

Års- och
hållbarhetsredovisning
2025



Vi är övertygade om att där människor trivs och mår bra utvecklas samhällen. Att utveckla hållbara livsmiljöer är vårt mål.

I alla våra projekt börjar det med ett stycke mark som vi förädlar. Inte för vår skull. Utan för de människor som kommer att bo och arbeta där. För att vi vet att hur vi bor påverkar vår livskvalitet.

Vi lägger grunden till ett bättre liv. Så var det igår, så är det idag och så kommer det att vara imorgon.

Omslagsbilden visar stadsdelen Dockan i Malmö, där JMs projekt Docks med sina 26 våningar och iögonfallande arkitektur är Dockans nya landmärke.





Innehåll

Verksamhet

Kort om JM	4
Året i korthet	5
Koncernchefens kommentar	6
JM som investering	8
Omvärldsanalys	9
Mål och finansiellt värdeskapande	11
JMs verksamhet	13
Strategi	17
Produktportfölj	19
Marknaden	23
<i>Koncernen enligt segmentsredovisning</i>	
Affärssegment	26
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Förändringar i eget kapital	33
Kassaflödesanalys	33

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse	35
<i>Hållbarhetsrapport</i>	
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	41
Miljöinformation	54
Social information	71
Styrningsinformation	84

Finansiell information

<i>Koncernen enligt IFRS</i>	
Resultaträkning	89
Balansräkning	90
Förändringar i eget kapital	91
Kassaflödesanalys	91
Koncernens noter	92
<i>Moderbolaget</i>	
Resultaträkning	106
Balansräkning	107
Förändringar i eget kapital	108
Kassaflödesanalys	108
Moderbolagets noter	109
Förslag till vinstdisposition	111
Revisionsberättelse	113

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	118
Koncernledning	125

Aktieägarinformation

JM-aktien	127
-----------	-----

Övrig information

Femårsöversikt	129
Definitioner och ordlista	132
JMs årsstämma och finansiell kalender	136
Adresser	137



KORT OM JM

Nordens ledande utvecklare av bostäder och mer hållbara livsmiljöer

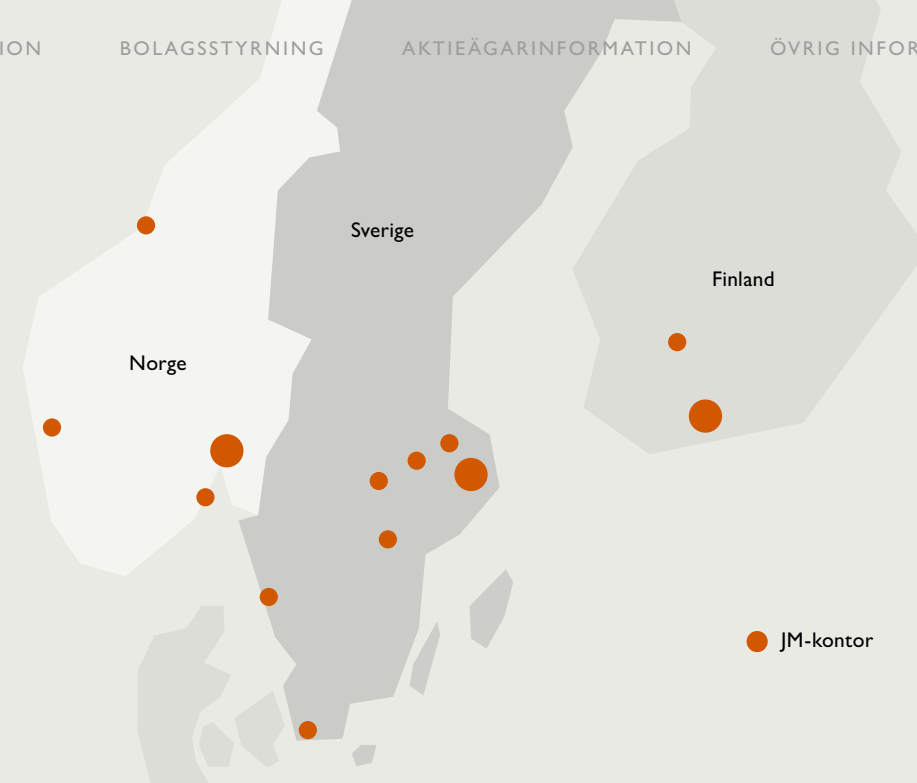
JM grundades år 1945 av John Mattson och fyllde 80 år under 2025. I decennier har JM byggt bostäder för dagens och kommande generationer. Idag har koncernen cirka 1 800 medarbetare i tre länder. 2025 omsatte JM cirka 10 miljarder kronor.

JMs målsättning är att via bostäder med sunt inomhusklimat och fina utomhusmiljöer, lägga en solid grund för god livskvalitet och ett miljömässigt mer hållbart liv. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expan-

siva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. I Sverige erbjuder JM även ekonomisk och teknisk förvaltning.

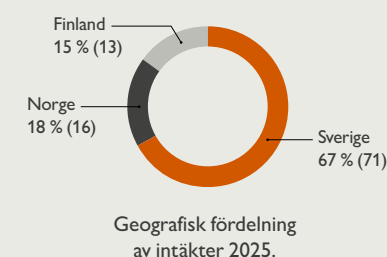
Sedan mer än fem år miljömärks alla projekterade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. JM är därmed först i Norden med att Svanenmärka hela sin produktion av bostäder.

JM är sedan 1982 ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



5,0
Mdkr i övervärden
i exploateringsfastigheter.

4 829
Antal bostäder i
pågående produktion.



24
Under 2025 svanenmärktes
24 bostadsprojekt i JM-koncernen.



Bostadsexperten i mer än 80 år.



Första plats i kundnöjdhet för JM Sverige, som även har branschens högsta betyg i kategorin garanti.



Pallplats i kundnöjdhet för JM Norge, och fem av de tio projekten med högst kundnöjdhet är JM Norges.



ÅRET I KORTHET

Ökat antal bostäder i produktion

Intäkterna uppgick till 9 981 mkr (12 507).

Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar i exploateringsfastigheter uppgick till 402 mkr (603). Rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar i exploateringsfastigheter uppgick till 4,0 procent (4,8). Rörelseresultatet inklusive nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –105 mkr (–72) minskade till 297 mkr (531). Rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (4,2).

Resultat före skatt minskade till 136 mkr (403) och resultat efter skatt minskade till 63 mkr (246).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 74 mkr (–268).

Antal sålda bostäder minskade till 2 028 (2 778) och produktionsstarterna ökade till 2 270 (2 237).

Räntabilitet på eget kapital uppgick till 0,8 procent (2,9). Resultatet per aktie uppgick till 0,97 kronor (3,83).

Enligt IFRS uppgick intäkterna till 10 691 mkr (14 272) och resultat per aktie till 0,87 kronor (5,48).

Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 5,0 mdkr (5,2).

Styrelsen föreslår 2,00 kronor (3,25) i utdelning för 2025.

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 på sidorna 4–5, 8, 11–12, 26–33 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsredovisning på sidan 93. För definitioner, se sidorna 132–135.



1 830

Antal medarbetare på JM.

35 400

Antal bostadsbyggrätter.

KONCERNCHEFENS KOMMENTAR

JM – den ledande bostads-utvecklaren i Norden

Vi har nu genomgått fyra år av lågkonjunktur på bostadsmarknaden. Trots det står JM starkt. Vi har en attraktiv byggrättsportfölj som, i kombination med effektiv projektutveckling, låga produktionskostnader och en god likviditet, möjliggör fler produktionsstarter även i en utmanande marknad.

JM fyllde 80 år under 2025 och har i decennier byggt bostäder med kunden i fokus, präglade av tidlös arkitektur och gedigen byggkvalitet. Därför är det särskilt glädjande att JM även 2025 tog första och tredje plats i Prognoscentrets årliga branschmätning gällande kundnöjdhet för Sveriges och Norges bostadsutvecklare. När marknaden återhämtar sig är JM, som Nordens ledande bostadsutvecklare, väl rustat.

Fler produktionsstarter

Trots den utmanande marknaden ökade JM antalet produktionsstartade bostäder under året tack vare ett ökat intresse från kunderna för nya projekt. Även om försäljningen fortfarande väntar på en tydlig återhämtning, ser vi att konsumenternas tilltro till bostadsmarknaden successivt har stärkts i takt med lägre räntor och ökad disponibel inkomst. Det medför att vi fortsätter planera för fler produktionsstarter på årsbasis även under 2026 jämfört med 2025, och att vårt mål om 3 800 starter förväntas uppnås senast år 2028.

Åtgärder för stärkt lönsamhet

JM väntar inte på att marknaden ska normaliseras – vi arbetar kontinuerligt och systematiskt med det vi själva kan påverka, och har genomfört flera aktiviteter och lönsamhetsstärkande åtgärder under året.

En genomlysning av verksamheten i Stockholm har genomförts och resulterat i en sammanslagning av affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling som bildar det nya affärssegmentet JM Stockholm. Samtidigt har antalet tjänstemän inom projektutveckling reducerats och tillsammans kommer förändringarna att bidra till ökad lönsamhet och effektivitet. Vidare har vi rekryterat en ny chef för affärssegmentet JM Stockholm.

Vi har även avyttrat den kvarvarande entreprenadverksamheten, vilket minskar organisationen med cirka 120 medarbetare och omsättningen med 500 mkr på årsbasis. Försäljningen medför ett ökat fokus på vår bostadsaffär och än bättre förutsättningar för fortsatt tillväxt och stärkt lönsamhet för JM.

Nya finansiella mål och strategiska initiativ

På JM:s kapitalmarknadsdag i december presenterade vi uppdaterade finansiella mål. För att leverera i linje med de långsiktiga målen har JM utarbetat en ny övergripande strategi med fokus på bland annat ökad produktivitet, ett breddat kunderbjudande samt optimering av byggrättsportföljen. Målen ska uppnås med en begränsad finansiell risknivå.

Produktivitetslyftet – JM har kontinuerligt stärkt strukturkapitalet, vilket bland annat medfört kortade produktionstider med 30 procent sedan 2019. Med detta som grund introducerade vi det strategiska initiativet Produktivitetslyftet, som ska sänka kostnaderna



för projektering och produktion med upp till 250 000 kr per bostad. Arbetet löper enligt plan och hittills har vi identifierat kostnadsminskande åtgärder som från 2027 kommer ge i genomsnitt cirka 100 000 kr lägre kostnad per produktionsstartad bostad i Sverige och Norge, och motsvarande cirka 10 000 EUR i Finland.

Breddat kunderbjudande – JM avser att ytterligare fokusera på att bredda erbjudandet och tillhandahålla bostäder för alla faser i livet. Vi fortsätter att utveckla vår kärnverksamhet med ambitionen att driva ytterligare tillväxt genom att expandera vår adresserbara marknad och erbjuda beprövade koncept till nya marknadssegment. En prioritering är fler seniorbostäder för att möta efterfrågan från en åldrande befolkning, samt att utforska fler möjligheter på hyresmarknaden.

Optimering av byggrättsportföljen – JM har intensifierat arbetet med att förädla en redan stark byggrättsportfölj. Under året har vi avyttrat mark med utdragna detaljplaneprocesser och i geografiska områden som är av lägre prioritet för JM. Vi kommer även att eftersträva samarbeten där vi delar risk och finansieringsbehov med externa partners. Samtidigt söker vi kontinuerligt nya investeringsmöjligheter. Ett exempel på detta arbete är vårt förvärv i januari 2026 som stärkte JM:s norska portfölj med både mark och ett antal pågående projekt med sammanlagt 1 300 byggrätter och 299 bostäder i produktion. Köpeskillingen uppgick till cirka 1 100 mkr, vilket är ett av JM:s största enskilda förvärv någonsin, varav värdet för förvärvade bostadsbyggrätter är cirka 600 mkr. Förvärvet förväntas öka JM Norges årliga omsättning med cirka 1 000 mkr över en sjuårsperiod.



Vår portfölj uppgick vid årets slut till drygt 35 000 byggrätter och hade vid årsskiftet ett överskott, utöver bokförda belopp i balansräkningen, om cirka 5,0 mdkr.

Klimatfärdplanen – Hållbarhetsfrågan är ett prioriterat område för JM och en integrerad del av vår verksamhet. Vårt standardiserade och strukturerade arbetssätt medför att förbättringar och innovativa lösningar effektivt kan ta steget från erfarenheter i pilotprojekt till införandet av nya lösningar i stor skala – genom hela värdekedjan.

I början av 2025 erhöll JM grundlicens för miljömärkning med Svanen generation 4. Därmed är vi det första nordiska byggföretaget som genomgående i hela koncernen Svanenmärker all bostadsproduktion i egen regi med den nya Svanen-generationen. Svanenmärkningen är en av komponenterna i JM:s arbete för att uppnå klimatmål om nära noll klimatpåverkande utsläpp till år 2030.

JM samarbetar med flera av de främsta innovationsbolagen för att kunna nå våra högt ställda långsiktiga klimatmål. En milstolpe i detta arbete var testgjutning med banbrytande teknik som genomfördes tillsammans med vår partner Cemvision under det

fjärde kvartalet 2025. Denna teknik möjliggör cement med potential att reducera klimatpåverkan med upp till 95 procent.

Det är också tillfredsställande att antalet allvarliga arbetsrelaterade olyckor minskade, från en redan låg nivå, till två stycken under året. Det är emellertid fortfarande två olyckor för mycket, och vårt arbete med att förebygga och minimera arbetsskador fortsätter med oförminskad styrka.

Docks – Malmös nya landmärke vid havet

JM färdigställde totalt 30 bostadsprojekt under 2025. Ett av de mest uppmärksammade projekten var Docks som består av två högsta torn på 79 meter med 157 bostäder och flera kommersiella lokaler. Byggnaden blir ett nav för Västra Hamnen och ett nytt arkitektoniskt landmärke vid Öresund på den historiska varvsmarken vid Krankajen i Malmö. Visionen har varit att skapa en plats som bidrar till områdets fortsatta positiva utveckling. Docks visar hur vi på JM vill bygga – framtidssäkrade bostäder med respekt för omgivningen. Därför är det också glädjande att Docks nominerats till Årets Bygge 2026 som arrangeras av Byggindustrin.

Nöjdaste kunderna

Våra kunder har med all rätt högt ställda förväntningar på JM. Det är därför mycket glädjande att år efter år, i såväl Sverige som Norge, nå toppplaceringar i Prognoscentrets oberoende mätningar om kundnöjdhet i kategorin nyproducerade bostäder. I 2025 års mätning var JM vinnare i Sverige och kom med riktigt hög kundnöjdhet på tredje plats i Norge. I mätningarna ingår cirka 100 bostadsutvecklare och småhusföretag, och varje år tillfrågas tusentals köpare om sin upplevelse gällande såväl företaget som bostaden. I Finland genomförs inga branschmätningar men JM:s egna motsvarande undersökningar visar att även våra finska

kunder är mycket nöjda. JM:s fina resultat när det gäller kundnöjdhet är inte minst ett kvitto på det värde som alla engagerade och kundfokuserade medarbetare bidrar med varje dag.

JM väl rustat inför 2026

Sammantaget ser vi med försiktig optimism på bostadsmarknaden, där vi förväntar oss en gradvis förbättring på samtliga delmarknader. Vi kommer att fortsätta öka antalet produktionsstarter, sänka våra kostnader och utveckla bostäder av högsta kvalitet med minskad klimatpåverkan. Detta möjliggörs dels av JM:s starka strukturkapital kopplat till vår projektutveckling och produktion, dels av de strategiska initiativen för att lyfta produktiviteten, bredda erbjudandet och optimera byggrättsportföljen som vi genomför nu. Och sist men inte minst är det koncernens alla fantastiska medarbetare som med stort engagemang dagligen är delaktiga i att vår verksamhet hela tiden utvecklas. Där vill jag framhålla JM:s goda arbetsmiljö som en viktig framgångsfaktor. Jag ser med glädje fram emot varje arbetsdag – tack alla JM-kollegor för fina insatser under året!

Mikael Åslund

Verkställande direktör och koncernchef



”I 2025 års branschmätning av kundnöjdhet var vi vinnare i Sverige och på tredje plats i Norge.”

JM SOM INVESTERING

Långsiktig värdeutveckling

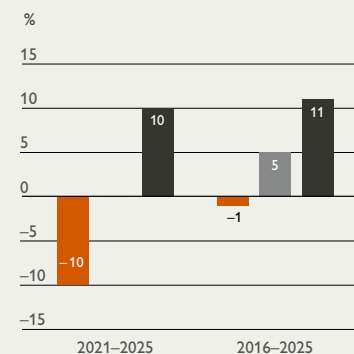
Ambitionen är att över tid ge JMs aktieägare högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Avkastningen drivs av en riskmässigt balanserad tillväxt, med optimerat utnyttjande av kapital över konjunkturcykeln och ökande värdeöverföringar till aktieägarna.

Fokus är vinst per aktie och utdelning per aktie. Det uppnås genom hög operationell förmåga, god riskkontroll, finansiell styrka och en byggrättsportfölj med stor värdepotential, som löpande förädlas och förnyas.

RIKTVÄRDE FÖR KAPITALSTRUKTUR OCH UTDELNINGSPOLICY

Riktvärde för kapitalstrukturen är att skuldsättningsgraden inte ska överstiga 0,5 gånger. Utdelningspolicyn anger att aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel. JMs riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING



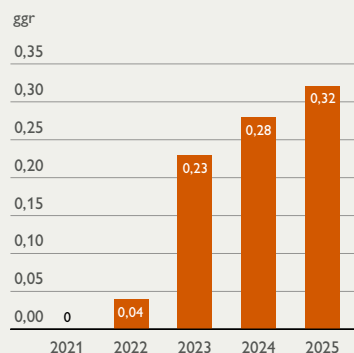
Totalavkastning över tid

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om -10 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning över tid. De senaste tio åren har totalavkastningen varit -1 procent, vilket är något lägre än genomsnittet för jämförbara bolag.

■ JM
■ Genomsnitt ¹⁾
■ Nasdaq Stockholm (OMXSGI)

¹⁾ Bonava, NCC, PEAB, Selvaag, Skanska, Veidekke, YIT

SKULDSÄTTNINGSGRAD

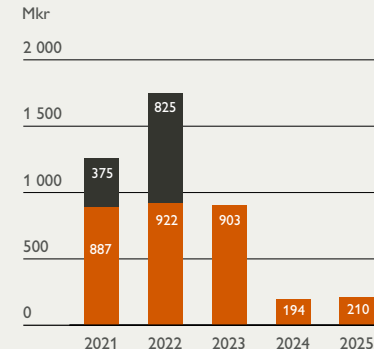


Stark balansräkning

JM har en stark finansiell ställning med en skuldsättningsgrad mellan 0,0–0,4 ggr (exklusive övervärden) under de senaste fem åren. Skuldsättningsgraden har ökat under året. En balanserad skuldsättningsgrad är en förutsättning för stabil och kostnadseffektiv finansiering av bostadsproduktion.

■ Skuldsättningsgrad

ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE

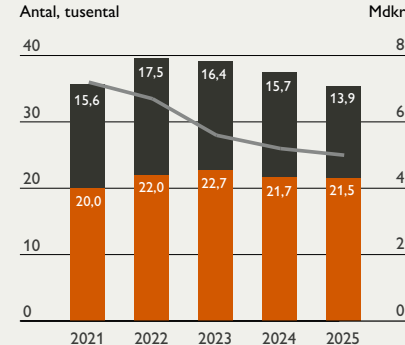


Utdelning över tid

JM har under lång tid levererat väl i linje med utdelningspolicyn, i kombination med flera kapitalutskiftningar. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste fem åren uppgått till 4,3 mdkr, varav 3,1 mdkr genom utdelning och 1,2 mdkr genom förvärv och återköp av egna aktier.

■ Återköp av aktier
■ Utdelning

BYGGRÄTTER



Byggrättsportfölj med stor värdepotential

JM har 35 400 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 21 500 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 5,0 mdkr baserat på extern värdering. Övervärdet ger indikation om framtida vinstpotential.

■ Villkorade byggrätter
■ Byggrätter i balansräkningen
■ Övervärde byggrätter i balansräkningen



OMVÄRLDSANALYS

En komplex omvärld kräver strategisk uthållighet

För JM är det av stor vikt att förstå och försöka förutse hur omvärlden förändrar marknadens förutsättningar. Fem megatrender är särskilt viktiga för verksamheten.

