

Delårsrapport januari–mars 2023



Delårsrapport januari–mars 2023

JANUARI – MARS 2023

- Intäkterna ökade till 3 962 mkr (3 854).
- Rörelseresultatet minskade till 417 mkr (466). Rörelsemarginalen minskade till 10,5 procent (12,1).
- Resultatet före skatt minskade till 394 mkr (450) och resultatet efter skatt minskade till 311 mkr (356).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 16,8 procent (22,6).
- Resultat per aktie uppgick till 4,80 kronor (5,20).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 792 mkr (273).
- Antal sålda bostäder minskade till 479 (995) och produktionsstarter till 214 (808).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 4 696 mkr (3 270) och resultat per aktie till 7,50 kronor (3,00).



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. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

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

Koncernens nyckeltal

	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR				
Intäkter	3 962	3 854	16 493	16 385
Rörelseresultat	417	466	2 015	2 064
Rörelsemarginal, %	10,5	12,1	12,2	12,6
Resultat före skatt	394	450	1 938	1 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792	273	258	–261
Räntabilitet på eget kapital, %			16,8	17,9
Soliditet, %	54	51		53
Resultat per aktie, kr	4,80	5,20	23,10	23,40
Antal sålda bostäder ^{1) 2)}	479	995	2 143	2 659
Antal produktionsstartade bostäder ^{3) 4)}	214	808	2 519	3 113
ENLIGT IFRS, MKR				
Intäkter	4 696	3 270	16 003	14 577
Rörelseresultat	648	286	2 340	1 978
Resultat per aktie, kr	7,50	3,00	26,70	22,20
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	218	–	288	70
²⁾ Varav bostäder inom JM Finland till investerare	–	128	231	359
³⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	–	166	166
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Finland till investerare	–	128	231	359
BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION				
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31	
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 996	8 276	8 078	
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	55	66	59	
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	4	11	3	
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	59	77	62	
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	507	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	289	484	507	
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.				
OSÅLDA BOSTÄDER				
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31	
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	161	86	91	
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	68	59	63	
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.				

Utmanande bostadsmarknad i svag konjunktur

Rådande marknadsförutsättningar såsom stigande marknadsräntor och inflation samt kunders ökande levnadsomkostnader, har betydande påverkan för JMs förmåga att upprätthålla bostadsproduktionen. Som en konsekvens har vi ett lågt antal produktionsstarter under kvartalet. Fortsatt fokus på försäljning och produktionsstarter är av högsta prioritet för JM för att generera ett stabilt kassaflöde. Den svaga konjunkturen möjliggör samtidigt förvärv av mark och byggrätter i attraktiva lägen, vilket tillsammans med fortsatt förädling av vår byggrättsportfölj är av strategisk vikt för att möta en framtida förbättrad efterfrågan. Vi är dock nu i ett läge där vi behöver vidta åtgärder för att anpassa våra kostnader till en lägre produktionsvolym.

Nödvändig omställning

Den avsevärt minskade bostadsförsäljningen till följd av det försämrade konjunkturläget, medför en lägre takt i antal sålda bostäder. Då JM alltid arbetar utifrån strategin att det ska finnas en tydlig efterfrågan för planerade bostadsprojekt är det nödvändigt att anpassa verksamheten till de marknadsmässiga förutsättningar som bedöms råda under överskådlig tid. Vi vidtar därför åtgärder för att dimensionera kostnader och bemanning för lägre produktionsvolymer och samtidigt skapa förutsättningar för en väl dimensionerad organisation inför ett förbättrat konjunkturläge.

Det är med tungt hjärta som vi nu bedömt det nödvändigt att anpassa koncernens bemanning genom en minskning med cirka 200 medarbetare.

Avvaktande marknad och svag försäljning

På våra delmarknader har kunderna varit avvaktande samtidigt som utbudet av bostäder fortsätter att öka.

Bostadsverksamheten i Stockholm har haft en fortsatt minskad försäljning och marginal under kvartalet. Även bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade en minskad försäljning men fortsatt god lönsamhetsnivå. Priserna på andrahandsmarknaden har totalt sett stigit något under det första kvartalet.

I Norge ökade priserna på andrahandsmarknaden och är nu i linje med motsvarande period föregående år samtidigt som materialpriserna börjar stabiliseras. 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 första kvartalet och det allmänna konsumentförtroendet är lågt samtidigt som räntorna stiger. Vår finska verksamhet fortsätter trots detta att växa med god lönsamhet i pågående projekt.

För JM är det ett långsiktigt samhällsengagemang att erbjuda attraktiva bostäder för alla målgrupper. Vi är därför stolta över att under kvartalet har sålt hyresrättsfastigheten Kvarter 8, som består av 218 bostäder och ingår i det större utvecklingsområdet Söderdalen i Järfälla där JM genomför ett flertal bostadsprojekt.

Hållbar utveckling

Som en av de ledande bostadsutvecklarna i Norden är vår ambition att vara ledande även inom hållbar utveckling. I februari tillkännagavs



"Vi är stolta över att under kvartalet sålt hyresrättsfastigheten Kvarter 8"

resultatet i rankningen Hållbara bolag som Lunds universitet genomför i samarbete med Dagens Industri-gruppen. JM kom på en åttonde plats av totalt 131 granskade bolag, vilket kan jämföras med plats 17 föregående år. JM kom dessutom på en hedrande tredje plats i kategorin konsumtionsvaror. Detta innebär att JM placerade sig bäst av alla bostadsutvecklare som varit med i granskningen, ett resultat vi kan vara väldigt stolta över när vi nu fortsätter vår resa mot nära noll klimatpåverkande utsläpp 2030.

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

Den 21 april meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att de inte har för avsikt att pröva frågan kring konsolidering av bostadsutveckling i den svenska verksamheten i vår IFRS-redovisning. Därför har nu kammarrättens dom vunnit laga kraft och från och med 2023 konsolideras projekt med svenska bostadsrättsföreningar i vår IFRS-redovisning. Utfallet påverkar inte vår segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. Segmentsredovisningen speglar bäst den ekonomiska innebörden i vår affär och sammanfaller med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Stark finansiell ställning

Det råder fortsatt osäkerhet kring förutsättningarna för våra kommande projekt. Vi ser samtidigt ett fortsatt stort intresse för våra projekt och bostadsmarknaden har långsiktigt ett stort behov av JMs produkter. 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 som medger långsiktig tillväxt 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 – MARS 2023

Inbromsningen i ekonomin har tillsammans med det allmänna marknadsläget haft en stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har under första kvartalet påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden, rådande omvärldsfaktorer såsom kriget i Ukraina samt fortsatt stigande inflation och 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.

Efter alltigenom nedåtgående priser under 2022, har priserna inledningsvis under 2023 stabiliserats respektive stigit något 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 kvartalet 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 479 (995). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 59 procent (77), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 51 (264), i JM Bostad Riks 113 (375), i JM Norge 77 (194) i JM Finland 20 (162) och i JM Fastighetsutveckling 218 (0).

