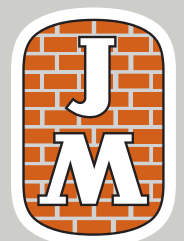


Delårsrapport januari–september 2023

*”En god likviditet ger
oss möjlighet att upprätthålla
bostadsproduktionen”*

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Delårsrapport januari–september 2023

JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Intäkterna uppgick till 10 444 mkr (11 233).
- Rörelseresultatet minskade till 822 mkr (1 297). Rörelsemarginalen minskade till 7,9 procent (11,6).
- Resultatet före skatt minskade till 746 mkr (1 249) och resultatet efter skatt minskade till 570 mkr (982).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 13,5 procent (19,9).
- Resultat per aktie uppgick till 8,90 kronor (14,50).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –452 mkr (–615).
- Antal sålda bostäder minskade till 1 128 (2 197) och produktionsstarter minskade till 869 (2 215).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 12 528 mkr (8 999) och resultat per aktie till 16,50 kronor (11,00).

JULI – SEPTEMBER 2023

- Intäkterna uppgick till 2 846 mkr (3 589).
- Rörelseresultatet minskade till 146 mkr (399). Rörelsemarginalen minskade till 5,1 procent (11,1).
- Resultatet före skatt minskade till 120 mkr (380) och resultatet efter skatt minskade till 76 mkr (295).
- Resultat per aktie uppgick till 1,20 kronor (4,40).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –101 mkr (–363).
- Antal sålda bostäder minskade till 286 (470) och produktionsstarterna till 201 (688).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 4 457 mkr (2 589) och resultat per aktie till 5,50 kronor (4,10).

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 delårsrapport på JM:s segmentsredovisning.

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	10 444	11 233	2 846	3 589	15 596	16 385
Rörelseresultat	822	1 297	146	399	1 589	2 064
Rörelsemarginal, %	7,9	11,6	5,1	11,1	10,2	12,6
Resultat före skatt	746	1 249	120	380	1 491	1 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–452	–615	–101	–363	–98	–261
Räntabilitet på eget kapital, %					13,5	17,9
Soliditet, %	53	49				53
Resultat per aktie, kr	8,90	14,50	1,20	4,40	18,00	23,40
Antal sålda bostäder ^{1) 2)}	1 128	2 197	286	470	1 590	2 659
Antal produktionsstartade bostäder ^{3) 4)}	869	2 215	201	688	1 767	3 113
ENLIGT IFRS, MKR						
Intäkter	12 528	8 999	4 457	2 589	18 106	14 577
Rörelseresultat	1 462	1 009	500	376	2 431	1 978
Resultat per aktie, kr	16,50	11,00	5,50	4,10	28,00	22,20
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	218	–	–	–	288	70
²⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	–	231	–	–	128	359
³⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	155	96	–	96	225	166
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	–	231	–	–	128	359

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 188	7 962	8 078
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	53	64	59
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	5	3
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	56	69	62
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	662	437	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	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	294	74	91
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	167	67	63

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

Fokus på kassaflöde i en utmanande bostadsmarknad

Det tredje kvartalet 2023 har fortsatt präglats av utmanande marknadsförutsättningar. Stigande marknadsräntor tillsammans med en osäkerhet kring ytterligare räntehöjningar bidrar till att kunder avvaktar med att köpa ny bostad. JM arbetar aktivt med att säkra ett stabilt kassaflöde och för att undvika kapitalbindning i färdigställda bostäder har priserna på vissa bostäder anpassats till rådande marknadsläge, vilket haft en negativ påverkan på kvartalets resultat. En god likviditet ger oss möjlighet att upprätthålla bostadsproduktionen även på en utmanande marknad.

Kunderna fortsatt avvaktande

Priserna på andrahandsmarknaden i Sverige har varit stabila eller ökat något under kvartalet men har minskat i Norge och Finland. Utbudet av bostäder är fortsatt stort på alla våra marknader. Tendensen att köpare och säljare började mötas igen, som kunde skönjas under sommaren, möttes av fortsatt höjda marknadsräntor och en återgång till en avvaktande marknad. Vi ser ett stort intresse för JMs bostäder, men osäkerhet och ökade levnads-kostnader håller tillbaka kunderna från att teckna kontrakt.

Bostadsverksamheten i Stockholm ökade sin försäljning jämfört med årets andra kvartal, och vi har kunnat produktionsstarta nya projekt under kvartalet, även om antalet sålda bostäder i det tredje kvartalet var lägre än föregående år. Försäljningen i övriga Sverige var i nivå med det andra kvartalet men lägre än föregående år. Under det tredje kvartalet har fastigheter vid Brommaplan sålts vilket kommer att stärka likviditeten under det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet i den svenska verksamheten påverkades negativt av den låga försäljningen och prisjusteringar på vissa bostäder.

I Norge sjönk bostadspriserna på andrahandsmarknaden tillbaka till en nivå under motsvarande period föregående år. Rörelsemarginalen var fortsatt låg till följd av en hög kostnadsnivå och lägre försäljning jämfört med föregående år. JM Norge investerade under kvartalet i mark i ett attraktivt område i utkanten av Oslo.

Priserna och aktiviteten på den finska bostadsmarknaden var låg under det tredje kvartalet och vår finska verksamhet minskade sin försäljning. Det allmänna konsumentförtroendet är fortsatt lågt. Rörelseresultatet i Finland var lägre än föregående år främst på grund av låg försäljning och prisjusteringar i utvalda projekt.

JM fortsätter att erbjuda attraktiva bostäder till en bred målgrupp och vi har för närvarande fem hyresrättsprojekt i pågående produktion inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling, varav tre i egen balansräkning. Inom JM Fastighetsutveckling pågår också produktion av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand. En diversifierad projektportfölj ger en balanserad risk och tillåter fler produktionsstarter över tid. JM Fastighetsutvecklings intäkter och resultat ökade i kvartalet tack vare projekt i pågående produktion.

Hållbar utveckling

JMs affär är långsiktig och även när konjunkturen är svag bibehåller vi vårt arbete med hållbar utveckling. Bostadsproduktion idag medför utsläpp av koldioxid, där betong utgör ungefär hälften



”En god likviditet ger oss möjlighet att upprätthålla bostadsproduktionen”

av JMs utsläpp. Vi har stort fokus på att reducera dessa och ett flertal klimatrelaterade åtgärder pågår i koncernen. Redan idag använder JM klimatförbättrad platsgjuten betong i den svenska produktionen och vi genomför nu tester där cement ersätts med andra bindemedel. Vi utvidgar också arbetet med prefabricerade betongkonstruktioner med lägre klimatpåverkan och vi har till följd av goda resultat gällande källsortering kunnat ta bort containrar för brännbart avfall på våra svenska byggarbetsplatser.

Stark finansiell ställning

Försäljning och produktionsstarter är fortsatt högsta prioritet för JM för att generera ett stabilt kassaflöde. Vi har sänkt priserna för vissa bostäder där effekten på försäljningen och kassaflödet är som störst, vilket påverkat resultatet i kvartalet. Vidare var kostnadsnivån fortsatt hög för våra projekt, vilket sätter press på våra marginaler. Genomförda besparingsåtgärder under det andra kvartalet har gett lägre projektkostnader vilka har mött minskade intäkter. För att bibehålla en god likviditet kommer JM fortsätta agera för att begränsa antalet osålda bostäder i avslutad produktion och anpassa produktionskapaciteten. Det ger oss möjlighet att agera både för att stimulera försäljning, starta nya projekt och göra selektiva förvärv i strategiskt viktiga områden.