2025 har varit ett år där världsläget fortsatt att vara instabilt. Geopolitiska konflikter har fortsatt att prägla den globala agendan samtidigt som ekonomisk osäkerhet har adderat ytterligare utmaningar. Klimatrelaterade störningar har blivit mer påtagliga och påverkar både vardagsliv och samhällsstruktur, såsom översvämningar och andra väderhändelser. Samtidigt har inflationen sjunkit och räntorna stabiliserats, vilket har bidragit till en försiktig optimism. Kraven på trygghet, motståndskraft och långsiktig

hållbarhet har ökat, i takt med att teknologiska framsteg inom digitalisering och energieffektivisering skapar nya möjligheter. För JM är det avgörande att följa hur dessa förändringar påverkar människors beteenden och marknadens logik, både på kort och lång sikt. Fem globala utvecklingslinjer har identifierats som särskilt relevanta för verksamheten. Dessa megatrender formar förutsättningarna för bostadsmarknaden och samhället i stort. De är ofta sammanflätade, varierar i uttryck beroende på

kontext och får allt större genomslag i takt med att världen blir mer sammankopplad. I ett läge där bostadsmarknaden fortfarande präglas av försiktighet, men där vissa delar visar tecken på återhämtning, är det fortsatt avgörande för JM att bibehålla en fortsatt god likviditet. Det ger bolaget förmåga att agera långsiktigt, anpassa erbjudandet och utveckla verksamheten i takt med att omvärlden förändras.

Megatrend	Nulägesbeskrivning	Potentiella följder/utmaningar	JMs svar
01. Global ekonomisk och geopolitisk osäkerhet	Efter flera år av kraftigt höjd inflation och upprepade räntehöjningar har det påbörjats sänkningar av styrräntan i många länder. Detta sker samtidigt som centralbanker i Europa och USA signalerar olika takt i sina räntebanor, vilket skapar osäkerhet kring kapitalflöden, valutakurser och framtida investeringsbeslut. Den förväntade återhämtningen dröjer längre än tidigare prognoser gjort gällande. Den geopolitiska situationen fortsätter att prägla den ekonomiska utvecklingen. Konflikterna i Europa och Mellanöstern har skapat fluktuationer i energipriser, störningar och ökad protektionism i globala leveranskedjor samt en mer fragmenterad handelspolitik. Samtidigt har ökade spänningar mellan stormakter lett till handelskonflikter, exportrestriktioner och en tydligare strävan efter nationell självförsörjning. Fler länders inträde i Nato har inneburit en förändrad säkerhetspolitik, med ökat fokus och investeringar i försvar och militära resurser.	• Räntelägets osäkerhet kan hålla tillbaka bostadsmarknaden, då hushåll och investerare är försiktiga med kapitalintensiva åtaganden. • Naturliga flyttbehov har tillfälligt skjutits upp, vilket har lett till ett överutbud av bostäder på flera delmarknader. • Hushållens köpkraft pressas fortsatt av tidigare års inflation, svag löneutveckling och höga levnadskostnader, vilket kan ge ett försiktigt konsumtionsmönster även vid sänkta räntor. • Höga produktionskostnader kvarstår inom bygg- och industrisektorn, både för material och arbetskraft. • Banker och investerare ställer högre krav på lönsamhet, säkerhet och riskhantering, vilket försvårar finansiering för mer riskutsatta projekt.	• Utforma erbjudanden i rätt lägen för fler målgrupper och erbjuda flexibla upplåtelse- och finansieringsmodeller. • Selektiva markförvärv och optimering av byggrättsportföljen ökar kapitalomsättningshastigheten. • Standardisering för att korta ledtider och öka projektens effektivitet och därmed sänka kostnader. • Långsiktiga ramavtal och nära leverantörssamarbeten bidrar till kostnadsoptimering och stabila leveranskedjor. • Kontinuerlig dialog med banker säkerställer god kundfinansiering och långsiktig finansieringskapacitet för JM.
02. Accelererad klimatomställning och skärpta hållbarhetskrav	Bygg- och fastighetssektorn är en av de mest klimatpåverkande branscherna, och ökande inslag av extremväder samt långsiktiga klimatförändringar förstärker riskerna för påverkan på byggnader och infrastruktur. Materialval och cirkulära flöden utgör därmed centrala parametrar i modern projektutveckling. Återbruk, klimatförbättrad betong och biobaserade material får en alltmer strategisk roll, samtidigt som krav på energi- och resurseffektivitet intensifieras både under byggskedet och i fastigheters operativa drift. Parallellt skärper investerare och kreditinstitut sina förväntningar på transparent hållbarhetsrapportering och klimatstrategier som grund för finansiering. Klimatdeklarationer är obligatoriska vid nybyggnation och det krävs även systematisk uppföljning av färdigställda byggnaders faktiska energiprestanda. EU:s taxonomiförordning, CSRD och ökade krav på väg mot klimatneutralitet i offentliga upphandlingar driver ytterligare professionalisering, transparens och harmonisering av processer i branschen.	• Regleringar som skjuts upp kan skapa osäkerhet och sakta ned klimatarbetet samt minska investeringsviljan, och olika rapporteringskrav beroende på bolagsstorlek riskerar att snedvrider konkurrensen. • Ökat fokus att minska mängden jungfruliga råvaror exempelvis genom att skapa nya material av tidigare outnyttjade restavfall från andra industrier. • Höga krav på innovation och uthållighet, där branschens aktörer behöver utveckla och implementera nya metoder, teknologier och material för att genomföra klimatomställningen. • Om klimatanpassningar och hållbarhetsinvesteringar innebär högre initiala kostnader i en redan ekonomiskt pressad marknad, riskerar klimatomställningen att försenas. • För att möjliggöra återbruk i stor skala för byggsektorn, behöver branschen nya plattformar för kvalitetskontroll och logistikhantering för att bli kostnadseffektiva.	• Ägande av hela värdekedjan och ett standardiserat arbetssätt möjliggör strukturerad och kostnadsmedveten minskning av klimatpåverkan i verksamheten. • Strategiskt innovationsarbete med centraliserad avdelning för utveckling av mer hållbara byggmetoder- och material. • Aktivt arbete med att identifiera, samarbeta och investera i teknologier och material med lägre klimatpåverkan samt att accelerera dessa till marknaden. • Bostadsproduktion i enlighet med Svanens certifiering 4.0. • Fortsatt minskning av avfall och elektrifiering av byggarbetsplatser. • Klimatförbättrad betong har införts i hela koncernen. • Klimatrelaterade risker beaktas vid markförvärv och projekt utformas med klimatanpassning i fokus.



Megatrend	Nulägesbeskrivning	Potentiella följder/utmaningar	JMs svar
03. Åldrande befolkning och urbaniseringens nya dynamik	Världen är i en omfattande demografisk omvandling som omformar samhällsstrukturer och ekonomiska förutsättningar. Globala trender som sjunkande födelsetal, ökad medellivslängd och en snabbt ökande andel av den åldrande befolkningen skapar nya utmaningar för arbetsmarknad, välfärd och bostadsförsörjning. Den växande andelen äldre innebär ökade behov av vård och omsorg, samtidigt som en krympande arbetsför befolkning riskerar att pressa offentliga finanser. Dessa förändringar påverkar inte bara nationella ekonomier, utan även hur städer och regioner planeras och utvecklas. Urbaniseringens drivkrafter är fortsatt starka. Arbetsmöjligheter, utbildning, service och kultur lockar yngre grupper till storstäder, vilket förstärker trycket på bostadsmarknaden i attraktiva lägen.	• Minskad rörlighet på bostadsmarknaden då äldre i högre grad bor kvar i för stora bostäder i brist på andra alternativ, vilket bidrar till inlåsningseffekt. • Storstadsregionerna upplever ett högre bostadstryck, medan landsbygden riskerar ett växande bostadsöverskott. • Behov av vårdnära och tillgängliga boendeformer, såsom senior- och trygghetsboenden samt bostäder anpassade för hemtjänst och digital vård. • Belastning på välfärden då växande vård- och omsorgsbehov möter en krympande andel yrkesverksamma och risk för kompetensbrist. • Förändrade bostadsprefenser genom distansarbete och livsstilsförändringar.	• Tillämpning av bostadskoncept och upplåtelseformer inom fler delar av koncernen utifrån kundbehov. • Aktivt arbete för att belysa orsaker till långa planprocesser och driva på för åtgärder som kortar ledtider för fler bostäder i attraktiva lägen. • Selektiva markförvärv och bostadsutveckling i områden med goda kommunikationer, närservice och mobilitet. • Ett breddat kunderbjudande med senior- och vårdboenden på alla JMs delmarknader.
04. Digitalisering och AI driver byggbranschens nästa utvecklingssprång	Teknikutvecklingen har gjort tydliga framsteg inom bygg- och fastighetssektorn. AI används i allt högre grad inom design, visualisering, resursoptimering och riskhantering, vilket stärker planering och beslutsfattande. Fördelarna med modellbaserat arbete i 3D (BIM) fortsätter att öka, och maskininlärning möjliggör energioptimering och prediktivt underhåll, vilket både minskar drifts-kostnader och höjer komfort samt kundvärde. 3D-skanning med drönare effektiviserar insamlingen av stora informationsmängder och förbättrar mätprecisionen. Framöver är automatisering och robotik, med stöd av AI, områden med stor potential, där nya möjligheter skapas för arbete i dynamiska miljöer. Datadrivet beslutsfattande är en central komponent för att möta ökade krav på kostnadseffektivitet, hållbarhet och kvalitet. Samtidigt sker denna transformation i en bransch som traditionellt präglas av låg digital mognad, decentraliserade strukturer med många små aktörer och en komplex värdekedja.	• Behov av integration av system, eftersom bristande standardisering i branschen och kompatibilitet mellan olika digitala verktyg kan leda till ineffektivitet och informationsförluster. • Ökad datamängd och uppkopplade system gör branschen mer sårbar för digitala intrång och attacker. • Aktörer med ett strukturerat och standardiserat arbetssätt, och som tidigt investerar i ny teknik kan få konkurrensfördelar. • Kompetensbehoven ändras, liksom yrkesroller, affärs- och samverkansmodeller.	• Digitalisering möjliggör ökad prefabricering och automatisering för kortare ledtider, minskad materialåtgång och färre byggfel samt mer kundanpassade bostäder. • Interna projektörer stärker det strategiska arbetet med digitalisering i projekteringskedet. • Teknologikutvecklingen skapar konkurrensfördelar i nyproduktion jämfört med äldre byggnader vad gäller komfort, energieffektivitet, hållbarhet, tillgänglighet och trygghet. • Strukturkapital och standardiserade arbetssätt möjliggör effektiv utvärdering och bred implementering av ny teknologi. • Krav ställs på leverantörer av uppkopplade system gällande cybersäkerhet och systemintegration för framtida tjänsteutveckling.
05. Trygghet och inkludering som grund för välfungerande samhällen	Social hållbarhet handlar om att skapa trygga, inkluderande och välfungerande bostadsområden där människor har god tillgång till service och mötesplatser. Pandemin tydliggjorde behovet av social gemenskap och välutformade närmiljöer, samtidigt som det försämrade säkerhetsläget i omvärlden har bidragit till ökad känsla av osäkerhet och sårbarhet i samhället. Utmaningar som kriminalitet, arbetslivskriminalitet och oseriösa aktörer inom bygg- och fastighetssektorn har fortsatt att undergräva tilliten till samhällsstrukturer och påverkat kvaliteten i branschen. Segregation och socioekonomiska skillnader, särskilt i storstädernas utsatta områden, har bidragit till otrygghet och ojämn tillgång till samhällsservice. Samtidigt har befolkningstillväxten i urbana miljöer ökat trycket på skolor, vård, kollektivtrafik och trygghetsinsatser, vilket ställer höga krav på kommunernas förmåga att möta invånarnas behov.	• Bristande trygghet, få mötesplatser och otillräckligt inkluderande miljöer kan hämma trivsel och social sammanhållning, samtidigt som bristen på gemensamma mötesarenor fördjupar generationsklyftor och på sikt försvagar demokratisk delaktighet och förtroende. • Ökade kostnader för samhälle och fastighetsägare, eftersom bristande trygghet leder till högre utgifter för säkerhetsåtgärder, skadegörelse och minskat fastighetsvärde. • Tilltagande arbetslivskriminalitet kan försvaga tilliten till bygg- och fastighetssektorn, minska sund konkurrens och öka risken för korruption.	• Samverkan med kommuner och civilsamhälle i utvecklingen av nya bostadsområden. • Erbjudande av flera upplåtelseformer och varierade bostadsstorlekar inom ett område skapar förutsättningar för en inkluderande miljö. • JM har definierat social hållbarhet i projektutvecklingen utifrån fem områden: hållbar arkitektur, trygghet och gemenskap, jämställdhet och mångfald, tillgänglighet och inkludering samt hälsa. • Strategiska inköp med ramavtal möjliggör kontroll och uppföljning av underleverantörer samt säkert arbete på byggarbetsplatser.



MÅL OCH FINANSIELLT VÄRDESKAPANDE

JMs mål

JM har sex prioriterade mål, varav tre är finansiella.

Tillväxt

MÅL	UTFALL 2025	KOMMENTAR
4,0 % Genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder över en konjunkturcykel, med utgångspunkt från 3 800 produktionsstarter.	1,0 % Antalet produktionsstarter har ökat till 2 270 (2 237). Under femårsperioden 2021–2025 uppgick årlig tillväxt i produktionsstarter till –1,1 procent.	Tillväxten påverkades av en svag marknad och dämpad efterfrågan. Den starka byggrättsportföljen och låga produktionskostnader ger goda möjligheter att öka produktionsstarterna när marknaden förbättras.

Rörelsemarginal

MÅL	UTFALL 2025	KOMMENTAR
12,0 % Genomsnittligt uppgå till 12,0 procent över en konjunkturcykel. ¹⁾	3,0 % 3,0 procent under 2025. Under femårsperioden 2021–2025 uppgick genomsnittlig rörelsemarginal till 8,1 procent.	Rörelsemarginalen pressades av lägre volymer, kostnadsökningar och svag prisutveckling. Koncernens nya strategiska initiativ Produktivitetshöjningen stärker förutsättningarna för ökad lönsamhet.

Avkastning på sysselsatt kapital

MÅL	UTFALL 2025	KOMMENTAR
20,0 % Genomsnittligt överstiga 20,0 procent över en konjunkturcykel. ¹⁾	2,8 % 2,8 procent under 2025. Under femårsperioden 2021–2025 uppgick genomsnittlig avkastning på sysselsatt kapital till 10,7 procent.	Det lägre rörelseresultatet påverkade avkastningen negativt. Koncernens strategiska initiativ Produktivitetshöjningen och Optimerade byggrättsportföljen stärker förutsättningarna för en förbättrad avkastning på sysselsatt kapital.

¹⁾ Finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen. Siffror inom parentes avser utfallet för 2024.

Koldioxidutsläpp

MÅL	UTFALL 2025 (S/N/F)	KOMMENTAR
50 De klimatpåverkande utsläppen ska 2030 uppgå till 50 kg CO₂e/m² BTA för Sverige, Norge och Finland.	268 280 280 Utsläppen under 2025 uppgick till 268 kg CO₂e/m² BTA i Sverige, 280 kg CO₂e/m² BTA i Norge och 280 kg CO₂e/m² BTA i Finland.	Utifrån ett nordiskt perspektiv ligger vi i linje med delmålet för 2025, med viss variation i de nordiska länderna.

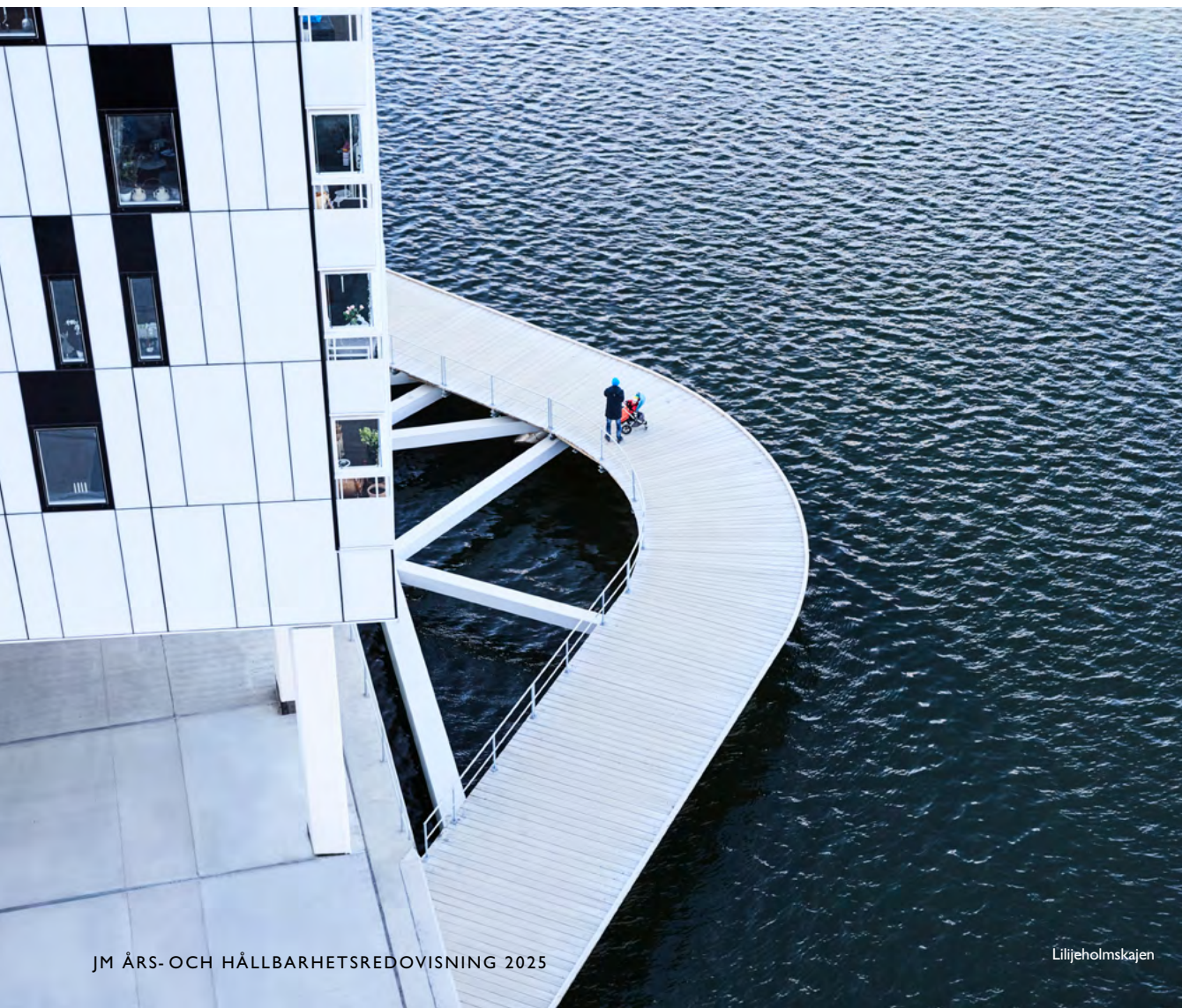
Kunder

MÅL	UTFALL 2025	KOMMENTAR
70 Nöjd-kund-index två år efter inflyttning (NKI långsiktigt) ska överstiga 70.	70 NKI långsiktigt uppgick per utgången av 2025 till 69 (72) i Sverige, 74 (70) i Norge och 66 (66) i Finland.	Utfallet visar på en god prestation och en stark position på marknaden. Norge överträffar målet och ligger över branschsnittet, även Sverige presterar över branschsnittet. Finland har en stabil grund att bygga vidare på.

Arbetsmiljö

MÅL	UTFALL 2025	KOMMENTAR
0 Inga allvarliga olyckor.	2 Antal allvarliga olyckor uppgick till 1 (3) i Sverige, 0 (1) i Norge och 1 (1) i Finland under 2025.	Under året noterades en positiv utveckling med ett minskat antal allvarliga arbetsrelaterade skador. Utvecklingen indikerar att JMs förebyggande insatser och rutiner ger effekt.

Stabil finansiell grund med effektiv kapitalanvändning är centralt för att skapa långsiktigt värde



Finansiell styrka och kapitaloptimering som grund för värdeskapande

JM har starka långsiktiga förutsättningar tack vare en god finansiell ställning som ger handlingsfrihet. Målet är 20 procents avkastning på sysselsatt kapital över en konjunkturcykel med fokus på kassaflöde, effektiv balansräkning och riskkontroll.