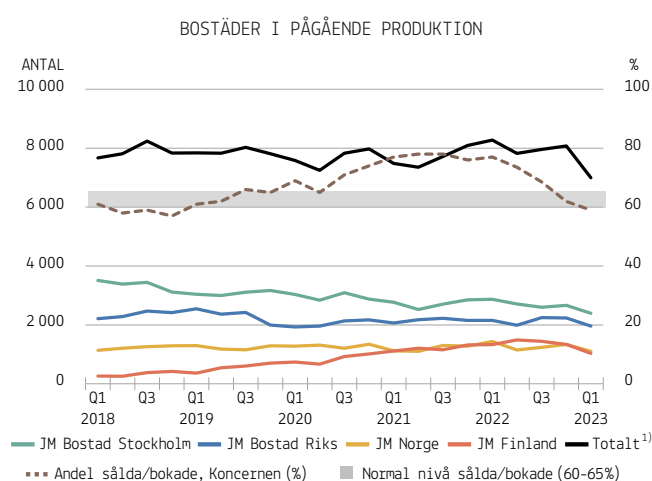
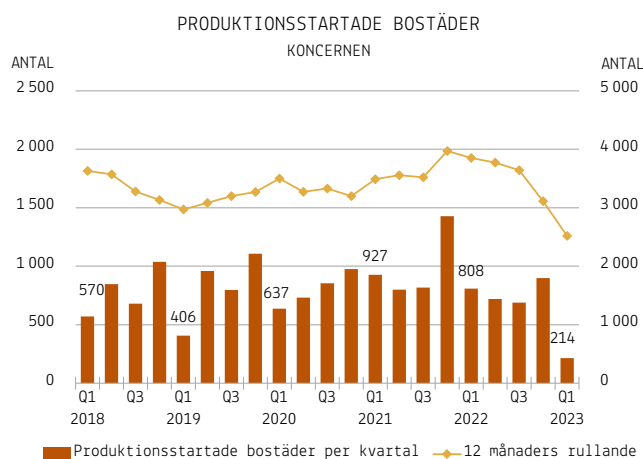
Antalet produktionsstartade bostäder under kvartalet uppgick till 214 (808). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 0 (73), i JM Bostad Riks 139 (357), i JM Norge 41 (250), i JM Finland 34 (128) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet bostäder i pågående produktion var 6 996 (8 276) varav 507 (484) hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling. Det bokförda värdet för projektfastigheter uppgick till 800 mkr (896) varav fastigheter under utveckling uppgick till 777 mkr (872).

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 40 500 (36 300) vid utgången av första kvartalet varav 22 400 (19 800) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 229 mkr (7 982).

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 86 mkr (141) förvärvats varav 8 mkr (82) avser JM Bostad Stockholm, 44 mkr (31) JM Bostad Riks, 0 mkr (18) JM Norge och 34 mkr (11) JM Finland.



¹⁾ Inklusive 507 sålda hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling - där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI-MARS 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade under första kvartalet till 3 962 mkr (3 854). De ökade intäkterna är främst hänförliga till kommersiella projekt i pågående produktion samt försäljningen av hyresrättsfastigheten Kvarter 8 i Söderdalen, Järfälla, inom segmentet JM Fastighetsutveckling.

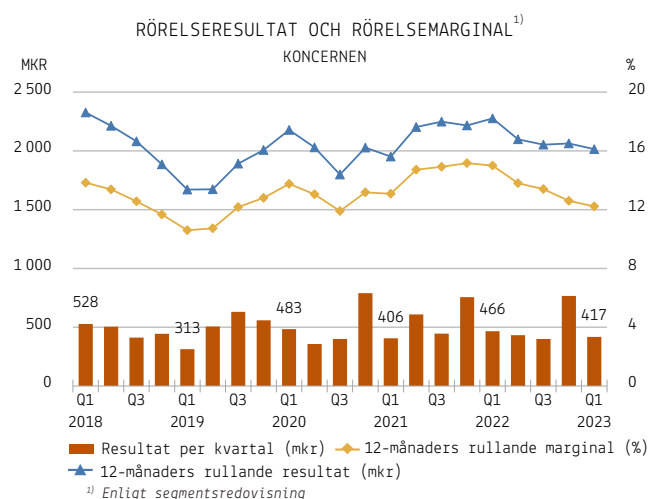
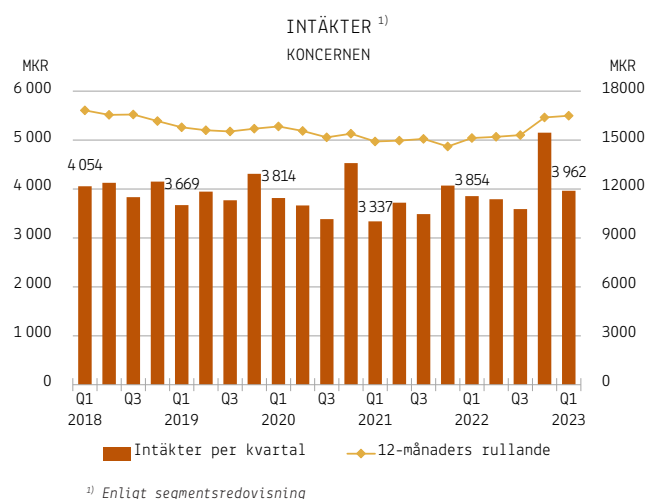
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 417 mkr (466) och rörelsemarginalen minskade till 10,5 procent (12,1).

Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 4 696 mkr (3 270). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 648 mkr (286). Ökningen är främst hänförlig till ett högt antal inflyttningar i bostadsprojekt med god marginal och kommersiella projekt i pågående produktion samt försäljningen av hyresrättsfastigheten Kvarter 8 i Söderdalen, Järfälla, inom segmentet JM Fastighetsutveckling.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 8 mkr (5). Driftnettot uppgick till 3 mkr (1).

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	116	190	647	720
JM Bostad Riks	126	174	635	682
JM Norge	42	73	207	238
JM Finland	38	33	163	158
JM Fastighetsutveckling	104	4	406	306
JM Entreprenad	2	4	10	12
Koncerngemensamma kostnader	-11	-12	-52	-52
Totalt	417	466	2 015	2 064
Varav resultat från joint venture	-4	7	-22	-11

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	10,6	14,8	13,5	14,5
JM Bostad Riks	11,2	15,5	14,1	15,2
JM Norge	6,7	8,6	6,5	7,0
JM Finland	8,6	8,7	9,1	9,2
JM Fastighetsutveckling	18,3	5,6	23,6	25,0
JM Entreprenad	1,0	1,4	1,0	1,1



Finansiella poster

JANUARI – MARS 2023

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

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 033 mkr (2 654) varav pensionsskulden utgjorde 1 315 mkr (1 802). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,8 procent (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 377 mkr (6 915). Förutom likvida medel om 2 577 mkr (4 115) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,2 år (2,7).

Räntebärande nettofordran inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 549 mkr (1 466) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 511 mkr (440). Av dessa skulder var 98 mkr (66) kortfristiga.

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

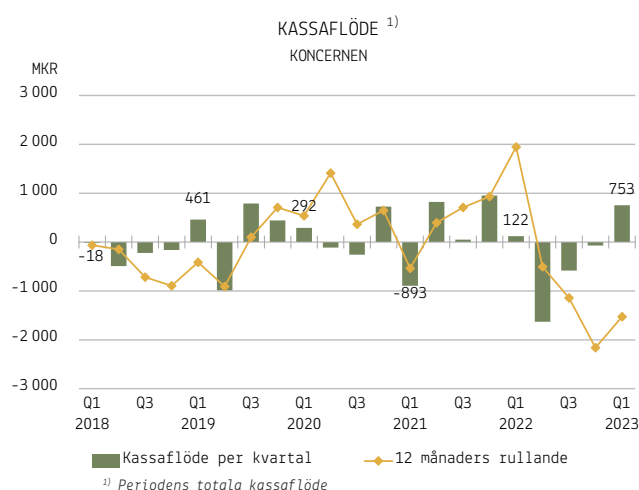
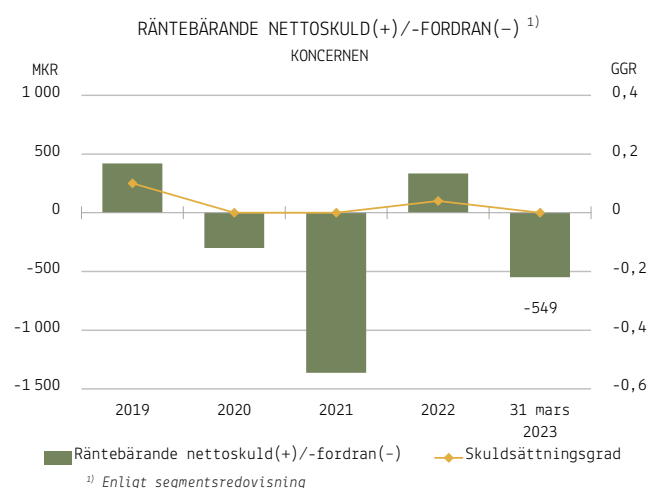
Kassaflöde