På kort sikt förväntar vi oss att marknaden kommer vara fortsatt avvaktande, vilket kommer begränsa vår möjlighet att starta nya projekt. Vi ser samtidigt att det finns en stor underliggande efterfrågan på JMs bostäder. Jag konstaterar att vi fortsatt står väl positionerade med en fin projekt- och byggrättsportfölj och trots osäkerheten i omvärlden är de fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för vår affär alltjämt goda.

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI – SEPTEMBER 2023

Inbromsningen i ekonomin har fortsatt haft en stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har under perioden påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden, rådande omvärldsfaktorer samt hög inflation och fortsatt stigande marknadsräntor. Sammantaget har konsumenternas köpkraft försvagats och kunderna är fortsatt avvaktande. Ofta är tidsperioden lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning sker, vilket gör att marknaden för nyproducerade bostäder är mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi försvagas.

Under niomånadersperioden har priserna på andrahandsmarknaden varit stabila eller gått upp något på den svenska delmarknaden men minskat på den norska och fortsatt nedåt på den finska delmarknaden.

Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt stort men produktionsstarterna på koncernens delmarknader har trots det kontinuerligt minskat under niomånadersperioden på grund av vikande efterfrågan.

Försäljningen har minskat till följd av den svaga marknaden och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 1 128 (2 197). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 56 procent (69), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 191 (596), i JM Bostad Riks 392 (854), i JM Norge 292 (427), i JM Finland 35 (320) och i JM Fastighetsutveckling 218 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 869 (2 215). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 133 (456), i JM Bostad Riks 298 (874), i JM Norge 249 (416), i JM Finland 34 (373) och i JM Fastighetsutveckling 155 (96).

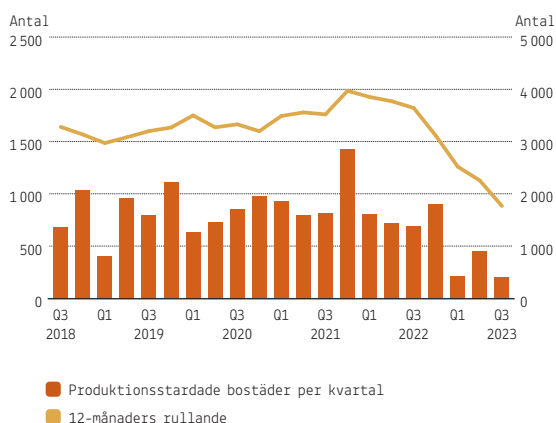
Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 6 188 (7 962) varav 662 (437) var hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling. Det bokförda värdet för projektfastigheter uppgick till 1 027 mkr (1 369) varav fastigheter under utveckling uppgick till 1 022 mkr (1 345).

Bostadsbygggrätter

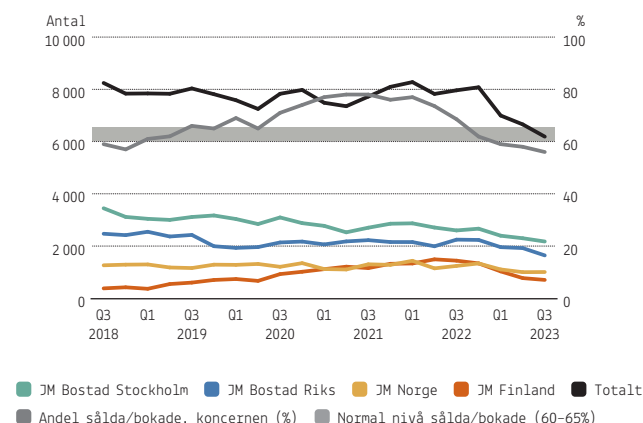
Antalet disponibla bostadsbygggrätter uppgick till 39 900 (39 000) vid utgången av tredje kvartalet, varav 23 200 (21 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i bygggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 9 003 mkr (8 595).

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 188 mkr (1 454) förvärvats varav 634 mkr (396) avser JM Bostad Stockholm, 49 mkr (905) JM Bostad Riks, 471 mkr (38) JM Norge och 35 mkr (115) JM Finland.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER
KONCERNEN



BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION



¹⁾ Inklusive 662 hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling - där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–SEPTEMBER 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen minskade under perioden till 10 444 mkr (11 233). De minskade intäkterna är främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och låg försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilka till viss del motverkas av kommersiella projekt i pågående produktion. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 822 mkr (1 297) och rörelsemarginalen minskade till 7,9 procent (11,6) främst till följd av ökade kostnader i pågående produktion och genomförda prissänkningar i pågående projekt. Under det andra kvartalet belastades resultatet med 67 mkr (0) avseende kostnader för genomförda personalavgångar.

Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 12 528 mkr (8 999). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 1 462 mkr (1 009). Ökningen är främst hänförlig till ett stort antal överlämnade bostäder med god marginal i affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Norge och JM Finland samt kommersiella projekt i pågående produktion.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 25 mkr (26). Driftnettot uppgick till 12 mkr (7).

JULI–SEPTEMBER 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under det tredje kvartalet minskade till 2 846 mkr (3 589). De minskade intäkterna är främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och låg försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilka till viss del motverkas av kommersiella projekt i pågående produktion.

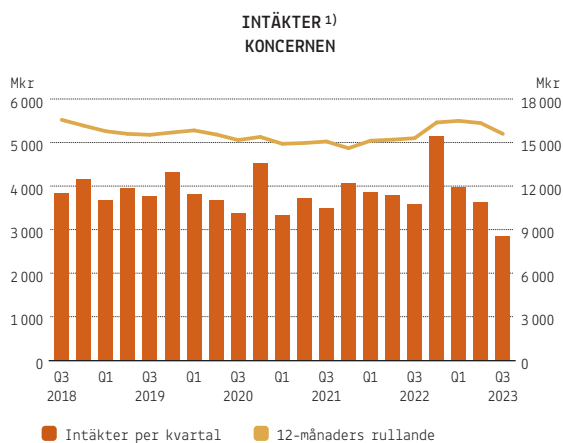
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 146 mkr (399) och rörelsemarginalen minskade till 5,1 procent (11,1) främst till följd av ökade kostnader i pågående produktion och genomförda prissänkningar i pågående projekt.

Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 4 457 mkr (2 589). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 500 mkr (376) vilket främst beror på ett stort antal överlämnade bostäder med god marginal i affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Norge och JM Finland samt kommersiella projekt i pågående produktion.

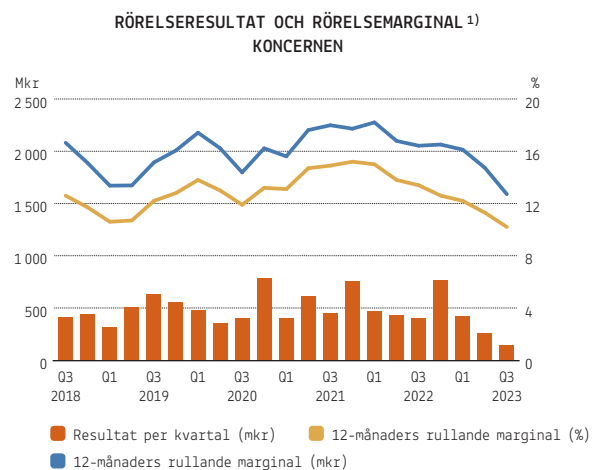
Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 8 mkr (12). Driftnettot uppgick till 5 mkr (5).

