

# Bokslutskommuniké januari–december 2022



# Bokslutskommuniké januari–december 2022

JANUARI – DECEMBER 2022

Intäkterna ökade till 16 385 mkr (14 608).

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrelsen föreslår förnyat bemyndigande för återköp av egna aktier.

OKTOBER – DECEMBER 2022

Intäkterna ökade till 5 152 mkr (4 068) <sup>1)</sup>.

Rörelseresultatet ökade till 767 mkr (755). Rörelsemarginalen minskade till 14,9 procent (18,6) <sup>1)</sup>.

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om –3 mkr (242) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt uppgick till 746 mkr (741) och resultatet efter skatt minskade till 593 mkr (652).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 354 mkr (916).

Antal sålda bostäder minskade till 462 (969) och produktionsstarter till 898 (1 428).

<sup>1)</sup>Inklusive projektet K1 Karlbergs Strand som redovisas enligt successiv vinstavräkning.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	16 385	14 608	5 152	4 068
Rörelseresultat	2 064	2 216	767	755
Rörelsemarginal, %	12,6	15,2	14,9	18,6
Resultat före skatt	1 994	2 158	746	741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–261	2 287	354	916
Räntabilitet på eget kapital, %	17,9	21,9		
Soliditet, %	53	50		
Resultat per aktie, kr	23,40	25,90	9,00	9,40
Antal sålda bostäder <sup>1) 2)</sup>	2 659	4 248	462	969
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3) 4)</sup>	3 113	3 972	898	1 428
Antal bostäder i pågående produktion	8 078	8 094		
Intäkter enligt IFRS	15 747	15 650	5 240	4 926
Rörelseresultat enligt IFRS	2 021	2 227	816	767
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	22,70	26,00	9,60	9,70
<sup>1)</sup> Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	70	320	70	–
<sup>2)</sup> Varav bostäder inom JM Utland till investerare	359	583	128	146
<sup>3)</sup> Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	166	341	70	341
<sup>4)</sup> Varav bostäder inom JM Utland till investerare	359	505	128	146

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 22–23. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på [jm.se/investerare](http://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 bokslutskommuniké på JM:s segmentsredovisning.

# Starkt resultat i en svag marknad

Vi summerar ett år där jag är mycket nöjd med JM:s utveckling under alltmer utmanade marknadsförutsättningar. De makroekonomiska förutsättningarna för vår verksamhet har försämrats under 2022, kriget i Ukraina pågår alltjämt och energipriserna är fortsatt höga samtidigt som inflation och räntor fortsatte att stiga under fjärde kvartalet. Som en följd av detta ser vi en avmattning på våra marknader, med minskande försäljning.

JM står totalt sett fortsatt starkt med 8 078 bostäder i pågående produktion varav en normal andel, 62 procent, är bokade eller sålda samt har en stark balansräkning.

Antalet produktionsstartade bostäder minskade under det fjärde kvartalet, till följd av uteblivna nödvändiga myndighetsbeslut som försenat flera projekt i Stockholm samt svagare försäljning av bostäder. Samtidigt ser vi att det fortfarande finns förutsättningar att starta nya bostadsprojekt på alla våra marknader. Fortsatt fokus på produktionsstarter kommer vara prioriterat för JM för att generera ett stabilt kassaflöde.

## Projektet K1 Karlbergs Strand

Fortifikationsverkets förvärv av JM:s kontorsprojekt K1 Karlbergs Strand i Solna som avtalades under våren 2022, var villkorat av regeringsbeslut. I december godkände regeringen Fortifikationsverkets förvärv av fastigheten och villkoren för affären är därmed uppfyllda. Projektet intäkts- och resultatredovisas därmed successivt i affärssegmentet Fastighetsutveckling från och med det fjärde kvartalet 2022 fram till och med färdigställande. Fastigheten uppförs med sikte på den högsta miljöcertifieringen enligt U.S. Green Building Council – LEED Platinum.

## Avvaktande marknad i Sverige

På den svenska bostadsmarknaden är kunderna avvaktande och priserna på successionsmarknaden minskar samtidigt med ökande utbud. Även utbudet av nyproduktion har ökat, dock från en historiskt låg nivå.

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 under det fjärde kvartalet.

## God försäljning i Finland – något avvaktande i Norge

I Norge minskade priserna på andrahandsmarknaden något under det fjärde kvartalet men har stigit totalt sett jämfört med 2021. Bostadsmarknaden har avmattats och vi upplever ett ännu högre kostnadstryck i Norge än i övriga länder. Vår verksamhet i Norge uppvisar därmed en minskad försäljning och marginal, men fortsatt god nivå produktionsstarter under det fjärde kvartalet 2022.

Priserna och aktiviteten på den finska bostadsmarknaden har minskat under det fjärde kvartalet på grund av allmänt lågt konsumentförtroende och stigande räntor. Vår finska verksamhet fortsätter att växa med god lönsamhet i pågående projekt, och under det fjärde kvartalet har produktion av bostäder etablerats i Tammerfors genom förvärvet av Gradina Oy.



*"De fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för vår affär är alltjämt goda"*

## Hållbar utveckling

Som en ledande bostadsutvecklare i Norden är vår ambition att vara ledande även inom hållbar utveckling. Vi bygger lågenergihus som har betydligt lägre energianvändning i de färdiga bostäderna än vad lagen kräver. I Sverige har JM:s bostäder 19 procent lägre energianvändning än normkrav och i Norge hela 34 procent.

Sedan 2018 har alla JM:s bostäder som projekteras miljömärkta med Svanen. Detta börjar nu ge genomslag, där 81 procent av samtliga bostadsprojekt som färdigställdes 2022 var Svanenmärkta.

## God projektportfölj och stark finansiell ställning

Det råder fortsatt osäkerhet kring förutsättningarna för våra kommande projekt, där en svag konjunktur, hög inflation och stigande räntor fortsätter att påverka vår affär. Samtidigt ser vi att bostadsmarknaden långsiktigt har ett stort behov av JM:s produkter och vi står väl positionerade med en fin projekt- och byggrättsportfölj som löpande förädlas för att möta dessa behov. Dessutom ger vår starka finansiella ställning oss handlingsfrihet som medger både långsiktig tillväxt i JM:s affär genom förvärv såväl som ökad utdelning per aktie. 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 – DECEMBER 2022

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit fortsatt avvaktande med priser som fortsatt att sjunka på andrahandsmarknaden.

Lönsamheten i Stockholm har varit fortsatt god men med minskat antal sålda och produktionsstartade bostäder under det fjärde kvartalet. Både sålda och produktionsstartade bostäder var på lägre nivåer än föregående år.

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

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

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

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

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 113 (3 972)<sup>3) 4)</sup>. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 721 (1 153), i JM Bostad Riks 1 022 (1 177), i JM Utland 1 204 (1 301) och i JM Fastighetsutveckling 166 (341). Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig faktor för takten i produktionsstarter.

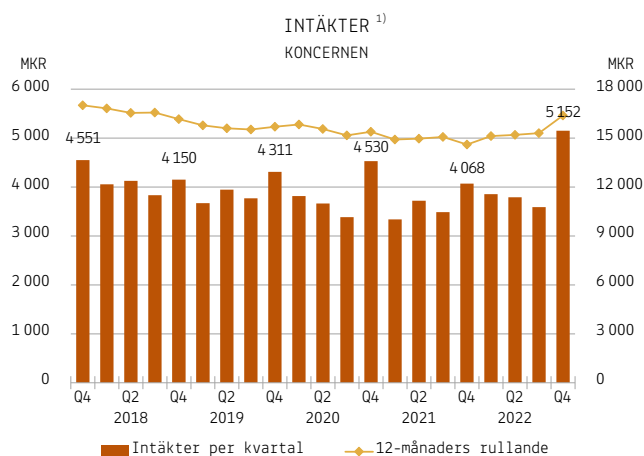
Antalet bostäder i pågående produktion var 8 078 (8 094) varav 507 hyresrättsbostäder (484) inom JM Fastighetsutveckling.

<sup>1)</sup> Varav 70 hyresrättsbostäder (320) inom JM Fastighetsutveckling

<sup>2)</sup> Varav 359 bostäder (583) inom JM Utland till investerare

<sup>3)</sup> Varav 166 hyresrättsbostäder (341) inom JM Fastighetsutveckling

<sup>4)</sup> Varav 359 bostäder (505) inom JM Utland till investerare



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

## Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI – DECEMBER 2022

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade under året till 16 385 mkr (14 608). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 15 747 mkr (15 650). De ökade intäkterna är främst hänförliga till projektet K1 Karlbergs Strand som redovisas enligt successiv vinstavräkning inom segmentet Fastighetsutveckling, och till högre nivå pågående produktion inom affärssegmenten JM Bostad Riks samt JM Utland.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 2 064 mkr (2 216) och rörelsemarginalen minskade till 12,6 procent (15,2). För motsvarande period 2021 uppgick resultat från fastighetsförsäljningar till 396 mkr. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 2 021 mkr (2 227). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om -61 mkr (-10) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultat effekt om 18 mkr (22).