JANUARI – MARS 2023

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen ökade till 792 mkr (273), vilket är hänförligt till upptagen projektfinsiering inom segmentet JM Fastighetsutveckling. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 162 mkr (66). Det förändrade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett negativt kassaflöde om –143 mkr (69). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under första kvartalet till –149 mkr (–83).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Finansiella intäkter	11	3	26	19
Finansiella kostnader	–34	–20	–103	–89
Finansiella intäkter och kostnader	–23	–16	–77	–70

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	334	–1 363	–1 466	–1 363
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	–882	–102	917	1 697
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	–549	–1 466	–549	334



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

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut fortsätter att påverka affärssegmentets produktionsstarter negativt varför

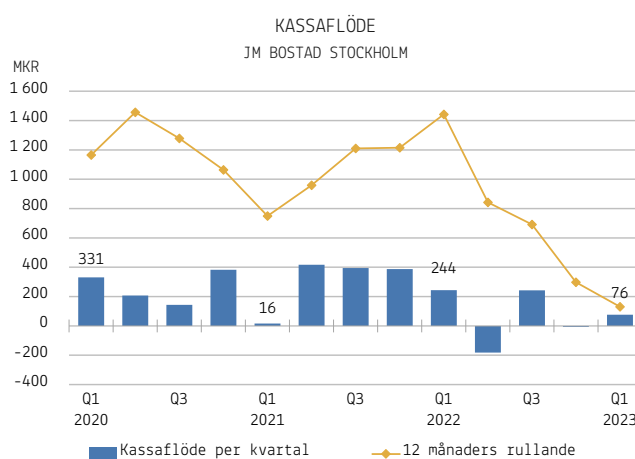
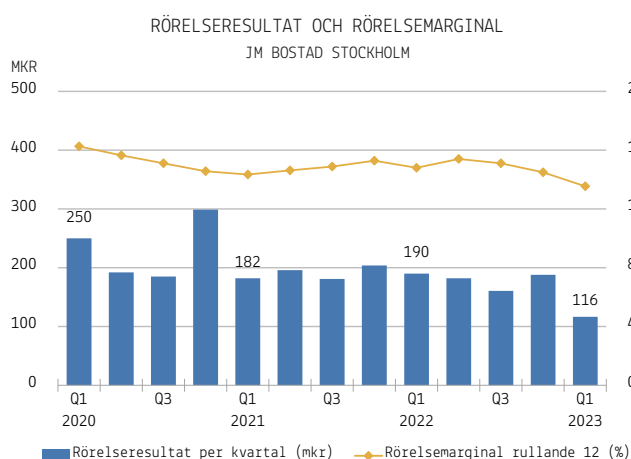
Stockholm inte haft några produktionsstarter under första kvartalet. I dagsläget berör det ett projekt om totalt 46 bostäder. Utöver nödvändiga myndighetsbeslut har även den vikande försäljningen varit gränssättande för affärssegmentets produktionsstarter.

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

Kassaflödet belastas till viss del av att enheten har ett projekt som finansieras med egna medel.

Cirka 450 byggrätter har förvärvats i Huvudsta, Solna, under det första kvartalet.

MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 095	1 285	4 776	4 966
Rörelseresultat	116	190	647	720
Rörelsemarginal, %	10,6	14,8	13,5	14,5
Genomsnittligt operativt kapital			4 552	4 494
Avkastning operativt kapital, %			14,2	16,0
Operativt kassaflöde	76	244	130	298
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 034	3 960		4 033
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 600		12 400
Antal sålda bostäder	51	264	444	657
Antal produktionsstartade bostäder	–	73	648	721
Antal bostäder i pågående produktion	2 396	2 870		2 665
Antal anställda	817	806		804



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 under första kvartalet oförändrade eller ökade något. Motsvarande utveckling har skett för småhus förutom i Göteborg där genomsnittspriserna sjunkit.

Utbudet på andrahandsmarknaden ligger kvar på samma höga nivåer som under fjärde kvartalet 2022 och har jämfört med motsvarande period föregående år fördubblats. Samtidigt är utbudet av nyproducerade bostäder fortsatt lågt med undantag av Göteborg.

Försäljningstakten var fortsatt låg under det första kvartalet. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg mycket under normal nivå med fortsatt avvaktan från kunderna.

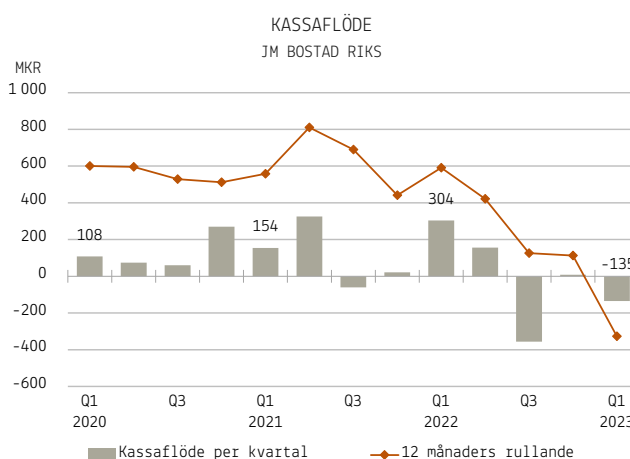
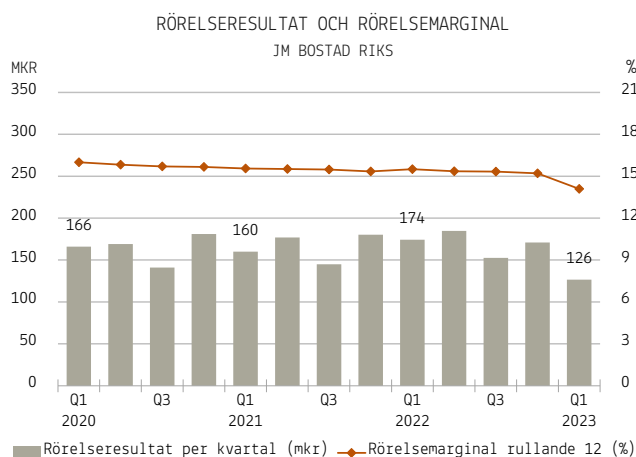
Affärssegmentet uppvisar ett minskat rörelseresultat och lägre rörelsemarginal vilket hänförs till ökade produktions- och finansieringskostnader samt minskat antal produktionsstarter under de senaste kvartalen.

Kvartalets kassaflöde belastas av ökat rörelsekapital och ökat antal inköpta bostäder.

Under det första kvartalet produktionsstartades totalt 139 bostäder i flerbostadshus i Örebro och Lomma.

Cirka 200 byggrätter har förvärvats och tillträtts i Härryda och Norrköping under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	1 129	1 127	4 503	4 500
Rörelseresultat	126	174	635	682
Rörelsemarginal, %	11,2	15,5	14,1	15,2
Genomsnittligt operativt kapital			1 830	1 656
Avkastning operativt kapital, %			34,7	41,2
Operativt kassaflöde	-135	304	-326	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 150	1 553		2 270
Antal disponibla byggrätter	12 100	10 000		11 500
Antal sålda bostäder	113	375	684	946
Antal produktionsstartade bostäder	139	357	804	1 022
Antal bostäder i pågående produktion	1 958	2 153		2 234
Antal anställda	561	550		568



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 steg under årets första tre månader. Vid utgången av kvartalet var priserna dock något lägre jämfört med motsvarande period föregående år. Lättnader i regelverket för bostadslån har haft en positiv effekt på efterfrågan på bostadsmarknaden under första kvartalet.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden låg under kvartalet på en god nivå jämfört med samma period föregående år.

Omsättningen av nyproducerade bostäder under tremånadersperioden december 2022 till februari 2023 uppgick dock till 48 procent av motsvarande period föregående år.