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2022/2023	HELÅR 2022
	2023	2022	2023	2022		
JM Bostad Stockholm	230	532	24	160	418	720
JM Bostad Riks	210	512	32	153	380	682
JM Norge	115	187	30	54	166	238
JM Finland	94	111	27	37	141	158
JM Fastighetsutveckling	202	–20	39	–2	528	306
JM Entreprenad	7	12	2	4	7	12
Koncerngemensamma kostnader	–36	–37	–8	–7	–53	–52
Totalt	822	1 297	146	399	1 589	2 064
Varav fastighetsförsäljningar	9	–	7	–	9	–
Varav resultat från joint venture	–4	–8	1	–9	–7	–11

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2022/2023	HELÅR 2022
	2023	2022	2023	2022		
JM Bostad Stockholm	7,1	14,7	2,5	14,1	9,2	14,5
JM Bostad Riks	7,6	15,3	5,0	15,1	9,7	15,2
JM Norge	6,3	7,7	5,3	6,5	5,9	7,0
JM Finland	8,1	9,1	8,4	9,3	8,5	9,2
JM Fastighetsutveckling	18,0	–	15,7	–	24,2	25,0
JM Entreprenad	1,1	1,4	1,2	1,5	0,8	1,1



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Finansiella poster

JANUARI – SEPTEMBER 2023

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

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 340 mkr (2 521) varav pensionskulden utgjorde 1 299 mkr (1 609). Vid tredje kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,6 procent (2,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen minskade till 3 542 mkr (4 702). Förutom likvida medel om 742 mkr (1 902) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,9 år (3,1).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 1 587 mkr (615) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 707 mkr (438). Av dessa skulder var 294 mkr (64) kortfristiga.

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

Skattesatsen har påverkats negativt av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

JANUARI – SEPTEMBER 2023

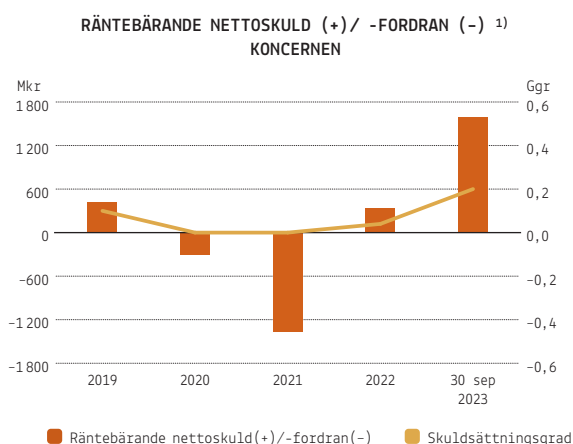
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen stärktes jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till –452 mkr (–615) vilket är hänförligt till en lägre nivå investeringar i fastigheter samt minskat rörelsekapital. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –415 mkr (–552). Det ökade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett negativt kassaflöde om –502 mkr (82). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under niomånadersperioden till –367 mkr (–538).

JULI – SEPTEMBER 2023

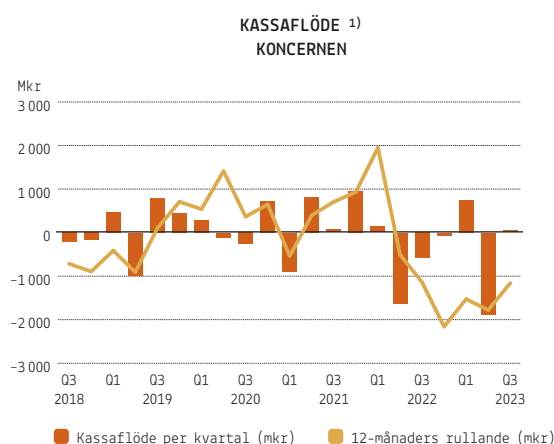
Kassaflödet från den löpande verksamheten stärktes under det tredje kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till –101 mkr (–363), vilket är hänförligt till en lägre nivå investeringar i fastigheter samt minskat rörelsekapital. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –107 mkr (–238). Det ökade innehavet av återköpta bostäder gav ett kassaflöde om –257 mkr (79). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick till –61 mkr (–143).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2022/2023	HELÅR 2022
	2023	2022	2023	2022		
Finansiella intäkter	26	9	5	2	35	19
Finansiella kostnader	–102	–58	–32	–21	–133	–89
Finansiella intäkter och kostnader	–77	–49	–27	–19	–98	–70

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2022/2023	HELÅR 2022
	2023	2022	2023	2022		
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	334	–1 363	1 498	64	615	–1 363
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 254	1 978	89	550	973	1 697
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	1 587	615	1 587	615	1 587	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 ökade svagt under det tredje kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var högt men utbudet av nyproducerade bostäder var fortfarande på en låg nivå.

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

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut har fortsatt påverkat affärssegmentets produktionsstarter negativt. I dagsläget berör det ett projekt om totalt 46 bostäder. Utöver nödvändiga myndighetsbeslut har även den låga försäljningen varit gränssättande för affärssegmentets produktionsstarter.

Jämfört med föregående år påverkades intäkterna och rörelseresultatet negativt av den låga försäljningen under de senaste

kvartalen, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader och kostnader för genomförda besparingsåtgärder. Antal osålda bostäder med färdigställande under 2023 är dock begränsat.

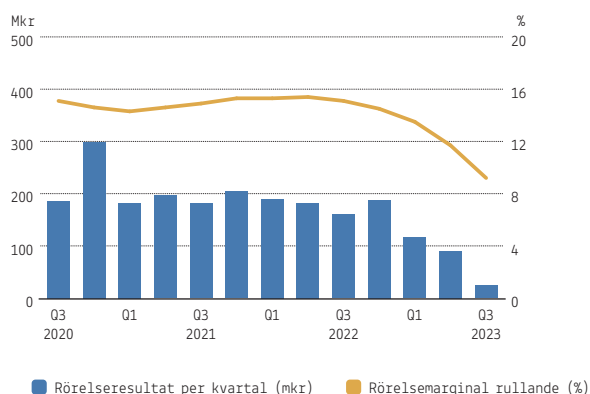
Kassaflödet under niomånadersperioden försvagades mot föregående år vilket var hänförligt till större investeringar i exploateringsfastigheter samt till viss del av att affärssegmentet har ett projekt som finansieras med egna medel.

Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 133 bostäder i flerbostadshus i Stockholm.

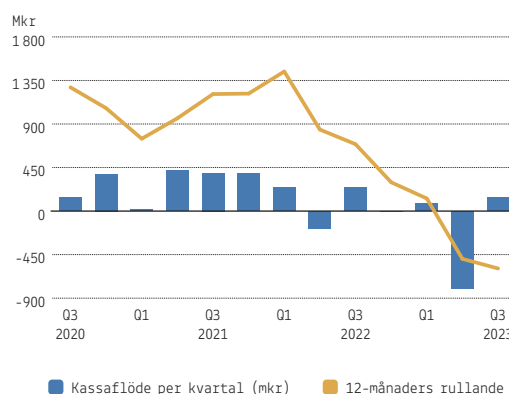
Under det tredje kvartalet ingick affärssegmentet avtal om försäljning av fastigheter vid Brommaplan, Stockholm. Affären uppgår till 283 mkr med ett resultat om –15 mkr, vilket belastar det tredje kvartalet med motsvarande nedskrivning. Frånträde och betalning sker under det fjärde kvartalet 2023.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	3 226	3 622	955	1 141	4 570	4 966
Rörelseresultat	230	532	24	160	418	720
Rörelsemarginal, %	7,1	14,7	2,5	14,1	9,2	14,5
Genomsnittligt operativt kapital					4 924	4 494
Avkastning operativt kapital, %					8,5	16,0
Operativt kassaflöde	–587	304	144	242	–593	298
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 443	4 101				4 033
Antal disponibla byggrätter	12 500	12 700				12 400
Antal sålda bostäder	191	596	74	102	252	657
Antal produktionsstartade bostäder	133	456	133	205	398	721
Antal bostäder i pågående produktion	2 174	2 598				2 665
Antal anställda	878	821				804

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 på affärssegmentets delmarknader var oförändrade under det tredje kvartalet med undantag för universitetsstäderna där priserna ökade något. Småhus fortsatte att falla något i pris.