Kassaflöden från projekt kopplas till koncernens upplånings- och ränteriskhantering, där kreditavtal säkras av JM:s höga kreditvärdighet, varför i regel inga pantbrev lämnas. Kapitalstrukturen anpassas efter olika verksamhetsområdens kapitalbehov och risker, med löpande analys av rörelsekapital och likviditet i olika tillgångsslag.

Kapitaliseringsmodellen baseras på marknadsvärden och används av ledning och styrelse för beslut om optimal kapitalstruktur.

För att utvärdera varje projekts lönsamhet och vilka projekt som ska prioriteras, arbetar JM med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier:

Vägd kapitalkostnad (WACC) efter skatt för nya projekt uppgår till 6,5–8,0 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt.

Skuldsättningsgrad i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital ¹⁾

En tvåårig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 4,0–4,5 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 2 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 3,2–3,6 procent.

Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsens fastställd finanspolicy. Finanspolicyn fokuserar på att:

- säkerställa likviditet
- stödja projektutveckling
- optimera kapitalanvändning och kassaflöden
- hantera finansiella risker.

Övergripande aktieägar mål

Att ge en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

Aktieägarmålet ska uppnås bland annat genom:

- tillväxt med god lönsamhet och marknadsledande position som mål
- tillväxt, främst organisk, men även via bolagsförvärv, för att stärka JM:s position på prioriterade geografiska marknader.

Genomsnittlig kostnad – eget kapital ¹⁾

Avkastningskrav på eget kapital uppgår, när de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return) vägs samman, till cirka 8–10 procent.

Avkastning på eget kapital har under tioårsperioden 2016–2025 i genomsnitt uppgått till 18,4 procent och för femårsperioden 2021–2025 till 9,7 procent.

¹⁾ Riskfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

Från markförvärv och effektiv bostadsproduktion till varaktigt nöjda kunder

JM är Nordens ledande projektutvecklare av bostäder i Sverige, Norge och Finland. Verksamheten omfattar processen från markförvärv till förvaltning med en genomtänkt och högkvalitativ kundupplevelse.

Ledande bostadsutvecklare i Norden

JM fokuserar på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. JM bygger flerbostadshus och småhus i form av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter. Kunderna är privatpersoner och investerare.

Bostäderna finns i flera koncept. *Original* är JMs klassiska koncept som passar en bred kundgrupp. Konceptet ger ett funktionellt och bekvämt boende med hög kvalitet och möjlighet att göra olika tillval. *Smarta kvadrat* är konceptet för den som föredrar ett enkelt, prisvärt och yteffektivt boende. *Premium* är för den som vill ha ett skräddarsytt boende, med exklusivitet i design, material och utrustning. Seniorbostäder utvecklas idag främst inom dotterbolaget *Seniorgården AB* i Sverige.

Det förekommer regionala skillnader mellan JMs delmarknader. Till exempel är bostadsrätt som upplåtelseform dominerande i Sverige men i Norge är äganderätter vanligast. I Finland är den vanligaste upplåtelseformen lik svenska bostadsrätter, men kunderna äger aktier i ett bostadsaktiebolag i stället för andelar i en bostadsrättsförening. Finland har en högre andel försäljning mot investerare än Sverige och Norge, som huvudsakligen vänder sig till privatpersoner.

Genomtänkt och högkvalitativ kundupplevelse

Kunderna har under flera år gett JM höga betyg på bostadskvalitet, service och pålitlighet. I Sverige och Norge, där Nöjd Kund-index mäts i hela branschen, har JM placerat sig i toppen de senaste åren och bäst i Sverige 2025. Nyckeln är lyhördhet och JM lägger stor vikt vid att förstå hur drivkrafter och omvärldsfaktorer påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som måste mötas för att utforma bästa möjliga bostäder, erbjudanden och bemötanden. JM genomför regelbundet kundundersökningar och ger kunderna möjlighet att i hög grad påverka sitt boende – exempelvis gällande bostadens utformning eller önskemål om service i närområdet.

Nyproducerade bostäder från JM är anpassade efter hur människor lever och bor idag och imorgon. Sedan 2018 projekte-

VISION

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

AFFÄRSIDÉ

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

KUNDLÖFTE

Bättre livskvalitet.

ras alla JMs bostäder så att kraven för miljömärkning med Svanen uppfylls. JM har en tydlig inriktning mot högkvalitativa och miljöanpassade bostäder med högt kundvärde i attraktiva lägen.

En viktig aspekt av kundupplevelsen är bostadsvisningar och kundmöten. JM erbjuder även bostadsvisningar, möten och andra tjänster digitalt. Från kundens första kontakt med JM till och med tillträdet av bostaden fungerar allt på ett enhetligt sätt, oavsett var bostaden är belägen. Samma konsekventa hantering gäller för service- och garantiåtgärder efter inflyttning. Med JMs digitala inredningsväljare kan kunderna utforska och jämföra de alternativ som är tillgängliga för just deras hem. Kunder som inte vill göra egna inredningsval kan välja bland JMs särskilt framtagna designlinjer.

I JMs nyproducerade bostäder erbjuds smarta funktioner i konceptet *Intelligenta hem*, som gör vardagen enklare, tryggare och mer hållbar. Exempel på smarta funktioner är sensorer som kan stänga av spishällen, reglerar luftkvaliteten automatiskt och brandvarnare som larmar till mobilen. Det är standard att hissar i JMs nyproducerade flerbostadshus har smart teknik som med stöd av AI minskar driftstopp.

Genom finansieringsmodellen *Deläga* ges fler kunder möjlighet att köpa sin bostad. I takt med att kunden har möjlighet köper man JMs andelar och ökar successivt sitt ägande från initialt minst 50 procent.

JMs Trygghetspaket ger kunderna ökad säkerhet vid köp av ny bostad genom att bland annat erbjuda skydd mot dubbla boendekostnader och möjlighet att senarelägga tillträde.

Strukturerad värdeutveckling

JMs värdeutveckling bygger på en strukturerad och välutvecklad process som omfattar hela kedjan från markförvärv till förvaltning. JM har kompetens och resurser att driva alla delar i värde-

kedjan, där stora delar utförs av egna tjänstemän och hantverkare. Genom hög kompetens och standardiserade arbetssätt skapar JM attraktiva bostäder och långsiktigt värde. Erfarenhetsåterföring från projektutvecklingen dokumenteras i JMs strukturkapital – interna strukturer, processer, system och dokumentation – som utgör grunden för ständiga förbättringar i verksamheten. Se beskrivning av JMs strukturerade värdeutveckling på nästa sida.



VERKSAMHET

Strukturerad värdeutveckling



1. Markförvärv

Byggrätter är grunden för JM:s affär. Kontinuerligt identifieras och förvärvas mark med goda förutsättningar för bostadsutveckling i egen regi, med riktmåttet att antalet byggrätter i balansräkningen ska motsvara ungefär fem års produktion. Markförvärv sker med noggrann analys av marknadsförutsättningar och kundbehov i attraktiva lägen, både på traditionellt starka och väletablerade såväl som nya framväxande bostadsmarknader.



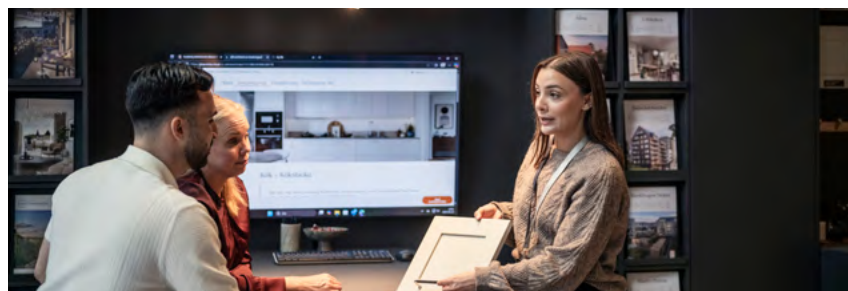
2. Planprocess

Efter markförvärvet drivs detaljplanarbetet i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Här lägger JM grunden för välplanerade bostadsområden och långsiktig stadsutveckling. Att fastställa en detaljplan och erhålla bygglov kan i vissa fall ta mer än fem år.



3. Projektutformning och planering

Projektutformning sker i flera faser – program-, system och bygghandling – som tas fram i takt med att planprocessen fortskrider och projektet närmar sig försäljningsstart och därefter produktionsstart. När systemhandlingar är framtagna kan försäljningen mot kund inledas. När ett tillräckligt antal bostäder bokats och bygglov erhållits startas produktionsplanering inför produktionsstart och framtagande av bygghandling. I så hög grad som möjligt utformas projekten med beprövade lösningar i enlighet med JM:s strukturkapital.



4. Försäljning

Försäljningen påbörjas innan produktionsstart. Produktionen startar först när ett tillräckligt antal bostäder har bokats eller sålts, vilket minskar risk och säkerställer en stabil projektekonomi. Försäljningen sker med egna säljare eller externa mäklare i en enhetlig koncerngemensam process för att säkra ett optimalt kundbemötande och hög kvalitet genom hela säljprocessen.



5. Produktion

Produktionsprocessen präglas av strukturerade metoder och hög grad av egen kompetens i arbetsledning och genomförande. Produktionen drar nytta av att projekten utformats med JM:s strukturkapital som grund. Erfarenhetsåterföringen som finns inbyggd i JM:s processer säkerställer att antalet garantiärenden är lågt, där eventuella fel åtgärdas av JM:s garantiorganisation. Strukturkapitalet medger en industrialiserad process där arbetsmoment och metoder återupprepas med hög grad av repetition vilket ger lägre kostnader och ökad kvalitet.



6. Förvaltning

Efter inflyttning säkerställer JM en välfungerande förvaltning av gemensamma ytor och åtaganden. I Sverige bedrivs detta i egen regi via JM@Home som erbjuder teknisk och ekonomisk förvaltning, i övriga länder sker ett strukturerat överlämnande till andra aktörer. Syftet med förvaltning i egen regi är att säkerställa långsiktigt väl fungerande boenden för JM:s kunder, samt erfarenhetsåterföring för kontinuerlig förbättring av JM:s produkter och processer.

VERKSAMHET

Strukturerad projektutveckling och ständig förbättring är grundläggande för JMs framgång

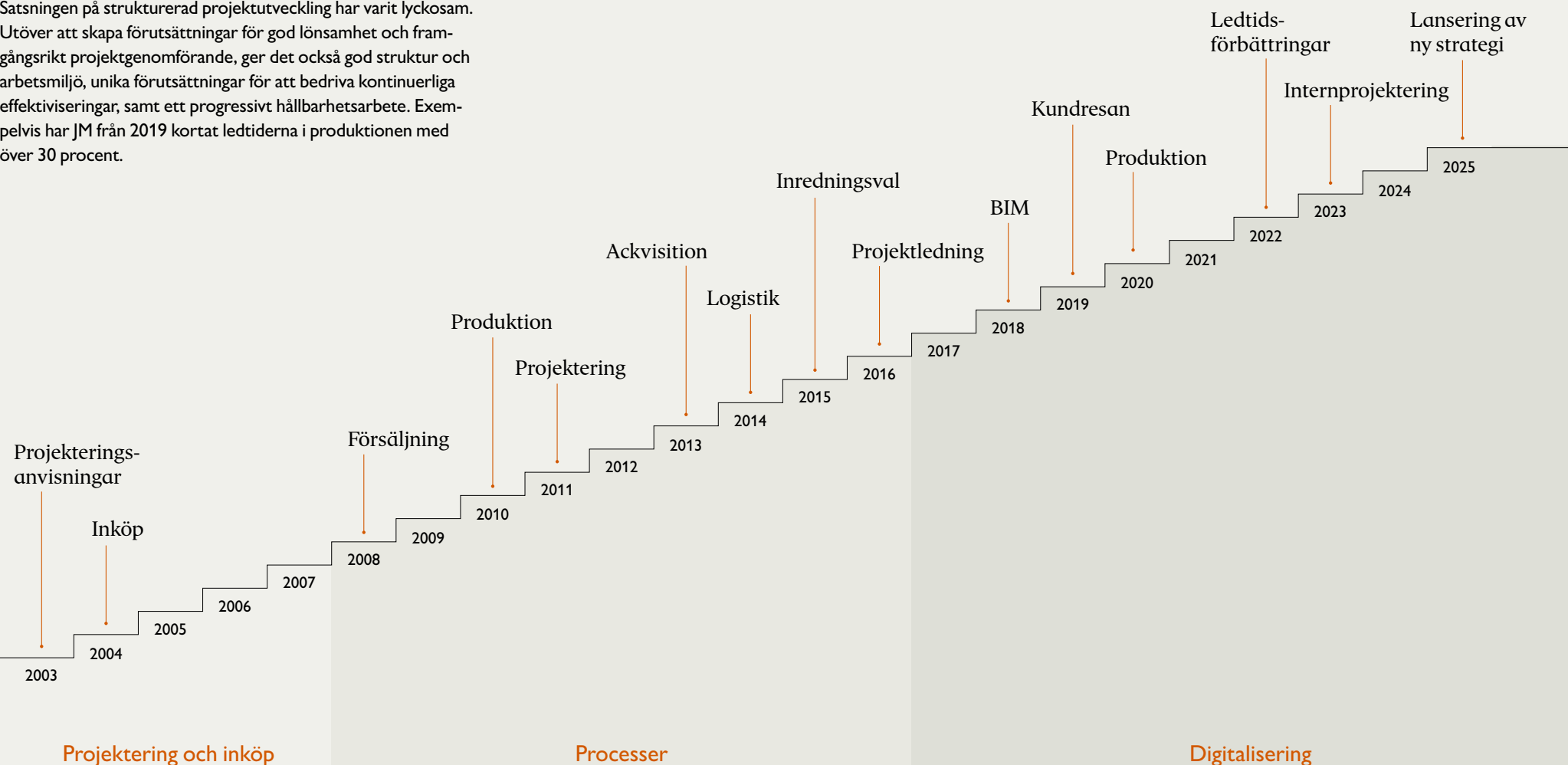
För att JM ska vara konkurrenskraftigt över konjunkturcykler måste bostäderna vara attraktiva, av god standard och hög kvalitet, samt kostnads-effektivt producerade. JMs sätt att angripa detta är genom strukturerad projektutveckling.

Historik

Sedan 2003 har JM bedrivit arbetet Strukturerad projektutveckling för att industrialisera projektutvecklingsprocessen. Inledningsvis definierades viktiga utformningskrav på bostäderna till grund för ett centraliserat inköpsarbete med målet att kapa inköpskostnader. Därefter standardiserades centrala processer inom försäljning, produktion, projektering, markförvärv, logistik, kundens inredningsval och projektstyrning. Utvecklingen har fortsatt med digitalisering, där JM arbetar strukturerat i alla projekt med BIM (Building Information Modeling), samt erbjuder en digital kundresa på webben.

Satsningen på strukturerad projektutveckling har varit lyckosam. Utöver att skapa förutsättningar för god lönsamhet och framgångsrikt projektgenomförande, ger det också god struktur och arbetsmiljö, unika förutsättningar för att bedriva kontinuerliga effektiviseringar, samt ett progressivt hållbarhetsarbete. Exempelvis har JM från 2019 kortat ledtiderna i produktionen med över 30 procent.

Resan mot förbättrad strukturerad projektutveckling



VERKSAMHET

JMs strukturkapital – grunden för effektiv styrning och kvalitet

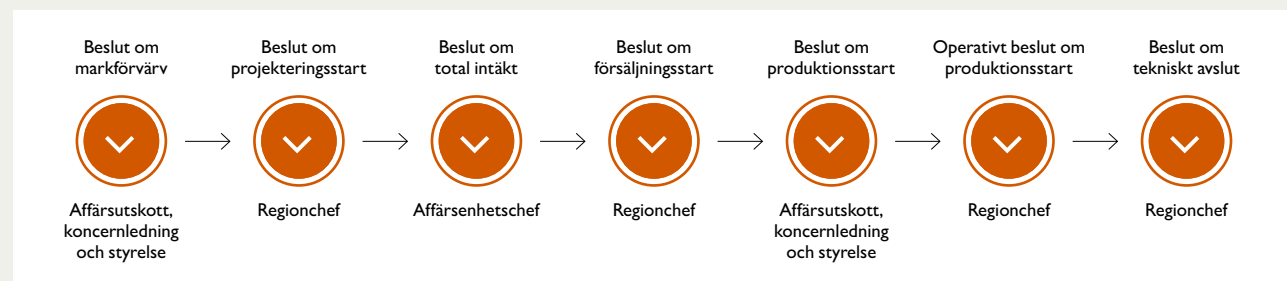
Strukturerad projektutveckling har möjliggjort för JM att ta fram ett omfattande strukturkapital. Med strukturkapital avses JMs interna strukturer, processer, system och dokumentation, som säkerställer kontinuitet och effektivitet oberoende av personalförändringar. Följande utgör några väsentliga byggstenar i JMs strukturkapital:

1. JMs produkt beskrivs i form av standardiserade komponenter som definieras i JMs projekteringsanvisningar. Dessa komponenter kan fogas samman på ett flertal sätt och skapa en mängd varianter av bostäder.
2. Till projekteringsanvisningarna hör även monteringsanvisningar och metodbeskrivningar som specificerar hur JMs produktionspersonal och underentreprenörer ska sammanfoga komponenterna till färdiga bostäder.
3. Tillverkning och leverans av komponenter säkerställs genom långsiktiga ramavtal med leverantörer, vilka tillsammans med styrdokument garanterar ett effektivt och hållbart logistikflöde. Projekteringen producerar digitala BIM-modeller, vars innehåll och utformning regleras i BIM-krav som säkrar att modellerna är användbara i olika tillämpningar i processen.

4. JMs projektutvecklingsprocess, ledningsprocesser och stödprocesser finns dokumenterade i JMs verksamhetssystem. Processerna implementeras också i andra digitala verktyg, exempelvis för inredningsval, försäljning eller egenkontroller. Detta säkerställer ett enhetligt kundbemötande, likartade beslutsprocesser och att kvaliteten upprätthålls på rätt nivå.

Strukturkapitalet uppdateras löpande enligt en väldefinierad beslutsmodell och baseras på strukturerad erfarenhetsåterföring och förbättringsförslag från medarbetare i organisationen. Strukturerad projektutveckling och JMs strukturkapital ger förutsättningar för god styrning och kontroll av projektutvecklingen vilket borgar för effektivt genomförande. Styrningen utövas i koncerngemensamma beslutsgrindar med tydliga beslutsordningar.

BESLUTSGRINDAR FÖR STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING



Utgångspunkter för JMs strategi

Faktorer som påverkar JM

Bostadsmarknaden har i sviterna av pandemi, geopolitisk osäkerhet och den ekonomiska oron som följt, karaktäriserats av osedvanlig turbulens, som påverkat hela branschen.

Kombinationen av svag prisutveckling på bostadsmarknaden och höga byggkostnader minskar lönsamheten i projekten och försvårar nya produktionsstarter, vilket skapar svårigheter att nå lönsamhets- och tillväxtmål. Den lägre kapitalomsättningen gör det på motsvarande sätt utmanande att nå JMs avkastningsmål.

De tre viktigaste faktorerna som påverkar JM är följande:

1. Efterfrågan

Efterfrågan på bostäder har minskat drastiskt vilket bland annat gjort att priserna utvecklats svagt på JMs marknader. 2022 sjönk priserna på JMs samtliga marknader och 2025 var prisnivåerna i Sverige och Finland fortfarande långt under toppnivåerna.

2. Kostnader

Den inflation och de kostnadsökningar som urholkat konsumenters köpkraft har även påverkat JM. Även om JM tack vare långa ramavtal har kunnat motverka kostnadsökningar bättre än branschen i stort, har byggkostnadsindex totalt sett ökat kraftigt i Sverige och Norge för att därefter stabilisera sig på en ny hög nivå. Finland har haft en mer moderat utveckling av kostnaderna under motsvarande period, men har i gengäld en svagare prisutveckling.

3. Kapitalomsättning

Lägre efterfrågan och högre kostnader påverkar projektmarginaler och försäljning vilket minskar produktionsstarterna varför byggrätter ligger kvar längre i koncernens balansräkning. Lägre försäljningsgrad resulterar också i fler osålda bostäder i JMs balansräkning.

JMs styrkor

80 år av bostadsutveckling, kompetenta och engagerade medarbetare samt ett antal väl avvägda beslut, ger JM ett antal unika styrkor trots en orolig omvärld.

