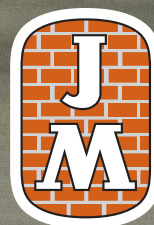


Delårsrapport januari–juni 2023



Delårsrapport januari–juni 2023

JANUARI – JUNI 2023

- Intäkterna uppgick till 7 598 mkr (7 644).
- Rörelseresultatet minskade till 676 mkr (898). Rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (11,8).
- Perioden belastas av 67 mkr (0) hänförligt till genomförda besparingsåtgärder.
- Resultatet före skatt minskade till 626 mkr (868) och resultatet efter skatt minskade till 494 mkr (687).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 16,4 procent (20,9).
- Resultat per aktie uppgick till 7,50 kronor (10,10).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –351 mkr (–251).
- Antal sålda bostäder minskade till 842 (1 727) och produktionsstarter minskade till 668 (1 527).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 8 071 mkr (6 411) och resultat per aktie till 10,80 kronor (6,80).

APRIL – JUNI 2023

- Intäkterna minskade till 3 636 mkr (3 790).
- Rörelseresultatet minskade till 258 mkr (432). Rörelsemarginalen minskade till 7,1 procent (11,4).
- Kvartalet belastas av 67 mkr (0) hänförligt till genomförda besparingsåtgärder.
- Resultatet före skatt minskade till 232 mkr (418) och resultatet efter skatt minskade till 182 mkr (331).
- Resultat per aktie uppgick till 2,70 kronor (4,90).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –1 143 mkr (–525).
- Antal sålda bostäder minskade till 363 (732) och produktionsstarterna till 454 (719).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 3 375 mkr (3 140) och resultat per aktie till 3,30 kronor (3,80).

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–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	7 598	7 644	3 636	3 790	16 339	16 385
Rörelseresultat ¹⁾	676	898	258	432	1 842	2 064
Rörelsemarginal, %	8,9	11,8	7,1	11,4	11,3	12,6
Resultat före skatt	626	868	232	418	1 752	1 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–351	–251	–1 143	–525	–361	–261
Räntabilitet på eget kapital, %					16,4	17,9
Soliditet, %	53	48				53
Resultat per aktie, kr	7,50	10,10	2,70	4,90	21,00	23,40
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	842	1 727	363	732	1 774	2 659
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	668	1 527	454	719	2 254	3 113

ENLIGT IFRS, MKR

Intäkter	8 071	6 411	3 375	3 140	16 237	14 577
Rörelseresultat	962	633	314	347	2 307	1 978
Resultat per aktie, kr	10,80	6,80	3,30	3,80	26,40	22,20
¹⁾ Inklusive kostnader hänförligt till genomförda besparingsåtgärder	67	–	67	–	67	–
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	218	–	–	–	288	70
³⁾ Varav bostäder inom JM Finland till investerare	–	231	–	103	128	359
⁴⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	155	–	155	–	321	166
⁵⁾ Varav bostäder inom JM Finland till investerare	–	231	–	103	128	359

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 657	7 823	8 078
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	54	65	59
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	4	9	3
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	58	74	62
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	662	484	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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	266	87	91
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	106	77	63

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

Fortsatt utmanande bostadsmarknad

Det andra kvartalet har fortsatt präglats av utmanande marknadsförutsättningar och låg transaktionsnivå. Marknadsröntorna fortsätter att stiga på våra delmarknader, inflationen avtar men ligger på fortsatt hög nivå och osäkerhet råder hos kunderna. JMs förmåga att upprätthålla bostadsproduktionen påverkas negativt och vi har följaktligen även under det andra kvartalet ett lågt antal produktionsstarter.

Fortsatt svag försäljning

På våra delmarknader har kunderna varit avvaktande samtidigt som utbudet av bostäder fortsatt att öka. Vi ser dock tendenser till att priserna på andrahandsmarknaden stabiliseras och tecken på att köpare och säljare börjar mötas igen. Priserna på andrahandsmarknaden har ökat något under kvartalet även om lokala avvikelser förekommer. Vi har också noterat ett ökat intresse för JMs bostäder och vårens Stora visningsdag hade ett stort antal besökare.

Bostadsverksamheten i Stockholm har haft en fortsatt minskad försäljning och marginal under kvartalet. Även bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade en minskad försäljning och kraftigt försämrad lönsamhetsnivå. Den försämrade lönsamheten för övriga Sverige är främst hänförlig till att segmentet under kvartalet i hög grad belastats av kostnader relaterat till genomförda besparingsåtgärder.

I Norge har bostadspriserna på andrahandsmarknaden fortsatt att stiga och är i linje med motsvarande period föregående år. Vår verksamhet i Norge uppvisar dock en fortsatt låg marginal i pågående projekt till följd av de senaste kvartalens höga kostnadstryck och vikande försäljning.

Priserna och aktiviteten på den finska bostadsmarknaden har fortsatt att minska under det andra kvartalet och det allmänna konsumentförtroendet är lågt samtidigt som räntorna stiger. Vår finska verksamhet uppvisar därmed minskad volym och marginal för kvartalet.

För JM är det ett långsiktigt samhällsengagemang att erbjuda attraktiva bostäder till en bred målgrupp. Ett led i det är hyresrättsbostäder och studentbostäder, där vi under kvartalet startat hyresrättsprojektet Flora i Järfälla om 155 bostäder samt avtalat med Göteborgs stad om uppförande av fler studentbostäder.

Anpassning till lägre efterfrågan

Statistik från SCB visar att bostadsbyggandet i Sverige under första kvartalet halverats jämfört med motsvarande period föregående år, och att byggandet är det lägsta på många år.

I juni bjöd Sveriges infrastruktur- och bostadsminister in mig och andra aktörer i vår sektor till samtal. Jag presenterade JMs förslag till hur svensk bostadsproduktion kan framtidssäkras och hur nyproduktion av bostäder kan underlättas, såsom att effektivisera plan- och tillståndprocesser, ta bort reavinstskatten under en begränsad tid, ta bort det andra amorteringskravet, främja hållbart byggande och harmonisera lagstiftningen mellan de nordiska länderna.



”Fortsatt fokus på försäljning och produktionsstarter är av högsta prioritet för JM”

Fortsatt fokus på försäljning och produktionsstarter är av högsta prioritet för JM för att generera ett stabilt kassaflöde. Vi startar nya projekt där vi accepterar försäljning senare i projekten än normalt. Det sker samtidigt ett kontinuerligt arbete med att anpassa våra kostnader till en lägre produktionsvolym, där det andra kvartalets resultat har belastats med 67 mkr hänförligt till de besparingsåtgärder som kommunicerades i början av kvartalet.