På andrahandsmarknaden låg utbudet kvar på samma höga nivåer som de senaste kvartalen. Utbudet av nyproduktion var på fortsatt mycket låga nivåer med undantag för Göteborg.

Under det tredje kvartalet var försäljningstakten låg och affärssegmentet hade stort fokus på försäljning av bostäder som var nära tillträde eller färdigställda. Kunderna var fortsatt avvaktande och benägenheten att teckna kontrakt tidigt var under normal nivå.

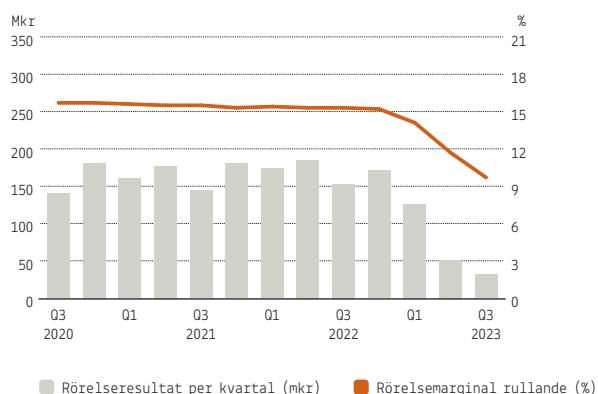
Jämfört med föregående år påverkades intäkterna och rörelse-resultatet negativt till följd av lägre försäljning, ökade produktions- och finansieringskostnader, prisjusteringar i pågående projekt och kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Periodens kassaflöde försvagades jämfört med motsvarande period föregående år och belastades av ökat rörelsekapital och ökat antal inköpta bostäder i balansräkningen.

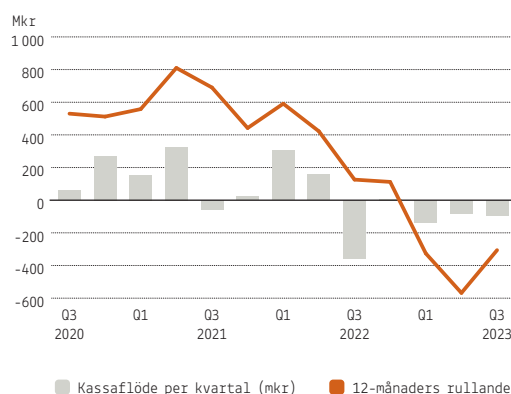
Under det tredje kvartalet hade JM Bostad Riks inga produktionsstarter och inga byggrätter förvärvades.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	2 750	3 345	639	1 012	3 906	4 500
Rörelseresultat	210	512	32	153	380	682
Rörelsemarginal, %	7,6	15,3	5,0	15,1	9,7	15,2
Genomsnittligt operativt kapital					2 298	1 656
Avkastning operativt kapital, %					16,5	41,2
Operativt kassaflöde	–314	104	–94	–356	–306	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 091	2 138				2 270
Antal disponibla byggrätter	12 100	11 100				11 500
Antal sålda bostäder	392	854	139	189	484	946
Antal produktionsstartade bostäder	298	874	–	255	446	1 022
Antal bostäder i pågående produktion	1 642	2 246				2 234
Antal anställda	496	569				568

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 sjönk under det tredje kvartalet och var vid utgången av kvartalet på lägre nivå än motsvarande period föregående år. Norges Bank höjde även under det tredje kvartalet styrräntan vilket medför högre bolånekostnader och ökad osäkerhet hos kunderna.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var lägre än motsvarande period föregående år. Försäljningen av nyproducerade bostäder under det tredje kvartalet minskade väsentligt jämfört med motsvarande period föregående år. Efterfrågan på JMs bostäder var även under det tredje kvartalet lägre än normalt.

Jämfört med föregående år påverkades intäkterna och rörelse-resultatet negativt till följd av lägre försäljningsgrad och ökade produktions- och finansieringskostnader under de senaste kvartalen.

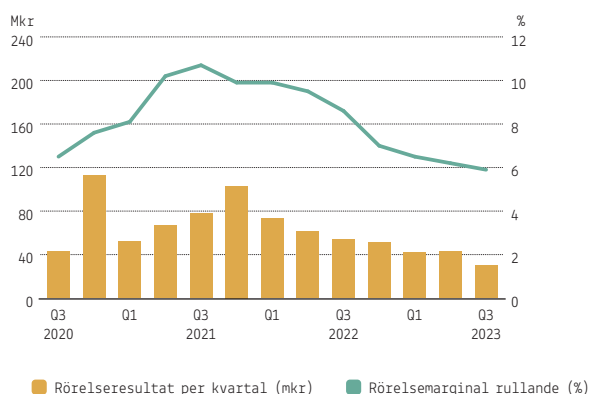
Affärssegmentet genomförde under perioden större investeringar i mark vilket påverkade periodens kassaflöde.

Under det tredje kvartalet förvärvades cirka 500 bostadsbyggrätter i Jessheim samt cirka 590 bostadsbyggrätter på Karihaugen, Oslo betalades och tillträdades.

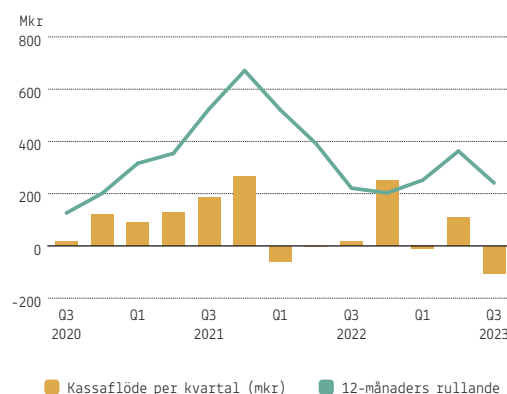
Under det tredje kvartalet produktionsstartades 68 bostäder på Myrvoll Stasjon, Nordre Follo kommun.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 838	2 432	561	829	2 799	3 392
Rörelseresultat	115	187	30	54	166	238
Rörelsemarginal, %	6,3	7,7	5,3	6,5	5,9	7,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 070	2 158
Avkastning operativt kapital, %					8,0	11,0
Operativt kassaflöde	–8	–46	–105	16	241	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 351	1 245				1 034
Bokfört värde projektfastigheter	–	18				18
Antal disponibla byggrätter	6 500	7 300				7 100
Antal sålda bostäder	292	427	71	140	392	527
Antal produktionsstartade bostäder	249	416	68	132	438	605
Antal bostäder i pågående produktion	1 006	1 240				1 335
Antal anställda	320	377				370

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 var låg under niomånadersperioden. Det geopolitiska läget, inflationen och de fortsatt stigande räntorna påverkade kundernas benägenhet att köpa bostäder. Det finns en försiktighet i marknaden och kundernas förtroende inför framtiden är fortsatt låg. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen minskade under perioden, men planade ut under det tredje kvartalet.

Försäljningen var lägre än motsvarande period föregående år och med längre försäljningstider.