JM har en stark kundorientering med fokus på att utforma bostäder och livsmiljöer som motsvarar kundernas preferenser, samt en kundresa med ett omvittnat mycket gott bemötande. JM har som bostadsexpert valt att fokusera på projektutveckling av bostäder vilket gjort det möjligt att skapa strukturkapital, arbeta med erfarenhetsåterföring och därmed ständigt förbättras.

Kundorientering och specialisering gör att JM kan förvärva den bäst lämpade marken för bostadsutveckling med hänsyn till kommande projekts lönsamhet, risk, kapitalbindning och kundvärde. Dessutom har JM ett effektivt projektgenomförande med lönsamma projekt som avslutas i tid, enligt kalkylerad kostnad och med rätt kvalitet.

En god byggrättsportfölj, effektiva projektgenomföranden och en produkt av hög kvalitet skapar ett starkt varumärke, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Därutöver finns ett högt förtroende hos viktiga externa intressenter såsom kommuner och markägare, samt finansiärer och investerare vilket säkrar god tillgång till finansiering oavsett konjunktur.



Liljeholmskajen, Kajen 4

STRATEGI

Strategiska vägval och prioriteringar

JMs strategi för perioden 2026–2030 tar sin utgångspunkt i JMs vision, de strategiska målen, de viktigaste faktorerna, samt JMs styrkor. Strategin består av ett antal överordnade strategiska inriktningar som beskriver hur JM tar sig an de strategiska målen, samt utvecklar viktiga förhållanden. Inriktningarna omsätts i handling via strategiska initiativ.

Strategiska inriktningar för måluppfyllelse

Tillväxt

Strategin för att nå tillväxtmålet är att expandera den adresserbara marknaden i befintliga geografier. Kunderbjudanden som idag finns lokalt breddas till fler delar av koncernen. Att utnyttja befintlig kunskap om produkt och marknad är ett effektivt sätt att öka den adresserbara marknaden, stärka motståndskraften genom ekonomiska cykler och positionera JM för att nå tillväxtmålet. Exempelvis har JM hittills byggt seniorbostäder i Sverige men inte i Norge och Finland. Det finns en stor underliggande efterfrågan i alla tre länder och JM introducerar nu seniorbostäder även utanför Sverige, vilket drivs i initiativet **Bredda erbjudandet**.

Lönsamhet

JMs strategi för att nå lönsamhetsmålet är att accelerera arbetet med strukturerad projektutveckling med tonvikt på standardisering, kortare ledtider och att äga hela värdekedjan.

Ökad standardisering av produkt, process och arbetssätt, samt konsekvent nyttjande av dessa standarder över hela koncernen ger skalfördelar och skapar grunden för ständiga förbättringar.

Kortare ledtider i hela projektutvecklingscykeln ökar produktiviteten och sänker kostnaderna. JMs standarder utvecklas därför löpande för att möjliggöra att kontinuerligt korta ledtiderna i alla kritiska processer. Ledtidsarbetet har hittills resulterat i att JM räknar med att ha kortat ledtider i produktionstidplaner med över 30 procent jämfört med 2019.

Att äga hela värdekedjan – från markförvärv till färdig produkt, säkerställer att koncernens standarder efterlevs och utvecklas, sänker kostnader och skapar maximalt kundvärde. Exempelvis arbetar JM sedan ett antal år med att bygga upp en intern projekteringsenhet.

JM driver initiativet **Produktivitetslyftet** för att implementera strukturella effektiviseringar enligt dessa strategier. Målet är att implementera kostnadsreduktioner om 250 000 kronor per bostad i JMs strukturkapital till slutet av 2026.

Avkastning

Initiativet **Optimera byggrättsportföljen** ska bidra till en stärkt finansiell position genom en mer aktiv portföljhantering exempelvis genom effektivare finansieringslösningar. Genom att prioritera byggrätter med hög värdetillväxt och låg kapitalbindning, samt utforska nya investeringsformer, kan JM säkra tillgång till den bästa marken utan hög kapitalbindning och därmed öka kapitalomsättningshastigheten.

Hållbarhet

JMs strukturerade och standardiserade arbetssätt ger en stark grund för ett aktivt och ambitiöst hållbarhetsarbete. Genom att arbeta kostnadseffektivt kan JM uppfylla hållbarhetsmålen, nå kunder och investerare samt minimera risker kopplade till framtida regleringar. Förmågan att bygga med allt mindre klimat-



utsläpp är en affärsmöjlighet som stärker JMs konkurrenskraft och möjliggör ett hållbarhetsarbete som bidrar till ökad lönsamhet.

JMs Klimatfärdplan

beskriver resan mot klimatmålet 2030. Initiativet omfattar analys och uppföljning med klimatberäkningar i samtliga projekt, samt utveckling av produkt- och materialval för att sänka koldioxidavtrycket. Initiativet riktar in sig på de delar som genererar störst utsläpp vilket i hög grad betyder fokus på att minska utsläpp från betong och stål. För att möjliggöra detta deltar JM i utveckling av helt nya teknologier och material, till exempel i form av partnerskap och ägande i innovativa bolag.

Kritiska förmågor

Tre förmågor är kritiska att utveckla under strategiperioden.

Attraktiv arbetsgivare

Engagerade ledare och medarbetare är grunden för genomförandet av strategin. JM ser därför över långsiktiga resurs- och kompetensbehov, samt processer för att attrahera, rekrytera och

behålla kompetens. Fokus på utbildning i JMs modell för strukturerad projektutveckling skapar bästa förutsättningar för efterlevnad och kontinuerlig utveckling.

Ledning och styrning

Under den kommande femårsperioden kommer JM att utveckla målstyrningen för att säkerställa implementeringen av strategin och uppnå de övergripande målen. Därutöver kommer processutveckling och -styrning att förstärkas för att öka förändringstakten och säkerställa efterlevnad av JMs standardiserade arbetssätt.

Digitalisering

JM investerar i digitala analys- och integrationsförmågor för att lägga grunden för effektiva och automatiserade processer, ett datadrivet beslutsfattande, samt möjliggöra användandet av AI på bred front. AI införs initialt selektivt inom utvalda områden, men i takt med att data och strukturer tillgängliggörs finns goda möjligheter att applicera AI i stora delar av verksamheten.

PRODUKTPORTFÖLJ

Förvärv av attraktiva byggrätter driver långsiktigt värdeskapande

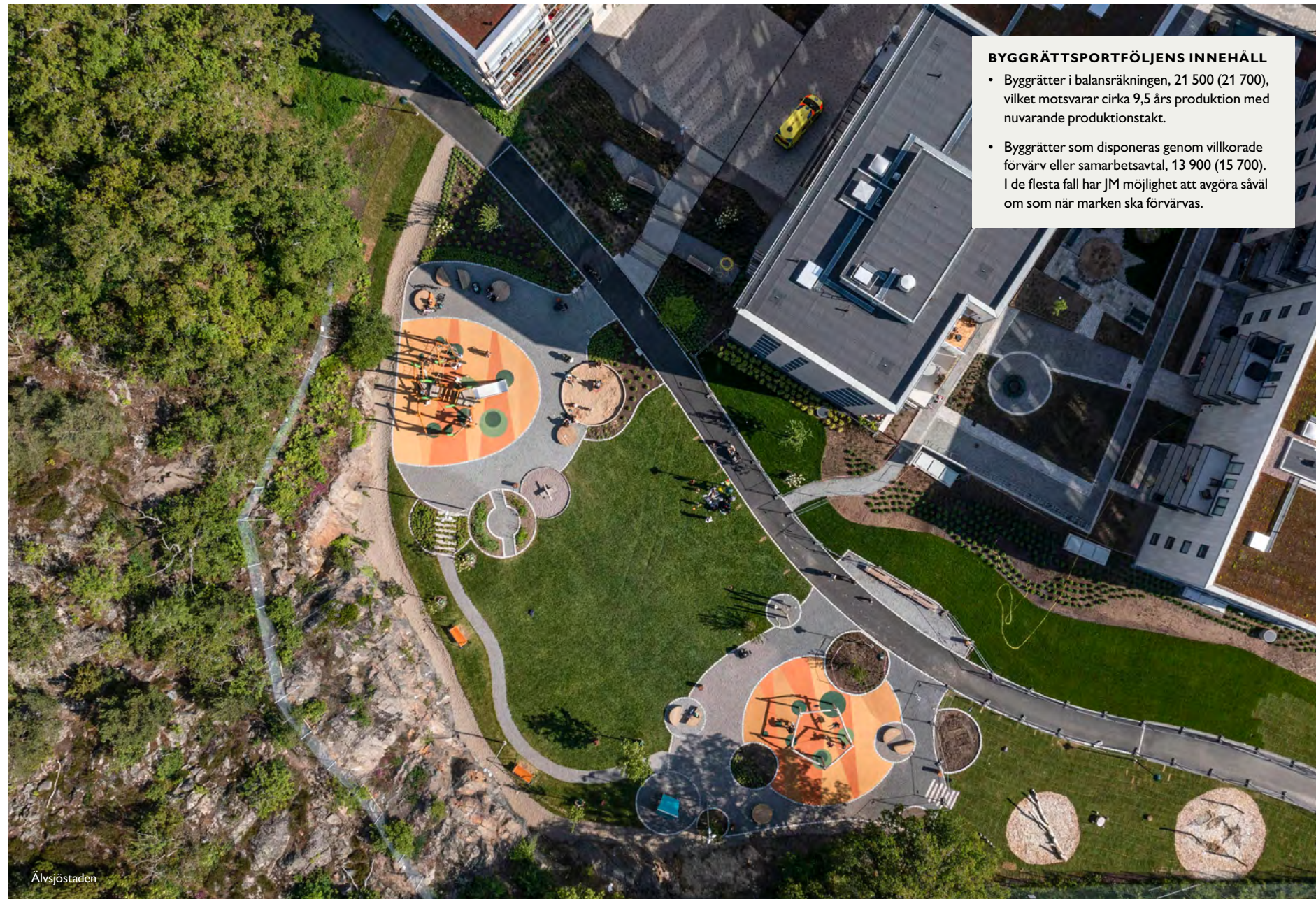
Förvärv av utvecklingsbar mark, och därmed möjlighet för byggrätter, är viktigt för JMs långsiktiga lönsamhet.

Byggrätter är grunden för JMs affär. JM förvärvar kontinuerligt mark, med eller utan byggrätt, för att möjliggöra förädling till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler. Målsättningen är att förvärva mark i samma takt som den tas till produktion.

Mark med tillhörande byggrätter tas upp som exploateringsfastighet i balansräkningen när marken kommer under JMs kontroll. Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem års produktion, baserat på nuvarande produktionstakt räknat på rullande tolv månader. JM arbetar med en aktiv portföljförvaltning för att säkra byggrätter för kommande produktion med minimal kapitalbindning.

Vid produktionsstart för varje etapp överförs marken med byggrätter med sitt bokförda värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. Projekten har hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning, med effektiv projektfinansiering längs vägen. Projekten ska främst bestå av egenutvecklade bostäder och kommersiella lokaler, eller befintliga sådana som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Värdet ska realiseras genom försäljning eller i vissa fall bytesaffär.

För att göra rätt investeringar i mark och byggrätter krävs god kännedom om kunderna samt deras behov och efterfrågan. JM är väl positionerat med en byggrätts- och projektportfölj som löpande förädlas, och byggrätter finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande områden.



BYGGRÄTTSPORTFÖLJENS INNEHÅLL

- Byggrätter i balansräkningen, 21 500 (21 700), vilket motsvarar cirka 9,5 års produktion med nuvarande produktionstakt.
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 13 900 (15 700). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra såväl om som när marken ska förvärvas.

Älvsjöstaden

PRODUKTPORTFÖLJ

Från byggrätt till projektutveckling

JM förvärvar obebyggd eller bebyggd mark som förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler, vilket också innebär att helt nya stadsdelar skapas.

JMs verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter. Förvärvade byggrätter i Sverige, Norge och Finland möjliggör projektutveckling – förädling av mark. Totalt produktionsstartade JM 2 270 bostäder under 2025.

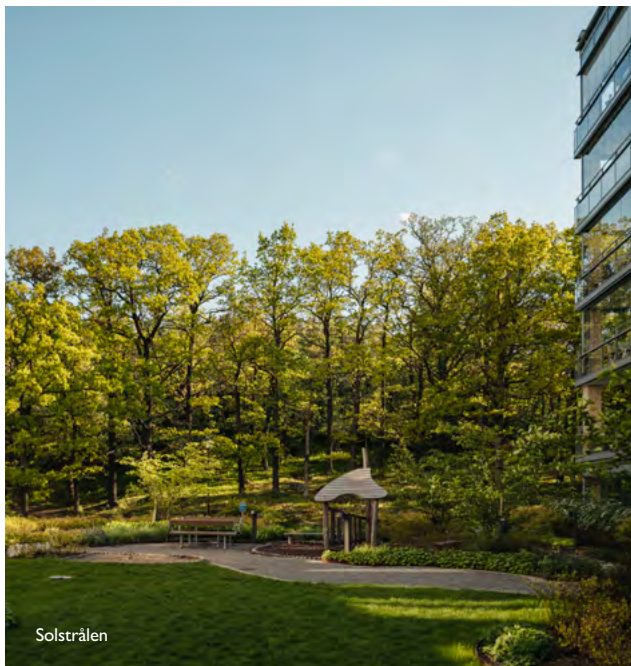
STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	HSB, Riksbyggen, Peab, Skanska och OBOS
Norge	OBOS, Selvaag Bolig, Fredensborg Bolig och SPG
Finland ¹⁾	YIT, SRV, Bonava, Skanska och T2H

¹⁾ Huvudstadsregionen

Projektutveckling

Projektutveckling är huvudsakligen inriktad på kontinuerlig och långsiktig produktion av bostäder (med upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt) inklusive student- och ungdomsbostäder samt seniorboenden. Förvaltningsverksamhet, framför allt för bostadsrättsföreningar, bedrivs i Sverige inom JM@Home som tillgodoser kundernas behov av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. I Sverige samäger JM också ett bolag med Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen för



Kunskaps- och Kompetensutveckling, som förvaltar hyresrättsfastigheter på tomträtt.

En annan del i projektutveckling är kommersiella fastigheter, som kontorslokaler samt vård- och omsorgsboenden. I JMs bostadsfastigheter inreds ofta entréplanen med lokaler för exempelvis butiker och restauranger, som bidrar till levande miljöer och bostadskvarter.

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJJADE BOSTÄDER

	2025	2024	2023
Sverige	28 600	26 400	29 200
Norge	20 300	18 700	22 800
Finland	16 800	17 900	18 600

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. Värden är preliminära då det finns fördröjning innan värdena fastställs.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

	2025	2024	2023
Sverige	1 411	1 890	1 067
Norge	369	416	488
Finland	248	472	346
Totalt	2 028	2 778	1 901

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

	2025	2024	2023
Sverige	1 548	1 501	829
Norge	383	375	405
Finland	339	361	375
Totalt	2 270	2 237	1 609

JMs BOSTADSUTVECKLING**Till konsumenter**

Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 899	1 554	1 008
Antal under perioden sålda bostäder	1 682	1 841	1 237
Antal bostäder i produktion	3 675	3 204	4 545
Antal sålda bostäder i produktion	1 277	1 319	1 858
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	1 774	2 439	2 729

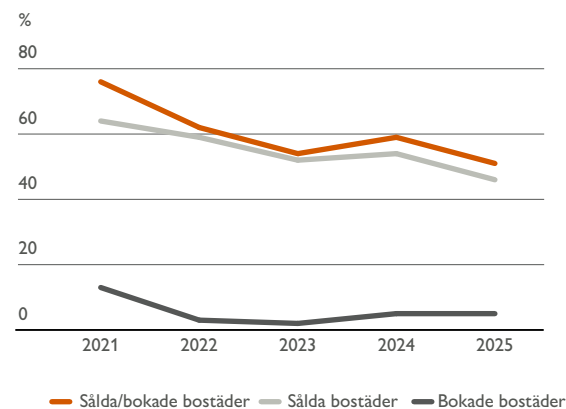
Till investerare

Antal under perioden produktionsstartade bostäder	371	683	601
Antal under perioden sålda bostäder	346	937	664
Antal bostäder i produktion	1 154	1 354	1 488
Antal sålda bostäder i produktion	924	1 149	1 044

Bostäder i produktion totalt

Totalt antal bostäder i produktion	4 829	4 558	6 033
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾	51	59	54

¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %

ANDEL AV JMs SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION, KONCERNEN

Byggrätter

För att kunna påbörja projektutveckling behövs byggrätter. JM har lång och dokumenterad erfarenhet av att identifiera, förvärva och utveckla mark med stark framtida potential. Genom en strukturerad och analysdriven förvärvsprocess säkerställs en välbalanserad och långsiktig projektportfölj. Utvecklingsbar mark med byggrätter för framtida produktion redovisas i koncernens balansräkning som exploateringsfastigheter. Planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande områden.

Värdering

Utifrån ett tänkt försäljningspris till rådande dagsvärden genomfördes vid årsskiftet en värdering av JM:s byggrätter och projektfastigheter i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingen av projektfastigheter baseras på kassaflödesanalyser av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis. Värderingen av byggrätter baseras på läge,

attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till produktionsstart. Värdebedömningen för byggrätter med kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetto baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för eventuell rivning. Villkorade byggrätter omfattas ej.

Känslighetsanalys byggrättsportfölj

I en känslighetsanalys av JM:s 21 500 byggrätter (21 700) som finns upptagna i balansräkningen, nuvärdesberäknas framtida förväntade kassaflöden från byggrätterna utifrån olika genomsnittliga intäkts- och kostnadsantaganden. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Byggrätterna (villkorade byggrätter omfattas ej) antas fördelas jämnt över tio års produktionstid. En bostad antas vara 70 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt 7,8 procent. Hänsyn har ej

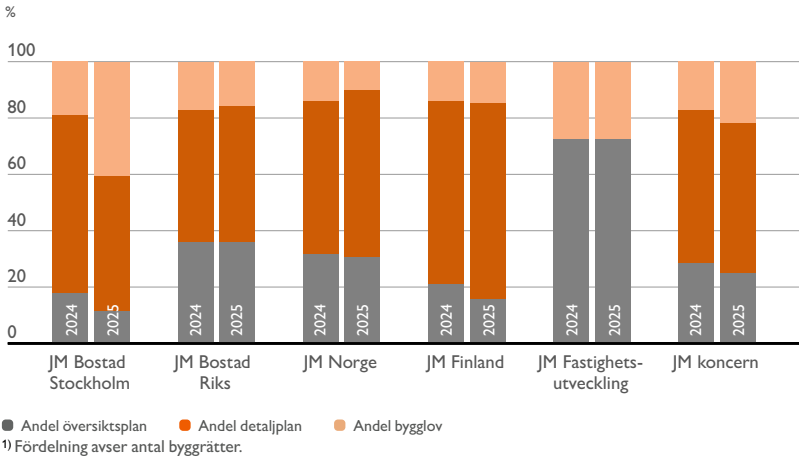
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV BYGGRÄTTER



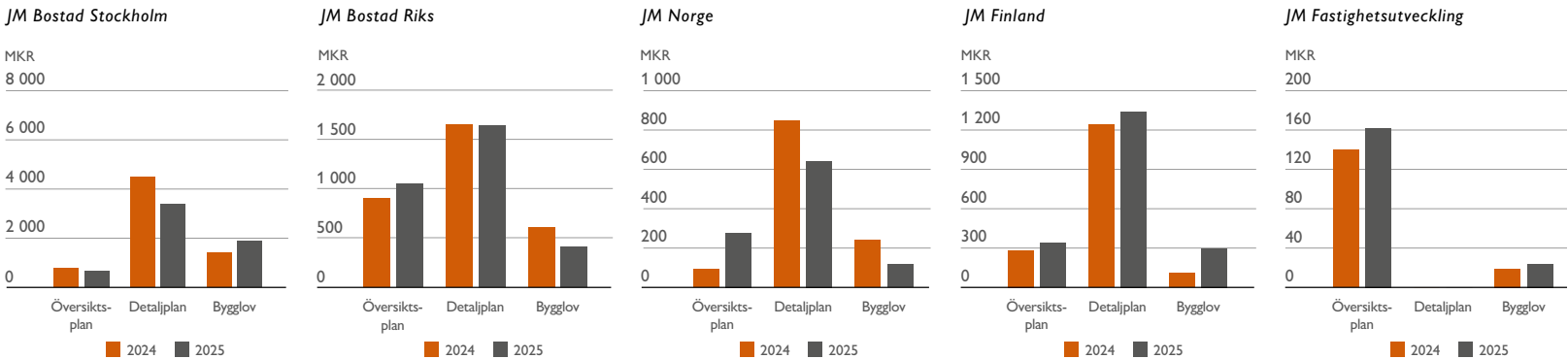
- JM Bostad Stockholm, 27 %
- JM Bostad Riks, 35 %
- JM Norge¹⁾, 11 %
- JM Finland¹⁾, 24 %
- JM Fastighetsutveckling, 3 %

¹⁾ Merparten finns i respektive huvudstadsregion

FÖRDELNING JM:s BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN ¹⁾



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER



Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats. Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglov. Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2025-12-31			2024-12-31		
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde
JM Bostad Stockholm	5,9	2,9	3,0	6,7	3,4	3,2
JM Bostad Riks	3,1	1,9	1,2	3,1	1,9	1,2
JM Norge	1,0	0,7	0,3	1,4	1,1	0,3
JM Finland	2,0	1,6	0,4	1,6	1,2	0,4
JM Fastighetsutveckling	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2	0,0
Totalt	12,4	7,3	5,0	13,1	7,9	5,2

tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 7 323 mkr (7 897).