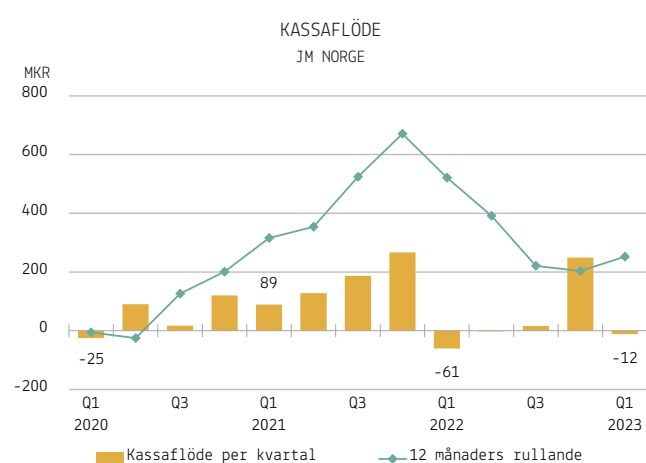
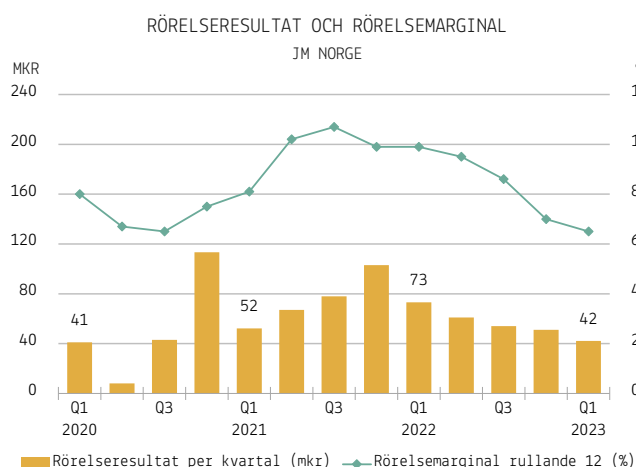
Efterfrågan på våra bostäder under det första kvartalet var lägre än normalt och antalet sålda bostäder var lägre jämfört med föregående år. Materialpriserna förutom cement och betong har stabiliserats under kvartalet, på en fortsatt hög nivå.

Rörelseresultat och rörelsemarginal är försvagade till följd av lägre försäljningsgrad och ökade produktionskostnader under de senaste kvartalen.

Kassaflödet har belastats av ökat rörelsekapital.

Under det första kvartalet produktionsstartades totalt 41 bostäder i Oslo.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	632	856	3 168	3 392
Rörelseresultat	42	73	207	238
Rörelsemarginal, %	6,7	8,6	6,5	7,0
Genomsnittligt operativt kapital			2 110	2 158
Avkastning operativt kapital, %			9,8	11,0
Operativt kassaflöde	-12	-61	252	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	957	1 443		1 034
Bokfört värde projektfastigheter	17	18		18
Antal disponibla byggrätter	6 900	7 400		7 100
Antal sålda bostäder	77	194	410	527
Antal produktionsstartade bostäder	41	250	396	605
Antal bostäder i pågående produktion	1 105	1 436		1 335
Antal anställda	360	373		370



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 kvartalet. Det pågående kriget i Ukraina, 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 de första tre månaderna.

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

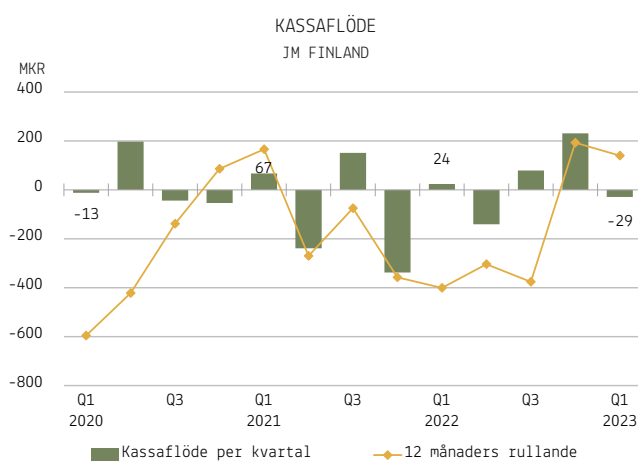
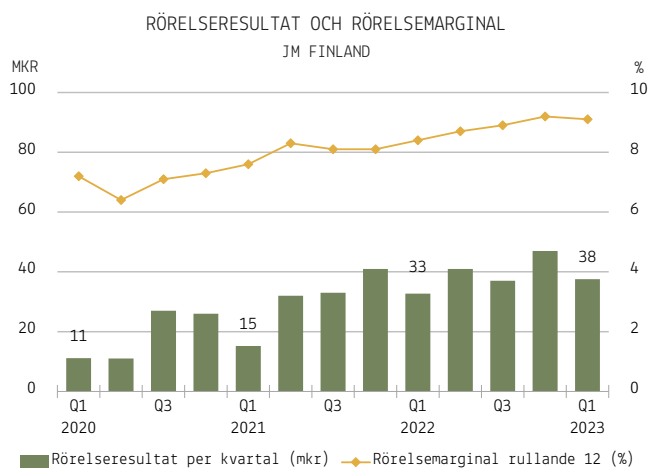
Affärssegmentet uppvisar ett stabilt resultat och marginalnivå.

Kassaflödet för första kvartalet belastas tillfälligt av ökat rörelsekapital.

På grund av rådande marknadsläge samt minskad försäljning har produktionsstarterna minskat och under första kvartalet produktionsstartades totalt 34 bostäder i Haga, Helsingfors.

Cirka 190 byggrätter förvärvades i Esbo under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	439	375	1 792	1 729
Rörelseresultat	38	33	163	158
Rörelsemarginal, %	8,6	8,7	9,1	9,2
Genomsnittligt operativt kapital			1 644	1 618
Avkastning operativt kapital, %			9,9	9,8
Operativt kassaflöde	-29	24	140	193
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 040	951		1 046
Antal disponibla byggrätter	6 900	5 000		6 800
Antal sålda bostäder ¹⁾	20	162	317	459
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	34	128	505	599
Antal bostäder i pågående produktion	1 030	1 333		1 337
Antal anställda	192	182		201
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	128	231	359
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	128	231	359



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.

Intäkterna ökade jämfört med föregående år hänförligt till affärssegmentets två kommersiella projekt i pågående produktion, vilka resultat- och intäktsredovisas successivt, samt försäljningen av hyresrättsfastigheten Kvarter 8 i Söderdalen, Järfälla. Projektet omfattar 218 bostäder och är i pågående produktion och resultat- och intäktsredovisas successivt, med frånträde beräknat till det tredje kvartalet 2024.

Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 558 mkr (68) och hyresintäkter 8 mkr (5). Rörelseresultatet uppgick till 104 mkr (4) varav driftnettot för projektfastigheter uppgick till 3 mkr (0). Kassaflödet förstärks av projektfinansiering

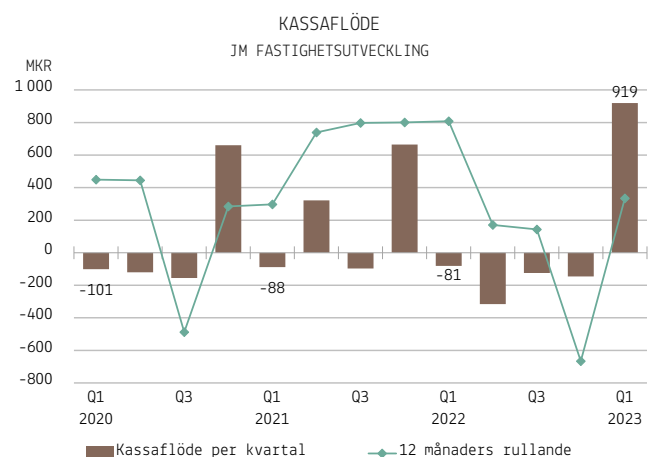
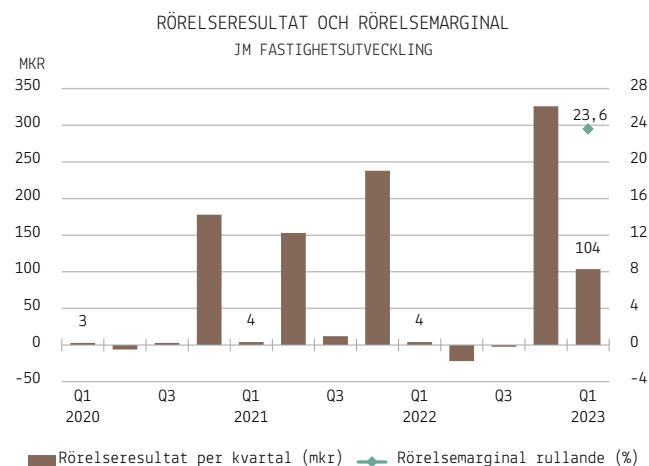
samt erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande. Produktion pågår i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Igelsta i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder samt Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder.