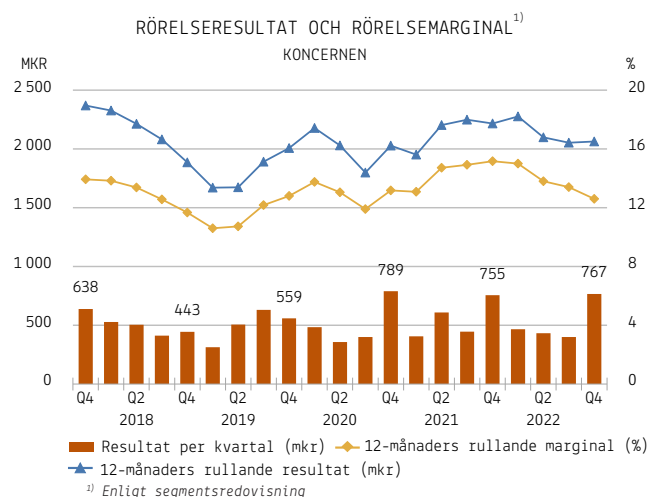
Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 35 mkr (41). Driftnettot uppgick till 11 mkr (18).

OKTOBER – DECEMBER 2022

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under det fjärde kvartalet ökade till 5 152 mkr (4 068). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 5 240 mkr (4 926).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 767 mkr (755) och rörelsemarginalen minskade till 14,9 procent (18,6). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 816 mkr (767). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om 44 mkr (8) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultat effekt om 6 mkr (4).

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 9 mkr (11). Driftnettot uppgick till 5 mkr (4).



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	720	763	188	204
JM Bostad Riks	682	662	171	180
JM Utland	395	415	99	139
JM Fastighetsutveckling	306	407	326	238
JM Entreprenad	12	20	–	10
Koncerngemensamma kostnader	–52	–50	–18	–15
<b>Totalt</b>	<b>2 064</b>	<b>2 216</b>	<b>767</b>	<b>755</b>
Varav försäljning fastigheter och verksamhet	–	396	–	234
Varav resultat från joint venture	–11	40	–3	8

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	14,5	15,3	14,0	16,3
JM Bostad Riks	15,2	15,3	14,8	15,4
JM Utland	7,7	9,2	6,8	9,9
JM Entreprenad	1,1	2,1	–	3,5

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2022-12-31	2021-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1) 2)</sup>	8 078	8 094
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>3)</sup>	59	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	76

<sup>1)</sup> Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling - ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

<sup>2)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

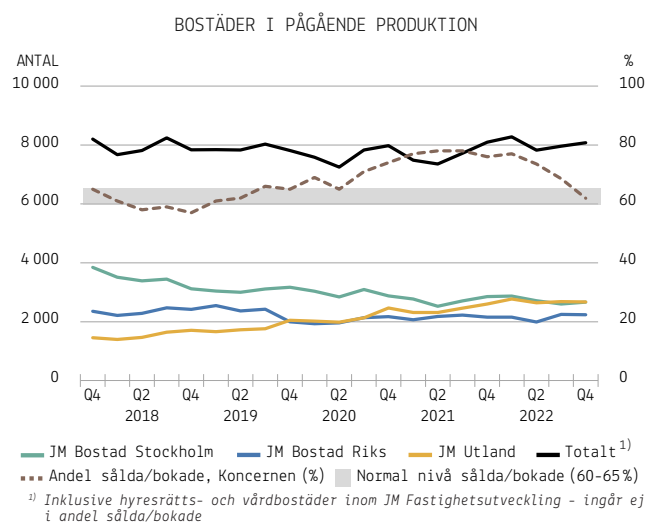
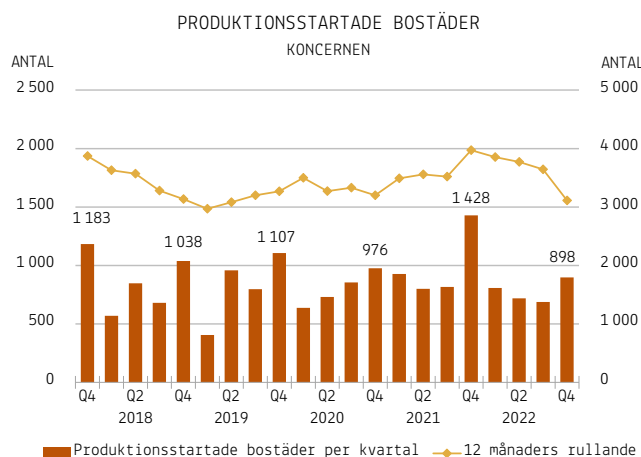
<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

507 484

437 341

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

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan.



<sup>1)</sup> Inklusive hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling - ingår ej i andel sålda/bokade

## Bostadsbyggrätter

JANUARI-DECEMBER 2022

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

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,5 mdkr (8,2) visar ett övervärde om 6,7 mdkr (7,2). Denna värdering är, i likhet med tidigare år, gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

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

## Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 089 mkr (1 088) med ett bokfört värde om 932 mkr (813).

## Finansiella poster

JANUARI-DECEMBER 2022

Finansnettot försämrades något under året jämfört med föregående år främst på grund av ökade räntekostnader.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 179 mkr (2 618) varav pensionsskulden utgjorde 1 404 mkr (1 761). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,8 procent (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,4).

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

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 334 mkr (-1 363) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 492 mkr (651). Av dessa skulder var 78 mkr (278) kortfristiga.

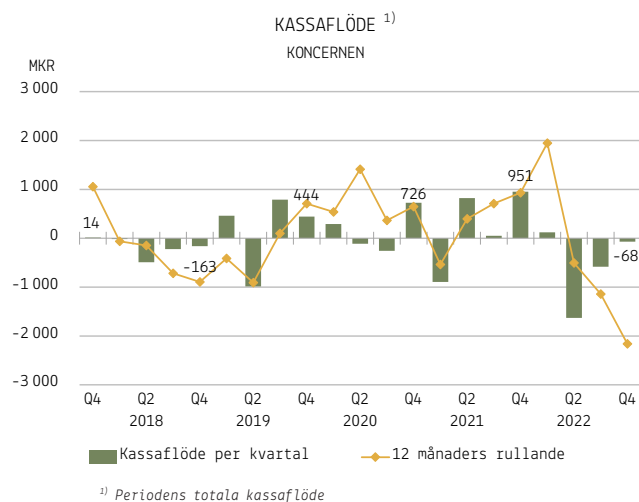
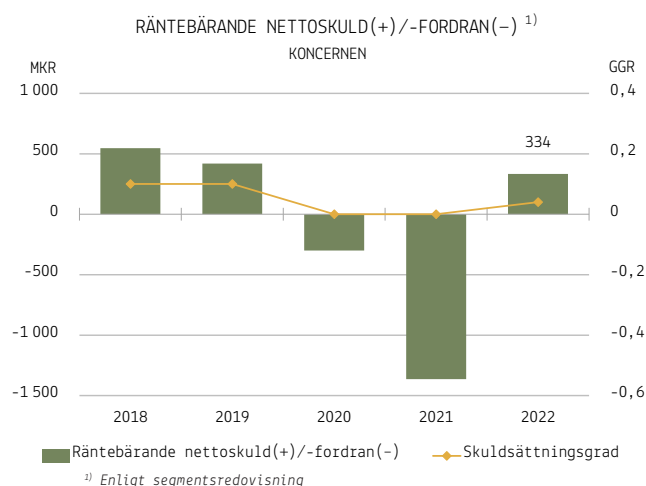
Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER) MILJARDER KR	2022-12-31			2021-12-31		
	MARKNADS- VÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	ÖVER- VÄRDE	MARKNADS- VÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	ÖVER- VÄRDE
JM Bostad Stockholm	8,2	4,0	4,1	8,8	4,1	4,8
JM Bostad Riks	3,5	2,3	1,2	3,0	1,7	1,4
JM Utland	3,5	2,2	1,4	3,5	2,5	1,0
<b>Totalt</b>	<b>15,2</b>	<b>8,5</b>	<b>6,7</b>	<b>15,4</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella intäkter	19	4	10	2
Finansiella kostnader	-89	-62	-31	-15
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-70</b>	<b>-58</b>	<b>-21</b>	<b>-14</b>

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början</b>	<b>-1 363</b>	<b>-300</b>	<b>615</b>	<b>-587</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 697	-1 063	-281	-776
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut</b>	<b>334</b>	<b>-1 363</b>	<b>334</b>	<b>-1 363</b>



## Kassaflöde

### JANUARI – DECEMBER 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segments-redovisningen uppgick till –261 mkr (2 287).

Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett negativt kassaflöde om –333 mkr (–189). Det förändrade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett positivt kassaflöde om 88 mkr (107). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under året till –716 mkr (893). Under året har JM återköpt egna aktier för totalt 825 mkr.

### OKTOBER – DECEMBER 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 354 mkr (916) under det fjärde kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 219 mkr (–76). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 7 mkr (44). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick till –178 mkr (705).

Under det fjärde kvartalet gjordes återköp av egna aktier för 250 mkr.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2021 på sidorna 35–40 samt 87. Osäkerhet avseende den svenska cementförsörjningen, effekterna av det pågående kriget i Ukraina och ökad osäkerhet med en avvaktande bostadsmarknad till följd av ökad inflation, stigande energipriser och högre räntenivåer är risker som tillkommit.

### Cementförsörjning

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

### Ukraina

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

### Exponering för råvarupriser och ökat kostnadstryck

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

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

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

### Högre räntenivåer

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

### Återköp, indrag och innehav av egna aktier

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

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt den 1 mars 2023 i samband med kallelsen till årsstämman.

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

### Personal

Antal anställda ökade under året till 2 488 (2 453). Antal hantverkare uppgick till 871 (884) och antal tjänstemän uppgick till 1 617 (1 569). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående och ökande projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet är fortsatt hög men har stabiliserats under det fjärde kvartalet.

### Händelser efter kvartalets utgång

Från och med den 1 januari 2023 delas JM Utland upp i JM Norge och JM Finland som blir två nya rapporterade segment. Beslutet är i linje med JMs strategi att vara den ledande projektutvecklaren av bostäder i Norden. JM Norge omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Norge. JM Finland omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Finland.

# 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 sjunkit ytterligare under det fjärde kvartalet. Det totala utbudet av bostäder är fortsatt högt men utbudet av nyproducerade bostäder är fortfarande på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avvaktande även under det fjärde kvartalet. För JM:s nya projekt har bland annat den ökade räntan och den allmänna oron medfört att kunderna är mycket avvaktande men fortsatt intresserade. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt var också mycket under normal nivå.

Produktionsstartade bostäder i Stockholm under det fjärde kvartalet har en något lägre bokningsnivå där lönsamheten är

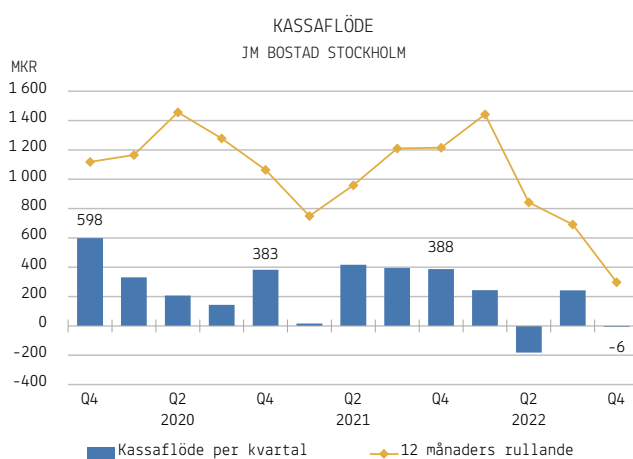
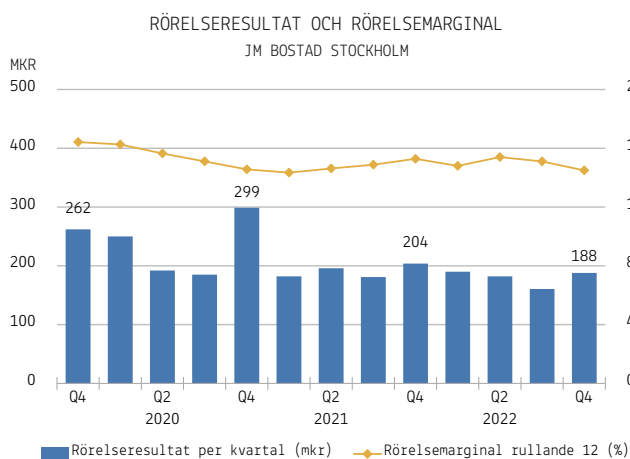
fortsatt god i pågående produktionsvolym. Nivån av marköverföringar till projekten var låg under kvartalet.

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut fortsätter att påverka affärssegmentets produktionsstarter negativt. I dagsläget berör det tre projekt om totalt cirka 260 bostäder. Indirekt förskjuts även produktionsstarter i nästkommande etapper avseende ett av dessa projekt. Den vikande försäljningen är också gränssättande för antal produktionsstarter.

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

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 265 bostäder i flerbostadshus i Solna, Stockholm och Tyresö.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	4 966	4 990	1 344	1 251
Rörelseresultat	720	763	188	204
Rörelsemarginal, %	14,5	15,3	14,0	16,3
Genomsnittligt operativt kapital	4 494	4 771		
Avkastning operativt kapital, %	16,0	16,0		
Operativt kassaflöde	298	1 214	-6	388
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 033	4 051		
Antal disponibla byggrätter	12 400	11 700		
Antal sålda bostäder	657	1 306	61	356
Antal produktionsstartade bostäder	721	1 153	265	265
Antal bostäder i pågående produktion	2 665	2 855		
Antal anställda	804	806		



# 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 både bostadsrätter och småhus har under det fjärde kvartalet fortsatt att sjunka på samtliga av affärssegmentets delmarknader.

Utbudet på andrahandsmarknaden har under slutet av kvartalet minskat något men är fortfarande på höga nivåer. Samtidigt var utbudet av nyproducerade bostäder fortsatt lågt men har ökat något under kvartalet.

Försäljningstakten har varit fortsatt låg under det fjärde kvartal. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå och kunderna har varit fortsatt avvaktande.

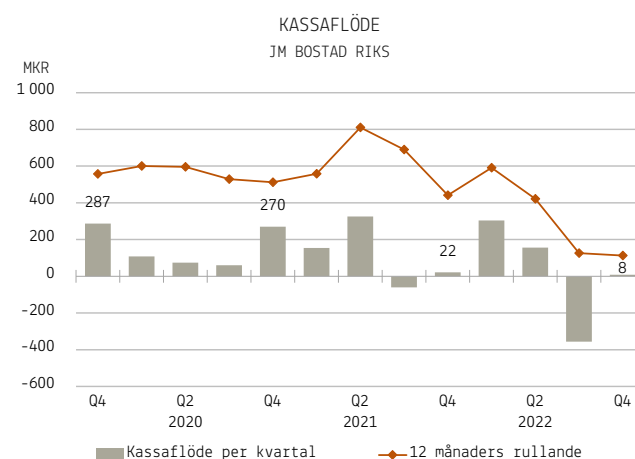
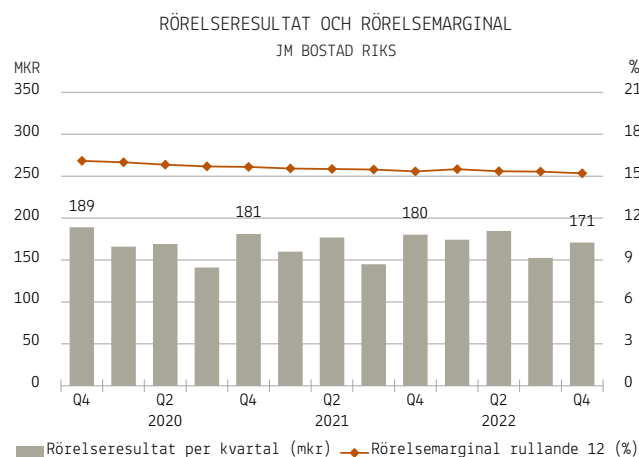
Affärssegmentet uppvisar en fortsatt god resultat- och marginalnivå som i viss mån härrör sig till projekt startade i en starkare marknad.

Kassaflödet har varit på låga nivåer till följd av ökning av exploateringsfastigheter främst relaterade till tillträden av större fastigheter i Västerås, Lund och Göteborg.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 148 bostäder i flerbostadshus i Lund och Uppsala.

Cirka 130 byggrätter har förvärvats och tillträts i Göteborg under det fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	4 500	4 317	1 156	1 170
Rörelseresultat	682	662	171	180
Rörelsemarginal, %	15,2	15,3	14,8	15,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 656	1 354		
Avkastning operativt kapital, %	41,2	48,9		
Operativt kassaflöde	112	442	8	22
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 270	1 669		
Antal disponibla byggrätter	11 500	9 900		
Antal sålda bostäder	946	1 121	92	220
Antal produktionsstartade bostäder	1 022	1 177	148	300
Antal bostäder i pågående produktion	2 234	2 154		
Antal anställda	568	564		





## JM Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden har varit nedåtgående under det fjärde kvartalet. Vid utgången av året är priserna något högre jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden har sjunkit under det fjärde kvartalet men försäljningstiderna är fortsatt korta.