Tabellerna visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och kostnad per kvadratmeter lägenhetsyta. Hävstången i värdeskapande beroende på förmågan att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader blir tydlig, och också påverkan av den allmänna utvecklingen av bostadspriser.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JM's BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m ² , kr ^{1) 2)}					
40 000	13 000	13 800	14 600	15 400	16 200
41 000	12 200	13 000	13 800	14 600	15 400
42 000	11 400	12 200	13 000	13 800	14 600
43 000	10 600	11 400	12 200	13 000	13 800
44 000	9 800	10 600	11 400	12 200	13 000

¹⁾ Exklusive moms.

²⁾ Exklusive kostnad mark.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I KR/AKTIE FÖR JM's BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m ² , kr ^{1) 2)}					
40 000	202	214	226	239	251
41 000	189	202	214	226	239
42 000	177	189	202	214	226
43 000	164	177	189	202	214
44 000	152	164	177	189	202

¹⁾ Exklusive moms.

²⁾ Exklusive kostnad mark.

Villkorade byggrätter

De 15 700 villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. De utgör trots det en säkrad förutsättning för JM's löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde

beräknas för de framtida kassaflödena även i den villkorade delen av byggrättsportföljen.

JM betalar i regel villkorade byggrätter i samband med att de når lagakraftvunnen detaljplan. Då upptas de som byggrätter för exploateringsfastigheter i balansräkningen. Förvärvspriset baseras på marknadsvärdet vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker.

Nettonuvärdet efter skatt för den villkorade byggrättsportföljen uppgår till 3,4 mdkr (4,1) givet en diskonteringsränta om 7,8 procent. Detta baseras på antaganden om att den tas till produktion över en period om tio år, möter målkravet om 12 procent rörelsemarginal över en konjunkturcykel, samt att förvärvsvärdet för byggrätterna motsvarar ungefär dagens genomsnittliga värde i balansräkningen. Detta är ett implicit marknadsvärde förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

Känslighetsanalys kostnader vid projektutveckling

För att spegla koncernens känslighet vid förändring i kostnadsmassan för ett projekt har en känslighetsanalys upprättats som visar resultateffekten per kostnadskategori vid en förändring om +/-10 procent.

Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Mark avser förvärvskostnad för mark. Byggherrekostnader avser kostnader som inte är direkt relaterade till entreprenaden, till exempel kreditivräntor, kommunala anslutningsavgifter och lagfartskostnader. Projektering avser i huvudsak kostnader för tekniska konsulter. Omkostnader avser tillfälliga kostnader för etablering på byggarbetsplatsen samt hyror av anläggningstillgångar, till exempel maskinhyror.

Av tabellen framgår att kostnader för underentreprenader är den enskilt största kostnadsposten där en förändring således ger störst resultatpåverkan.



KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER, KONCERNEN

Kategori	2025			2024	
	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %	
Löner	16	10	125	15	
Material	15	10	120	14	
Mark	11	10	90	14	
Byggherrekostnader	16	10	122	12	
Projektering	4	10	32	4	
Omkostnader	7	10	51	7	
Underentreprenader	31	10	242	34	

¹⁾ Andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder, 7,8 mdkr (9,0).



Försiktig ekonomisk återhämtning och stabilisering på bostadsmarknaden

Den svenska ekonomin avslutade 2025 i ett fortsatt försiktigt läge. Återhämtningen efter de senaste årens nedgång drog ut på tiden och tillväxten förblev låg. Trots förbättrade reallöner och lägre räntor hölls konsumtionen tillbaka av osäkerhet och försiktighet bland hushållen. Arbetslösheten steg under större delen av året men stabiliserades mot slutet. Exporten gav visst stöd, medan byggsektorn och delar av tjänsteekonomin fortsatte att utvecklas svagt.

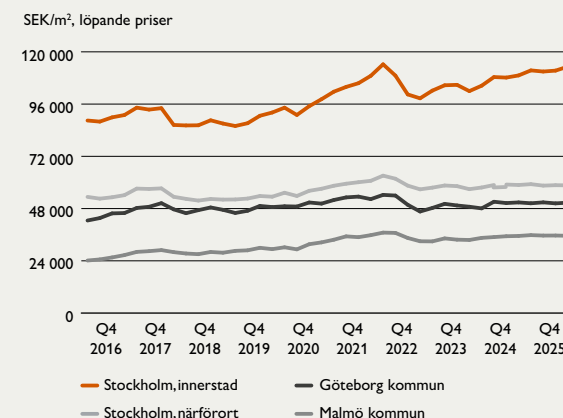
Inflationen har minskat under året, vilket gav Riksbanken utrymme för ytterligare räntesänkningar. I oktober sänktes styrrentan till 1,75 procent, en nedgång med totalt 2,25 procentenheter sedan våren 2024. Det lägre ränteläget minskade pressen på hushåll och företag, men effekten på konsumtion och investeringar blev begränsad.

BNP ökade med 1,5 procent vilket är under det som anses vara en långsiktigt hållbar utveckling för svensk ekonomi. Tillväxten drevs främst av utrikeshandeln, med högre export och minskad import. Fallet i bostadsinvesteringar började plana ut, vilket innebar att byggsektorns negativa påverkan på BNP minskade jämfört med föregående år.

Sysselsättningen hölls uppe, men arbetslösheten steg till den högsta nivån sedan 2021. Långtidsarbetslösheten ökade marginellt och matchningsproblemen kvarstod inom teknik-, vård- och utbildningsyrken.

Bostadsbyggandet visade tecken på stabilisering med drygt 28 000 påbörjade bostäder, något fler än 2024 men långt under behovet. Bostadspriserna låg i stort stilla under 2025 med de största uppgångarna i centrala Stockholm (3,7 procent). Försäljningen av nyproducerade bostäder förblev låg.

Bostadsrättspriser i Sveriges storstadsområden under de senaste 10 åren



Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

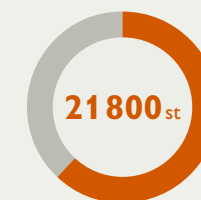
Sverige	2025	2024	2023
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	28 600	26 400	29 200
JMs sålda bostäder	1 411	1 890	1 067
JMs produktionsstartade bostäder	1 548	1 501	829
Antal medarbetare, andel av koncernen	75 %	77 %	78 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	62 %	64 %	66 %

¹⁾ Källa: SCB sammanställt av WSP Advisory. Värden är preliminära då det finns fördröjning innan värdena fastställs.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



Rex

Rex är JM:s andra kvarter på Marieviks Udde och består av 128 bostadsrätter om 1–5 rum och kök. Rex omsluter en grönskande innergård med odlingar och sittplatser. Boende i Rex får dessutom tillgång till två takterrasser med fin utsikt över Årstaviken.



Bonica

Bonica erbjuder bostäder med balkong eller uteplats i Uppsalas mest innovativa stadsdel Rosendal. I Bonica arbetas aktivt med att minska klimatpåverkan genom väl genomtänkta materialval. Fasaden består av träpanel och skifferplattor, som minskar klimatavtrycket och taken förses med sedumväxter och solceller vilket bidrar till energieffektivitet och en mer hållbar energianvändning.



Tecken på återhämtning men fortsatt svagt bostadsbyggande

Den norska ekonomin avslutade 2025 med tecken på försiktig återhämtning. Tillväxten var fortsatt begränsad men något starkare än i många andra europeiska länder. Hushållens konsumtion dämpades av osäkerhet och höga levnadskostnader, trots stabil inkomstutveckling och offentliga stödåtgärder. Arbetslösheten steg något men låg kvar på en historiskt sett låg nivå. Export och investeringar inom olje- och fastlandssektorn gav stöd, medan bostadsbyggandet förblev svagt.

Inflationen sjönk gradvis, vilket innebar att Norges Bank sänkte räntan något. Vid årets slut låg styrräntan på 4,0 procent, en nedgång från 4,5 procent vid årets början. Penningpolitiken balanserade mellan behovet att dämpa inflationen och att stödja inhemsk efterfrågan.

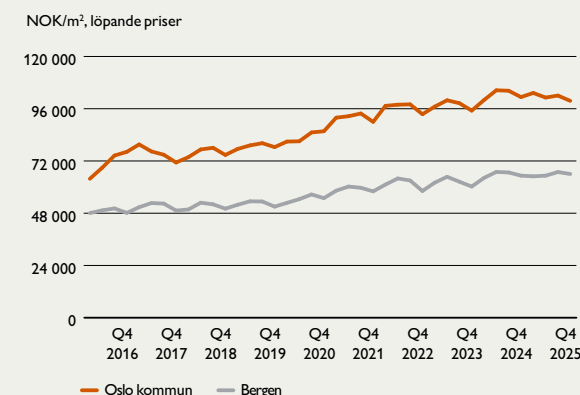
Fastlands-BNP ökade med 1,2 procent – något under tidigare prognoser men fortsatt positiv. Tillväxten drevs främst av export och offentliga investeringar, medan bostadssektorns negativa påverkan avtog jämfört med föregående år.

Arbetsmarknaden gav blandade signaler. Sysselsättningen utvecklades stabilt, men arbetslösheten steg till omkring 4,5 procent. Långtidsarbetslösheten ökade något och matchningsutmaningar kvarstod, särskilt inom teknik-, bygg- och vårdsektorerna.

Produktiviteten förbättrades svagt, men utvecklingen var otillräcklig för att indikera varaktigt högre effektivitet. Detta bidrog till att lönekostnaden per producerad enhet ökade snabbare än tidigare år.

Bostadsbyggandet visade tecken på återhämtning med drygt 20 000 påbörjade bostäder, fortsatt under det uppskattade behovet men en förändring i rätt riktning. Bostadpriserna steg i nominella termer, särskilt i storstadsregionerna där uppgångarna låg mellan 2–5 procent. Försäljningen av nyproducerade bostäder förblev låg.

Lägenhetspriser i Oslo under de senaste 10 åren



Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

Norge	2025	2024	2023
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	20 300	18 700	22 800
JMs sålda bostäder	369	416	488
JMs produktionsstartade bostäder	383	375	405
Antal medarbetare, andel av koncernen	15 %	15 %	14 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	15 %	16 %	16 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. Värden är preliminära då det finns fördröjning innan värdena fastställs.

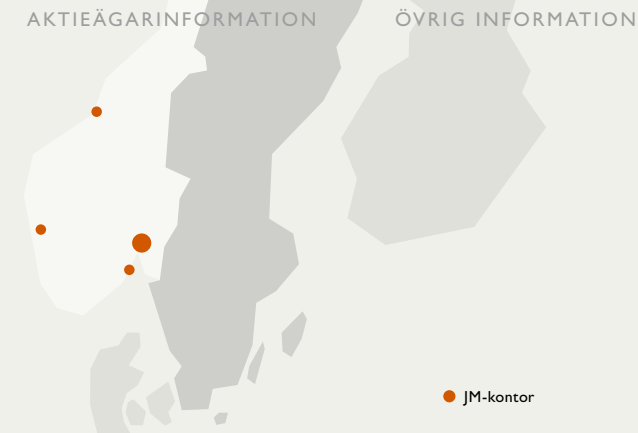
INTÄKTER

Andel av koncernen



BYGGRÄTTER

Andel av koncernen



Allergotskogen

I Jessheim, i ett område inte långt från Oslo lufthavn Gardermoen, uppför JM cirka 300 bostäder, alla med egna uteplatser och fint läge precis intill skogsbrynet. Den första etappen färdigställs under det första kvartalet 2026, och de första kunderna flyttade in under hösten 2025. Jessheim centrum och tågstationen är inom gångavstånd.



Granstangen Park

Vid Furuset, nordost i Oslo kommun, utvecklar JM ett stort och spännande område bestående av både bostäder och kommersiella lokaler med närhet till busslinjer och tunnelbanestation. Totalt ska cirka 550 bostäder byggas, varav cirka 200 blir senior- eller uthyrningsbostäder. Flera av bostäderna får storslagen utsikt mot Oslo centrum.



Svag återhämtning och fortsatt nedgång i bostadsbyggandet

Den finska ekonomin och tillväxten 2025 avslutades svagt. Den globala osäkerheten tyngde både export och investeringsvilja. Konsumtionen hölls tillbaka av en svag arbetsmarknad och fortsatt osäkerhet, trots vissa förbättringar i realinkomster. Arbetslösheten steg ytterligare men visade tecken på stabilisering mot årets slut. Export och investeringar gav visst stöd, medan bostadsbyggandet fortsatt låg kvar på en låg nivå.

Inflationen dämpades till omkring 1,9 procent, vilket gav utrymme för en mer expansiv penningpolitik. ECB:s räntesänkningar och nationella stödåtgärder bidrog till att stimulera ekonomin, även om genomslaget på sysselsättning och investeringar förblev begränsat.

Under 2025 sänkte ECB styrräntorna i flera steg. Depositionsräntan föll från 4,0 till cirka 3,25 procent, medan huvudrefinansieringsräntan sänktes från 4,5 till omkring 3,75 procent. Penningpolitiken lättades, men förblev relativt stram och gav begränsat genomslag på Finlands realekonomi.

Finlands ekonomiska tillväxt är fortsatt dämpad och återhämtningen skjuts återigen framåt. BNP för 2025 har reviderades ned till 0,1 procent. Bygg- och bostadssektorn fortsatte att påverka negativt, dock i minskande omfattning.

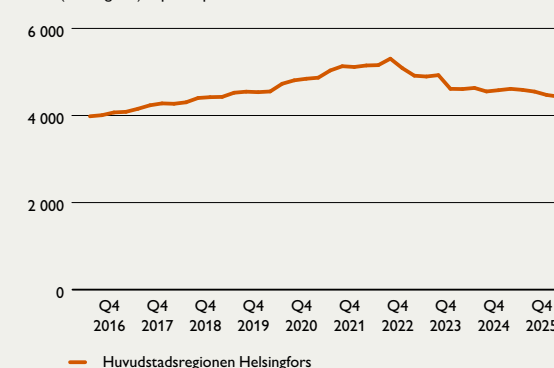
Arbetsmarknaden var fortsatt svag med en arbetslöshet på omkring 9,5 procent och en något lägre sysselsättning. Långtidsarbetslösheten ökade och matchningsproblem kvarstod inom bygg-, teknik- och vårdsektorerna.

Produktivitetstillväxten var fortsatt dämpad. Begränsade förbättringar räckte inte för att kompensera stigande lönekostnader, vilket pressade företagens marginaler.

Bostadsbyggandet har minskat till 16 800 och antalet påbörjade bostäder minskade för fjärde året i rad. Bostadspriserna utvecklades svagt och visade återigen en nedgång.

Lägenhetspriser Helsingfors under de senaste 10 åren

€/m² (Helsingfors), löpande priser



Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory. 2025 års värden är preliminära och fastställs våren 2026.

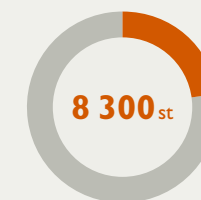
Finland	2025	2024	2023
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	16 800	17 900	18 600
JMs sålda bostäder	248	472	346
JMs produktionsstartade bostäder	339	361	375
Antal medarbetare, andel av koncernen	10 %	8 %	8 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	23 %	20 %	18 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. Värden är preliminära då det finns fördröjning innan värdena fastställs.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



● JM-kontor



Päivänpaiste

Päivänpaiste, med 44 hyresbostäder, är beläget i ett lugnt område nära en park och har goda trafikförbindelser samt närhet till service i Konaalområdet i Helsingfors. Päivänpaiste kommer att färdigställas i mars 2026.



Halkopiipunkallio

Halkopiipunkallio är ett 16-våningshus med 43 hyresbostäder, där de tre översta har var sitt eget våningsplan. Halkopiipunkallio är beläget endast 4 kilometer från Helsingfors centrum och kommer att färdigställas i april 2026.

JM Bostad Stockholm

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

Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under 2025 och det totala utbudet av bostäder var fortsatt högt, men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå.

Oron i omvärlden medförde att bostadsmarknaden i Stockholm var mer avvaktande under slutet av året jämfört med under inledningen av året. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt var under året under normal nivå, och affärssegmentets försäljning uppgick till 720 bostäder (785).

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter och ägarlägenheter i Storstockholm, med flera pågående projekt i länet. Några av de större projekten var Huvudsta Strandpark och Järvastaden i Solna, Kvarnholmen, Marievik, Sköndalshöjden i Stockholm, Ture Torn i Sollentuna, Täby Park i Täby, Vatten-tornet i Nacka och Älvsjöstaden.

Vid utgången av 2025 var antal bostäder i pågående produktion 1 469 (1 449).

Intäkter och rörelseresultat

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med föregående år och uppgick till 3 187 mkr (4 200) samtidigt som rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 22 mkr (–41) och rörelsemarginalen till 0,7 procent (–0,1). Rörelseresultatet förbättrades främst tack vare lägre prisjusteringar, tilldömd engångsersättning om cirka 44 mkr i det andra kvartalet 2025 samt vinst från fastighetsförsäljning i det tredje kvartalet 2025.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i fyra fastigheter i Stockholms ytterområden om totalt –50 mkr (–62)

som belastade resultatet. Årets rörelseresultat förbättrades till –28 mkr (–103). Rörelsemarginalen förbättrades till –0,9 procent (–2,5)

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till –0,6 procent (–2,0), till följd av negativt rörelseresultat i förhållande till operativt rörelsekapital.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid årets utgång till 204 (98).

Byggrätter

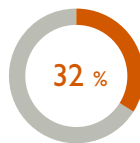
Under 2025 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 200 bostäder (260) i Hägersten och Midsommarkransen. Även cirka 130 tidigare förvärvade byggrätter i Österåker erhöll lagakraftvunnen detaljplan, varför förvärvet delvis har tillträtts. Affärssegmentet sålde under 2025 två fastigheter i Nacka och Nynäshamn samt en delägd fastighet på Lidingö. Försäljningarna uppgick till totalt cirka 167 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljningar om cirka 42 mkr.

Produktionsstarter

Under året produktionsstartades 637 bostäder (758) i flerbostadshus varav 248 i Nacka, 164 i Solna, 177 i Stockholm och 48 i Täby.

JM BOSTAD STOCKHOLM

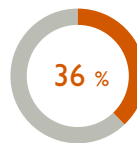
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2025	2024
Intäkter	3 187	4 200
Rörelseresultat ¹⁾	–28	–103
Rörelsemarginal, %	–0,9	–2,5
Genomsnittligt operativt kapital	5 118	5 083
Avkastning operativt kapital, %	–0,6	–2,0
Operativt kassaflöde	251	–612
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 946	3 447
Antal disponibla byggrätter	10 300	11 500
– varav byggrätter i balansräkningen	5 800	6 500
Antal sålda bostäder	720	785
Antal produktionsstartade bostäder	637	758
Antal bostäder i pågående produktion	1 469	1 449
Antal anställda	662	735
– varav tjänstemän	362	390
– varav hantverkare	300	345
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–50	–62



Kvarnholmens Krona

I Kvarnholmens Krona erbjuder JM bostadsrätter om 2–5 rum och kök med öppen planlösning och stora ljusinsläpp, samt balkong, uteplats eller terrass. Kvarteret omfattar totalt 96 bostäder fördelade på tre gavelhus och ett lamellhus på Kvarnholmen.