Stark finansiell ställning

Det råder fortsatt osäkerhet kring de kortsiktiga förutsättningarna för våra kommande projekt och 2023 förefaller att bli ett svårt år för bostadsutvecklare. Vi ser samtidigt ett fortsatt stort intresse för våra projekt och bostadsmarknaden har långsiktigt ett stort behov av JMs bostäder. Vi står väl positionerade med en fin projekt- och byggrättsportfölj som löpande förädlas för att möta dessa behov, och vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet i JMs affär. 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–JUNI 2023

Inbromsningen i ekonomin har tillsammans med det allmänna marknadsläget fortsatt haft en stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har under det första halvåret påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden, rådande omvärldsfaktorer samt fortsatt stigande marknadsräntor och hög inflation. 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 årets första sex månader har priserna på andrahandsmarknaden fortsatt uppåt på de svenska och norska delmarknaderna men fortsatt nedåt på den finska.

Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt stort men produktionsstarterna på koncernens delmarknader har minskat under det första halvåret på grund av den vikande efterfrågan.

Försäljningen har minskat till följd av den svaga marknaden och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 842 (1 727). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 58 procent (74), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 117 (494), i JM Bostad Riks 253 (665), i JM Norge 221 (287) i JM Finland 33 (281) och i JM Fastighetsutveckling 218 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 668 (1 527). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 0 (251), i JM Bostad Riks 298 (619), i JM Norge 181 (284), i JM Finland 34 (373) och i JM Fastighetsutveckling 155 (0).

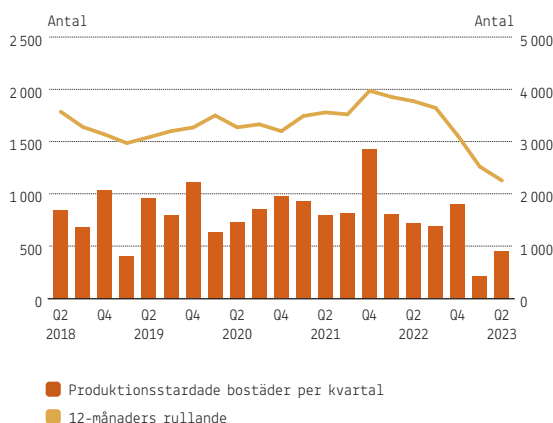
Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 6 657 (7 823) varav 662 (484) hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling. Det bokförda värdet för projektfastigheter uppgick till 960 mkr (1 225) varav fastigheter under utveckling uppgick till 938 mkr (1 201).

Bostadsbyggrätter

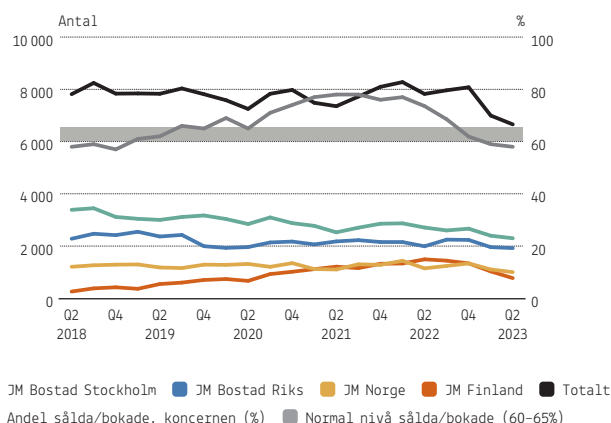
Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 40 400 (38 400) vid utgången av första halvåret, varav 23 100 (21 300) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 736 mkr (8 324).

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 710 mkr (800) förvärvats varav 627 mkr (334) avser JM Bostad Stockholm, 49 mkr (313) JM Bostad Riks, 0 mkr (38) JM Norge och 34 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–JUNI 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen för första halvåret uppgick till 7 598 mkr (7 644). Intäkterna är främst hänförliga till hög nivå pågående produktion av bostäder och kommersiella projekt. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 676 mkr (898) och rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (11,8) vilket främst är hänförligt till ökade kostnader i pågående produktion. Resultatet har belastats med 67 mkr (0) avseende kostnader för genomförda personalavgångar. Detta resulterar i en minskad årlig kostnad för cirka 200 personer som i allt väsentligt representerar minskad projektkostnad ställt mot uteblivna intäkter. Rörelsemarginalen justerat för besparingsåtgärderna uppgick till 9,8 procent.

Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 8 071 mkr (6 411). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 962 mkr (633). Ökningen är främst hänförlig till ett högt antal inflyttningar i bostadsprojekt med god marginal och projekt i pågående produktion inom segmentet JM Fastighetsutveckling.

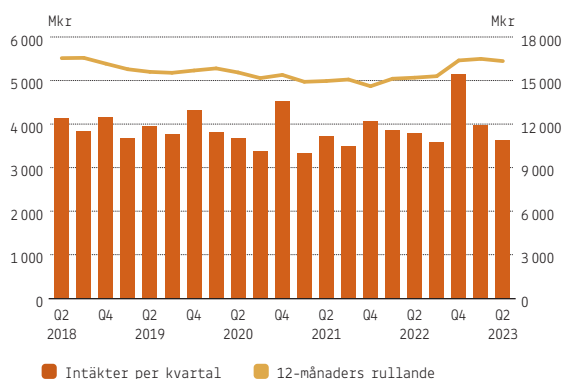
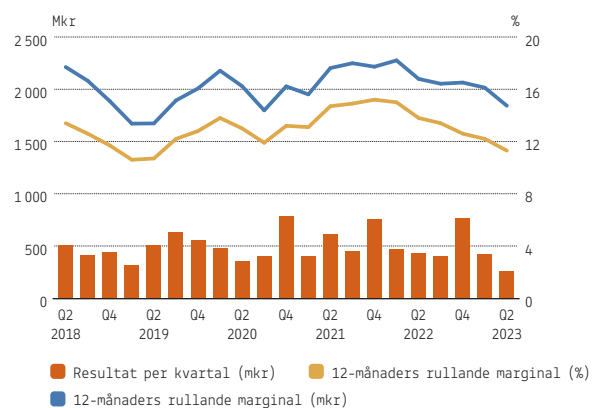
Hyesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 16 mkr (13). Driftnettot uppgick till 7 mkr (1).