Efterfrågan på våra bostäder har varit lägre än normalt under det sista kvartalet.

Priserna på trä och stål har stabiliserats under det fjärde kvartalet men ett fortsatt högt kostnadstryck råder på övriga insatsvaror med stigande priser.

Rörelseresultat och rörelsemarginal har försvagats av lägre försäljningsgrad samt ökade ränte- och produktionskostnader.

Kassaflödet har varit tillfälligt högt på grund av låg nivå av investeringar i exploateringsfastigheter.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 189 bostäder i Oslo och Trondheim.

## JM Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen har varit tydligt avtagande under det andra halvåret. Det pågående kriget i Ukraina, inflationen och de kraftigt stigande räntorna har påverkat kundernas benägenhet att köpa bostäder, och det finns en försiktighet i marknaden.

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen var stabil under de första sex månaderna men har försämrats under det andra halvåret.

Affärsenheten uppvisar ett stabilt resultat och marginalnivå.

Kassaflödet för året belastas av ökat rörelsekapital.

I oktober tillträdde det i juni avtalade förvärvet av projektutvecklaren Gradina Oy i Tammerfors. Förvärvet innebär att JM Suomi Oy har etablerat produktion utanför Helsingforsregionen.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 226 bostäder samt förvärvades 954 byggrätter inklusive verksamheten som tillkom genom rörelseförvärvet i Tammerfors.

JM NORGE, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	3 392	3 030	960	928
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	238	300	51	103
Rörelsemarginal, %	7,0	9,9	5,3	11,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 158	2 178		
Avkastning operativt kapital, %	11,0	13,8		
Operativt kassaflöde	203	671	249	267
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 034	1 468		
Antal disponibla byggrätter	7 100	7 800		
Antal sålda bostäder	527	674	100	208
Antal produktionsstartade bostäder	605	636	189	246
Antal bostäder i pågående produktion	1 335	1 280		
Antal anställda	370	377		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	4	–	4

JM FINLAND, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	1 729	1 501	505	478
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	158	122	47	41
Rörelsemarginal, %	9,2	8,1	9,4	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 618	1 151		
Avkastning operativt kapital, %	9,8	10,6		
Operativt kassaflöde	193	–358	231	–338
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 046	930		
Antal disponibla byggrätter	6 800	5 100		
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	459	827	139	185
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	599	665	226	276
Antal bostäder i pågående produktion	1 337	1 321		
Antal anställda	201	174		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	1	–	–
<sup>2)</sup> Varav bostäder till investerare	359	583	128	146
<sup>3)</sup> Varav bostäder till investerare	359	505	128	146

# JM Fastighetsutveckling

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

Affärssegmentets intäkter ökade under det fjärde kvartalet hänförligt till försäljningen av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand. Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 1 190 mkr (222) och hyresintäkter till 34 mkr (40).

Rörelseresultatet minskade till 306 mkr (407) och driftnettot för projektfastigheter uppgick till 10 mkr (18).

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

Under det fjärde kvartalet godkände regeringen Fortifikationsverkets förvärv av projektet K1 Karlbergs Strand för 2,4 mdkr.

Köpeskillingen indexregleras med konsumentprisindex. Projektet

redovisas med successiv vinstavräkning, frånträde är beräknat till det första kvartalet 2025.

I det fjärde kvartalet produktionsstartades vård- och omsorgsboendet Pilhamn på Värmdö omfattande 70 bostäder. Projektet är sålt till extern beställare och redovisas med successiv vinstavräkning till och med beräknat frånträde under tredje kvartal 2024.

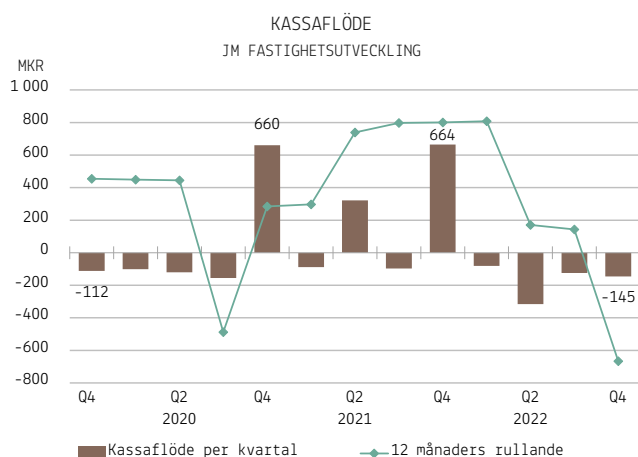
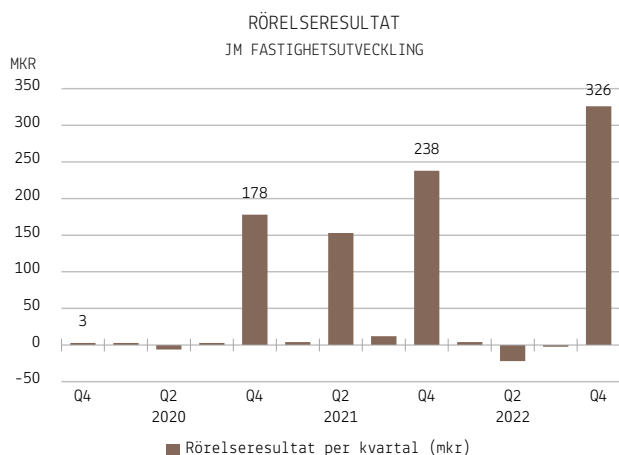
Produktion pågår i ytterligare tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Kvarter 8 i Järfälla med 218 hyresrättsbostäder och Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Igelsta i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	1 224	262	1 064	80
Rörelseresultat <sup>1) 2)</sup>	306	407	326	238
Genomsnittligt operativt kapital	1 325	1 242		
Avkastning operativt kapital, %	23,1	32,7		
Operativt kassaflöde	-666	801	-145	664
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	10		
Bokfört värde projektfastigheter	914	795		
Antal disponibla bostadsbyggrätter <sup>3)</sup>	1 700	1 100		
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	70	320	70	0
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	166	341	70	341
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	507	484		
Antal anställda	80	81		
	-	391	-	231
	-11	40	-3	8

<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar

<sup>2)</sup> Varav resultat från joint venture

<sup>3)</sup> 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 är på en god nivå, dock med hög konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter har ökat jämfört med föregående år hänförligt till högre intern och extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten, där lönsamhet fortsatt prioriteras framför volym. Rörelsemarginalen har försvagats under det fjärde kvartalet på grund av ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal, vilka inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare.

Periodens kassaflöde är i balans till följd av minskat rörelsekapital.

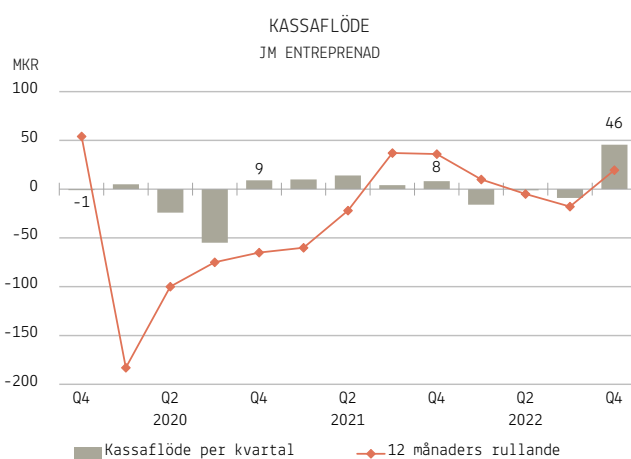
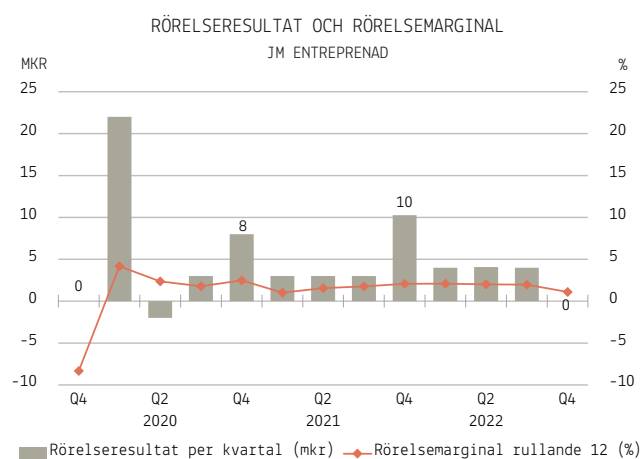
Affärssegmentet har under fjärde kvartalet erhållit ett antal externa uppdrag, varav det största är ett tilldelningsbeslut som

avser exploateringsarbeten för ett nytt industriområde i Länna med Huddinge kommun som beställare.