JM Bostad Riks

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

Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under 2025 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av bostäder var fortsatt högt, men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå med undantag av Göteborg.

Benägenheten att teckna kontrakt tidigt var under året under normal nivå, med undantag för vissa projekt produktionsstartade under året, och affärssegmentets försäljning uppgick till 486 bostäder (731). Kontraktstecknande av ägarlägenheter tar längre tid varför försäljningen registreras i ett senare skede vilket medför en fördröjning i såväl antal sålda bostäder som resultatframtagande av dessa.

Affärssegmentets största delmarknader är Malmö, Lund, Göteborg, Uppsala, Linköping och Västerås. Större projekt finns i Gamlestaden och i Eriksberg i Göteborg, Kongahälla i Kungälv, Södra Toltp i Mölndal, Dockan-området i Malmö, Lomma Strandstad i Lomma samt Västerbro i Lund. Större projekt finns även i Kapellgården, Ultuna och Rosendal i Uppsala samt i Öster Mälarstrand i Västerås.

Vid utgången av 2025 var antal bostäder i pågående produktion 1 443 (1 055).

Intäkter och rörelseresultat

Affärssegmentets intäkter ökade något jämfört med föregående år och uppgick till 2 472 (2 382) samtidigt som rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 80 mkr (76) och rörelsemarginalen till 3,2 procent (3,2). Resultat- och marginalnivån var i linje med föregående år.

Vid årets marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i en fastighet i Göteborg om totalt –30 mkr (–) som belastade resultatet. Årets rörelseresultat minskade till 50 mkr (76) och rörelsemarginalen uppgick till 2,0 procent (3,2)

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,8 procent (2,9), till följd av ett lågt rörelseresultat i förhållande till operativt rörelsekapital.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid årets utgång till 78 (48).

Byggrätter

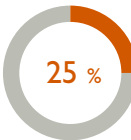
Under 2025 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 230 bostäder (300) i Lomma, Lund, Linköping, och Uppsala.

Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 746 bostäder (538) varav 713 (441) var bostäder i flerbostadshus; varav 89 produktionsstartades i Malmö, 256 i Lund, 116 i Göteborg, 76 i Kungälv, 41 i Västerås samt 135 i Uppsala. 33 småhus (97) produktionsstartades i Uppsala.

JM BOSTAD RIKS

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2025	2024
Intäkter	2 472	2 382
Rörelseresultat ¹⁾	50	76
Rörelsemarginal, %	2,0	3,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 831	2 616
Avkastning operativt kapital, %	1,8	2,9
Operativt kassaflöde	–17	–221
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 888	1 925
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 700
– varav byggrätter i balansräkningen	7 500	7 800
Antal sålda bostäder ²⁾	486	731
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	746	538
Antal bostäder i pågående produktion	1 443	1 055
Antal anställda	364	387
– varav tjänstemän	243	251
– varav hantverkare	121	136
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–30	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	134



Solhöjden

I området Kongahälla utvecklar JM bostadsrättsprojektet Solhöjden med 76 bostäder om 1–5 rum och kök i flerbostadshus med närhet till service såväl som havet och storslagen natur.

JM Norge

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

Marknadsutveckling

Aktiviteten på bostadsmarknaden var under året stabil och Norges Bank sänkte styrräntan vid två tillfällen. Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under 2025 samtidigt som försäljningen låg på en rekordhög nivå, drivet av ett stort utbud av uthyrningsbostäder som lagts ut till försäljning.

Försäljningen av nyproducerade bostäder ökade under 2025 jämfört med föregående år, men på rekordlåga nivåer och utbudet var betydligt lägre än marknadens underliggande efterfrågan. Affärssegmentets försäljning uppgick till 369 bostäder (416).

Affärssegmentets största delmarknader är Stor-Oslo, Drammen, Bergen och Trondheim. Några av de större pågående projekten finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Ullensaker i Oslo-området, samt på Paradis i Fana och på Askøy i Bergen-området.

Vid utgången av 2025 var antal bostäder i pågående produktion 903 (864).

Intäkter och rörelseresultat

Affärssegmentets intäkter minskade något jämfört med föregående år och uppgick till 1 814 (2 024), rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 120 mkr (142) och rörelsemarginalen till 6,6 procent (7,0). Resultat- och marginalnivån försämrades främst hänförligt till försäljning av mark genomförd i det första kvartalet 2024.

Vid årets marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i en fastighet om totalt –10 mkr (–) som belastade resultatet. Årets rörelseresultat minskade till 110 mkr (142) och rörelsemarginalen minskade till 6,1 procent (7,0).

Avkastningen på operativt kapital under de senaste tolv månaderna minskade till 5,7 procent (6,6). Justerat för markförsäljningen i det första kvartalet 2024 var avkastningen i högre än föregående år.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid årets utgång till 39 (39).

Byggrätter

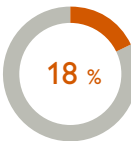
Under 2025 har ett villkorat avtal ingåtts om byggrätter motsvarande cirka 100 bostäder i Nydalen i Oslo, i ett samarbetsprojekt där JM äger 50 procent.

Produktionsstarter

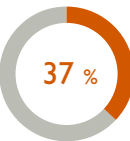
Under året produktionsstartades totalt 383 bostäder (375) i flerbostadshus; varav 81 i Oslo kommun, 75 i Fana i Bergen kommun, 25 Askøy i Bergen, 69 i Asker, 83 i Nordre Follo och 50 i Trondheim.

JM NORGE

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2025	2024
Intäkter	1 814	2 024
Rörelseresultat ¹⁾	110	142
Rörelsemarginal, %	6,1	7,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 929	2 155
Avkastning operativt kapital, %	5,7	6,6
Operativt kassaflöde	363	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	749	1 081
Antal disponibla byggrätter	5 300	5 900
– varav byggrätter i balansräkningen	2 400	2 900
Antal sålda bostäder ²⁾	369	416
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	383	375
Antal bostäder i pågående produktion	903	864
Antal anställda	267	285
– varav tjänstemän	159	166
– varav hantverkare	108	119
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–10	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	100



Michelsen

I området Paradis i Bergen har JM startat produktionen av 75 bostäder fördelade på tre huskroppar, där alla bostäder får egen balkong eller terrass. Ett stenkast bort finns såväl spårvagn och butiker, som skolor och restauranger.

JM Finland

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

Marknadsutveckling

Aktiviteten och utbudet på bostadsmarknaden i Helsingfors-regionen ökade under året 2025. Europeiska Centralbanken sänkte styrräntan vid tre tillfällen under året. Det fortsatt låga konsumentförtroendet har dock påverkat kundernas benägenhet att köpa bostäder trots sjunkande boendekostnader.

Prisnivån på andrahandsmarknaden har sjunkit och var vid slutet av året var på något lägre nivå än föregående år.

Årets försäljning uppgick till 248 bostäder (472) och minskade både till konsumenter och till investerare jämfört med föregående år. Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Herttonäs, Böle, Kånala och Tammerforsområdet.

Vid utgången av 2025 var antalet bostäder i pågående produktion 644 (830).

Intäkter och rörelseresultat

Affärssegmentets intäkter minskade något jämfört med föregående år och uppgick till 1 527 mkr (1 608 mkr) samtidigt som rörelseresultatet förbättrades något och uppgick till 97 mkr (93), främst till följd av fler projekt i produktion med hög upparbetsning. Rörelsemarginalen ökade till 6,3 procent (5,8).

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna minskade till 4,6 procent (5,0), främst hänförligt till ett ökat antal osålda bostäder i balansräkningen samt större investeringar i exploateringsfastigheter.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid årets utgång till 72 (48).

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 250 bostäder (1 350) förvärvats i Helsingfors, Vanda och Esbo.

Produktionsstarter

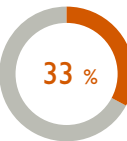
Under året produktionsstartades totalt 339 bostäder (361) i flerbostadshus varav 201 i Helsingfors, 52 i Esbo och 86 i Tammerfors.

JM FINLAND

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2025	2024
Intäkter	1 527	1 608
Rörelseresultat ¹⁾	97	93
Rörelsemarginal, %	6,3	5,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 116	1 836
Avkastning operativt kapital, %	4,6	5,0
Operativt kassaflöde	–411	147
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 496	1 200
Antal disponibla byggrätter	8 300	7 600
– varav byggrätter i balansräkningen	5 200	3 900
Antal sålda bostäder ²⁾	248	472
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	339	361
Antal bostäder i pågående produktion	644	830
Antal anställda	178	166
– varav tjänstemän	154	145
– varav hantverkare	24	21
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–5
²⁾ Varav bostäder till investerare	141	329
³⁾ Varav bostäder till investerare	206	244



Kartanonrannan Kuunlilja

Kartanonrannan Kuunlilja är det första projektet i det nya bostadsområdet i Nokia nära Tammerfors, där JM kommer att bygga cirka 900 bostäder. Kuunlilja med 29 bostäder kommer att vara färdigställt i september 2026.

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. I verksamheten ingår JM@Home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Intäkter och rörelseresultat

Årets intäkter minskade mot föregående år och uppgick till 506 mkr (1 742). Även rörelseresultatet exklusive nedskrivningar minskade och uppgick till 139 mkr (406). Förändringen var främst hänförlig till en lägre volym av projekt i pågående produktion. Samtidigt förbättrades rörelsemarginalen och uppgick till 30,4 procent (23,3), huvudsakligen till följd av upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade projekt.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i en fastighet om –15 mkr (–5), vilket belastade resultatet. Årets rörelseresultat uppgick till 139 mkr (401) och rörelsemarginalen till 27,4 procent (23,0).

Avkastningen på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 31,6 procent (38,2). Avkastningen minskade till följd av en lägre volym av projekt i pågående produktion i kombination med en ökad volym i tillkommande projekt som redovisas i egen balansräkning.

Kommersiell projektutveckling

JM har under 2025 drivit detaljplanearbete för nytt huvudkontor vid Skytteholm, Solna. Fastigheten kommer att omfatta cirka 21 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Vård- och omsorgsboenden

JM har under 2025 drivit detaljplanearbete för ett vård- och omsorgsboende, Värsta Gård i Stockholm. Projektet omfattar cirka 70 bostäder.

Hyresbostäder

Under året såldes projektet Bovetet, med 205 hyresrättsbostäder, beläget i Söderdalen, Järfälla. Produktion pågår och projektet planeras för överlämning till köpare under det fjärde kvartalet 2027.

Under året överlämnades projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, beläget i Söderdalen, Järfälla, till köpare.

Under året produktionsstartades projektet Väsjo Port, med 165 hyresrättsbostäder, i Sollentuna i egen balansräkning med beräknat färdigställande under det andra kvartalet 2027.

JM@Home

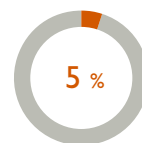
JM@Home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Genom JM@Home breddas JMs kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till kommande projekt.

Byggrätter

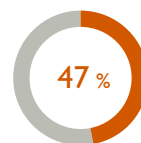
Disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 400 bostäder (1 700).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

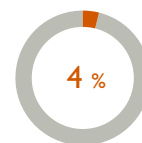
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2025	2024
Intäkter	506	1 742
Rörelseresultat 1) 2) 3)	139	401
Rörelsemarginal, %	27,4	23,0
Genomsnittligt operativt kapital	439	1 048
Avkastning operativt kapital, %	31,6	38,2
Operativt kassaflöde	340	1 038
Bokfört värde projektfastigheter	176	123
Bokfört värde exploateringsfastigheter	239	237
Antal disponibla byggrätter	1 400	1 700
– varav byggrätter i balansräkningen	600	600
Antal sålda bostäder	205	374
Antal produktionsstartade bostäder	165	205
Antal bostäder i pågående produktion	370	360
Antal anställda	72	78
– varav tjänstemän	58	63
– varav hantverkare	14	15
1) Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–15	–5
2) Varav fastighetsförsäljningar	13	25
3) Varav resultat från joint venture	14	15



Väsjo Port

Väsjo Port i Sollentuna består av 165 hyresbostäder, som produktionsstartades i det andra kvartalet 2025 och planeras vara färdigställt i det andra kvartalet 2027.



Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2025	2024
Intäkter	2	9 981	12 507
Produktions- och driftkostnader	3, 4	–8 764	–11 040
Bruttoresultat		1 217	1 467
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	–901	–927
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	–20	–8
Rörelseresultat		297	531
Finansiella intäkter	8	16	24
Finansiella kostnader	8	–177	–151
Resultat före skatt		136	403
Skatter	9	–74	–157
Årets resultat		63	246
Övrigt totalresultat		–85	39
Årets totalresultat		–23	285
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	0,97	3,83
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	64 504 840	64 504 840
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	2,00	3,25

KOMMENTARER

Intäkter

(2025: 9 981 mkr, 2024: 12 507 mkr)

Koncernens intäkter minskade med 20 procent jämfört med 2024. De minskade intäkterna var främst hänförliga till lägre försäljning samt låg nivå av sålda kommersiella projekt i produktion.

Intäkterna bestod till 98 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. Upparbetade intäkter redovisas successivt, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt. Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarade 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2025: 297 mkr, 2024: 531 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 44 procent i jämförelse med föregående år, till följd av lägre försäljning, färre sålda kommersiella projekt i produktion samt nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –105 mkr (–72) som belastade resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

(2025: –160 mkr, 2024: –128 mkr)

Finansnettot försämrades med 32 mkr jämfört med föregående år. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå.

Skatter

(2025: –74 mkr, 2024: –157 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2025 utgjorde 54 procent (39) av redovisat resultat före skatt. Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31	Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Anläggningstillgångar				Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Goodwill	11	203	215	Aktiekapital	10	68	68
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	12	6	Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Maskiner och inventarier	12	17	24	Reserver		–211	–29
Förvaltningsfastigheter	12	51	3	Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 398	7 447
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	138	133	Summa eget kapital		8 191	8 424
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	45	37				
Summa anläggningstillgångar		466	418	Skulder			
Omsättningstillgångar				Långfristiga skulder			
Projektfastigheter	17	207	123	Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	128	109
Exploateringsfastigheter	17	7 323	7 897	Övriga långfristiga skulder	25	11	84
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 711	1 111	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 493	1 560
Kundfordringar	25	387	410	Övriga långfristiga avsättningar	27	278	302
Övriga kortfristiga fordringar	20	754	1 097	Uppskjutna skatteskulder	28	377	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	117	65	Summa långfristiga skulder		2 287	2 439
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	2 783	3 149	Kortfristiga skulder			
Likvida medel	24, 25	532	431	Leverantörsskulder	25	473	555
Summa omsättningstillgångar		13 814	14 283	Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 533	1 111
SUMMA TILLGÅNGAR		14 281	14 701	Övriga kortfristiga skulder	25	469	639
				Aktuella skatteskulder		17	131
				Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	507	463
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	669	809
				Kortfristiga avsättningar	27	135	130
				Summa kortfristiga skulder		3 802	3 838
				Summa skulder		6 090	6 278
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 281	14 701
				Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter (2025: 207 mkr, 2024: 123 mkr) Beståndet avser fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. Förändringen var hänförlig till fler projekt startade i egen balansräkning. Exploateringsfastigheter (2025: 7 323 mkr, 2024: 7 897 mkr) Förvärvstakten under 2025 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 802 mkr (832) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –908 mkr (–1 306) har överförs till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –267 mkr (–181) och nedskrivningar till –105 mkr (–72). Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övervärde om 5,0 mdkr (5,2) av JM:s 21 500 byggrätter (21 700) i balansräkningen.	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. (2025: 1 711 mkr, 2024: 1 111 mkr) Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 393 (233). Övriga kortfristiga fordringar (2025: 754 mkr, 2024: 1 097 mkr) Tillgångsposten består främst av erlagda handpenningar vid investeringar i exploateringsfastigheter. Förändringen var främst hänförlig till den lägre förvärvstakten av exploateringsfastigheter. Upparbetad men ej fakturerad intäkt (2025: 2 783 mkr, 2024: 3 149 mkr) Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. Minskningen var främst hänförlig till lägre upparbetning i pågående produktion	på grund av ett större antal produktionsstarter under andra hälften av 2025. Långfristiga räntebärande skulder (2025: 128 mkr, 2024: 109 mkr) Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Avsättningar för pensioner (2025: 1 493 mkr, 2024: 1 560 mkr) Skulden har minskat främst på grund av förändringar i de antaganden som använts. Övriga långfristiga avsättningar (2025: 278 mkr, 2024: 302 mkr) Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningar-nas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten	av garantiavsättningarna löper på två till tre år efter projektavslut. Uppskjutna skatteskulder (2025: 377 mkr, 2024: 383 mkr) Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framt i tiden. De temporära skillnaderna var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder (2025: 1 533 mkr, 2024: 1 111 mkr) Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighets-utveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning samt långfristiga räntebärande skulder i JM:s utländska dotter-bolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avsåg huvudsakligen en ökning av skulder till kreditinsti-tut i JM:s utländska dotterbolag.	Övriga kortfristiga skulder (2025: 469 mkr, 2024: 639 mkr) Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovill-korliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Minskningen mot föregående år förklaras av färre kortfristiga reverser i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter. Fakturerad men ej upparbetad intäkt (2025: 507 mkr, 2024: 463 mkr) Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågå-ende projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost. Ökningen var främst hänförlig till ett högre antal bostäder i pågående produktion. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (2025: 669 mkr, 2024: 809 mkr) Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.
--	---	---	--	--

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2025	2024
Ingående balans vid årets början	8 424	8 332
Årets totalresultat	–23	285
Utdelning till moderbolagets ägare	–210	–194
Utgående balans vid årets slut	8 191	8 424

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital (2025: 8 191 mkr, 2024: 8 424 mkr) Det egna kapitalet ökade med 233 mkr jämfört med utgången av 2024. Koncernens eget kapital per den 31 december 2025 uppgick till 8 191 mkr (8 424) vilket motsvarar 127 kronor (131) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 0,8 procent (2,9).	Utdelning till moderbolagets aktieägare Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 210 mkr (194), vilket motsvarar 3,25 kronor (3,00) per aktie. Återköp av aktier Under året har inga aktier återköpts (–). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).
---	--

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital (2025: –126 mkr, 2024: –230 mkr) Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har förbättrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till lägre avsättningar. Nedskrivningar om –105 mkr (–72) återläggs då de ej har en kassaflödespåverkande effekt.	kassaflöde om 93 mkr (735). Föregående år genomfördes flera fastighetsförsäljningar vilket förklarar den negativa förändringen.
Den löpande verksamheten (2025: 74 mkr, 2024: –268 mkr) Kassaflödet från den löpande verksamheten har förbättrats mot föregående år vilket främst var hänförligt till fler produktionsstarter samt ökad pågående produktion. Koncernens försäljningar av projektfastigheter medförde ett	Finansieringsverksamheten (2025: 69 mkr, 2024: –827 mkr) Kassaflödet från finansieringsverksamheten förbättrades jämfört med föregående år vilket främst var hänförligt till en ökad skuldsättning i koncernen. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 210 mkr (194).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		297	531
Avskrivningar och nedskrivningar		113	76
Övriga ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–75	–50
Förändring av pensionsskuld		–67	14
Övriga avsättningar m.m.		56	–404
Erhållen ränta		11	18
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–132	–108
Betald skatt		–334	–314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		–126	–230
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	7, 17	323	335
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		38	158
Ökning/minskning kundfordringar		–10	187
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		254	–266
Ökning/minskning leverantörsskulder		–72	–219
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–242	–802
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		164	–836
Investering i projektfastigheter		–183	–167
Försäljning av projektfastigheter		93	735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74	–268
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–7	–6
Investering i materiella anläggningstillgångar		–14	–18
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–	–30
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–8	–14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–28	–69
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 678	2 968
Amortering av skulder		–2 399	–3 602
Utdelning		–210	–194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		69	–827
Årets kassaflöde		115	–1 164
Likvida medel vid årets början		431	1 582
Valutakursdifferens i likvida medel		–15	13
Likvida medel vid periodens slut		532	431



Förvaltningsberättelse





Verksamhetsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

Marknad

Under 2025 präglades samtliga av JMs delmarknader av en försiktig ekonomisk återhämtning, där fallande inflation och flera räntesänkningar förbättrade hushållens ekonomiska förutsättningar. Trots detta var konsumtionen fortsatt dämpad och konsumenterna var försiktiga i sina investeringsbeslut, vilket höll tillbaka aktiviteten på bostadsmarknaden. Arbetslösheten steg främst i Sverige och Finland, samtidigt som bostadsbyggandet låg kvar på historiskt låga nivåer på samtliga delmarknader.