Jämfört med föregående år påverkades intäkterna och

rörelseresultatet negativt främst till följd av kostnader för genomförda besparingsåtgärder och prisjusteringar i pågående projekt.

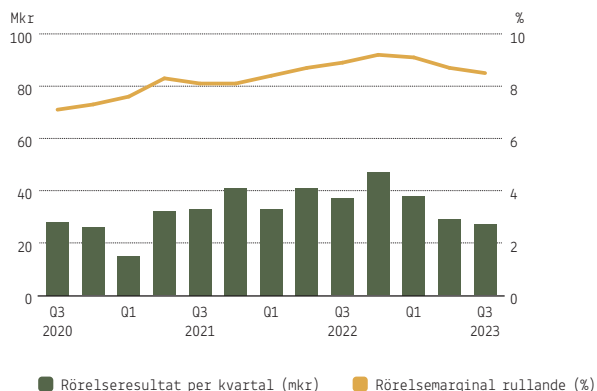
Periodens kassaflöde förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år.

På grund av rådande marknadsläge och minskad försäljning skedde inga produktionsstartar under det tredje kvartalet.

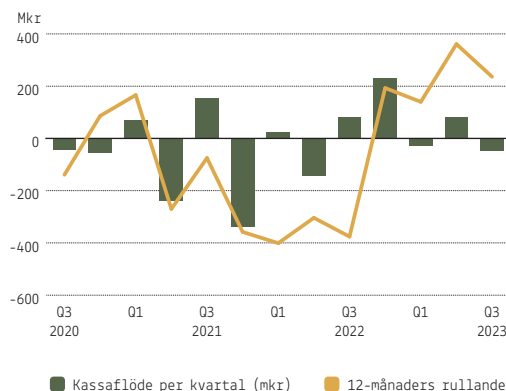
Under det tredje kvartalet förvärvades cirka 164 bostadsbyggrätter i Puustellinkallio, Esbo.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 154	1 223	326	399	1 659	1 729
Rörelseresultat	94	111	27	37	141	158
Rörelsemarginal, %	8,1	9,1	8,4	9,3	8,5	9,2
Genomsnittligt operativt kapital					1 682	1 618
Avkastning operativt kapital, %					8,4	9,8
Operativt kassaflöde	5	–38	–45	79	236	193
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 068	1 031				1 046
Antal disponibla byggrätter	7 200	6 100				6 800
Antal sålda bostäder ¹⁾	35	320	2	39	174	459
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	34	373	–	–	260	599
Antal bostäder i pågående produktion	704	1 441				1 337
Antal anställda	170	184				201
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	231	–	–	128	359
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	231	–	–	128	359

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD FINLAND



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD FINLAND



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 ökade jämfört med motsvarande period föregående år. Detta var främst hänförligt till pågående projekt i produktion, kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande första kvartalet 2025, hyresrättsprojektet Kvarter 8 med beräknat färdigställande kvartal 3 2024 samt vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande kvartal 3, 2024. Projekten resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 1 098 mkr (135) och hyresintäkter 24 mkr (25). Rörelseresultatet uppgick till 202 mkr (–20) varav driftnettot för projektfastigheter uppgick till 11 mkr (6).

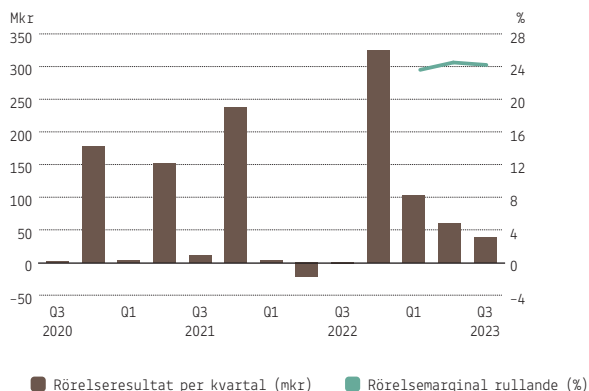
Jämfört med motsvarande period föregående år förbättrades periodens kassaflöde till följd av projektfinsiering och erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande.

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.

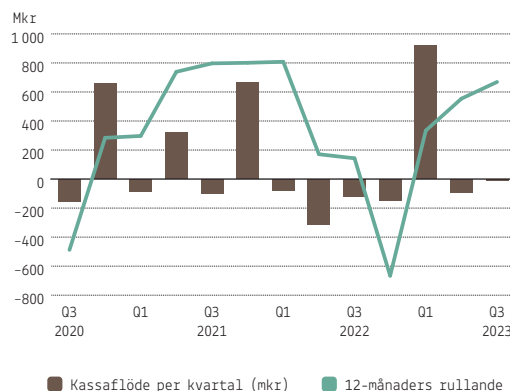
Under det tredje kvartalet ingick affärssegmentet avtal om försäljning av en projektfastighet i Dalénum-området, Lidingö. Affären uppgår till 21 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljning om 14 mkr och kommer att frånträdas och redovisas under det fjärde kvartalet 2023.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 123	160	247	48	2 186	1 224
Rörelseresultat ¹⁾	202	–20	39	–2	528	306
Rörelsemarginal, %	18,0	–	15,7	–	24,2	25,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 394	1 325
Avkastning operativt kapital, %					37,9	23,1
Operativt kassaflöde	815	–521	–9	–124	669	–666
Bokfört värde exploateringsfastigheter	–	10				–
Bokfört värde projektfastigheter	1 027	1 351				914
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	1 600	1 800				1 700
Antal sålda bostäder ²⁾	218	–	–	–	288	70
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	155	96	–	96	225	166
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	662	437				507
Antal anställda	79	80				80
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–4	–8	1	–9	–7	–11
²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder						

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



JM Entreprenad

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

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm var under perioden fortsatt stabil, med konkurrens om uppdragen, men något mer avvaktande under det tredje kvartalet.

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

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av verksamhetsövergången av interna projekt och lägre extern aktivitet inom

anläggningsverksamheten. Rörelseresultatet belastades fortsatt av ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal, vilka inte har kunnat kompenseras fullt ut mot beställare.

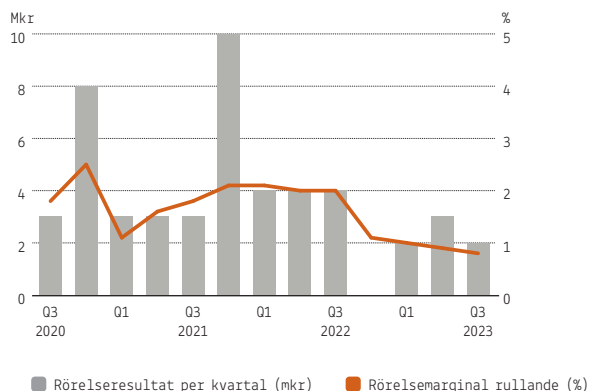
Jämfört med motsvarande period föregående år förbättrades periodens kassaflöde av minskat rörelsekapital.

Affärssegmentet erhöll under det tredje kvartalet ett antal uppdrag varav det största är exploaterings- och finplaneringsarbeten för en ny stadsdel i Vallentuna.