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 och Sönderdalen i Jakobsberg.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter <sup>1)</sup>	1 077	951	252	295
Rörelseresultat	12	20	–	10
Rörelsemarginal, %	1,1	2,1	–	3,5
Operativt kassaflöde	20	36	46	8
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	13		
Antal anställda	259	251		
<sup>1)</sup> Varav koncerninternt	505	442	130	134



# Koncernen – segmentsredovisning

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	16 385	14 608	5 152	4 068
Produktions- och driftkostnader	-13 216	-11 814	-4 099	-3 282
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 169</b>	<b>2 795</b>	<b>1 054</b>	<b>786</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 094	-1 015	-284	-273
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>	-11	436	-3	242
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 064</b>	<b>2 216</b>	<b>767</b>	<b>755</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-70	-58	-21	-14
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 994</b>	<b>2 158</b>	<b>746</b>	<b>741</b>
Skatter	-419	-360	-152	-89
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 575</b>	<b>1 798</b>	<b>593</b>	<b>652</b>
Övrigt totalresultat	568	218	266	46
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 143</b>	<b>2 016</b>	<b>859</b>	<b>698</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning, kr	23,40	25,90	9,00	9,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	67 384 072	69 560 505	65 709 664	69 153 458
<sup>1)</sup> Varav resultat från joint venture	-11	40	-3	8
<sup>2)</sup> Periodens resultat.				

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>351</b>	<b>330</b>
Projektfastigheter	932	813
Exploateringsfastigheter	8 465	8 205
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308	377
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	5 225	3 528
Likvida medel	1 840	3 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 771</b>	<b>16 903</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 122</b>	<b>17 233</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER <sup>2)</sup></b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9 006</b>	<b>8 608</b>
Långfristiga räntebärande skulder	268	190
Övriga långfristiga skulder	414	373
Långfristiga avsättningar	2 717	3 078
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 399</b>	<b>3 641</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	507	667
Övriga kortfristiga skulder	4 088	4 172
Kortfristiga avsättningar	122	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 717</b>	<b>4 984</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 122</b>	<b>17 233</b>
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	55	14
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	516	675

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER	
	2022	2021
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>8 608</b>	<b>7 817</b>
Summa totalresultat för perioden	2 143	2 016
Utdelning	-922	-887
Konvertering av konvertibellån	1	38
Återköp av aktier	-825	-375
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	–
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>9 006</b>	<b>8 608</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt <sup>1) 2)</sup></b>	<b>1 550</b>	<b>1 648</b>	<b>533</b>	<b>353</b>
Betald skatt	-532	-549	-116	-111
Investering i exploateringsfastigheter	-1 871	-1 539	-196	-409
A conto betalning för exploateringsfastigheter	1 538	1 349	416	333
Investering i projektfastigheter	-795	-447	-257	-85
Försäljning av projektfastigheter	79	1 340	79	790
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-230	485	-105	45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-261</b>	<b>2 287</b>	<b>354</b>	<b>916</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29</b>	<b>-17</b>	<b>-28</b>	<b>-16</b>
Upptagna lån	538	663	94	303
Amortering av skulder	-661	-738	-238	-128
Återköp av aktier	-825	-375	-250	-125
Utdelning	-922	-887	–	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 869</b>	<b>-1 338</b>	<b>-394</b>	<b>51</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 159</b>	<b>933</b>	<b>-68</b>	<b>951</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 840</b>	<b>3 981</b>	<b>1 840</b>	<b>3 981</b>

<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

## KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Rörelsemarginal	12,6	15,2	14,9	18,6
Räntabilitet på eget kapital	17,9	21,9		
Räntabilitet på sysselsatt kapital	18,6	20,4		
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–		
Soliditet	53	50		

*Enligt segmentsredovisning***INTÄKTER PER LAND**

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Sverige	11 263	10 077	3 685	2 661
Norge	3 392	3 030	960	928
Finland	1 729	1 501	505	478
Belgien	2	–	2	–
<b>Totalt</b>	<b>16 385</b>	<b>14 608</b>	<b>5 152</b>	<b>4 068</b>

**INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT**

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	4 966	4 990	1 344	1 251
JM Bostad Riks	4 500	4 317	1 156	1 170
JM Utland	5 122	4 531	1 467	1 407
JM Fastighetsutveckling	1 224	262	1 064	80
JM Entreprenad	1 077	951	252	295
Eliminering	–505	–442	–130	–134
<b>Totalt</b>	<b>16 385</b>	<b>14 608</b>	<b>5 152</b>	<b>4 068</b>

**RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT**

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	720	763	188	204
JM Bostad Riks	682	662	171	180
JM Utland	395	415	99	139
JM Fastighetsutveckling	306	407	326	238
JM Entreprenad	12	20	–	10
Koncerngemensamma kostnader	–52	–50	–18	–15
<b>Totalt</b>	<b>2 064</b>	<b>2 216</b>	<b>767</b>	<b>755</b>

**RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	14,5	15,3	14,0	16,3
JM Bostad Riks	15,2	15,3	14,8	15,4
JM Utland	7,7	9,2	6,8	9,9
JM Entreprenad	1,1	2,1	–	3,5

**GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

MKR	2022	2021
	JM Bostad Stockholm	4 494
JM Bostad Riks	1 472	1 354
JM Utland	3 843	3 405
JM Fastighetsutveckling	1 325	1 242

**AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	2022	2021
	JM Bostad Stockholm	16,0
JM Bostad Riks	41,2	48,9
JM Utland	10,3	12,2
JM Fastighetsutveckling	23,1	32,7

## Enligt segmentsredovisning

## RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

MKR	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER
	2022	2022	2022	2022	2021
Kostnadsbaserad effekt	325	291	309	248	294
Omvärderingseffekt	434	352	410	384	391
Försäljningseffekt	-62	-30	7	52	70
<b>Totalt</b>	<b>697</b>	<b>613</b>	<b>726</b>	<b>684</b>	<b>755</b>

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](http://jm.se/investerare)

## OMVÄRDERINGSEFFEKTER - BOSTADSAFFÄREN

MKR	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER
	2022	2022	2022	2022	2021
JM Bostad Stockholm	134	120	126	113	83
JM Bostad Riks	188	173	203	169	186
JM Utland	112	59	81	102	122
<b>Totalt</b>	<b>434</b>	<b>352</b>	<b>410</b>	<b>384</b>	<b>391</b>

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	298	1 214	-6	388
JM Bostad Riks	112	442	8	22
JM Utland	395	323	481	-60
JM Fastighetsutveckling	-666	801	-145	664
JM Entreprenad	20	36	46	8

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2022-12-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	4 033	4 051
JM Bostad Riks	2 270	1 669
JM Utland	2 150	2 462
JM Fastighetsutveckling	-	10
JM Entreprenad	10	13
<b>Totalt</b>	<b>8 465</b>	<b>8 205</b>

## DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2022-12-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	12 400	11 700
JM Bostad Riks	11 500	9 900
JM Utland	13 900	12 900
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	1 700	1 100
<b>Totalt</b>	<b>39 500</b>	<b>35 600</b>

## Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

	2022-12-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	6 400	6 500
JM Bostad Riks	8 000	6 200
JM Utland	6 800	7 100
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	800	200
<b>Totalt</b>	<b>22 000</b>	<b>20 000</b>

## SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	657	1 306	61	356
JM Bostad Riks	946	1 121	92	220
JM Utland	986	1 501	239	393
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	70	320	70	-
<b>Totalt</b>	<b>2 659</b>	<b>4 248</b>	<b>462</b>	<b>969</b>

<sup>1)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

## Enligt segmentsredovisning

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	721	1 153	265	265
JM Bostad Riks	1 022	1 177	148	300
JM Utland	1 204	1 301	415	522
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	166	341	70	341
<b>Totalt</b>	<b>3 113</b>	<b>3 972</b>	<b>898</b>	<b>1 428</b>

## BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2022-12-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	2 665	2 855
JM Bostad Riks	2 234	2 154
JM Utland	2 672	2 601
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	507	484
<b>Totalt</b>	<b>8 078</b>	<b>8 094</b>

## PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2022-12-31	MARKNADS- VÄRDE, MKR	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	YTA (000) KVM	UTHYRNINGS- GRAD ÅRSHYRA, %	BOKFÖRT VÄRDE, MKR 2021-12-31
Fastigheter under utveckling	1 049	908	29	92	789
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	40	24	1	89	23
<b>Totalt</b>	<b>1 089</b>	<b>932</b>	<b>30</b>	<b>92</b>	<b>813</b>