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden varierade mellan länderna. I Sverige var bostadspriserna i stort stabila och aktiviteten ökade mot slutet av året. Lägre räntekostnader, förbättrade nettolöner och lägre skatter bidrog till en mer positiv syn på bostadsmarknaden och ökade förväntningar om stigande priser under 2026.

I Norge sjönk priserna under slutet av året på grund av ett stort utbud av hyresbostäder som lagts ut till försäljning till följd av ändrade skatteregler. När utbudet normaliseras förväntas priserna stiga igen.

Finland hade den svagaste utvecklingen med högt utbud, något sjunkande priser och fortsatt svagt konsumentförtroende. Lägre boendekostnader väntas dock gradvis förbättra efterfrågan framöver.

Sammantaget kännetecknades de tre marknaderna av låg men försiktigt ökande aktivitet, ett stärkt men ännu avvaktande konsumentförtroende och fortsatta goda förutsättningar för en successiv stabilisering av bostadsmarknaden.

Det underliggande behovet av bostäder var fortsatt större än antalet produktionsstartade bostäder inom samtliga av koncernens delmarknader.

Bostadsutveckling och försäljning

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 35 400 (37 400), varav 21 500 (21 700) redovisades i balansräkningen.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)			
	2025		2024
JM Bostad Stockholm	10 300	(5 800)	11 500 (6 500)
JM Bostad Riks	10 100	(7 500)	10 700 (7 800)
JM Norge	5 300	(2 400)	5 900 (2 900)
JM Finland	8 300	(5 200)	7 600 (3 900)
JM Fastighetsutveckling	1 400	(600)	1 700 (600)
Totalt	35 400	(21 500)	37 400 (21 700)

Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter uppgick till 7 323 mkr (7 897). Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter visar ett övervärde om 5,0 mdkr (5,2). Värderingen gjordes likt tidigare i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar styrkan i JMs byggrättsportfölj. Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om totalt –105 mkr (–72).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Miljarder kr	2025-12-31		2024-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	5,9	2,9	6,7	3,4
JM Bostad Riks	3,1	1,9	3,1	1,9
JM Norge	1,0	0,7	1,4	1,1
JM Finland	2,0	1,6	1,6	1,2
JM Fastighetsutveckling	0,3	0,2	0,2	0,2
Totalt	12,4	7,3	13,1	7,9

Produktionsstarter och försäljning

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 270 (2 237). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 637 (758), i JM Bostad Riks 746 (538), i JM Norge 383 (375), i JM Finland 339 (361) och i JM Fastighetsutveckling 165 (205).

Försäljningen minskade jämfört med föregående år och antalet sålda bostäder uppgick till 2 028 (2 778). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 51 procent (59). Intervallet 55–60 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 720 (785), i JM Bostad Riks 486 (731), i JM Norge 369 (416), i JM Finland 248 (472) och i JM Fastighetsutveckling 205 (374). Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 4 829 (4 558).

BOSTADSUTVECKLING	2025-12-31	2024-12-31
Till konsumenter		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 899	1 554
Antal under perioden sålda bostäder	1 682	1 841
Antal bostäder i produktion	3 675	3 204
Antal sålda bostäder i produktion	1 277	1 319
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	1 774	2 439
Till investerare		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	371	683
Antal under perioden sålda bostäder	346	937
Antal bostäder i produktion	1 154	1 354
Antal sålda bostäder i produktion	924	1 149
Bostäder i produktion totalt		
Totalt antal bostäder i produktion	4 829	4 558
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾	51	59
¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %	5	5

Osålda bostäder i balansräkningen

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 393 (233), vilket motsvarade ett värde om 1 711 mkr (1 111). Ökningen var hänförlig till större antal återköpta bostäder i samtliga affärssegment. Utöver de 393 osålda

bostäderna i balansräkningen har 94 bostäder (125) till ett värde av 335 mkr (346) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökat värdet på osålda bostäder i balansräkningen enligt IFRS till 2 046 mkr (1 457).

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION ¹⁾	2025-12-31	2024-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	442	750
Varav antal som redovisas i balansräkningen	393	233

¹⁾ Enligt segmentsredovisning.

Under 2025 har exploateringsfastigheter för bostäder om 802 mkr (832) förvärvats varav 80 mkr (478) av JM Bostad Stockholm, 190 mkr (137) av JM Bostad Riks, 1 mkr (3) av JM Norge, 528 mkr (214) av JM Finland och 3 mkr (0) av JM Fastighetsutveckling.

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 9 981 mkr (12 507). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en lägre upparbetning i pågående produktion samt lägre nivå av sålda kommersiella projekt i pågående produktion. Intäkterna enligt IFRS minskade till 10 691 mkr (14 272) främst till följd av ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år.

Rörelseresultat och rörelsemarginal

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen exklusive nedskrivningar i exploateringsfastigheter uppgick till 402 mkr (603) och rörelsemarginalen uppgick till 4,0 procent (4,8). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 297 mkr (531) och rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (4,2). Det försämrade resultatet var främst hänförligt nedskrivningar av exploateringsfastigheter, lägre försäljning och färre sålda kommersiella projekt i produktion. Rörelseresultatet enligt IFRS uppgick till



326 mkr (692) och rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (4,8), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Mkr					
JM Bostad Stockholm	3 187	4 200	−28	−103	−0,9	−2,5
JM Bostad Riks	2 472	2 382	50	76	2,0	3,2
JM Norge	1 814	2 024	110	142	6,1	7,0
JM Finland	1 527	1 608	97	93	6,3	5,8
JM Fastighetsutveckling	506	1 742	139	401	27,4	23,0
Koncerngemensamt	475	551	−71	−78		
Totalt enligt segmentsredovisning	9 981	12 507	297	531	3,0	4,2
Omräkning färdigställandemetoden	709	1 145	−5	138		
Omklassificering fastighetsförsäljning	−	619	−	−		
Omräkning IFRS 16	−	−	35	23		
Totalt enligt IFRS	10 691	14 272	326	692	3,0	4,8

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot försämrades något jämfört med föregående år, främst hänförligt till något högre genomsnittlig räntebärande låneskuld och genomsnittlig räntesats.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella intäkter	16	24
Finansiella kostnader ¹⁾	−214	−177
Finansiella intäkter och kostnader	−197	−154
¹⁾ Varav räntekostnader leasing	−37	−26

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 136 mkr (403). Resultatet enligt IFRS uppgick till 129 mkr (538).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 63 mkr (246). Årets resultat enligt IFRS minskade till 56 mkr (353). Den totala skattekostnaden uppgick till −74 mkr (−157) och enligt IFRS −72 mkr (−185) varav aktuell skatt −163 mkr (−251) och uppskjuten skatt 91 mkr (65). Den högre skattekostnaden för 2025 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av begränsningar i ränteavdragsreglerna. Fastighetsskatt, som utgör en rörelsekostnad, uppgick till −32 mkr (−40).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 74 mkr (−268). Förbättringen förklarades främst av fler produktionsstarter samt högre produktion vilket hade en positiv effekt på koncernens projektsaldon. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 323 mkr (335). Osålda bostäder i balansräkningen ökade under perioden, men ökningen bestod främst av äganderätter vilka inte påverkar kassaflödet, och försäljning från lagret av bostäder medförde ett positivt kassaflöde om 38 mkr (158). Koncernens nettoinvesteringar i projektfastigheter medförde ett negativt kassaflöde om −89 mkr (568). Föregående år genomfördes flera fastighetsförsäljningar vilket förklarar den negativa förändringen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS stärktes mot föregående år och uppgick till 1 395 mkr (3 471). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen gav ett positivt kassaflöde om 38 mkr (158). Kortfristiga rörelsefordringar och skulder medförde ett positivt kassaflöde om 1 162 mkr (2 391). Det försämrade kassaflödet var främst hänförligt till färre överlämnande kommersiella projekt. Nettoinvesteringar i projektfastigheter uppvisade ett negativt kassaflöde om −89 mkr (580) till följd av färre försäljningar jämfört med föregående år.

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2025 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 2 615 mkr (2 343). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 286 mkr (350). Av dessa skulder var 275 mkr (266) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskuld till 11 689 mkr (12 788) efter omklassificering av projektfinansiering om 5 966 mkr (5 441), tillkommande likvida medel och projektfinansiering av svenska bostadsrättsföreningar om 2 553 mkr (4 455) samt leasingkulder enligt IFRS 16 om 555 mkr (548). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2025 till 3 154 mkr (2 780), varav pensionsskulden utgjorde 1 493 mkr (1 560). Den aktuariaella vinsten var 99 mkr (17) och förklaras främst av förändrade antaganden.

Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande låneskulden till 12 276 mkr (13 299) varav pensionsskulden utgjorde 1 493 mkr (1 560). Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,2 procent (5,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt IFRS, inklusive pensionsskulden, uppgick till 4,3 procent (4,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,3 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 432 mkr (3 281). Förutom likvida medel om 532 mkr (431) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 900 mkr (2 850) av totalt 3 200 mkr (3 150), där kreditavtalen om 2 800 mkr (2 750) hade en genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,3). Koncernens tillgängliga likviditet enligt IFRS uppgick till 9 080 mkr (8 006). Förutom likvida medel om 580 mkr (506) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 8 500 mkr (7 500). Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1).

Eget kapital

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 191 mkr (8 424) och enligt IFRS till 7 935 mkr (8 170). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 139 mkr (7 194). Under 2025 uppgick utdelningen till aktieägarna till 3,25 kronor (3) per aktie, totalt 210 mkr (194). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 57 procent (57) och enligt IFRS till 33 procent (32).

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 4 008 mkr (3 358). För 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (3,25) per aktie, totalt 129 mkr (210). Återstående

fritt eget kapital om 3 879 mkr (3 148) föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 20 april 2026. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 23 april 2026.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2025 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2025 innehar JM inga egna aktier.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per den 31 december 2025 till 64 504 840. En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 december 2025 till 15,7 procent.

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2025 till 68 mkr (68) fördelat på 64,5 miljoner aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1,06 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JM:s bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget. I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i JM AB, det vill säga mer än 30 procent eller väsentliga förändringar av rösträtten i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 3 200 mkr (3 150) sägas upp av långivarna.

Medarbetare

Antalet anställda i koncernen minskade under 2025 med sex procent och uppgick vid årets utgång till 1 830 (1 947). Antalet hantverkare uppgick till 631 (700) och antalet tjänstemän 1 199 (1 247). Medeltalet anställda under året uppgick till 1 836 (2 093) varav 451 (466) i JM:s utländska dotterbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 861 mkr (1 997) varav sociala kostnader utgjorde 591 mkr (638).

Risker och riskhantering

JMs verksamhet är exponerad för ett antal risker som påverkar koncernen i olika grad beroende på deras karaktär. Riskerna kan vara direkt hänförliga till beslutsfattande inom koncernen men kan också vara en effekt av händelser utanför JMs kontroll. Till sammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JMs affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att balansera risktagandet i verksamheten. Riskhanteringen är därmed en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM. Den upprätthålls genom kompetenta medarbetare, styrdokument och dokumenterade processer.

Genom uppföljning och ett strukturerat arbetssätt är målet att minimera risker eller hålla dem latenta. JMs riskhantering är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning, och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisionsutskottet.

Koncernens risker delas in i de fyra riskkategorierna; omvärldsrisker, operativa risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker.

Omvärldsrisker rör främst ekonomisk utveckling och hushållens köpkraft vilka är avgörande för efterfrågan på bostäder. Politiska beslut som snabbt kan förändra förutsättningarna för bostadsbyggande. Global geopolitisk osäkerhet och förändringar i handelspolitik – exempelvis nya tullar eller handelshinder – kan snabbt påverka marknadsförutsättningarna. Detta kan leda till störningar i leveranskedjor, förändrade kostnadsnivåer för både koncernen och dess kunder vilket resulterar i osäkerhet kring efterfrågan och projektstarter. För att hantera dessa risker krävs kontinuerlig bevakning, flexibilitet och beredskap att anpassa verksamheten.

I JMs projektbaserade verksamhet är operativa risker och hanteringen av dessa naturliga inslag och omfattar exempelvis byggrättsportföljen, brister i projektutveckling samt försäljning av bostäder.

Finansiella risker är främst kopplade till koncernens kapitalbehov, graden av kapitalbindning samt tillgång till finansiering.

Hållbarhetsrisker rör miljö, sociala frågor och styrning och är integrerade i JMs affärsutveckling och beslutsprocesser. För mer information om JMs arbete med hållbarhet och riskhantering finns i hållbarhetsrapporten, se sidorna 46–50.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
OMVÄRLDSRISKER		
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Koncernen ställer krav på en väl avvägd nivå av sålda och bokade bostäder före produktionsstart och arbetar för att upprätthålla en balanserad nivå av färdigställda, osålda bostäder. Därtill bedrivs ett kontinuerligt arbete för att effektivisera och minska produktionskostnaderna.
Omvärldsförändringar	Allvarliga störningar med stor global spridning till följd av exempelvis konflikter. Riskerar att påverka efterfrågan, utbud och prissättning samt flöde av varor och tjänster inom och mellan länder.	JM har en hög anpassningsförmåga och följer löpande riktlinjer från regering och myndigheter. Koncernen upprätthåller stark krisberedskap och genomför kontinuerliga scenarionalyser för att snabbt kunna agera vid förändrade marknadsförutsättningar.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja koncernen via företagskultur, flexibilitet, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och regioner med de mest gynnsamma demografiska och ekonomiska förutsättningarna. De fundamentala demografiska trenderna är stabila på koncernens samtliga delmarknader.
Regler och förordningar	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	JM arbetar flexibelt i detaljplanarbetet och fattar beslut om upplåtelseform så sent som möjligt. Koncernen följer och utvärderar löpande förändringar i regler och förordningar som kan påverka projektförutsättningar, vilket är avgörande för att säkerställa anpassning och minimera risker.
OPERATIVA RISKER		
Byggrättsportföljen	Risk att byggrätterna är för få eller för många, ligger i fel områden eller är för högt värderade samt att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	JM genomför löpande marknads- och kundundersökningar samt har ett nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa god kunskap om kundernas behov. För att minska riskerna villkoras förvärv av lagkraftvunna detaljplaner, vilket bidrar till ökad förutsägbarhet och minimerad exponering mot regulatoriska förändringar.
Projektutveckling	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	JM har ett välutvecklat verksamhetssystem med dokumenterade rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Projektutvecklingen sker strukturerat för att säkerställa kvalitet och lönsamhet, och koncernen bedriver ett kontinuerligt effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnader. Inför produktionsstart ställs krav på en balanserad nivå av sålda och bokade bostäder.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär en ökad kapitalbindning i balansräkningen och kan innebära sämre lönsamhet för projektet om priset behöver sänkas.	Projektstart sker etappvis i takt med försäljning och bokning av bostäder, vilket ger kontroll över risken för osålda enheter. Målsättningen är att samtliga bostäder ska vara sålda vid eller i nära anslutning till slutbesiktning.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt.	Genom att starta projekt i mindre etapper skapas större flexibilitet och möjlighet att anpassa priser efter rådande efterfrågan, vilket bidrar till minskad risk och ökad marknadsanpassning.
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidorna 102–103)		
Ränta	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	JM tillämpar fastställda regler för räntebindning och lånelöptider, som antagits av styrelsen, samt har ett gediget regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.
Finansiering	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam. Under extraordinära omständigheter, såsom pandemier eller kraftig ränteoro, kan det inte uteslutas att situationer uppstår där åtaganden och kovenanter i koncernens kreditavtal riskerar att inte uppfyllas.	JM har en stark finansiell ställning med god soliditet, vilket gör koncernen attraktiv för långivare. Finanspolicyn styr koncernens finansieringsstrategi och säkerställer långsiktig stabilitet. JM har tillgång till långfristiga kreditfaciliteter och bedriver löpande uppföljning och kontroll av kreditportföljen, dess villkor och kovenanter.
Likviditet	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	JM har god kontroll över likvida medel. Överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. JM säkerställer en god betalningsberedskap genom checkkrediter och kreditlöften i revolverande kreditfaciliteter.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 118–124.

Styrelsearbetet under 2025

Vid årsstämman 2025 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft 15 sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft fem sammanträden, Ersättningsutskottet fem sammanträden och Investeringsutskottet sju sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2025 var beslut om den nya strategiska planen, nya finansiella mål, produktionsstarter av större bostadsprojekt, större förvärv och försäljningar av exploateringsfastigheter, beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 122. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 119–120.

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman 2025 beslutar att följande riktlinjer för ersättning till bolagsledningen ska gälla fram till årsstämman 2029 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Dessa riktlinjer omfattar koncernchef och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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 stadsområden 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.

För ytterligare information om affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet se www.jm.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är finansiell måluppfyllelse, kundnöjdhet, hållbarhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JMs uppförandekod.

Ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kort- och långsiktig rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. De långsiktiga rörliga löneprogrammen ska kunna mätas under en period om tre år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under det år som programmet startade.

Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen erbjuds ledande befattningshavare att delta i JMs aktiesparprogram. Avsikten är bjuda in till programmet årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras nettobeloppet i nya JM-aktier.

VD kan maximalt göra en egeninvestering om 600 000 kronor. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kronor. Programmet omfattar även alla övriga anställda. Enhetschefer har möjlighet att investera maximalt

150 000 kronor. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kronor.

För koncernchefen ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta kontanta månadslönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas för närvarande av en förstärkt ITP-plan samt en premiebase-rad pensionsförstärkning om maximalt 120 000 kronor per år eller 30 procent av den fasta kontanta årslönen överstigande 30 inkomstbasbelopp. För nya medlemmar i koncernledningen ska pensionsförmåner vara premiebestämda med pensionspremier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen, styrelsen har dock möjlighet att fatta beslut om undantag från detta om så skulle behövas. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Styrelsen får, på förslag av koncernchefen, godkänna att avgångspension erbjuds koncernledningsmedlem som fyllt 62 år.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 5 procent för koncernchefen och högst 10 procent av den fasta genomsnittliga kontantlönen för övriga ledande befattningshavare.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får, för aktuell befattning, tillsammans med utfall av kort rörligt löneprogram inte överstiga ett belopp motsvarande den maximalt möjliga nivån för utbetalning av kort rörligt löneprogram aktuellt utbetalningsår. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av Ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Det kan i undantagsfall förekomma att koncernledningen tillfälligt kompletteras med icke-ordinarie medlem som engageras på konsultbasis. Om så sker ska medlemmen endast erhålla avtalat konsultarvode. Konsultarvodets storlek får motsvara högst verkställande direktörens fasta kontantlön för samma tid, uppjusterad med belopp motsvarande sociala avgifter.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för koncernchefen och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Vid en överenskommelse mellan bolaget och befattningshavaren om anställningens upphörande innebär ovanstående lydelse att avgångsvederlag kan utgå och/eller att uppsägningslön betalas i större utsträckning än vid uppsägning från befattningshavarens sida.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontantersättningen baseras på hållbarhetsmål och resultatet av kundundersökningar (nöjd-kund-index, NKI).

Det långsiktiga rörliga löneprogrammet är och ska vara baserat på koncernens resultatuppfyllelse de tre år programmet löper och, i förekommande fall, uppfyllelse av resultat för egen enhet.

Genom de kriterier som enligt ovan avgör utfallet skapas incitament för medarbetarna att bidra till förverkligandet av bolagets affärsstrategi och därmed till långsiktigt värdeskapande. Om styrelsen framdeles skulle bedöma att affärsstrategin och bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, bättre skulle främjas om kriterierna kompletteras eller målkonstruktionen annars modifieras tillåter dessa riktlinjer att sådana förändringar görs.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar

för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till koncernchefen. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar koncernchefen för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid, utgjort en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och inestående ersättning som omfattas av riktlinjerna, kommer utvecklingen av avståndet mellan bolagsledningens ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett Ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte koncernchefen eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frågå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Styrelsen har under året beslutat att nya medlemmar i koncernledningen ska erbjudas premiebestämd pensionsförmån med premier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen, styrelsen har dock möjlighet att fatta beslut om undantag från detta om så skulle behövas. Styrelsen har också beslutat att införa resultatmål för varje år under det treåriga långsiktiga rörliga löneprogrammets löptid. Eventuell utbetalning sker som tidigare året efter programmets slut. I övrigt överensstämmer styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2025 med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2024.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2026 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2025.