Produktion pågår i två kommersiella projekt; kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand i Solna, omfattande drygt 20 000 kvadratmeter som beräknas vara färdigställt första kvartalet 2025, samt vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar om 70 vård- och omsorgsbostäder som beräknas vara färdigställt tredje kvartalet 2024.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	566	73	1 717	1 224
Rörelseresultat ¹⁾	104	4	406	306
Rörelsemarginal, %	18,3	5,6	23,6	25,0
Genomsnittligt operativt kapital			1 355	1 325
Avkastning operativt kapital, %			29,9	23,1
Operativt kassaflöde	919	-81	334	-666
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	10		-
Bokfört värde projektfastigheter	783	878		914
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	1 700	1 300		1 700
Antal sålda bostäder ²⁾	218	-	288	70
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	-	166	166
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	507	484		507
Antal anställda	77	78		80
	-4	7	-22	-11

¹⁾ Varav resultat från joint venture

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.



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 var något lägre än vid utgången av 2022, med fortsatt hög konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med föregående år 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 är i balans.

Affärssegmentet erhöll under det första kvartalet ett antal externa uppdrag samt tilldelningsbeslut exempelvis i Farsta

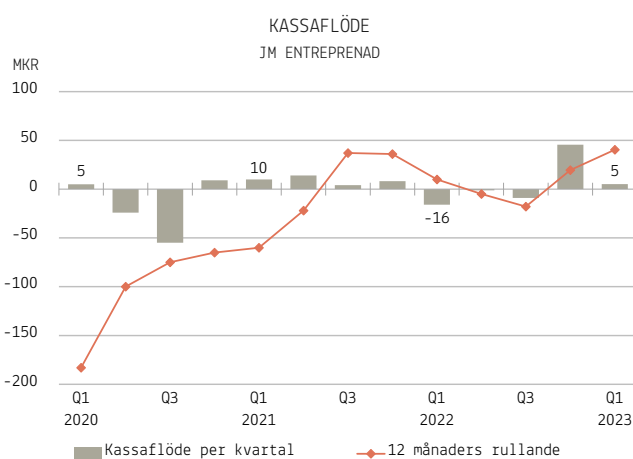
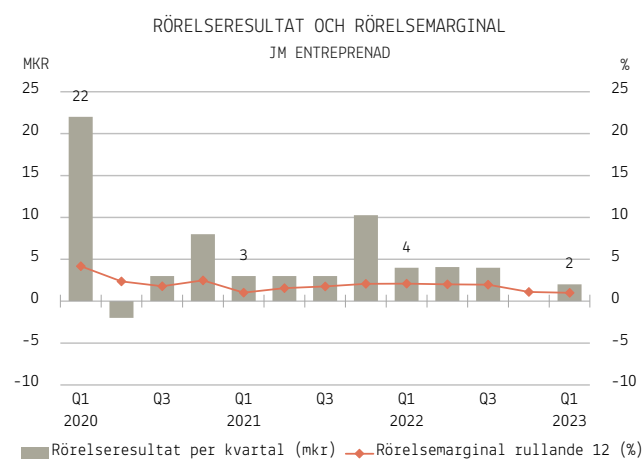
Telestaden avseende VA-arbeten för nyexploatering åt Stockholm Vatten AB.

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 Söderdalen i Järfälla.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS		HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022	
Intäkter ¹⁾	197	262	1 012	1 077	
Rörelseresultat	2	4	10	12	
Rörelsemarginal, %	1,0	1,4	1,0	1,1	
Operativt kassaflöde	5	-16	40	20	
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	13		10	
Antal anställda	250	260		259	
	96	124	477	505	

¹⁾ Varav koncerninternt



Hållbar utveckling

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

JM arbetar kontinuerligt med att utveckla och följa upp det pågående hållbarhetsarbetet inom koncernen samtidigt som nya initiativ löpande utvärderas och implementeras. Från genomförda klimatberäkningar i koncernens avslutade projekt erhålls data om antal kilo koldioxidkvivalenter (kg CO₂e) per m² bruttototalarea (BTA). Denna information är en viktig del i JMs arbete mot klimatpåverkande utsläpp nära noll till 2030.

Under kvartalet har JM startat ett nytt initiativ gällande återbruk. I ett markanvisningsavtal som tecknats med Göteborgs Stad om utveckling av studentbostäder i Gamlestaden, Göteborg, kommer JM i ett projekt att i största möjliga utsträckning använda återbrukat material.

Utfallet för JMs nyckeltal indikerar stabilitet i koncernens hållbarhetsarbete. För byggavfall, som är en utmaning för såväl branschen som helhet som för JM, är utfallet för första kvartalet 2023 mycket positivt. Bedömningen är att de åtgärder som införts under 2022, i form av bättre uppföljningsverktyg för projekten samt minskat avfall som mål i rörlig lön, börjar ge resultat.

JM fortsätter att leverera bostäder med låg energianvändning. Utfallsiffrorna för Sverige indikerar en tillbakagång vilket är en konsekvens av strängare krav från myndigheterna. Myndigheterna har under senare år kontinuerligt skärpt kraven gällande energianvändning vilket också återspeglas i utfallet. I Norge har endast ett projekt avslutats under kvartalet, och där har man erhållit en exceptionell låg energianvändning tack vare ett specifikt val av luftvärmesystem.

Under kvartalet har tolv projekt avslutats varav nio erhållit Svanenmärkning vilket uppgår till 75 procent, att jämföra med 81 procent för helåret 2022.

JM bedriver ett ambitiöst arbete för att nå målet att inga allvarliga olyckor ska inträffa på våra arbetsplatser. Trots detta har två allvarliga olyckor inträffat i Sverige under första kvartalet. Arbetet med att riskvärdera, förebygga och följa upp arbetsmiljö och säkerhet på JMs arbetsplatser fortsätter vara ett viktigt fokusområde för verksamheten och ledningen.

MÅLSÄTTNING 2030	VERKSAMHETSMÅL 2023	JANUARI-MARS 2023	HELÅR 2022	HELÅR 2021
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)	9 (Sverige) 2 (Norge) – (Finland)	7 (Sverige) – (Norge) – (Finland)
20 % kvinnor bland JMs hantverkare	Andel kvinnor bland JMs hantverkare minst 10 %	7,5 %	8,0 %	6,8 %
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	39/61	39/61	39/61
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	30/70	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	29 (Sverige) 24 (Norge)	35 (Sverige) 33 (Norge)	36 (Sverige) 28 (Norge)
JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll ^{1) 2)}	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 10 % för Sverige	16 %	19 %	23 %
	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 25 % för Norge	55 %	34 %	34 %
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt under perioden ska erhålla Svanenmärkning	7 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)	20 (Sverige) 14 (Norge) 5 (Finland)	30 (Sverige) – (Norge) – (Finland)

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

²⁾ I takt med utveckling av beräkningsmetoder och datainsamling kommer komplettering ske med fler nyckeltal, huvudsakligen gällande klimatpåverkande utsläpp i JMs produktion.

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 med vad som presenteras där.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Efter årsstämman den 31 mars 2022 har 3 774 001 aktier återköpts för 700 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 3 774 001. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 mars 2023 till 64 504 840. Under första kvartalet 2023 har JM inte återköpt några egna aktier.

Årsstämman den 30 mars 2023 beslutade att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital och samtidigt genomföra en fondemission om motsvarande belopp.

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.

Utdelning

Årsstämman 30 mars 2023 beslutade om utdelning för 2022 om 14,00 kronor (13,50) per aktie, totalt 903 mkr (922). Utdelningen utsändes torsdagen den 6 april 2023.

Personal

Antal anställda uppgick under första kvartalet till 2 457 (2 453).

Antal hantverkare uppgick till 913 (870) och antal tjänstemän uppgick till 1 544 (1 583).

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

I början av april vann detaljplanen för Marieviks Udde laga kraft där JM planerar att bygga sammanlagt fyra bostadskvarter med cirka 660 bostäder. Husproduktionen är planerad till att starta första kvartalet 2025 och första inflyttning till första kvartalet 2027.