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>8 205</b>	<b>7 831</b>	<b>8 607</b>	<b>7 991</b>
Nyanskaffningar	1 700	1 754	246	519
Överfört till produktion	–1 538	–1 388	–416	–347
Övrigt	97	8	26	43
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>8 465</b>	<b>8 205</b>	<b>8 465</b>	<b>8 205</b>

<sup>1)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

## Koncernen femårsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	16 385	14 608	15 388	15 692	16 161
Rörelseresultat	2 064	2 216	2 028	2 008	1 886
Resultat före skatt	1 994	2 158	1 955	1 928	1 817
Balansomslutning	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–261	2 287	1 715	1 291	–473
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	334	–1 363	–300	420	546
Rörelsemarginal, %	12,6	15,2	13,2	12,8	11,7
Räntabilitet på eget kapital, %	17,9	21,9	20,8	22,2	22,2
Soliditet, %	53	50	47	42	41
Resultat per aktie, kr	23,40	25,90	22,50	22,50	20,60
Utdelning per aktie, kr	14,00 <sup>1)</sup>	13,50	12,75	12,50	12,00
Antal disponibla byggrätter	39 500	35 600	37 800	35 900	35 900
Antal sålda bostäder	2 659	4 248	4 026	3 595	2 463
Antal produktionsstartade bostäder	3 113	3 972	3 199	3 269	3 135
Antal bostäder i pågående produktion	8 078	8 094	7 976	7 813	7 835

<sup>1)</sup> Styrelsens förslag.

# Hållbar utveckling

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

JM redovisar sedan tredje kvartalet 2022 ett antal nyckeltal inom hållbarhet. Härutöver pågår datainsamling av JM:s totala koldioxidutsläpp samt specifikt från byggprocessen, som kommer att presenteras i JM:s Års- och hållbarhetsredovisning. Sedan 1 december 2022 genomförs klimatberäkningar tidigt i processen, i det så kallade systemhandlingskedet, i JM:s alla svenska projekt. Den ökade datainsamlingen ökar förutsättningarna för att successivt kunna redovisa fler nyckeltal med koppling till klimatpåverkan i den löpande rapporteringen.

Bland de nyckeltal som JM redovisar i nuläget bör energianvändning i färdig bostad särskilt uppmärksammas. I en situation med ökade elpriser och energibrist har det blivit allt viktigare att erbjuda bostäder med låg energianvändning. I Sverige har JM:s färdigställda bostäder 19 procent lägre energianvändning än myndighetskraven, och i Norge 34 procent lägre. De allt strängare myndighetskraven inom energiområdet medför allt större ansträngningar för att fortsatt leverera bostäder med avsevärt lägre energianvändning. Under det fjärde kvartalet har flera projekt exempelvis installerat solceller för att minska energianvändningen.

Utfallet 2022 var generellt stabilt, vilket indikerar god kvalitet i datainsamlingen, samtidigt som vi konstaterar att utebliven positiv förändring är en effekt av den långa processen gällande

bostadsutveckling. Ett sådant exempel är att JM:s beslut från 2018 om att alla nystartade projekt ska Svanenmärkas börjat ge verklig effekt först under 2022, då hela 39 av 48 färdigställda projekt erhållit märkningen.

Att en positiv utveckling noteras för andelen kvinnliga hantverkare är glädjande och indikerar att det är viktigt att fortsätta driva JM:s framgångsrika lärlingsprogram för kvinnor. Inte minst då vi bedömer att dagens allmänna utbildningssystem inte examinerar tillräckligt många hantverkare som är kvinnor för att vi ska kunna uppnå vårt mål. Branschen såväl som JM är fortfarande mansdominerad och det krävs ett ambitiöst och långsiktigt arbete för att åstadkomma en förändring.

JM har ett ambitiöst arbete för att nå målet att inga allvarliga olyckor ska inträffa på våra arbetsplatser. Trots detta inträffade totalt 11 allvarliga olyckor i koncernen under 2022. Under hösten genomfördes traditionsenligt JM:s Safety Week för alla medarbetare. De flesta allvarliga olyckor beror på att hantverkare halkar och snubblar, varför medarbetare i produktion haft särskilt fokus på att se över tillträdesleder på arbetsplatserna. Arbetet med att riskvärdera, förebygga och följa upp arbetsmiljö och säkerhet på JM:s arbetsplatser är alltså ett viktigt fokusområde för verksamheten.

MÅLSÄTTNING 2030	VERKSAMHETSMÅL 2023	HELÅR 2022	HELÅR 2021	HELÅR 2020
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	9 (Sverige) 2 (Norge) – (Finland)	7	3
20 % kvinnor bland JM:s hantverkare	Andel kvinnor bland JM:s hantverkare minst 10 %	8,0 %	6,8 %	7,1 %
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	38/62
	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 <sup>1)</sup>	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA för JM Sverige	35	36	35
	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA för JM Norge	33	28	28
JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll <sup>1) 2)</sup>	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 10 % för Sverige	19 %	23 %	27 %
	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 25 % för Norge	34 %	34 %	36 %
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt under perioden ska erhålla Svanenmärkning	20 (Sverige) 14 (Norge) 5 (Finland)	30	8

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

<sup>2)</sup> I takt med utveckling av beräkningsmetoder och datainsamling kommer komplettering ske med fler nyckeltal, huvudsakligen gällande klimatpåverkande utsläpp i JM:s produktion.

## Koncernen kvartalsöversikt

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022				2021			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Intäkter	5 152	3 589	3 790	3 854	4 068	3 485	3 719	3 337
Produktions- och driftkostnader	-4 099	-2 942	-3 035	-3 140	-3 282	-2 849	-2 980	-2 703
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 054</b>	<b>646</b>	<b>755</b>	<b>714</b>	<b>786</b>	<b>636</b>	<b>739</b>	<b>634</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-284	-238	-317	-255	-273	-207	-297	-239
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-3	-9	-6	7	242	16	167	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>767</b>	<b>399</b>	<b>432</b>	<b>466</b>	<b>755</b>	<b>445</b>	<b>609</b>	<b>406</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-21	-19	-14	-16	-14	-13	-15	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>746</b>	<b>380</b>	<b>418</b>	<b>450</b>	<b>741</b>	<b>432</b>	<b>594</b>	<b>390</b>
Skatter	-152	-85	-87	-94	-89	-99	-91	-81
<b>Periodens resultat</b>	<b>593</b>	<b>295</b>	<b>331</b>	<b>356</b>	<b>652</b>	<b>333</b>	<b>503</b>	<b>309</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>351</b>	<b>318</b>	<b>326</b>	<b>351</b>	<b>330</b>	<b>405</b>	<b>336</b>	<b>298</b>
Projektfastigheter	932	1 369	1 225	896	813	1 259	1 269	1 387
Exploateringsfastigheter	8 465	8 607	8 336	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308	339	389	330	377	432	375	422
Kortfristiga fordringar	5 225	4 536	4 218	3 770	3 528	3 475	3 569	3 726
Likvida medel	1 840	1 902	2 481	4 115	3 981	3 022	2 969	2 148
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 771</b>	<b>16 753</b>	<b>16 649</b>	<b>17 105</b>	<b>16 903</b>	<b>16 179</b>	<b>16 337</b>	<b>15 898</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 122</b>	<b>17 071</b>	<b>16 975</b>	<b>17 457</b>	<b>17 233</b>	<b>16 584</b>	<b>16 673</b>	<b>16 196</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>9 006</b>	<b>8 396</b>	<b>8 210</b>	<b>8 904</b>	<b>8 608</b>	<b>8 023</b>	<b>7 808</b>	<b>7 439</b>
Långfristiga räntebärande skulder	268	250	247	193	190	308	281	366
Övriga långfristiga skulder	414	374	373	374	373	373	373	373
Långfristiga avsättningar	2 717	2 862	3 036	3 066	3 078	3 100	3 012	3 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 399</b>	<b>3 485</b>	<b>3 657</b>	<b>3 633</b>	<b>3 641</b>	<b>3 781</b>	<b>3 666</b>	<b>3 970</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	507	662	617	658	667	376	737	505
Övriga kortfristiga skulder	4 088	4 391	4 349	4 118	4 172	4 255	4 313	4 141
Kortfristiga avsättningar	122	137	142	144	145	149	149	141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 717</b>	<b>5 189</b>	<b>5 109</b>	<b>4 920</b>	<b>4 984</b>	<b>4 780</b>	<b>5 199</b>	<b>4 787</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 122</b>	<b>17 071</b>	<b>16 975</b>	<b>17 457</b>	<b>17 233</b>	<b>16 584</b>	<b>16 673</b>	<b>16 196</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Från den löpande verksamheten	354	-363	-525	273	916	487	792	92
Från investeringsverksamheten	-28	-	6	-6	-16	-1	-1	1
Från finansieringsverksamheten	-394	-219	-1 111	-146	51	-434	32	-986
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>-68</b>	<b>-582</b>	<b>-1 630</b>	<b>122</b>	<b>951</b>	<b>52</b>	<b>823</b>	<b>-893</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 840</b>	<b>1 902</b>	<b>2 481</b>	<b>4 115</b>	<b>3 981</b>	<b>3 022</b>	<b>2 969</b>	<b>2 148</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början</b>	<b>615</b>	<b>64</b>	<b>-1 466</b>	<b>-1 363</b>	<b>-587</b>	<b>-244</b>	<b>449</b>	<b>-300</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-281	550	1 530	-102	-776	-343	-693	749
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>334</b>	<b>615</b>	<b>64</b>	<b>-1 466</b>	<b>-1 363</b>	<b>-587</b>	<b>-244</b>	<b>449</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>8 607</b>	<b>8 336</b>	<b>7 995</b>	<b>8 205</b>	<b>7 991</b>	<b>8 155</b>	<b>8 215</b>	<b>7 831</b>
Nyanskaffningar	246	654	658	141	519	407	341	487
Överfört till produktion	-416	-430	-261	-431	-347	-581	-247	-213
Övrigt	26	47	-56	80	43	10	-154	110
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>8 465</b>	<b>8 607</b>	<b>8 336</b>	<b>7 995</b>	<b>8 205</b>	<b>7 991</b>	<b>8 155</b>	<b>8 215</b>
<b>NYCKELTAL</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Rörelsemarginal, %	14,9	11,1	11,4	12,1	18,6	12,8	16,4	12,2
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Soliditet, %	53	49	48	51	50	48	47	46
Resultat per aktie, kr	9,00	4,40	4,90	5,20	9,40	4,80	7,20	4,40
Antal disponibla byggrätter	39 500	39 000	38 400	36 300	35 600	36 200	37 300	37 300
Antal sålda bostäder	462	470	732	995	969	808	1 210	1 261
Antal produktionsstartade bostäder	898	688	719	808	1 428	817	800	927
Antal bostäder i pågående produktion	8 078	7 962	7 823	8 276	8 094	7 722	7 353	7 485