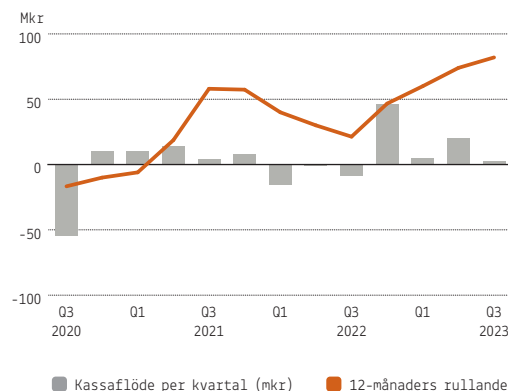
De största pågående uppdragen är infrastrukturprojekt i Tyresö, exploateringsarbeten för kommande industriområde i Länna samt mark- och ledningsarbeten för nya avloppsreningsverk i Haninge.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter ¹⁾	632	825	191	274	884	1 077
Rörelseresultat	7	12	2	4	7	12
Rörelsemarginal, %	1,1	1,4	1,2	1,5	0,8	1,1
Operativt kassaflöde	27	–26	3	–9	73	20
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	13				10
Antal anställda	120	260				259
¹⁾ Varav internt	279	375	73	115	410	505

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM ENTREPRENAD



KASSAFLÖDE
JM ENTREPRENAD



Hållbar utveckling

Hållbarhet är en integrerad del av JM:s 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, kvalitets-säkrade leverantörskedjor samt ett aktivt arbete för ökad jämställdhet och mångfald är viktiga delar i JM:s hållbarhetsarbete.

Efter goda resultat till följd av ett ökat engagemang gällande källsortering har JM under det tredje kvartalet kunnat upphöra med containrar för brännbart avfall på våra byggarbetsplatser i Sverige, en milstolpe i arbetet med att nå avfallsmålet om max 25 kg per BTA exkl garage. JM Norge har goda rutiner på plats för avfallshantering och man når hög källsorteringsgrad. I JM Finland pågår arbete med att samla in data och utveckla processer kopplat till hantering av avfall.

Drygt hälften av JM:s koldioxidutsläpp kommer från betong, där cement är den största klimatpåverkande faktorn. Därför har JM:s klimatfärdplan stort fokus på att reducera utsläppen från betong och ett flertal initiativ pågår inom detta område i koncernen.

Sedan andra kvartalet 2022 använder JM 10% klimatförbättrad platsgjuten betong i hela den svenska produktionen. Under tredje kvartalet har JM tagit ytterligare ett steg mot målsättningen om nära noll utsläpp och genomför nu tester med betong som har 40% reducerat CO₂-utsläpp, där cement ersätts med andra

bindemedel, i detta fall masugnsslagg. JM undersöker bland annat hur betongen påverkas av olika väderförhållanden och temperaturer, samt tidsåtgången för hantering. Testgjutningar med olika grad av cementsättning beräknas pågå fram till våren 2024. JM arbetar också med prefabricerade betongkonstruktioner med lägre klimatpåverkan genom att använda sig av en leverantör som levererar 30% klimatförbättrad betong.

Som ett led i att säkerställa att JM:s byggproduktion genomgående håller en konsekvent hög standard har konsulter inom projektering under det tredje kvartalet utbildats i JM:s arbete och processer inom hållbarhet, med fokus på strategier och möjligheter gällande minskat klimatavtryck och minskade avfallsmängder.

Färdigställda bostäder i avslutade projekt fortsätter erhålla Svanenmärkning enligt plan.

MÅLSÄTTNING 2030	VERKSAMHETSMÅL 2023	JAN-SEPT 2023	JAN-SEPT 2022	HELÅR 2022
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	5 (Sverige) 1 (Norge) – (Finland)	6 (Sverige) 1 (Norge) – (Finland)	9 (Sverige) 2 (Norge) – (Finland)
20 % kvinnor bland JM:s hantverkare	Andel kvinnor bland JM:s hantverkare minst 10 %	7,1 %	7,9 %	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	37/63	39/61	39/61
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	31/69	30/70	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	30 (Sverige) 32 (Norge)	33 (Sverige) 31 (Norge)	35 (Sverige) 33 (Norge)
JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll ¹⁾	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 10 % för Sverige	16 %	19%	19 %
	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 25 % för Norge	28 %	36 %	34 %
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt i egen regi ska erhålla Svanenmärkning	86%	91%	81 %
JM:s bostäder har låg energianvändning	kwh/kvm (Atemp i Sverige och BTA i Norge och Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)	60 (Sverige) 51 (Norge) 75 (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.

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.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det tredje kvartalet inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgår per 30 september 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 tredje kvartalet 2023 har JM inte återköpt några egna aktier.

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 2 239 (2 494). Antal hantverkare uppgick till 839 (888) och antal tjänstemän uppgick till 1 400 (1 606).

Närstående

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

Väsentliga händelser efter kvartalet utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	10 444	11 233	2 846	3 589	15 596	16 385
Produktions- och driftkostnader	–8 852	–9 117	–2 489	–2 942	–12 951	–13 216
Bruttoresultat	1 592	2 116	357	646	2 645	3 169
Försäljnings- och administrationskostnader	–759	–810	–203	–238	–1 042	–1 094
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–11	–8	–8	–9	–14	–11
Rörelseresultat	822	1 297	146	399	1 589	2 064
Finansiella intäkter och kostnader	–77	–49	–27	–19	–98	–70
Resultat före skatt	746	1 249	120	380	1 491	1 994
Skatter	–176	–267	–43	–85	–328	–419
Periodens resultat	570	982	76	295	1 163	1 575
Övrigt totalresultat	133	302	42	143	399	568
Periodens totalresultat	703	1 283	119	438	1 562	2 143
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	8,90	14,50	1,20	4,40	18,00	23,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 661 907	67 948 342	64 661 907	66 967 768	64 887 239	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–4	–8	1	–9	–7	–11
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	344	318	351
Projektfastigheter	1 027	1 369	932
Exploateringsfastigheter	9 013	8 607	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	751	339	308
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 872	4 536	5 225
Likvida medel	742	1 902	1 840
Summa omsättningstillgångar	16 406	16 753	16 771
Summa tillgångar	16 750	17 071	17 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 806	8 396	9 006
Långfristiga räntebärande skulder	188	250	268
Övriga långfristiga skulder	413	374	414
Långfristiga avsättningar	2 631	2 862	2 717
Summa långfristiga skulder	3 232	3 485	3 399
Kortfristiga räntebärande skulder	852	662	507
Övriga kortfristiga skulder	3 745	4 391	4 088
Kortfristiga avsättningar	115	137	122
Summa kortfristiga skulder	4 712	5 189	4 717
Summa eget kapital och skulder	16 750	17 071	17 122
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	62	15	55
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	731	462	516

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2023	2022	2022
Ingående balans vid periodens början	9 006	8 608	8 608
Summa totalresultat för perioden	703	1 283	2 143
Utdelning	–903	–922	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–574	–825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	8 806	8 396	9 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	103	1 016	–205	313	636	1 550
Betald skatt	–314	–416	–65	–116	–430	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–976	–1 674	–268	–668	–1 172	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	561	1 122	161	430	977	1 538
Investering i projektfastigheter	–393	–538	–83	–143	–650	–795
Försäljning av projektfastigheter	26	–	23	–	105	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	541	–125	337	–179	436	–230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–452	–615	–101	–363	–98	–261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1	–	–	–	–29	–29
Upptagna lån	484	444	151	85	577	538
Amortering av skulder	–219	–423	–13	–52	–457	–661
Återköp av aktier	–	–574	–	–250	–250	–825
Utdelning	–903	–922	–	–	–903	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–638	–1 476	138	–219	–1 032	–1 869
Periodens kassaflöde	–1 090	–2 091	37	–582	–1 159	–2 159
Likvida medel vid periodens slut	742	1 902	742	1 902	742	1 840
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–1 294	–167	–615	–10	–1 379	–252
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	792	248	358	89	884	340