Högsta förvaltningsdomstolen har den 21 april 2023 meddelat att man inte avser pröva målet mellan JM och Finansinspektionen gällande JMs årsredovisning för 2017. Genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut att inte bevilja prövningstillstånd är målet slutgiltigt avgjort och därmed vinner Kammarrättens dom laga kraft. Domen innebär att de bostadsrättsföreningar som bildas i JMs bostadsutveckling, ska konsolideras i JMs koncernredovisning enligt IFRS. Den ändrade redovisningsprincipen tillämpas från och med första kvartalet 2023, se not 1 för ytterligare information.

För att dimensionera verksamheten för lägre produktionsvolym till följd av det försämrade konjunkturläget, har JM den 26 april lagt ett varsel för att minska koncernens bemanning med cirka 200 medarbetare.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS 2023	2022	APRIL–MARS 2022/2023	HELÅR 2022
Intäkter	3 962	3 854	16 493	16 385
Produktions- och driftkostnader	–3 290	–3 140	–13 365	–13 216
Bruttoresultat	673	714	3 128	3 169
Försäljnings- och administrationskostnader	–252	–255	–1 091	–1 094
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–4	7	–22	–11
Rörelseresultat	417	466	2 015	2 064
Finansiella intäkter och kostnader	–23	–16	–77	–70
Resultat före skatt	394	450	1 938	1 994
Skatter	–83	–94	–408	–419
Periodens resultat	311	356	1 531	1 575
Övrigt totalresultat	–3	63	502	568
Periodens totalresultat	308	418	2 033	2 143
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,80	5,20	23,10	23,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 815 685	68 794 513	66 409 014	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–4	7	–22	–11

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	339	351	351
Projektfastigheter	800	896	932
Exploateringsfastigheter	8 239	7 995	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	363	330	308
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 856	3 770	5 225
Likvida medel	2 577	4 115	1 840
Summa omsättningstillgångar	16 835	17 105	16 771
Summa tillgångar	17 175	17 457	17 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	9 314	8 904	9 006
Långfristiga räntebärande skulder	257	193	268
Övriga långfristiga skulder	413	374	414
Långfristiga avsättningar	2 591	3 066	2 717
Summa långfristiga skulder	3 261	3 633	3 399
Kortfristiga räntebärande skulder	461	658	507
Övriga kortfristiga skulder	4 013	4 118	4 088
Kortfristiga avsättningar	126	144	122
Summa kortfristiga skulder	4 600	4 920	4 717
Summa eget kapital och skulder	17 175	17 457	17 122
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	74	15	55
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	535	464	516

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2023	2022	2022
Ingående balans vid periodens början	9 006	8 608	8 608
Summa totalresultat för perioden	308	418	2 143
Utdelning	–	–	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–124	–825
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	9 314	8 904	9 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	170	485	1 234	1 550
Betald skatt	–153	–151	–534	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–67	–365	–1 572	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	229	431	1 335	1 538
Investering i projektfastigheter	–149	–83	–861	–795
Försäljning av projektfastigheter	–	–	79	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	762	–45	576	–230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792	273	258	–261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	–6	–22	–29
Upptagna lån	62	271	329	538
Amortering av skulder	–101	–292	–469	–661
Återköp av aktier	–	–124	–700	–825
Utdelning	–	–	–922	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–39	–146	–1 763	–1 869
Periodens kassaflöde	753	122	–1 527	–2 159
Likvida medel vid periodens slut	2 577	4 115	2 577	1 840
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–306	–21	–538	–252
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	163	90	414	340

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Rörelsemarginal	10,5	12,1	12,2	12,6
Räntabilitet på eget kapital			16,8	17,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital			17,8	18,6
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–		–
Soliditet	54	51		53

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS 2023	2022*)	APRIL–MARS 2022/2023*)	HELÅR 2022*)
Intäkter	4 696	3 270	16 003	14 577
Produktions- och driftkostnader	–3 790	–2 734	–12 536	–11 481
Bruttoresultat	907	536	3 467	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	–255	–258	–1 105	–1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–4	7	–22	–11
Rörelseresultat	648	286	2 340	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	–30	–21	–97	–89
Resultat före skatt	618	265	2 243	1 889
Skatter	–131	–56	–469	–395
Periodens resultat	488	209	1 773	1 495
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–91	83	–27	148
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	124	–34	673	515
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–26	7	–139	–106
Periodens totalresultat	495	265	2 281	2 051
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	488	209	1 773	1 495
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	495	265	2 281	2 051
Resultat per aktie före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	7,60	3,00	26,80	22,30
Resultat per aktie efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	7,50	3,00	26,70	22,20
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 277 119	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	68 459 245	66 098 169	67 073 227
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 815 685	68 794 513	66 409 014	67 384 072
¹⁾ Varav resultat från joint venture	–4	7	–22	–11

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2023-03-31	2022-03-31*)	2022-12-31*)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	551	599	565
Projektfastigheter	800	896	932
Exploateringsfastigheter	8 239	7 995	8 465
Nyttjande av tomträtter	536	287	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	363	330	308
Pågående arbeten	14 289	13 171	15 217
Kortfristiga fordringar	4 232	3 153	3 767
Likvida medel ²⁾	2 777	4 723	2 151
Summa omsättningstillgångar	31 236	30 555	31 354
Summa tillgångar	31 788	31 153	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	8 535	7 876	8 039
Långfristiga räntebärande skulder	901	636	892
Övriga långfristiga skulder	413	374	414
Långfristiga avsättningar	2 393	2 803	2 468
Summa långfristiga skulder	3 706	3 813	3 774
Kortfristiga räntebärande skulder	14 858	14 723	15 480
Övriga kortfristiga skulder	4 563	4 598	4 504
Kortfristiga avsättningar	126	144	122
Summa kortfristiga skulder	19 547	19 464	20 105
Summa eget kapital och skulder	31 788	31 153	31 919
Ställda säkerheter	6 273	7 154	7 418
Eventualförpliktelser	1 998	1 732	2 056
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	212	247	214
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	200	608	311
³⁾ Varav projektfinansiering	15 747	15 496	16 341
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	535	464	516
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingsskulder	732	537	709

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		HELÅR
	2023	2022 ^{*)}	2022 ^{*)}
Ingående balans vid periodens början	8 039	7 734	7 734
Summa totalresultat för perioden	495	265	2 051
Utdelning	–	–	–922
Konvertering av konvertibellån	–	1	1
Återköp av aktier	–	–124	–825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–	–
Utgående balans vid periodens slut	8 535	7 876	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022 ^{*)}	2022/2023 ^{*)}	2022 ^{*)}
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	421	325	1 641	1 545
Betald skatt	–154	–151	–535	–532
Investering i exploateringsfastigheter	–67	–365	–1 572	–1 871
A conto betalning för exploateringsfastigheter	57	111	595	649
Investering i projektfastigheter	–149	–83	–861	–795
Försäljning av projektfastigheter	–	–	79	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	1 006	–143	161	–988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115	–305	–492	–1 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	–6	–22	–29
Upptagna lån	3 445	3 177	12 147	11 879
Amortering av skulder	–3 917	–2 393	–11 944	–10 421
Återköp av aktier	–	–124	–700	–825
Utdelning	–	–	–922	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–472	660	–1 420	–288
Periodens kassaflöde	644	349	–1 934	–2 229
Likvida medel vid periodens slut	2 777	4 723	2 777	2 151

¹⁾ Varav investeringar i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022 ^{*)}	2022/2023 ^{*)}	2022 ^{*)}
Rörelsemarginal	13,8	8,7	14,6	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6		1,9
Soliditet	27	25		25

^{*)} JM tillämpar från och med delårsrapporten för första kvartalet 2023 en ny redovisningsprincip för projekt med svenska bostadsrättsföreningar. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförelsetal på sidorna 18–19 i denna rapport har räknats om enligt den nya principen.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–MARS		HELÅR
	2023	2022	2022
Nettoomsättning	2 468	2 380	9 597
Produktions- och driftkostnader	–2 118	–1 957	–7 629
Bruttoresultat	349	423	1 968
Försäljnings- och administrationskostnader	–236	–252	–828
Rörelseresultat	114	172	1 140
Finansiella intäkter och kostnader	61	128	707
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	175	299	1 847
Bokslutsdispositioner	–2	–	34
Resultat före skatt	173	299	1 881
Skatter	–24	–35	–243
Periodens resultat	149	264	1 638