## Affärssegment kvartalsöversikt

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022				2021			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
<b>JM BOSTAD STOCKHOLM</b>								
Intäkter	1 344	1 141	1 196	1 285	1 251	1 179	1 312	1 248
Rörelseresultat	188	160	182	190	204	181	196	182
Rörelsemarginal, %	14,0	14,1	15,2	14,8	16,3	15,4	14,9	14,6
Genomsnittligt operativt kapital	4 494	4 476	4 548	4 644	4 771	4 963	5 157	5 283
Avkastning operativt kapital, % <sup>*)</sup>	16,0	16,4	16,6	16,6	16,0	17,3	16,7	16,2
Operativt kassaflöde	-6	242	-182	244	388	394	417	16
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 033	4 101	4 143	3 960	4 051	4 146	4 361	4 486
Antal disponibla byggrätter	12 400	12 700	12 900	12 600	11 700	11 000	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	61	102	230	264	356	261	332	357
Antal produktionsstartade bostäder	265	205	178	73	265	351	239	298
Antal bostäder i pågående produktion	2 665	2 598	2 709	2 870	2 855	2 703	2 526	2 773
<b>JM BOSTAD RIKS</b>								
Intäkter	1 156	1 012	1 205	1 127	1 170	951	1 154	1 042
Rörelseresultat	171	153	185	174	180	145	177	160
Rörelsemarginal, %	14,8	15,1	15,3	15,5	15,4	15,2	15,3	15,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 656	1 515	1 377	1 366	1 354	1 332	1 339	1 345
Avkastning operativt kapital, % <sup>*)</sup>	41,2	45,7	49,7	49,5	48,9	49,8	49,2	48,4
Operativt kassaflöde	8	-356	156	304	22	-60	326	154
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 270	2 138	1 704	1 553	1 669	1 526	1 439	1 441
Antal disponibla byggrätter	11 500	11 100	10 100	10 000	9 900	10 300	10 400	10 300
Antal sålda bostäder	92	189	290	375	220	280	263	358
Antal produktionsstartade bostäder	148	255	262	357	300	238	362	277
Antal bostäder i pågående produktion	2 234	2 246	1 991	2 153	2 154	2 226	2 178	2 063
<b>JM UTLAND</b>								
Intäkter	1 467	1 229	1 196	1 231	1 407	1 185	1 084	856
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	99	90	101	105	139	111	98	67
Rörelsemarginal, %	6,8	7,3	8,4	8,6	9,9	9,4	9,0	7,8
Genomsnittligt operativt kapital	3 843	3 745	3 635	3 506	3 405	3 309	3 336	3 335
Avkastning operativt kapital, % <sup>*)</sup>	10,3	11,6	12,5	12,9	12,2	12,5	11,1	8,8
Operativt kassaflöde	481	95	-144	-37	-60	338	-111	156
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 150	2 345	2 467	2 459	2 462	2 293	2 329	2 262
Bokfört värde projektfastigheter	18	18	18	18	17	39	111	90
Antal disponibla byggrätter	13 900	13 400	13 500	12 400	12 900	13 300	14 000	13 900
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	239	179	212	356	393	267	295	546
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	415	132	279	378	522	228	199	352
Antal bostäder i pågående produktion	2 672	2 681	2 639	2 769	2 601	2 458	2 314	2 314
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	4	-	-	1
<sup>2)</sup> Varav bostäder till investerare	128	-	103	128	146	78	94	265
<sup>3)</sup> Varav bostäder till investerare	128	-	103	128	146	-	94	265
<b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>								
Intäkter	1 064	48	40	73	80	65	65	52
Rörelseresultat <sup>1) 2)</sup>	326	-2	-22	4	238	12	153	4
Genomsnittligt operativt kapital	1 325	1 212	1 171	1 187	1 242	1 407	1 460	1 513
Avkastning operativt kapital, % <sup>*)</sup>	23,1	18,0	19,8	34,3	32,7	24,7	23,1	11,8
Operativt kassaflöde	-145	-124	-316	-81	664	-97	322	-88
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	10	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	914	1 351	1 208	878	795	1 220	1 158	1 297
Antal disponibla byggrätter <sup>3)</sup>	1 700	1 800	1 900	1 300	1 100	1 600	1 400	1 200
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	70	-	-	-	-	-	320	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	70	96	-	-	341	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	507	437	484	484	484	335	335	335
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	231	-	161	-
<sup>2)</sup> Varav resultat från joint venture	-3	-9	-6	7	8	16	6	10
<sup>3)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.								
<b>JM ENTREPRENAD</b>								
Intäkter	252	274	289	262	295	200	226	230
Rörelseresultat	-	4	4	4	10	3	3	3
Rörelsemarginal, %	-	1,5	1,4	1,4	3,5	1,5	1,3	1,3
Operativt kassaflöde	46	-9	-1	-16	8	4	14	10
<b>JM ÖVRIGT</b>								
Intäkter (eliminering)	-130	-115	-136	-124	-134	-95	-122	-91
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-18	-6	-18	-11	-15	-7	-18	-10

\*) Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

# Koncernen – IFRS

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	15 747	15 650	5 240	4 926
Produktions- och driftkostnader	-12 607	-12 435	-4 134	-3 894
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 140</b>	<b>3 215</b>	<b>1 106</b>	<b>1 032</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 108	-1 032	-288	-277
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>	-11	45	-3	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 021</b>	<b>2 227</b>	<b>816</b>	<b>767</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-89	-80	-26	-18
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 933</b>	<b>2 147</b>	<b>789</b>	<b>750</b>
Skatter	-404	-343	-160	-75
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 529</b>	<b>1 804</b>	<b>630</b>	<b>674</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	148	108	47	37
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	515	126	274	7
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-106	-26	-56	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 085</b>	<b>2 012</b>	<b>894</b>	<b>717</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 529	1 804	630	674
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 085	2 012	894	717
Resultat per aktie <sup>2)</sup> före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	22,80	26,10	9,60	9,80
Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	22,70	26,00	9,60	9,70
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	64 504 840	68 648 746
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	67 073 227	69 220 764	65 398 819	68 813 717
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	67 384 072	69 560 505	65 709 664	69 153 458
<sup>1)</sup> Varav resultat från joint venture	-11	40	-3	8
<sup>2)</sup> Periodens resultat.				