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR

	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	206	372	90	182	554	720
JM Bostad Riks	178	359	51	185	501	682
JM Norge	86	134	43	61	190	238
JM Finland	67	74	29	41	151	158
JM Fastighetsutveckling	164	–18	60	–22	487	306
JM Entreprenad	5	8	3	4	9	12
Koncerngemensamma kostnader	–28	–30	–17	–19	–51	–52
Totalt	676	898	258	432	1 842	2 064
Varav fastighetsförsäljningar	2	–	2	–	2	–
Varav resultat från joint venture	–5	1	–1	–6	–17	–11

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %

	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	9,1	15,0	7,6	15,2	11,7	14,5
JM Bostad Riks	8,4	15,4	5,2	15,3	11,7	15,2
JM Norge	6,7	8,3	6,7	8,1	6,2	7,0
JM Finland	8,1	9,0	7,5	9,1	8,7	9,2
JM Fastighetsutveckling	18,7	–	19,4	–	24,5	25,0
JM Entreprenad	1,1	1,4	1,1	1,4	0,9	1,1

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

Finansiella poster

JANUARI-JUNI 2023

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

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 202 mkr (2 550) varav pensionskulden utgjorde 1 305 mkr (1 686). Vid halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,3 procent (2,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet minskade till 3 499 mkr (5 281). Förutom likvida medel om 699 mkr (2 481) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,0 år (2,8).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 1 498 mkr (64) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 492 mkr (437). Av dessa skulder var 80 mkr (64) kortfristiga.

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

Kassaflöde

JANUARI-JUNI 2023

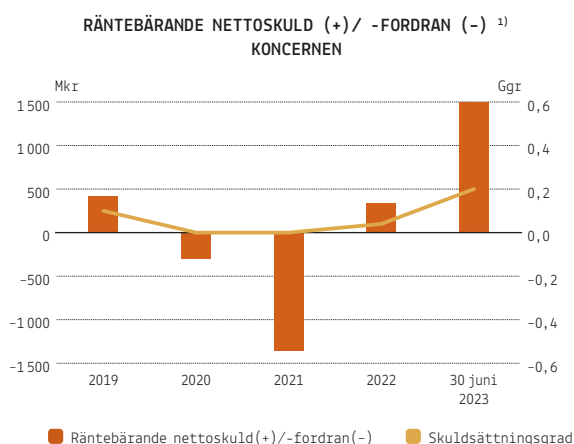
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen minskade till -351 mkr (-251), vilket är hänförligt till en ökad nivå av rörelsekapital vilket delvis motverkas av en lägre nivå investeringar i fastigheter. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -308 mkr (-314). Det ökade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett negativt kassaflöde om -244 mkr (3). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under första halvåret till -307 mkr (-395).

APRIL-JUNI 2023

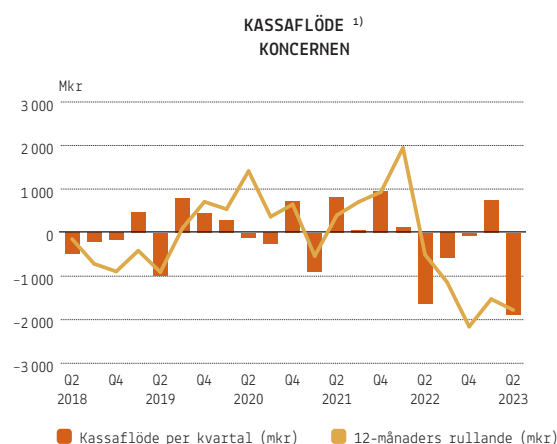
Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade till -1 143 mkr (-525) under det andra kvartalet, vilket är främst är hänförligt till investeringar om 585 mkr i exploateringsfastigheter inom segmentet JM Bostad Stockholm samt en ökad nivå av rörelsekapital. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -470 mkr (-381). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -102 mkr (-66). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick till -158 mkr (-312). Under det andra kvartalet utbetalades 903 mkr i utdelning.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Finansiella intäkter	21	7	10	4	32	19
Finansiella kostnader	-70	-37	-36	-18	-122	-89
Finansiella intäkter och kostnader	-50	-30	-27	-14	-90	-70

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	334	-1 363	-549	-1 466	64	-1 363
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 164	1 428	2 047	1 530	1 434	1 697
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	1 498	64	1 498	64	1 498	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 har ökat svagt under det andra kvartalet. Det totala utbudet av bostäder är fortsatt högt men utbudet av nyproducerade bostäder är fortfarande på en låg nivå.

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

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut fortsätter att påverka affärssegmentets produktionsstarter negativt vilket bidrar till att Stockholm inte haft några produktionsstarter under

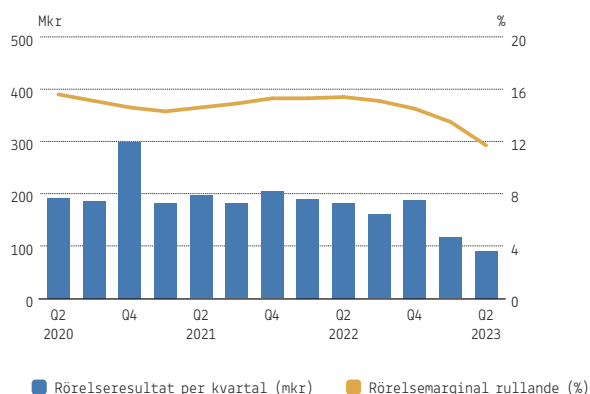
det första halvåret. I dagsläget berör det ett projekt om totalt 46 bostäder. Utöver nödvändiga myndighetsbeslut har även den vikande försäljningen varit gränssättande för affärssegmentets produktionsstarter.

Intäkterna och rörelseresultatet påverkas negativt av den lägre försäljningen under de senaste kvartalen och av kostnader för genomförda besparingsåtgärder. Antal osålda bostäder med färdigställande under 2023 är dock begränsat.

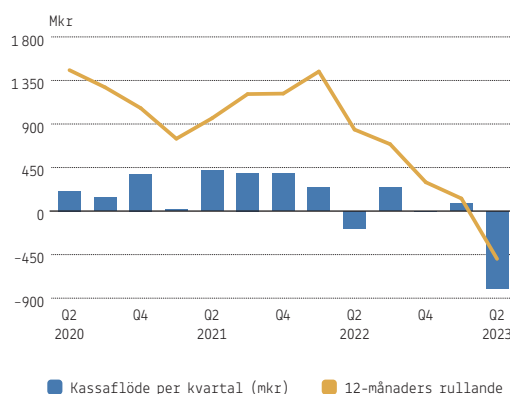
Periodens kassaflöde belastas av större investeringar i exploateringsfastigheter om 585 mkr samt till viss del av att enheten har ett projekt som finansieras med egna medel.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	2 271	2 481	1 176	1 196	4 756	4 966
Rörelseresultat	206	372	90	182	554	720
Rörelsemarginal, %	9,1	15,0	7,6	15,2	11,7	14,5
Genomsnittligt operativt kapital					4 791	4 494
Avkastning operativt kapital, %					11,6	16,0
Operativt kassaflöde	-730	61	-806	-182	-494	298
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 619	4 143				4 033
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 900				12 400
Antal sålda bostäder	117	494	66	230	280	657
Antal produktionsstartade bostäder	–	251	–	178	470	721
Antal bostäder i pågående produktion	2 299	2 709				2 665
Antal anställda	807	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 har under andra kvartalet ökat något. Motsvarande utveckling har skett för småhus förutom i Uppsala där genomsnittspriserna sjunkit.