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Rörelsemarginal	7,9	11,6	5,1	11,1	10,3	12,6
Räntabilitet på eget kapital					13,5	17,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital					14,7	18,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,1				–
Soliditet	53	49				53

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2022/2023*)	HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	2023	2022*)		
Intäkter	12 528	8 999	4 457	2 589	18 106	14 577
Produktions- och driftkostnader	–10 286	–7 162	–3 743	–1 961	–14 605	–11 481
Bruttoresultat	2 242	1 837	714	628	3 501	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	–769	–820	–206	–243	–1 057	–1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–11	–8	–8	–9	–14	–11
Rörelseresultat	1 462	1 009	500	376	2 431	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	–95	–62	–33	–21	–122	–89
Resultat före skatt	1 367	947	467	355	2 309	1 889
Skatter	–305	–203	–115	–79	–496	–395
Periodens resultat	1 062	743	352	276	1 813	1 495
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–9	101	11	48	38	148
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	186	241	35	113	459	515
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–38	–50	–7	–23	–95	–106
Periodens totalresultat	1 200	1 035	391	414	2 216	2 051
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 062	743	352	276	1 813	1 495
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 200	1 035	391	414	2 216	2 051
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,50	11,00	5,50	4,10	28,00	22,30
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,50	11,00	5,50	4,10	28,00	22,20
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	65 960 841	64 504 840	65 960 841	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	67 637 497	64 504 840	66 656 923	64 730 172	67 073 227
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 661 907	67 948 342	64 661 907	66 967 768	64 887 239	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–4	–8	1	–9	–7	–11
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2023-09-30	2022-09-30*)	2022-12-31*)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	537	545	565
Projektfastigheter	1 027	1 369	932
Exploateringsfastigheter	9 013	8 607	8 465
Nyttjande av tomträtter	504	626	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	751	339	308
Pågående arbeten	13 619	15 133	15 217
Kortfristiga fordringar	4 717	3 003	3 767
Likvida medel ²⁾	907	2 186	2 151
Summa omsättningstillgångar	30 539	31 263	31 354
Summa tillgångar	31 076	31 807	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	8 337	7 274	8 039
Långfristiga räntebärande skulder	769	1 016	892
Övriga långfristiga skulder	413	374	414
Långfristiga avsättningar	2 513	2 574	2 468
Summa långfristiga skulder	3 695	3 964	3 774
Kortfristiga räntebärande skulder	14 899	14 641	15 480
Övriga kortfristiga skulder	4 030	5 791	4 504
Kortfristiga avsättningar	115	137	122
Summa kortfristiga skulder	19 044	20 569	20 105
Summa eget kapital och skulder	31 076	31 807	31 919
Ställda säkerheter	6 557	6 825	7 418
Eventualförpliktelser	1 955	1 999	2 056
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	193	226	214
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	165	285	311
³⁾ Varav projektfinansiering	15 042	16 568	16 341
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	731	462	516
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingskulder	671	856	709

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	
Ingående balans vid periodens början	8 039	7 734	7 734
Summa totalresultat för perioden	1 200	1 035	2 051
Utdelning	–903	–922	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–574	–825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	8 337	7 274	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	2023	2022*)	2022/2023*)	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	929	788	293	311	1 687	1 545
Betald skatt	–314	–416	–65	–116	–430	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–976	–1 674	–268	–668	–1 172	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	168	358	37	169	459	649
Investering i projektfastigheter	–393	–538	–83	–143	–650	–795
Försäljning av projektfastigheter	26	–	23	–	105	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	899	88	–321	–25	–177	–988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338	–1 395	–384	–472	–179	–1 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	–	–	–29	–29
Upptagna lån	9 040	8 115	2 901	2 553	12 804	11 879
Amortering av skulder	–9 712	–7 410	–2 490	–2 403	–12 723	–10 421
Återköp av aktier	–	–574	–	–250	–250	–825
Utdelning	–903	–922	–	–	–903	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 574	–792	411	–101	–1 070	–288
Periodens kassaflöde	–1 236	–2 187	27	–573	–1 278	–2 229
Likvida medel vid periodens slut	907	2 186	907	2 186	907	2 151
¹⁾ Varav köp av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–1 294	–167	–615	–10	–1 379	–252
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	792	248	358	89	884	340

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	2023	2022*)	2022/2023*)	
Rörelsemarginal	11,7	11,2	11,2	14,5	13,4	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,1	–	–	–	1,9
Soliditet	27	23	–	–	–	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	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2023	2022	2022
Nettoomsättning	6 678	7 024	9 597
Produktions- och driftkostnader	–5 818	–5 570	–7 629
Bruttoresultat	861	1 453	1 968
Försäljnings- och administrationskostnader	–583	–656	–828
Resultat av fastighetsförsäljning	–	–	–
Rörelseresultat	278	797	1 140
Finansiella intäkter och kostnader	58	718	707
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	336	1 515	1 847
Bokslutsdispositioner	–10	–	34
Resultat före skatt	326	1 515	1 881
Skatter	–99	–164	–243
Periodens resultat	226	1 352	1 638

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 541	2 924	2 932
Summa omsättningstillgångar	11 069	12 475	11 955
Summa tillgångar	13 610	15 399	14 887
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 727	4 274	4 310
Obeskattade reserver	2 300	2 390	2 300
Avsättningar	1 500	1 470	1 356
Långfristiga skulder	392	385	426
Kortfristiga skulder	5 691	6 879	6 495
Summa eget kapital och skulder	13 610	15 399	14 887
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	10 399	8 764	8 946

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för de första nio månaderna 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 projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetalad projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

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–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Sverige	7 451	7 577	1 958	2 360	11 137	11 263
Norge	1 838	2 432	561	829	2 799	3 392
Finland	1 154	1 223	326	399	1 659	1 729
Övrigt	–	–	–	–	2	2
Totalt	10 444	11 233	2 846	3 589	15 596	16 385

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	3 226	3 622	955	1 141	4 570	4 966
JM Bostad Riks	2 750	3 345	639	1 012	3 906	4 500
JM Norge	1 838	2 432	561	829	2 799	3 392
JM Finland	1 154	1 223	326	399	1 659	1 729
JM Fastighetsutveckling	1 123	160	247	48	2 186	1 224
JM Entreprenad	632	825	191	274	884	1 077
Eliminering	–279	–375	–73	–115	–410	–505
Övrigt	–	–	–	–	2	2
Totalt	10 444	11 233	2 846	3 589	15 596	16 385

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER
	2023	2023	2023	2022	2022
Kostnadsbaserad effekt	201	313	292	325	291
Omvärderingseffekt	80	168	231	434	352
Försäljningseffekt	8	–24	5	–62	–30
Totalt	289	457	528	697	613

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	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER
	2023	2023	2023	2022	2022
JM Bostad Stockholm	10	27	53	134	120
JM Bostad Riks	15	70	118	188	173
JM Norge	29	49	39	73	45
JM Finland	26	22	21	38	14
Totalt	80	168	231	434	352

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	10 444	11 233	2 846	3 589	15 596	16 385
Omräkning till färdigställandemetoden	2 084	–2 233	1 611	–1 000	2 509	–1 808
Periodens intäkter enligt IFRS	12 528	8 999	4 457	2 589	18 106	14 577
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	822	1 297	146	399	1 589	2 064
Omräkning till färdigställandemetoden	622	–301	348	–25	818	–105
Leasingavtal IFRS 16	18	13	6	2	23	18
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	1 462	1 009	500	376	2 431	1 978
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	570	982	76	295	1 163	1 575
Omräkning till färdigställandemetoden	492	–238	276	–19	650	–81
Leasingavtal IFRS 16	–1	–	–	–	–	–
Periodens resultat enligt IFRS	1 062	743	352	276	1 813	1 495