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR <sup>1)</sup></b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>565</b>	<b>584</b>
Projektfastigheter	932	813
Exploateringsfastigheter	8 465	8 205
Nyttjande av tomträtter	513	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308	377
Pågående arbeten	5 095	4 073
Kortfristiga fordringar	6 664	5 902
Likvida medel	1 840	3 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23 818</b>	<b>23 807</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 383</b>	<b>24 391</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER <sup>2) 3) 4) 5)</sup></b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8 725</b>	<b>8 385</b>
Långfristiga räntebärande skulder	892	818
Övriga långfristiga skulder	414	373
Långfristiga avsättningar	2 646	3 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 952</b>	<b>4 214</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 566
Övriga kortfristiga skulder	3 992	4 082
Kortfristiga avsättningar	122	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 707</b>	<b>11 793</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 383</b>	<b>24 391</b>
Ställda säkerheter	463	476
Eventualförpliktelser	8 787	7 827
<sup>1)</sup> Varav nyttjanderätter kontor och bilar	214	255
<sup>2)</sup> Varav projektfinansiering JM Utland	4 524	3 123
<sup>3)</sup> Varav projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	2 452	3 338
<sup>4)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	516	675
<sup>5)</sup> Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	709	714

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER	
	2022	2021
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>8 385</b>	<b>7 598</b>
Summa totalresultat för perioden	2 085	2 012
Utdelning	-922	-887
Konvertering av konvertibellån	1	38
Återköp av aktier	-825	-375
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>8 725</b>	<b>8 385</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt<sup>1) 2)</sup></b>	<b>-400</b>	<b>-927</b>	<b>85</b>	<b>-451</b>
Betald skatt	-532	-549	-116	-111
Investering i exploateringsfastigheter	-1 871	-1 539	-196	-409
A conto betalning för exploateringsfastigheter	649	485	291	181
Investering i projektfastigheter	-795	-447	-257	-85
Försäljning av projektfastigheter	79	1 340	79	790
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	234	675	2	298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<sup>3)</sup></b>	<b>-2 635</b>	<b>-961</b>	<b>-189</b>	<b>213</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29</b>	<b>-17</b>	<b>-28</b>	<b>-17</b>
Upptagna lån	538	664	94	303
Amortering av skulder	-782	-846	-286	-156
Upptagna lån, projektfinansiering <sup>3)</sup>	5 097	5 308	1 728	1 270
Amortering av skulder, projektfinansiering <sup>3)</sup>	-2 602	-1 951	-1 137	-539
Återköp av aktier	-825	-375	-250	-125
Utdelning	-922	-887	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>504</b>	<b>1 911</b>	<b>149</b>	<b>754</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 159</b>	<b>933</b>	<b>-68</b>	<b>951</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 840</b>	<b>3 981</b>	<b>1 840</b>	<b>3 981</b>

<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>3)</sup> JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen senare tas över av kunden. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2022 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.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 93–97 i årsredovisningen för 2021.

JMs överklagan till Förvaltningsrätten gällande Finansinspektionens tolkning av IFRS avseende bostadsrättsföreningar under produktion avgjordes av domstolen till JMs fördel den 26 oktober 2021. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än Finansinspektionen (FI) och undanröjde därmed FI:s tidigare beslut. FI överklagade Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten som meddelade dom den 9 november 2022 som innebar att JM under produktionsfasen ska konsolidera bostadsrättsföreningar i sin koncernredovisning enligt IFRS. JM anser att det är angeläget att frågan blir prövad i högsta instans och har därför överklagat Kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen i november 2022. För vidare information se JMs årsredovisning för 2021, sid 86.

## Förändrade standarder från och med 2022

De förändrade standarder enligt IFRS som koncernen tillämpar från 1 januari 2022 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JMs finansiella rapportering.

## Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Därutöver redovisas JM Utlands och del av JM Bostad Stockholms och JM Bostad Riks projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

# Moderbolaget

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–DECEMBER	
	2022	2021
Nettoomsättning	9 597	9 710
Produktions- och driftkostnader	-7 629	-7 609
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 968</b>	<b>2 100</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-828	-712
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 140</b>	<b>1 388</b>
Finansiella intäkter och kostnader	707	24
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>1 847</b>	<b>1 412</b>
Bokslutsdispositioner	34	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 881</b>	<b>1 397</b>
Skatter	-243	-279
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>1 638</b>	<b>1 118</b>

<sup>1)</sup> Periodens resultat för 2022 har belastats med 138 mkr efter förändrade antagande avseende värdering av pensionsskuld. Beloppet inkluderar särskild löneskatt och avdrag för skatt.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Tillgångar</b>	
Anläggningstillgångar	2 932	2 214
Omsättningstillgångar	11 955	13 862
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 887</b>	<b>16 076</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	4 310	4 417
Obeskattade reserver	2 300	2 390
Avsättningar	1 356	1 304
Långfristiga skulder	426	417
Kortfristiga skulder	6 495	7 548
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 887</b>	<b>16 076</b>
Ställda säkerheter	100	100
Eventualförpliktelser	11 798	9 471

# Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2022	2021	2022	2021
<b>Periodens intäkter enligt segmentsredovisning</b>	<b>16 385</b>	<b>14 608</b>	<b>5 152</b>	<b>4 068</b>
Omräkning JM Utland	-638	-240	88	118
Omklassificering fastighetsförsäljning	-	1 281	-	741
<b>Periodens intäkter enligt IFRS</b>	<b>15 747</b>	<b>15 650</b>	<b>5 240</b>	<b>4 926</b>
<b>Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>2 064</b>	<b>2 216</b>	<b>767</b>	<b>755</b>
Omräkning JM Utland	-61	-10	44	8
Leasingavtal IFRS 16	18	22	6	4
<b>Periodens rörelseresultat enligt IFRS</b>	<b>2 021</b>	<b>2 227</b>	<b>816</b>	<b>767</b>
<b>Periodens resultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>1 575</b>	<b>1 798</b>	<b>593</b>	<b>652</b>
Omräkning JM Utland	-46	7	36	22
Leasingavtal IFRS 16	-	-1	1	-
<b>Periodens resultat enligt IFRS</b>	<b>1 529</b>	<b>1 804</b>	<b>630</b>	<b>674</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

<b>MKR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Balansomslutning enligt segmentsredovisning</b>	<b>17 122</b>	<b>17 233</b>
Omräkning JM Utland	-421	-303
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	4 169	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande <sup>1)</sup>	355	292
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	2 832	3 692
Omföring mellan Fakturerat ej upparbetat till Upparbetat ej fakturerat	-380	-354
Leasingavtal IFRS 16	706	711
<b>Balansomslutning enligt IFRS</b>	<b>24 383</b>	<b>24 391</b>

<sup>1)</sup> A conto fakturering till kund.**KONCERNENS EGET KAPITAL**

<b>MKR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital enligt segmentsredovisning</b>	<b>9 006</b>	<b>8 608</b>
Omräkning JM Utland	-278	-221
Leasingavtal IFRS 16	-3	-3
<b>Eget kapital enligt IFRS</b>	<b>8 725</b>	<b>8 385</b>

**KONCERNENS NYCKELTAL**

<b>%</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Soliditet enligt segmentsredovisning	53	50
Soliditet enligt IFRS	36	34

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

<b>MKR</b>	<b>JANUARI-DECEMBER</b>		<b>OKTOBER-DECEMBER</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning</b>	<b>-261</b>	<b>2 287</b>	<b>354</b>	<b>916</b>
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	-888	-350	-364	181
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, räntebärande	-1 607	-3 006	-228	-912
Leasingavtal IFRS 16	121	108	49	28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS</b>	<b>-2 635</b>	<b>-961</b>	<b>-189</b>	<b>213</b>

**KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN**

<b>MKR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning</b>	<b>334</b>	<b>-1 363</b>
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	4 169	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	2 832	3 692
Leasingavtal IFRS 16	709	714
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS</b>	<b>8 043</b>	<b>6 163</b>

---

Stockholm den 1 februari 2023  
JM AB (publ)

Johan Skoglund  
Verkställande direktör

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

# 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 1 februari 2023.

## För mer information kontakta:

Carl Bandhold, CFO, IR-ansvarig

E-post: [cfo@jm.se](mailto:cfo@jm.se), tel. vx: 08-782 87 00

## Kommande informationstillfällen

Vecka 10 2023	JMs Årsredovisning publiceras
30 mars 2023	Årsstämma
27 april 2023	Delårsrapport januari–mars
12 juli 2023	Delårsrapport januari–juni
26 oktober 2023	Delårsrapport januari–september

## Pressmeddelanden, kvartal 4 2022

16 december	JMs försäljning av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand i Solna är godkänd genom regeringsbeslut
14 december	Flaggningsmeddelande i JM AB (publ)
24 november	JM överklagar kammarrättens dom om konsolidering av bostadsrättsföreningar
15 november	Förändring i JMs koncernledning
9 november	Kammarrätten meddelar dom som innebär att JM ska konsolidera bostadsrättsföreningar under produktion i sin koncernredovisning enligt IFRS
27 oktober	JM delårsrapport januari–september 2022
18 oktober	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Göteborg

JMs årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på [jm.se/investerare](http://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](http://www.jm.se)