På andrahandsmarknaden ligger utbudet kvar på samma höga nivåer som de senaste kvartalen. Utbudet av nyproduktion sjunker inte längre utan är stillastående på fortsatt mycket låga nivåer med undantag av Göteborg.

Försäljningstakten var fortsatt låg under det andra kvartalet och affärssegmentet har haft stort fokus på försäljning av bostäder som är nära tillträde. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg avsevärt under normal nivå med fortsatt avvaktan från kunderna.

Affärssegmentet uppvisar ett minskat rörelseresultat och lägre rörelsemarginal vilket hänförs till ökade produktions- och finansieringskostnader samt minskat antal produktionsstarter under de senaste kvartalen. Även kostnaderna hänförliga till de under kvartalet genomförda besparingsåtgärder får en betydande påverkan på marginalen.

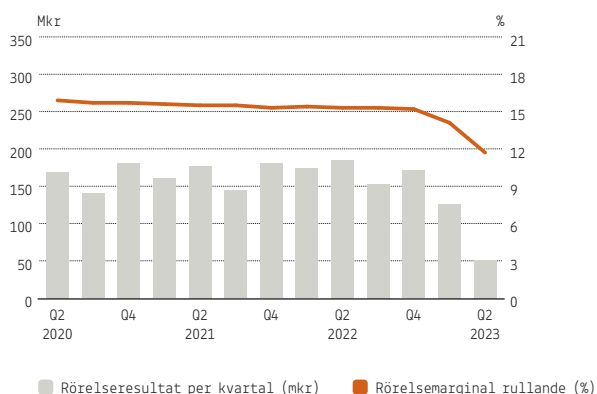
Periodens kassaflöde belastas av ökat rörelsekapital och inköpta bostäder i balansräkningen.

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 159 bostäder i flerbostadshus i Härryda och Göteborg.

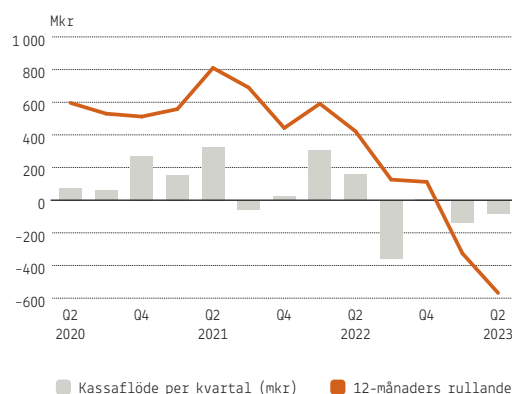
Inga byggrätter har förvärvats under andra kvartalet.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	2 112	2 332	982	1 205	4 280	4 500
Rörelseresultat	178	359	51	185	501	682
Rörelsemarginal, %	8,4	15,4	5,2	15,3	11,7	15,2
Genomsnittligt operativt kapital					2 057	1 656
Avkastning operativt kapital, %					24,4	41,2
Operativt kassaflöde	-220	460	-85	156	-568	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 092	1 704				2 270
Antal disponibla byggrätter	12 100	10 100				11 500
Antal sålda bostäder	253	665	140	290	534	946
Antal produktionsstartade bostäder	298	619	159	262	701	1 022
Antal bostäder i pågående produktion	1 922	1 991				2 234
Antal anställda	552	568				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 har under det första halvåret ökat och var vid halvårsskiftet tillbaka på samma nivåer som motsvarande period föregående år. Norges Bank har ånyo höjt styrräntan som därmed medför högre bolåneränta.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden har ökat något jämfört med motsvarande period föregående år. Omsättningen av nyproducerade bostäder minskade dock med cirka 60 procent.

Efterfrågan på JM:s bostäder har varit lägre än normalt under det andra kvartalet. Antalet sålda bostäder under kvartalet var dock högre jämfört med föregående år och uppgår till 144 varav 65 utgör försäljning till enskild investerare.

Rörelseresultat och rörelsemarginal försvagades till följd av lägre försäljningsgrad och ökade produktionskostnader under de senaste kvartalen. Materialpriserna har fortsatt stabiliserats under kvartalet samtidigt som finansieringskostnaderna i projekten har ökat.

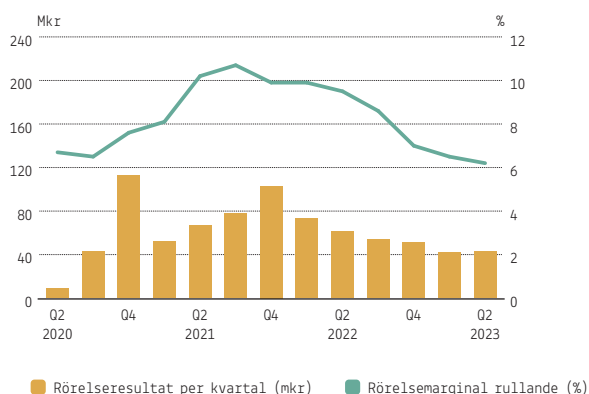
Periodens kassaflöde är i balans.

Under andra kvartalet produktionsstartades totalt 140 bostäder, varav 134 i Asker kommun.

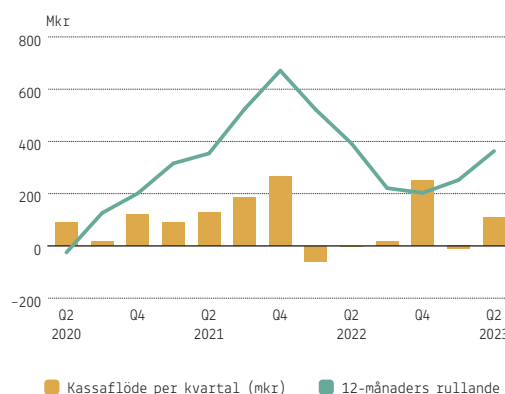
Inga byggrätter har förvärvats under andra kvartalet.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 277	1 602	645	747	3 067	3 392
Rörelseresultat ¹⁾	86	134	43	61	190	238
Rörelsemarginal, %	6,7	8,3	6,7	8,1	6,2	7,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 047	2 158
Avkastning operativt kapital, %					9,3	11,0
Operativt kassaflöde	98	-62	109	-2	363	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	888	1 391				1 034
Bokfört värde projektfastigheter	15	18				18
Antal disponibla byggrätter	6 700	7 400				7 100
Antal sålda bostäder	221	287	144	93	461	527
Antal produktionsstartade bostäder	181	284	140	34	502	605
Antal bostäder i pågående produktion	1 001	1 147				1 335
Antal anställda	350	375				370
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	2	—	2	—	2	—

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 fortsatt låg under det första halvåret. Det geopolitiska läget, inflationen och de kraftigt stigande räntorna har påverkat kundernas benägenhet att köpa bostäder. Det finns en försiktighet i marknaden och kundernas förtroende inför framtiden är fortsatt låg. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen har minskat under det första halvåret.