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 750	17 071	17 122
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 383	–2 685	–2 250
Omklassificering projektfinsiering, räntebärande	7 556	7 012	7 001
Tillkommande projektfinsiering svenska bostadsrättsföreningar	6 401	6 877	7 887
Omklassificering projektfinsiering, ej räntebärande ¹⁾	1 085	2 679	1 453
Leasingavtal IFRS 16	667	853	706
Balansomslutning enligt IFRS	31 076	31 807	31 919

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 806	8 396	9 006
Omräkning till färdigställandemetoden	–465	–1 119	–964
Leasingavtal IFRS 16	–3	–3	–3
Eget kapital enligt IFRS	8 337	7 274	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	–452	–615	–101	–363	–98	–261
Omklassificering projektfinsiering	710	–853	–310	–132	–209	–1 772
Leasingavtal IFRS 16	80	73	26	23	128	121
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	338	–1 395	–384	–472	–179	–1 912

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	1 587	615	334
Omklassificering projektfinsiering	13 792	13 605	14 576
Leasingavtal IFRS 16	671	856	709
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS	16 049	15 075	15 619

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	4 443	4 101	4 033
JM Bostad Riks	2 091	2 138	2 270
JM Norge	1 351	1 245	1 034
JM Finland	1 068	1 031	1 046
JM Fastighetsutveckling	–	10	–
JM Entreprenad	10	13	10
Övrigt	49	68	70
Totalt	9 013	8 607	8 465

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Bokfört värde vid periodens början	8 465	8 205	8 746	8 336	8 607	8 205
Nyanskaffningar	1 188	1 454	478	654	1 435	1 700
Överfört till produktion	–561	–1 122	–161	–430	–977	–1 538
Övrigt	–78	71	–49	47	–52	97
Bokfört värde vid periodens slut	9 013	8 607	9 013	8 607	9 013	8 465

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	12 500	12 700	12 400
JM Bostad Riks	12 100	11 100	11 500
JM Norge	6 500	7 300	7 100
JM Finland	7 200	6 100	6 800
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 600	1 800	1 700
Totalt	39 900	39 000	39 500
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	6 700	6 600	6 400
JM Bostad Riks	8 300	6 800	8 000
JM Norge	3 900	3 500	3 300
JM Finland	3 700	3 800	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	800	800
Totalt	23 200	21 400	22 000

Stockholm den 25 oktober 2023

JM AB (publ)

Johan Skoglund

Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha

blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 25 oktober 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

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

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2023			2022			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM							
Intäkter	955	1 176	1 095	1 344	1 141	1 196	1 285
Rörelseresultat	24	90	116	188	160	182	190
Rörelsemarginal, %	2,5	7,6	10,6	14,0	14,1	15,2	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	4 924	4 791	4 552	4 494	4 476	4 548	4 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	8,5	11,6	14,2	16,0	16,4	16,6	16,6
Operativt kassaflöde	144	-806	76	-6	242	-182	244
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 443	4 619	4 034	4 033	4 101	4 143	3 960
Antal disponibla byggrätter	12 500	12 900	12 900	12 400	12 700	12 900	12 600
Antal sålda bostäder	74	66	51	61	102	230	264
Antal produktionsstartade bostäder	133	-	-	265	205	178	73
Antal bostäder i pågående produktion	2 174	2 299	2 396	2 665	2 598	2 709	2 870
JM BOSTAD RIKS							
Intäkter	639	982	1 129	1 156	1 012	1 205	1 127
Rörelseresultat	32	51	126	171	153	185	174
Rörelsemarginal, %	5,0	5,2	11,2	14,8	15,1	15,3	15,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 298	2 057	1 830	1 656	1 515	1 377	1 366
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	16,5	24,4	34,7	41,2	45,7	49,7	49,5
Operativt kassaflöde	-94	-85	-135	8	-356	156	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 091	2 092	2 150	2 270	2 138	1 704	1 553
Antal disponibla byggrätter	12 100	12 100	12 100	11 500	11 100	10 100	10 000
Antal sålda bostäder	139	140	113	92	189	290	375
Antal produktionsstartade bostäder	-	159	139	148	255	262	357
Antal bostäder i pågående produktion	1 642	1 922	1 958	2 234	2 246	1 991	2 153
JM NORGE							
Intäkter	561	645	632	960	829	747	856
Rörelseresultat	30	43	42	51	54	61	73
Rörelsemarginal, %	5,3	6,7	6,7	5,3	6,5	8,1	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 070	2 047	2 110	2 158	2 181	2 165	2 184
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	8,0	9,3	9,8	11,0	13,3	14,5	14,7
Operativt kassaflöde	-105	109	-12	249	16	-2	-61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 351	888	957	1 034	1 245	1 391	1 443
Bokfört värde projektfastigheter	-	15	17	18	18	18	18
Antal disponibla byggrätter	6 500	6 700	6 900	7 100	7 300	7 400	7 400
Antal sålda bostäder	71	144	77	100	140	93	194
Antal produktionsstartade bostäder	68	140	41	189	132	34	250
Antal bostäder i pågående produktion	1 006	1 001	1 105	1 335	1 240	1 147	1 436
JM FINLAND							
Intäkter	326	389	439	505	399	449	375
Rörelseresultat	27	29	38	47	37	41	33
Rörelsemarginal, %	8,4	7,5	8,6	9,4	9,3	9,1	8,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 682	1 681	1 644	1 618	1 496	1 399	1 249
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	8,4	9,0	9,9	9,8	10,2	10,6	11,1
Operativt kassaflöde	-45	79	-29	231	79	-141	24
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 068	1 086	1 040	1 046	1 031	1 009	951
Antal disponibla byggrätter	7 200	7 100	6 900	6 800	6 100	6 100	5 000
Antal sålda bostäder	2	13	20	139	39	119	162
Antal produktionsstartade bostäder	-	-	34	226	-	245	128
Antal bostäder i pågående produktion	704	773	1 030	1 337	1 441	1 492	1 333
JM FASTIGHETSUTVECKLING							
Intäkter	247	310	566	1 064	48	40	73
Rörelseresultat	39	60	104	326	-2	-22	4
Rörelsemarginal, %	15,7	19,4	18,3	30,6	-	-	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 394	1 399	1 355	1 325	1 212	1 171	1 187
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	37,9	34,8	29,9	23,1	18,0	19,8	34,3
Operativt kassaflöde	-9	-95	919	-145	-124	-316	-81
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	-	-	-	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 027	944	783	914	1 351	1 208	878
Antal disponibla byggrätter	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	507	507	437	484	484
JM ENTREPRENAD							
Intäkter	191	244	197	252	274	289	262
Rörelseresultat	2	3	2	-	4	4	4
Rörelsemarginal, %	1,2	1,1	1,0	-	1,5	1,4	1,4
Operativt kassaflöde	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 16 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 25 oktober 2023.

För mer information kontakta:

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

Kommande informationstillfällen

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

Pressmeddelanden, kvartal 3 2023

12 juli	JM delårsrapport januari–juni 2023
26 september	Valberedning för JM AB inför årsstämman 2024
28 september	JM säljer förvaltningsfastigheter i Bromma, Stockholm
28 september	JM säljer kommersiell fastighet på Lidingö, Stockholm
29 september	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Jessheim, Ullensaker

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

Text: JM. **Foto/illustrationer:** Sandra Birgersdotter Ek, André Elwin, ANR.

	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