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 955	2 214	2 932
Omsättningstillgångar	12 153	13 936	11 955
Summa tillgångar	15 108	16 150	14 887
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 459	4 558	4 310
Obeskattade reserver	2 300	2 390	2 300
Avsättningar	1 435	1 482	1 356
Långfristiga skulder	426	417	426
Kortfristiga skulder	6 488	7 302	6 495
Summa eget kapital och skulder	15 108	16 150	14 887
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	9 284	9 564	8 946

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förändrade standarder från och med 2023

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

Segmentsrapportering

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

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

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

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

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

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

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

Samtliga jämförelsetal är omräknade om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

HISTORISK OMRÄKNAD RÄKNINGAR ENLIGT IFRS, KONCERNEN *)

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
Intäkter	15 747	-1 170	14 577
Produktions- och driftkostnader	-12 607	1 126	-11 481
Bruttoresultat	3 140	-44	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 108		-1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-11		-11
Rörelseresultat	2 021	-44	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	-89		-89
Resultat före skatt	1 933	-44	1 889
Skatter	-404	9	-395
Periodens resultat	1 529	-34	1 495

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG 2022-12-31, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	565		565
Projektfastigheter	932		932
Exploateringsfastigheter	8 465		8 465
Nyttjande av tomträtter	513		513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308		308
Pågående arbeten	5 095	10 122	15 217
Kortfristiga fordringar	6 664	-2 897	3 767
Likvida medel	1 840	311	2 151
Summa omsättningstillgångar	23 818	7 536	31 354
Summa tillgångar	24 383	7 536	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 725	-686	8 039
Långfristiga räntebärande skulder	892		892
Övriga långfristiga skulder	414		414
Långfristiga avsättningar	2 646	-178	2 468
Summa långfristiga skulder	3 952	-178	3 774
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 887	15 480
Övriga kortfristiga skulder	3 992	512	4 504
Kortfristiga avsättningar	122		122
Summa kortfristiga skulder	11 707	8 399	20 105
Summa eget kapital och skulder	24 383	7 536	31 919
Ställda säkerheter	463	6 955	7 418
Eventualförpliktelser	8 787	-6 731	2 056

NYCKELTAL 2022	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
Rörelsemarginal, %	12,8	0,8	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,9
Soliditet, %	36	-11	25
Resultat per aktie, kr	22,70	-0,50	22,20

*) I tabellerna presenteras historisk omräknad information enligt IFRS. Efter slutgiltig avstämning i samband med denna delårsrapport har en justering av intäkter och motsvarande kostnader skett mellan det fjärde kvartalet 2022 och det första kvartalet 2023. Effekten för resultatet för 2022 bedöms ej väsentligt. Detta medför att vissa utfall avviker från uppgifter i tidigare kommunikation.

	Kv. 4 2022			Kv. 3 2022			Kv. 2 2022			Kv. 1 2022		
	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS
RESULTATRÄKNING, MKR												
Intäkter	5 240	338	5 578	3 004	-416	2 589	3 668	-527	3 140	3 835	-565	3 270
Produktions- och driftkostnader	-4 134	-185	-4 319	-2 413	453	-1 961	-2 932	464	-2 467	-3 128	394	-2 734
Bruttoresultat	1 106	153	1 259	591	37	628	736	-63	673	707	-171	536
Försäljnings- och administrationskostnader	-288		-288	-243		-243	-320		-320	-258		-258
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-3		-3	-9		-9	-6		-6	7		7
Rörelseresultat	816	153	969	339	37	376	410	-63	347	457	-171	286
Finansiella intäkter och kostnader	-26		-26	-21		-21	-20		-20	-21		-21
Resultat före skatt	789	153	942	318	37	355	390	-63	327	436	-171	265
Skatter	-160	-32	-192	-72	-7	-79	-81	12	-68	-91	36	-56
Periodens resultat	630	121	751	246	30	276	309	-51	259	344	-135	209
Resultat per aktie, kr	9,60	1,80	11,40	3,70	0,40	4,10	4,50	-0,70	3,80	5,00	-2,00	3,00

	2022-12-31			2022-09-30			2022-06-30			2022-03-31		
	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS
BALANSRÄKNING, MKR												
TILLGÅNGAR												
Anläggningstillgångar	565		565	545		545	545		545	599		599
Projektfastigheter	932		932	1 369		1 369	1 225		1 225	896		896
Exploateringsfastigheter	8 465		8 465	8 607		8 607	8 336		8 336	7 995		7 995
Nyttjande av tomtträtter	513		513	626		626	356		356	287		287
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308		308	339		339	389		389	330		330
Pågående arbeten	5 095	10 122	15 217	4 946	10 187	15 133	4 277	9 557	13 834	4 175	8 996	13 171
Kortfristiga fordringar	6 664	-2 897	3 767	6 216	-3 213	3 003	6 517	-3 064	3 453	6 004	-2 851	3 153
Likvida medel	1 840	311	2 151	1 902	284	2 186	2 481	276	2 757	4 115	608	4 723
Summa omsättningstillgångar	23 818	7 536	31 354	24 004	7 258	31 263	23 582	6 769	30 350	23 801	6 753	30 555
Summa tillgångar	24 383	7 536	31 919	24 549	7 258	31 807	24 127	6 769	30 896	24 400	6 753	31 153
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	8 725	-686	8 039	8 080	-806	7 274	7 947	-836	7 111	8 662	-786	7 876
Långfristiga räntebärande skulder	892		892	1 016		1 016	744		744	636		636
Övriga långfristiga skulder	414		414	374		374	373		373	374		374
Långfristiga avsättningar	2 646	-178	2 468	2 783	-209	2 574	2 972	-217	2 755	3 007	-204	2 803
Summa långfristiga skulder	3 952	-178	3 774	4 173	-209	3 964	4 089	-217	3 872	4 017	-204	3 813
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 887	15 480	7 765	6 876	14 641	7 767	6 625	14 392	7 573	7 150	14 723
Övriga kortfristiga skulder	3 992	512	4 504	4 394	1 397	5 791	4 182	1 197	5 379	4 003	594	4 597
Kortfristiga avsättningar	122		122	137		137	142		142	144		144
Summa kortfristiga skulder	11 707	8 399	20 105	12 295	8 273	20 569	12 091	7 822	19 913	11 721	7 744	19 464
Summa eget kapital och skulder	24 383	7 536	31 919	24 549	7 258	31 807	24 127	6 769	30 896	24 400	6 753	31 153
Ställda säkerheter	463	6 955	7 418	461	6 364	6 825	460	5 602	6 062	622	6 532	7 154
Eventualförpliktelser	8 787	-6 731	2 056	8 351	-6 352	1 999	7 694	-6 066	1 628	9 069	-7 337	1 732

	2022-12-31			2022-09-30			2022-06-30			2022-03-31		
	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS	Rapp- orterad IFRS	Effekt av om- räkning	Om- räknad IFRS
KASSAFLÖDESANALYS, MKR												
Från den löpande verksamheten	-189	-328	-517	-1 052	580	-472	-1 088	471	-617	-305		-305
Från investeringsverksamheten	-28		-28				6		6	-6		-6
Från finansieringsverksamheten	149	355	504	470	-571	-101	-547	-803	-1 350	433	227	660
Summa periodens kassaflöde	-68	27	-41	-583	9	-573	-1 630	-332	-1 961	122	227	349
Likvida medel vid årets slut	1 840	311	2 151	1 902	284	2 186	2 481	276	2 757	4 115	608	4 723

Not 2 Uppdelning av intäkter

INTÄKTER PER LAND

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Sverige	2 892	2 623	11 531	11 263
Norge	632	856	3 168	3 392
Finland	439	375	1 792	1 729
Övrigt	–	–	2	2
Totalt	3 962	3 854	16 493	16 385