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

Affärssegmentet uppvisar en minskad resultat- och marginalnivå främst hänförlig till kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

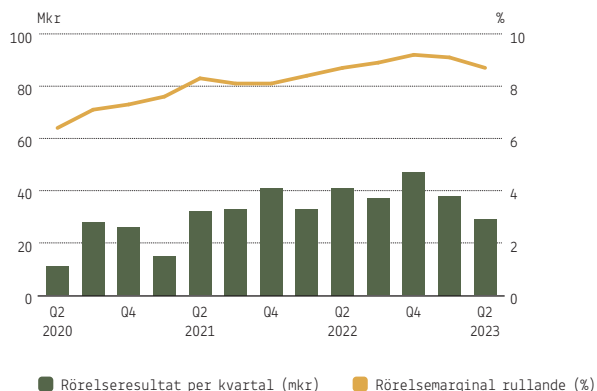
Periodens kassaflöde är i balans.

På grund av rådande marknadsläge samt minskad försäljning har inga produktionsstarter skett under kvartalet.

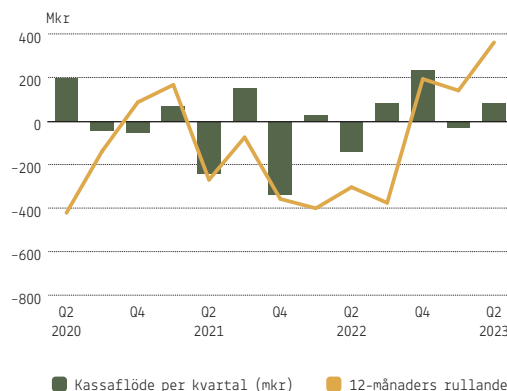
Under det andra kvartalet har cirka 129 bostadsbyggrätter i Tesomajärvi, Tammerfors förvärvats och tillträtts.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	828	824	389	449	1 732	1 729
Rörelseresultat	67	74	29	41	151	158
Rörelsemarginal, %	8,1	9,0	7,5	9,1	8,7	9,2
Genomsnittligt operativt kapital					1 681	1 618
Avkastning operativt kapital, %					9,0	9,8
Operativt kassaflöde	50	-117	79	-141	361	193
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 086	1 009				1 046
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 100				6 800
Antal sålda bostäder ¹⁾	33	281	13	119	211	459
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	34	373	–	245	260	599
Antal bostäder i pågående produktion	773	1 492				1 337
Antal anställda	181	190				201
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	231	–	103	128	359
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	231	–	103	128	359

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD FINLAND



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD FINLAND



JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder, 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 ökade jämfört med motsvarande period föregående år. Detta är främst hänförligt till affärssegmentets pågående projekt i produktion, kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande under första kvartalet 2025, hyresrättsprojektet Kvarter 8 med beräknat färdigställande under tredje kvartalet 2024 samt vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande under tredje kvartalet 2024. Projekten resultat- och intäkt-redovisas successivt under uppförandet.

Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 859 mkr (99) och hyresintäkter 16 mkr (13). Rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (-18) varav driftnettot för projektfastigheter

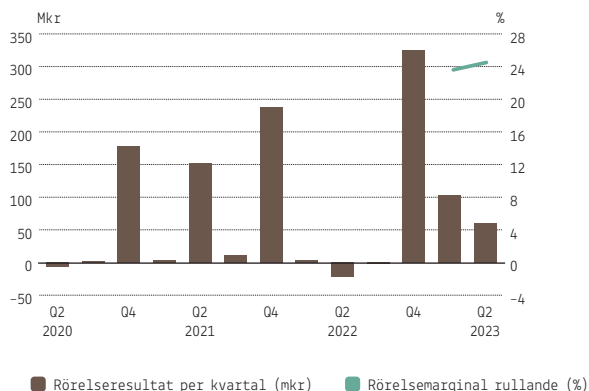
uppgick till 7 mkr (1). Periodens kassaflöde är positivt till följd av projektfinsiering och erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande.

I det andra kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Flora i Söderdalen, Järfälla om 155 hyresrättsbostäder i egen balansräkning. Projektet är den nionde etappen i Söderdalen och är det tredje hyresrättsprojektet JM utvecklar och producerar i området.

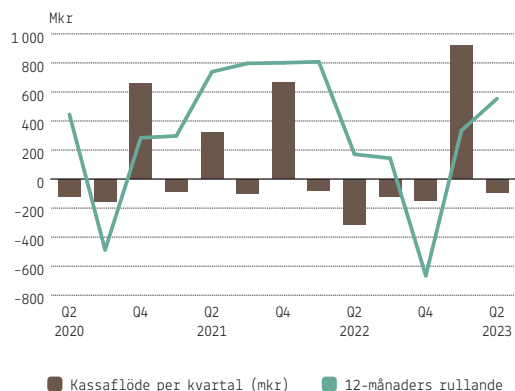
Produktion pågår i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Igelsta i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder samt Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	876	112	310	40	1 987	1 224
Rörelseresultat ¹⁾	164	-18	60	-22	487	306
Rörelsemarginal, %	18,7	-	19,4	-	24,5	25,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 399	1 325
Avkastning operativt kapital, %					34,8	23,1
Operativt kassaflöde	824	-396	-95	-316	554	-666
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	10				-
Bokfört värde projektfastigheter	944	1 208				914
Antal disponibla bostadsbyggrätter	1 600	1 900				1 700
Antal sålda bostäder ¹⁾	218	-	-	-	288	70
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	155	-	155	-	321	166
Antal bostäder i pågående produktion	662	484				507
Antal anställda	79	77				80
¹⁾ Varav resultat från joint venture	-5	1	-1	-6	-17	-11
²⁾ Avser hyresrättsbostäder						

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



JM Entreprenad

Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet. Affärssegmentet fokuserar på projekt med synergier till projektutveckling av bostäder.

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm minskade något under det första halvåret men med fortsatt hög konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med föregående år vilket är hänförligt till lägre intern och extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten. Rörelsemarginalen har fortsatt belastats av ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal, vilka inte har kunnat kompenseras fullt ut mot beställare.

Periodens kassaflöde har påverkats positivt av minskat rörelsekapital.

Affärssegmentet erhöll under det andra kvartalet ett antal externa uppdrag varav de större är markarbeten för ett nytt

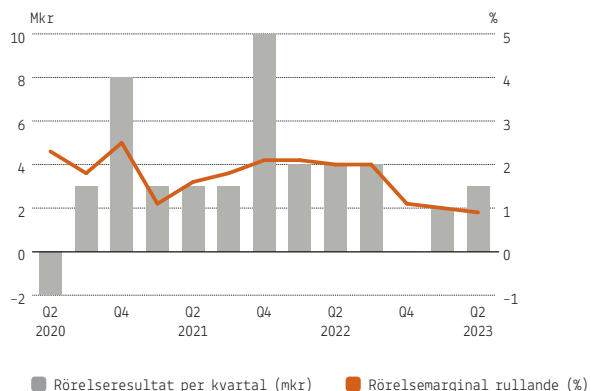
avloppsreningsverk och vattenreningsverk, båda i Haninge kommun.

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

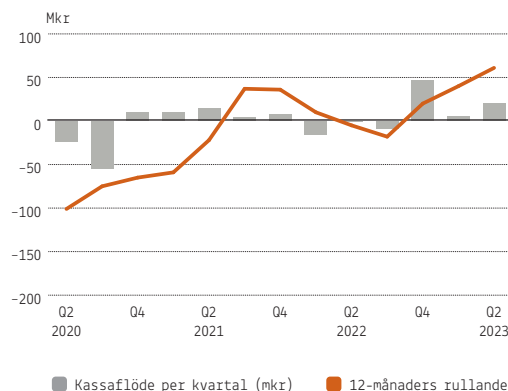
Affärssegmentet har även flera pågående koncerninterna projekt i JM:s större utvecklingsområden så som Igelsta i Södertälje, kabelverket i Älvsjö, Stockholm och Södertälje i Järfälla.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter ¹⁾	441	551	244	289	967	1 077
Rörelseresultat	5	8	3	4	9	12
Rörelsemarginal, %	1,1	1,4	1,1	1,4	0,9	1,1
Operativt kassaflöde	25	-17	20	-1	61	20
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	13				10
Antal anställda	240	265				259
¹⁾ Varav internt	206	260	111	136	451	505

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM ENTREPRENAD



KASSAFLÖDE
JM ENTREPRENAD



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, kvalitets-säkrade 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 tider då konjunkturen utmanar oss fortsätter utvecklingen av våra hållbarhetsinsatser.

JMs insatser för minskade utsläpp har uppmärksammats i Financial Times analys, där JM tar plats som nummer 88 av de 300 företag i Europa som minskat sina utsläpp mest under perioden 2014–2019. JM var ett av 20 svenska företag bland de 300, tack vare våra ansträngningar för ökad energieffektivitet på bygg- arbetsplatserna och minskade utsläpp från våra arbetsmaskiner.

Under det andra kvartalet har JM publicerat Nordisk Boendebarometer som bygger på en undersökning genomförd av Kantar Sifo bland 4 500 slumpmässigt utvalda personer i åldrarna 18–79. Undersökningen visar bland annat att klimat och hållbarhet blir allt viktigare vid köp av ny bostad. Andelen som tar hänsyn till klimat och hållbarhet vid bostadsköp har ökat med cirka tio procentenheter i Sverige de senaste två åren.

Under kvartalet har JM produktionsstartat ett flerbostadshus med trästomme. En ökad användning av trä inom vissa områden kan möjliggöra minskad klimatpåverkan och att utvärdera trä

som ett alternativ till betong är en prioriterad insats i JMs klimatfärdplan till 2030.

Utfallet som helhet under det första halvåret indikerar stabil utveckling av koncernens hållbarhetsarbete. JM bedriver ett ambitiöst arbete för att nå målet att inga allvarliga olyckor ska inträffa på våra arbetsplatser, och under det andra kvartalet har noll allvarliga olyckor skett.

Färdigställda bostäder i avslutade projekt fortsätter erhalla Svanenmärkning enligt plan. JM införde krav på Svanenmärkt bostadsproduktion 2018. Det innebär att andelen Svanenmärkta projekt kommer att öka i takt med att projekt som projekterats efter 2018 färdigställs och avslutas.

Gällande byggavfall noteras viss försämring. JM arbetar löpande med att underlätta och prioritera avfallshantering i samtliga av koncernens pågående projekt.

Utfallet av bostädernas energianvändning har fluktuerat mellan perioderna. Även då beräknad energianvändning minskat sedan motsvarande period föregående år, är skillnaden mot nationella normer mindre, då dessa krav justerats.

MÅLSÄTTNING 2030	VERKSAMHETSMÅL 2023	JANUARI-JUNI 2023	JANUARI-JUNI 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	2 (Sverige) – (Norge) – (Finland)	4 (Sverige) – (Norge) – (Finland)	9 (Sverige) 2 (Norge) – (Finland)
20 % kvinnor bland JMs hantverkare	Andel kvinnor bland JMs hantverkare minst 10 %	7,6 %	6,2 %	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	39/61
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	30/70	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	30 (Sverige) 27 (Norge)	33 (Sverige) 30 (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	15 %	18 %	19 %
	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 25 % för Norge	33 %	35 %	34 %
Samtliga fastigheter ska erhalla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt i egen regi ska erhalla Svanenmärkning	81 %	82 %	81 %
JMs bostäder har låg energianvändning	Kwh/kvm (Atemp i Sverige och BTA i Norge och Finland)	60 (Sverige) 50 (Norge) 75 (Finland)	63 (Sverige) 49 (Norge) 79 (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 andra kvartalet inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgår per 30 juni 2023 till 64 504 840. I enlighet med årsstämman beslut den 30 mars 2023 har minskning av aktiekapitalet skett för avsättning till fritt eget kapital med 3 774 001 kronor genom indragning av 3 774 001 egna stamaktier. Aktiekapitalet är oförändrat, då det samtidigt med beslutet om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna stamaktier även fattades beslut om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, genom överföring från fritt eget kapital till aktiekapitalet. Härigenom återställdes aktiekapitalet till samma nivå som innan minskningen.

Årsstämman beslutade också 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 andra kvartalet 2023 har JM inte återköpt några egna aktier.

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 2 401 (2 499). Antal hantverkare uppgick till 853 (886) och antal tjänstemän uppgick till 1 548 (1 613).