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
JM Bostad Stockholm	1 095	1 285	4 776	4 966
JM Bostad Riks	1 129	1 127	4 503	4 500
JM Norge	632	856	3 168	3 392
JM Finland	439	375	1 792	1 729
JM Fastighetsutveckling	566	73	1 717	1 224
JM Entreprenad	197	262	1 012	1 077
Eliminering	–96	–124	–477	–505
Övrigt	–	–	2	2
Totalt	3 962	3 854	16 493	16 385

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2023	2022	2022	2022	2022
Kostnadsbaserad effekt	292	325	291	309	248
Omvärderingseffekt	231	434	352	410	384
Försäljningseffekt	5	–62	–30	7	52
Totalt	528	697	613	726	684

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	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2023	2022	2022	2022	2022
JM Bostad Stockholm	53	134	120	126	113
JM Bostad Riks	118	188	173	203	169
JM Norge	39	73	45	55	74
JM Finland	21	38	14	27	28
Totalt	231	434	352	410	384

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	3 962	3 854	16 493	16 385
Omräkning till färdigställandemetoden	734	–584	–490	–1 808
Periodens intäkter enligt IFRS	4 696	3 270	16 003	14 577
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	417	466	2 015	2 064
Omräkning till färdigställandemetoden	224	–186	306	–105
Leasingavtal IFRS 16	6	5	19	18
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	648	286	2 340	1 978
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	311	356	1 531	1 575
Omräkning till färdigställandemetoden	176	–148	243	–81
Leasingavtal IFRS 16	–	1	–1	–
Periodens resultat enligt IFRS	488	209	1 773	1 495

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 175	17 457	17 122
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 863	–2 334	–2 250
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande ¹⁾	14 309	13 970	14 888
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ²⁾	1 438	1 525	1 453
Leasingavtal IFRS 16	729	534	706
Balansomslutning enligt IFRS	31 788	31 153	31 919

¹⁾ Inklusive svenska bostadsrättsföreningars skulder.

²⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	9 314	8 904	9 006
Omräkning till färdigställandemetoden	–777	–1 026	–964
Leasingavtal IFRS 16	–3	–3	–3
Eget kapital enligt IFRS	8 535	7 876	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	792	273	258	–261
Omklassificering projektfinansiering	295	–605	–872	–1 772
Leasingavtal IFRS 16	27	26	121	121
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	1 115	–305	–492	–1 912

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	–549	–1 466	334
Omklassificering projektfinansiering	14 109	13 362	14 576
Leasingavtal IFRS 16	732	537	709
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(–) vid periodens slut enligt IFRS	14 291	12 433	15 619

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	4 034	3 960	4 033
JM Bostad Riks	2 150	1 553	2 270
JM Norge	957	1 443	1 034
JM Finland	1 040	951	1 046
JM Fastighetsutveckling	–	10	–
JM Entreprenad	10	13	10
Övrigt	48	65	70
Totalt	8 239	7 995	8 465

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2023	2022	2022/2023	2022
Bokfört värde vid periodens början	8 465	8 205	7 995	8 205
Nyanskaffningar	86	141	1 644	1 700
Överfört till produktion	–229	–431	–1 335	–1 538
Övrigt	–82	80	–64	97
Bokfört värde vid periodens slut	8 239	7 995	8 239	8 465

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	12 900	12 600	12 400
JM Bostad Riks	12 100	10 000	11 500
JM Norge	6 900	7 400	7 100
JM Finland	6 900	5 000	6 800
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 700	1 300	1 700
Totalt	40 500	36 300	39 500
Varav redovisade i balansräkningen			
JM Bostad Stockholm	6 400	6 700	6 400
JM Bostad Riks	8 500	6 200	8 000
JM Norge	3 200	3 500	3 300
JM Finland	3 500	3 200	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	800	200	800
Totalt	22 400	19 800	22 000

Stockholm den 27 april 2023

JM AB (publ)

Johan Skoglund

Verkställande direktör

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

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

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

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2023	2022			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 095	1 344	1 141	1 196	1 285
Rörelseresultat	116	188	160	182	190
Rörelsemarginal, %	10,6	14,0	14,1	15,2	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	4 552	4 494	4 476	4 548	4 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	14,2	16,0	16,4	16,6	16,6
Operativt kassaflöde	76	-6	242	-182	244
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 034	4 033	4 101	4 143	3 960
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 400	12 700	12 900	12 600
Antal sålda bostäder	51	61	102	230	264
Antal produktionsstartade bostäder	-	265	205	178	73
Antal bostäder i pågående produktion	2 396	2 665	2 598	2 709	2 870
JM BOSTAD RIKS	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 129	1 156	1 012	1 205	1 127
Rörelseresultat	126	171	153	185	174
Rörelsemarginal, %	11,2	14,8	15,1	15,3	15,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 830	1 656	1 515	1 377	1 366
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	34,7	41,2	45,7	49,7	49,5
Operativt kassaflöde	-135	8	-356	156	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 150	2 270	2 138	1 704	1 553
Antal disponibla byggrätter	12 100	11 500	11 100	10 100	10 000
Antal sålda bostäder	113	92	189	290	375
Antal produktionsstartade bostäder	139	148	255	262	357
Antal bostäder i pågående produktion	1 958	2 234	2 246	1 991	2 153
JM NORGE	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	632	960	829	747	856
Rörelseresultat	42	51	54	61	73
Rörelsemarginal, %	6,7	5,3	6,5	8,1	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 110	2 158	2 181	2 165	2 184
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	9,8	11,0	14,9	17,7	19,3
Operativt kassaflöde	-12	249	16	-2	-61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	957	1 034	1 245	1 391	1 443
Bokfört värde projektfastigheter	17	18	18	18	18
Antal disponibla byggrätter	6 900	7 100	7 300	7 400	7 400
Antal sålda bostäder	77	100	140	93	194
Antal produktionsstartade bostäder	41	189	132	34	250
Antal bostäder i pågående produktion	1 105	1 335	1 240	1 147	1 436
JM FINLAND	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	439	505	399	449	375
Rörelseresultat	38	47	37	41	33
Rörelsemarginal, %	8,6	9,4	9,3	9,1	8,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 644	1 618	1 496	1 399	1 249
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	9,9	9,8	16,7	23,1	30,5
Operativt kassaflöde	-29	231	79	-141	24
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 040	1 046	1 031	1 009	951
Antal disponibla byggrätter	6 900	6 800	6 100	6 100	5 000
Antal sålda bostäder	20	139	39	119	162
Antal produktionsstartade bostäder	34	226	-	245	128
Antal bostäder i pågående produktion	1 030	1 337	1 441	1 492	1 333
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	566	1 064	48	40	73
Rörelseresultat	104	326	-2	-22	4
Rörelsemarginal, %	18,3	30,6	-	-	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 355	1 325	1 212	1 171	1 187
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	29,9	23,1	18,0	19,8	34,3
Operativt kassaflöde	919	-145	-124	-316	-81
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	-	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	783	914	1 351	1 208	878
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 700	1 800	1 900	1 300
Antal sålda bostäder	218	70	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder	-	70	96	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	507	507	437	484	484
JM ENTREPRENAD	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	197	252	274	289	262
Rörelseresultat	2	-	4	4	4
Rörelsemarginal, %	1,0	-	1,5	1,4	1,4
Operativt kassaflöde	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 2 500 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 27 april 2023.

För mer information kontakta:

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

Kommande informationstillfällen

12 juli 2023 Delårsrapport januari–juni
25 oktober 2023 Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 1 2023

30 mars	Årsstämma i JM AB
28 mars	Ny Ekonomi- och finansdirektör i JM
23 mars	JM säljer hyresrättsfastighet i Järfälla, Stockholm
8 mars	JM Års- och hållbarhetsredovisning 2022
24 februari	Kallelse till JM AB:s årsstämma den 30 mars 2023
2 februari	Förslag till årsstämman i JM AB 2023 avseende ordförande och styrelseledamöter
1 februari	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Solna, Stockholm, och tecknar avtal för nytt huvudkontor
1 februari	JM Bokslutskommuniké januari–december 2022
1 februari	JM delar upp affärssegment JM Utland i två nya rapporterade segment

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

Text: JM. **Foto/illustrationer:** Sandra Birgersdotter Ek, Anders Bergstedt.

	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