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–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	7 598	7 644	3 636	3 790	16 339	16 385
Produktions- och driftkostnader	–6 363	–6 175	–3 073	–3 035	–13 404	–13 216
Bruttoresultat	1 235	1 469	562	755	2 935	3 169
Försäljnings- och administrationskostnader	–556	–572	–305	–317	–1 078	–1 094
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–3	1	1	–6	–15	–11
Rörelseresultat	676	898	258	432	1 842	2 064
Finansiella intäkter och kostnader	–50	–30	–27	–14	–90	–70
Resultat före skatt	626	868	232	418	1 752	1 994
Skatter	–132	–182	–49	–87	–370	–419
Periodens resultat	494	687	182	331	1 382	1 575
Övrigt totalresultat	90	159	93	96	499	568
Periodens totalresultat	584	846	276	427	1 881	2 143
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	7,50	10,10	2,70	4,90	21,00	23,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 815 685	68 446 755	64 815 685	68 126 974	65 583 459	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–5	1	–1	–6	–17	–11
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	335	326	351
Projektfastigheter	960	1 225	932
Exploateringsfastigheter	8 746	8 336	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	503	389	308
Kortfristiga fordringar ¹⁾	5 126	4 218	5 225
Likvida medel	699	2 481	1 840
Summa omsättningstillgångar	16 034	16 649	16 771
Summa tillgångar	16 369	16 975	17 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 687	8 210	9 006
Långfristiga räntebärande skulder	186	247	268
Övriga långfristiga skulder	413	373	414
Långfristiga avsättningar	2 671	3 036	2 717
Summa långfristiga skulder	3 270	3 657	3 399
Kortfristiga räntebärande skulder	711	617	507
Övriga kortfristiga skulder	3 577	4 349	4 088
Kortfristiga avsättningar	124	142	122
Summa kortfristiga skulder	4 412	5 109	4 717
Summa eget kapital och skulder	16 369	16 975	17 122
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	75	25	55
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	516	460	516

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2023	2022	2022
Ingående balans vid periodens början	9 006	8 608	8 608
Summa totalresultat för perioden	584	846	2 143
Utdelning	–903	–922	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–324	–825
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	8 687	8 210	9 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	308	704	138	218	1 154	1 550
Betald skatt	–249	–300	–96	–149	–481	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–708	–1 007	–641	–642	–1 572	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	400	692	171	261	1 245	1 538
Investering i projektfastigheter	–310	–395	–161	–312	–710	–795
Försäljning av projektfastigheter	3	–	3	–	83	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	205	54	–557	99	–80	–230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–351	–251	–1 143	–525	–361	–261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	–1	6	–29	–29
Upptagna lån	333	360	271	89	511	538
Amortering av skulder	–206	–371	–105	–78	–496	–661
Återköp av aktier	–	–324	–	–200	–500	–825
Utdelning	–903	–921	–903	–921	–904	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–776	–1 257	–737	–1 111	–1 388	–1 869
Periodens kassaflöde	–1 127	–1 508	–1 881	–1 630	–1 778	–2 159
Likvida medel vid periodens slut	699	2 481	699	2 481	699	1 840
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–679	–157	–373	–136	–775	–252
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	435	160	271	70	615	340

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Rörelsemarginal	8,9	11,8	7,1	11,4	11,3	12,6
Räntabilitet på eget kapital					16,4	17,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital					17,3	18,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	–				–
Soliditet	53	48				53

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022*)	2023	2022*)	2022/2023*)	2022*)
Intäkter	8 071	6 411	3 375	3 140	16 237	14 577
Produktions- och driftkostnader	–6 543	–5 202	–2 753	–2 467	–12 822	–11 481
Bruttoresultat	1 528	1 209	621	673	3 415	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	–563	–577	–308	–320	–1 093	–1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–3	1	1	–6	–15	–11
Rörelseresultat	962	633	314	347	2 307	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	–62	–41	–33	–20	–110	–89
Resultat före skatt	899	592	281	327	2 197	1 889
Skatter	–190	–124	–59	–68	–460	–395
Periodens resultat	710	468	222	259	1 736	1 495
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–20	52	71	–31	75	148
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	151	128	27	162	537	515
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–31	–26	–6	–33	–111	–106
Periodens totalresultat	809	622	314	357	2 239	2 051
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	710	468	222	259	1 736	1 495
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	809	622	314	357	2 239	2 051
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	10,80	6,90	3,30	3,80	26,40	22,30
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	10,80	6,80	3,30	3,80	26,40	22,20
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	67 326 841	64 504 840	67 326 841	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	68 135 910	64 504 840	67 816 129	65 272 614	67 073 227
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 815 685	68 446 755	64 815 685	68 126 974	65 583 459	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–5	1	–1	–6	–17	–11
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2023-06-30	2022-06-30*)	2022-12-31*)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	542	545	565
Projektfastigheter	960	1 225	932
Exploateringsfastigheter	8 746	8 336	8 465
Nyttjande av tomträtter	502	356	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	503	389	308
Pågående arbeten	14 365	13 834	15 217
Kortfristiga fordringar	4 308	3 453	3 767
Likvida medel ²⁾	875	2 757	2 151
Summa omsättningstillgångar	30 259	30 350	31 354
Summa tillgångar	30 801	30 896	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	7 946	7 111	8 039
Långfristiga räntebärande skulder	789	744	892
Övriga långfristiga skulder	413	373	414
Långfristiga avsättningar	2 483	2 755	2 468
Summa långfristiga skulder	3 685	3 872	3 774
Kortfristiga räntebärande skulder	14 397	14 392	15 480
Övriga kortfristiga skulder	4 649	5 378	4 504
Kortfristiga avsättningar	124	142	122
Summa kortfristiga skulder	19 170	19 912	20 105
Summa eget kapital och skulder	30 801	30 896	31 919
Ställda säkerheter	6 258	6 063	7 418
Eventualförpliktelser	1 956	1 628	2 056
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	207	220	214
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	175	276	311
³⁾ Varav projektfinansiering	15 371	15 892	16 341
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	516	460	516
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingsskulder	692	579	709

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	
Ingående balans vid periodens början	8 039	7 734	7 734
Summa totalresultat för perioden	809	622	2 051
Utdelning	–903	–922	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–324	–825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	7 946	7 111	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	2023	2022*)	2022/2023*)	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	636	477	215	152	1 704	1 545
Betald skatt	–249	–300	–95	–149	–481	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–708	–1 007	–641	–642	–1 572	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	131	189	73	78	591	649
Investering i projektfastigheter	–310	–395	–161	–312	–710	–795
Försäljning av projektfastigheter	3	–	3	–	83	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	1 219	113	213	256	118	–988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723	–922	–393	–617	–267	–1 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	–1	6	–29	–29
Upptagna lån	6 139	5 562	2 694	2 385	12 456	11 879
Amortering av skulder	–7 222	–5 007	–3 305	–2 613	–12 636	–10 421
Återköp av aktier	–	–324	–	–200	–500	–825
Utdelning	–903	–921	–903	–921	–904	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 985	–691	–1 513	–1 350	–1 583	–288
Periodens kassaflöde	–1 263	–1 613	–1 907	–1 962	–1 879	–2 229
Likvida medel vid periodens slut	875	2 757	875	2 757	875	2 151
¹⁾ Varav köp av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–679	–157	–373	–136	–775	–252
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	435	160	271	70	615	340

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR 2022*)
	2023	2022*)	2023	2022*)	2022/2023*)	
Rörelsemarginal	11,9	9,9	9,3	11,1	14,2	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0				1,9
Soliditet	26	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 JMs delårsrapport för första kvartalet 2023. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2023	2022	2022
Nettoomsättning	4 860	4 748	9 597
Produktions- och driftkostnader	–4 184	–3 764	–7 629
Bruttoresultat	676	985	1 968
Försäljnings- och administrationskostnader	–463	–494	–828
Resultat av fastighetsförsäljning	–	–	–
Rörelseresultat	213	491	1 140
Finansiella intäkter och kostnader	–12	299	707
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	201	790	1 847
Bokslutsdispositioner	–2	–	34
Resultat före skatt	200	790	1 881
Skatter	–34	–101	–243
Periodens resultat	166	689	1 638

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 906	2 349	2 932
Summa omsättningstillgångar	11 453	13 283	11 955
Summa tillgångar	14 359	15 633	14 887
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 573	3 861	4 310
Obeskattade reserver	2 300	2 390	2 300
Avsättningar	1 497	1 479	1 356
Långfristiga skulder	392	385	426
Kortfristiga skulder	6 597	7 518	6 495
Summa eget kapital och skulder	14 359	15 633	14 887
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	9 482	8 363	8 946

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för det första halvåret 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–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Sverige	5 493	5 217	2 601	2 594	11 538	11 263
Norge	1 277	1 602	645	747	3 067	3 392
Finland	828	824	389	449	1 732	1 729
Övrigt	–	–	–	–	2	2
Totalt	7 598	7 644	3 636	3 790	16 339	16 385

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	2 271	2 481	1 176	1 196	4 756	4 966
JM Bostad Riks	2 112	2 332	982	1 205	4 280	4 500
JM Norge	1 277	1 602	645	747	3 067	3 392
JM Finland	828	824	389	449	1 732	1 729
JM Fastighetsutveckling	876	112	310	40	1 987	1 224
JM Entreprenad	441	551	244	289	967	1 077
Eliminering	–206	–260	–111	–136	–451	–505
Övrigt	–	–	–	–	2	2
Totalt	7 598	7 644	3 636	3 790	16 339	16 385

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI
	2023	2023	2022	2022	2022
Kostnadsbaserad effekt	313	292	325	291	309
Omvärderingseffekt	168	231	434	352	410
Försäljningseffekt	–24	5	–62	–30	7
Totalt	457	528	697	613	726

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	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI
	2023	2023	2022	2022	2022
JM Bostad Stockholm	27	53	134	120	126
JM Bostad Riks	70	118	188	173	203
JM Norge	49	39	73	45	55
JM Finland	22	21	38	14	27
Totalt	168	231	434	352	410

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	7 598	7 644	3 636	3 790	16 339	16 385
Omräkning till färdigställandemetoden	473	-1 233	-261	-650	-102	-1 808
Periodens intäkter enligt IFRS	8 071	6 411	3 375	3 140	16 237	14 577
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	676	898	258	432	1 842	2 064
Omräkning till färdigställandemetoden	274	-276	50	-90	446	-105
Leasingavtal IFRS 16	12	11	6	5	20	18
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	962	633	314	347	2 307	1 978
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	494	687	182	331	1 382	1 575
Omräkning till färdigställandemetoden	216	-219	39	-71	354	-81
Leasingavtal IFRS 16	-1	-	-	-1	-	-
Periodens resultat enligt IFRS	710	468	222	259	1 736	1 495

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 369	16 975	17 122
Omräkning till färdigställandemetoden	-1 610	-2 547	-2 250
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	3 255	3 312	4 169
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	10 340	10 380	10 719
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	1 756	2 200	1 453
Leasingavtal IFRS 16	689	576	706
Balansomslutning enligt IFRS	30 801	30 896	31 919

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 687	8 210	9 006
Omräkning till färdigställandemetoden	-738	-1 095	-964
Leasingavtal IFRS 16	-3	-4	-3
Eget kapital enligt IFRS	7 946	7 111	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	-351	-251	-1 143	-525	-361	-261
Omklassificering projektfinansiering	1 020	-721	725	-116	-32	-1 772
Leasingavtal IFRS 16	53	50	27	23	125	121
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	723	-922	-393	-617	-267	-1 912

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	1 498	64	334
Omklassificering projektfinansiering	13 420	13 416	14 576
Leasingavtal IFRS 16	692	579	709
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt IFRS	15 610	14 060	15 619

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	4 619	4 143	4 033
JM Bostad Riks	2 092	1 704	2 270
JM Norge	888	1 391	1 034
JM Finland	1 086	1 009	1 046
JM Fastighetsutveckling	–	10	–
JM Entreprenad	10	13	10
Övrigt	50	67	70
Totalt	8 746	8 336	8 465

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Bokfört värde vid periodens början	8 465	8 205	8 239	7 995	8 336	8 205
Nyanskaffningar	710	800	625	658	1 611	1 700
Överfört till produktion	–400	–692	–171	–261	–1 245	–1 538
Övrigt	–29	24	53	–56	44	97
Bokfört värde vid periodens slut	8 746	8 336	8 746	8 336	8 746	8 465

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	12 900	12 900	12 400
JM Bostad Riks	12 100	10 100	11 500
JM Norge	6 700	7 400	7 100
JM Finland	7 100	6 100	6 800
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 600	1 900	1 700
Totalt	40 400	38 400	39 500
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 400	6 800	6 400
JM Bostad Riks	8 300	6 700	8 000
JM Norge	3 100	3 600	3 300
JM Finland	3 700	3 300	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	900	800
Totalt	23 100	21 300	22 000

Stockholm den 12 juli 2023
JM AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd
av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

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

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

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

För mer information kontakta:

Claes Magnus Åkesson, tf Ekonomi- och finansdirektör, IR-ansvarig
E-post: cfo@jm.se, tel. vx: 08-782 87 00

Kommande informationstillfällen

25 oktober 2023 Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 2 2023

31 maj	Aktiekapital och antal stamaktier i JM AB (publ)
27 april	JM delårsrapport januari–mars 2023
26 april	JM varslar om uppsägningar
21 april	Högsta förvaltningsdomstolen avslår JMs ansökan om prövningstillstånd

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