Mer information

För mer information om ersättningar i JM, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se not 3 på sidorna 97–98.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling.

Moderbolaget redovisar intäkter och resultat från bostadsprojekt successivt över tid i takt med projektets upparbetning och försäljning. För ytterligare information se not 1.

Nettoomsättningen under 2025 uppgick till 6 127 mkr (7 260). Förändringen var främst hänförlig till en lägre försäljning samt en lägre nivå av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet ökade till –27 mkr (–198). Förbättringen var främst hänförlig ett högre resultat från fastighetsförsäljningar samt lägre prisjusteringar. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 614 mkr (–282).

Medeltalet anställda uppgick till 1 339 (1 454) varav 1 003 män (1 105) och 336 kvinnor (349). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 357 mkr (1 449). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets not 2.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

- I juni 2025 tillträdde Maria Branestam som ny HR-direktör för JM och tog då plats i koncernledningen.
- I december 2025, har det helägda dotterbolaget JM Entreprenad AB fusionerats in i JM AB genom absorbtion. För ytterligare information se not 11 för moderbolaget. JM har under det första kvartalet 2026 tecknat avtal om försäljning av entreprenadverksamheten.
- Den 1 januari 2026 slogs affärssegmenteten JM Fastighetsutveckling och JM Bostad Stockholm samman. Affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks bytte samtidigt namn till JM Stockholm och JM Riks. Från den 1 januari 2026 rapporteras koncernens verksamhet i fyra affärssegment: JM Stockholm, JM Riks, JM Norge och JM Finland.
- Pär Vennerström, affärsenhetschef för JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling, lämnade JMs koncernledning den 1 januari 2026.
- JM har i januari 2026 rekryterat Henrik Brinck Landelius som ny chef för affärssegmentet JM Stockholm. Han tillträdde under första kvartalet 2026 och ingår i JMs koncernledning.
- JM har i januari 2026 avtalat om förvärv av cirka 1 300 byggrätter för bostadsutveckling samt fyra pågående bostadsprojekt i Oslo och Bergen. Köpeskilling uppgår till cirka 1 100 mkr.

- JM har i mars 2026 tecknat en treårig syndikerad kreditfacilitet om 4,2 mdkr med fem nordiska banker. Faciliteten kommer att användas för att refinansiera befintliga kreditavtal och stärker förutsättningarna för långsiktig och hållbar tillväxt. Avtalet inkluderar möjlighet till förlängning och kompletteras med befintlig checkkredit samt löpande projektrelaterad finansiering.

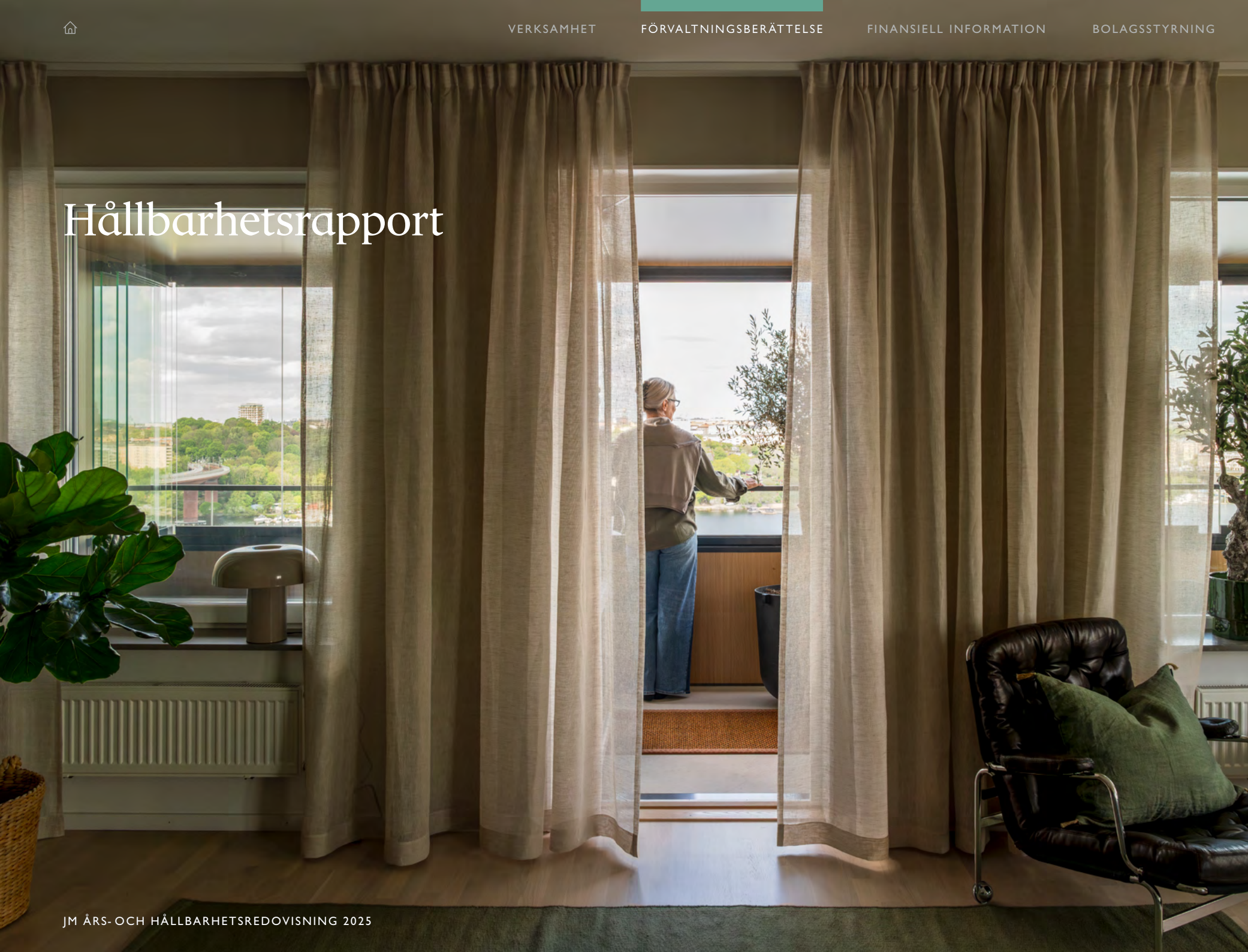
Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 182 210 555
Årets resultat	825 537 781
Summa	4 007 748 336

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras på följande sätt:

	SEK
till aktieägarna utdelas 2,00 SEK per aktie ¹⁾	129 009 680
I ny räkning överförs	3 878 738 656
Summa	4 007 748 336

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2025, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.



Hållbarhetsrapport

ESRS 2 – Allmänna upplysningar

ESRS 2 – Allmänna upplysningar	41
--------------------------------------	----

Miljöinformation

EU:s taxonomiförordning	55
E1 – Klimatförändringar	60
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	68

Social information

S1 – Den egna arbetskraften	72
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	78
S4 – Konsumenter och slutanvändare	81

Styrningsinformation

G1 – Ansvarsfullt företagande	85
-------------------------------------	----

ESRS 2 – Allmänna upplysningar

BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten i förvaltningsberättelsen utgör JM:s lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen (2024:347). Rapporten har därmed utarbetats i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och är i linje med EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD). Hållbarhetsrapporten har också utarbetats i enlighet med EU:s taxonomiförordning, artikel 8 i förordningen 2020/852. JM har valt inte använda sig av de förenklingar som antogs av EU i den Delegerande Omnibusakten (2026/73).

JM har upprättat hållbarhetsrapporten på konsoliderad grund och den inkluderar moderbolaget JM AB och dotterbolagen JM Suomi Oy och JM Norge AS samt JM@Home AB. Omfattningen skiljer sig från den finansiella rapporteringen då övriga dotterbolag inte är inkluderade i hållbarhetsrapporten. Detta då uppgifterna från dessa inte är väsentliga utifrån de upplysningar som lämnas, då all bostadsutveckling sker genom JM AB, JM Suomi Oy och JM Norge AS. Hållbarhetsrapporten omfattar JM:s hela värdekedja från råvaruutvinning uppströms till demontering och materialåtervinning av JM:s bostäder nedströms, och fokuserar på de hållbarhetsrelaterade ämnen som bedömts som väsentliga i JM:s dubbla väsentlighetsanalys, se avsnitt SBM-3 sida 47.

JM har inte utelämnat information avseende immateriella rättigheter, know-how eller resultat av innovation.

BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

När JM under 2025 övergick från hållbarhetsrapportering enligt Global Reporting Initiative (GRI) standarden till att följa EU:s CSRD-direktiv och rapportera enligt ESRS, utökades omfattningen av hållbarhetsinformationen.

Jämförelsesiffror för föregående år redovisas i avsnitten S1-6, S1-7, S1-9, S1-14, S1-17 och S4-5.

Majoriteten av den kvantitativa data från uppströms eller nedströms i värdekedjan kommer från primära källor. För vissa uppgifter har uppskattningar gjorts - det gäller främst uppgifter i avsnitten E1-6 och E5-4 där schabloner i vissa fall har använts och där leverantörer har gjort uppskattningar, se sidorna 67 och 70. Dessa redovisas tillsammans med den specifika kvantitativa informationen i hållbarhetsrapporten.

Om inget annat anges, är tidsperspektiven kort, medellång och lång sikt definierat enligt ESRS 1. Kort sikt avser innevarande år, medellång sikt ett till fem år, och lång sikt mer än fem år.

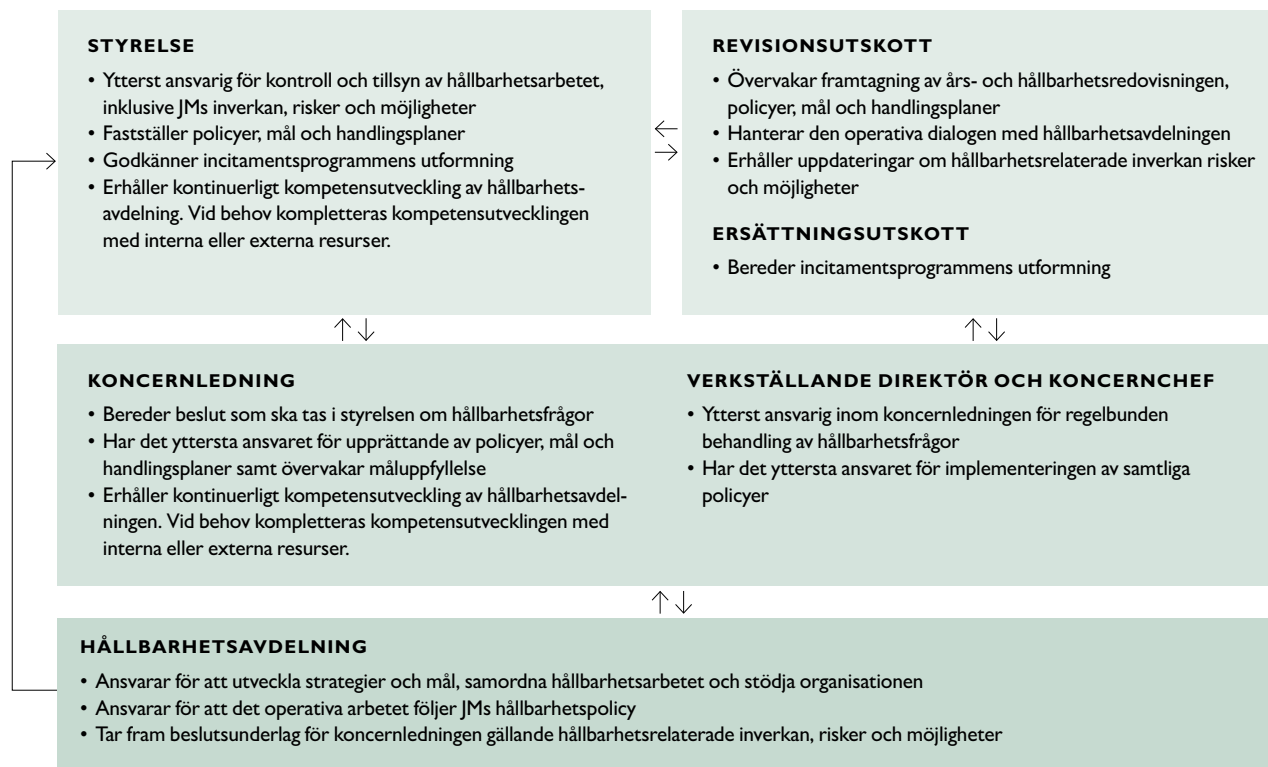
Under 2025 har JM vidareutvecklat metoden för beräkningar av koncernens växthusgasutsläpp. 2025 års uppgifter inom scope 1 och 2 samt delar av scope 3 baseras på samtliga pågående byggprojekt under året, medan föregående års siffror utgick från avslutade projekt. Se avsnitt E1-6 sida 67 för ytterligare information. JM har också under 2025 uppdaterat sin dubbla väsentlighetsanalys, vilket har lett till viss justering och tillägg av väsentliga ämnen, för ytterligare information, se avsnitt IRO-1 sida 48.

Inga väsentliga fel i rapportering från tidigare år har identifierats.

JM har i tre fall valt att använda sig av bestämmelserna för infasning enligt ESRS 1 tillägg C. Infasningarna avser uppgifter om:

- Förväntade finansiella effekter av väsentliga risker (SBM-3 (48e), E1-9 och E5-6).
- Hälsa och säkerhet bland icke-anställda (S1-14).
- Antalet fall av arbetsrelaterad ohälsa (S1-14).

Styrelsens, koncernledningens och hållbarhetsavdelningens roller och ansvar samt styrningsstruktur



GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Sammansättning och mångfald

Styrelsen består av totalt nio ledamöter, varav sju är icke-verkställande. Samtliga icke-verkställande ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större ägare i bolaget. Könsfördelningen i styrelsen är 67 procent män och 33 procent kvinnor.

Styrelsens sammansättning ger bred kompetens inom områden som bygg- och fastighetsutveckling, bank och finans, hållbarhet och affärsutveckling, och säkerställer tillgång till relevant branschkompetens, hållbarhetskunskap, geografisk insikt, mångfald och strategisk förmåga i linje med koncernens långsiktiga mål. Styrelsen har två arbetstagarrepresentanter och två suppleanter som utsetts av arbetstagarorganisationerna. Arbetstagarrepresentanterna har samma rättigheter och skyldigheter som övriga ledamöter och säkerställer att de anställdas perspektiv beaktas i beslutsprocesser.

Koncernledningen består av nio verkställande tjänstemän och könsfördelningen i koncernledningen är 56 procent män och 44 procent kvinnor. Könsfördelningen mellan kvinnor och män är 79 procent (kvinnor/män).

Se avsnitt S1-9, sida 76 för ytterligare information om koncernledningens sammansättning.

Roller och ansvar

Styrelsen, revisionsutskottet, koncernledningen och hållbarhetsavdelningen bedriver ett kontinuerligt samarbete kring hanteringen av hållbarhetsfrågor samt tillhörande mål, policyer och handlingsplaner. Figuren nedan illustrerar deras respektive roller och ansvar samt den övergripande strukturen för bolagsstyrning inom hållbarhetsområdet

Styrningsprocesser, interna kontroller och rutiner för att hantera, följa upp och kontrollera inverknings-, risker och möjligheter inom JM är definierade och strukturerade i koncernens verksamhetssystem.

GOV-2 Information som lämnas till, och hållbarhetsämnen som behandlas av koncernens förvaltnings-, lednings-, och tillsynsorgan

Information som lämnas till styrelsen, revisionsutskottet och koncernledningen

JMs hållbarhetschef uppdaterar koncernledningen och revisionsutskottet kvartalsvis samt styrelsen två gånger per år avseende:

- JMs väsentliga inverknings-, risker och möjligheter
- Genomförandet av tillbörlig aktsamhet
- Resultat och ändamålsenlighet hos policyer, mål och åtgärder som antagits för att adressera JMs väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

Under året har revisionsutskottet och styrelsen haft särskilt fokus på koncernens första hållbarhetsrapport enligt CSRD. De väsentliga hållbarhetsämnena som adresserats är:

- Klimatpåverkan, energianvändning och klimatanpassning
- Resursanvändning och avfallshantering
- Medarbetares arbetsvillkor och könsbaserad mångfald
- Arbetsvillkor och jämställdhet i värdekedjan
- Kunders tillgång till kvalitetsinformation
- JMs arbete mot korruption

Dessa områden utgör grunden för koncernens hållbarhetsstrategi och styrning.

Beaktande av inverkan, risker och möjligheter

JMs strategi består av ett antal strategiska inriktningar som beskriver hur JM tar sig an dess strategiska mål och där inriktningarna omsätts i handling via strategiska initiativ. För att nå JMs strategiska målsättningar integreras hållbarhetsrelaterad inverkan, risker och möjligheter i initiativen. Dessa frågor beaktas även vid större transaktioner och i koncernens riskhanteringsprocess och för klimatrisker har JM en utvecklad process, vilket säkerställs genom den årliga klimatriskanalysen. De beaktas även på styrelsens årliga strategimöte. JM har under året inte behövt göra några avvägningar mellan JMs strategi och dess väsentliga inverkan, risker och möjligheter.

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

JMs koncernledning omfattas av hållbarhetsrelaterade incitamentsprogram, vilket innebär att de har avtal som innehåller hållbarhetsmål. Genom dessa program bedöms medlemmarnas prestation mot de specifika hållbarhetsrelaterade målen.

Koncernledningen utvärderas mot två hållbarhetsmål, varav det ena är klimatrelaterat och kopplat till koncernens övergripande mål för utsläppsminskningar uppströms i värdekedjan och inom byggprojekt, se avsnitt E1-4, sida 64. Det andra målet relaterar till den genomsnittliga avfallsmängden i koncernen och fungerar som delmål för att JM ska nå koncernens övergripande avfallsmål, se avsnitt E5-3, sida 69.

Andelen rörlig ersättning beroende på hållbarhetsrelaterade mål eller inverknings- är individuell och avhängig uppfyllnadsgrad av mål. Andelen rörlig ersättning, kopplat till hållbarhetsrelaterade mål och/eller inverknings-, är 10 procent, och den andel av ersättningen som är kopplad till klimatrelaterade överväganden mål är 3 procent.

Ersättningsutskottet bereder förslag till incitamentsprogrammens utformning som sedan styrelsen godkänner. Bolagsstäm-

man godkänner riktlinjerna för ledande befattningshavare inklusive dess riktlinjer för både kortsiktiga och långsiktiga incitamentsprogram. För ytterligare information utanför hållbarhetsrapporten, se JMs Bolagsstyrningsrapport på sidorna 118–124 samt i JMs ersättningsrapport.

Övriga medarbetare med rätt till rörlig ersättning omfattas också av incitamentsprogram med hållbarhetsrelaterade mål.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Som framgår av JMs hållbarhetspolicy och uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer strävar koncernen efter att minimera risken för att verksamheten direkt eller indirekt orsakar skada för människor eller miljön. Detta säkerställs bland annat genom tillbörlig aktsamhet som JM genomför enligt processen som beskrivs i FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt i OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Information om JMs tillbörlig aktsamhet finns i tabellen nedan.

Kartläggning av den information som tillhandahålls i hållbarhetsrapporten som relaterar till processen för tillbörlig aktsamhet

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Paragrafer i hållbarhetsrapporten
Integrera tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2 GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsämnena som behandlas av koncernens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan ESRS 2 GOV-3: Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem ESRS 2 SBM-3: Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell
Samarbete med berörda intressenter i alla huvudsteg av tillbörlig aktsamhet	ESRS 2 GOV-2: Information som lämnas till och hållbarhetsämnena som behandlas av koncernens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan ESRS 2 SBM-2: Intressenters intressen och synpunkter ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter ESRS 2 MDR-P: Antagna policyer för hur väsentlig hållbarhetsinformation ska hanteras Tematiska ESRS (rutiner för kontakter med intressenter): S1-2, S2-2 och S4-2
Identifiera och bedöma negativa inverknings-	ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter ESRS 2 SBM-3: Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell
Vidta åtgärder för att hantera dessa negativa inverknings-	ESRS 2 MDR-A: Åtgärder och resurser avseende med avseende på väsentliga hållbarhetsämnena Tematiska ESRS (åtgärder och rutiner för att gottgöra): E1-1, E1-3, (E1-8), E5-2, S1-3, S1-4, S2-3, S2-4, S4-3
Följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	ESRS 2 MDR-M: Mått i förhållande till väsentliga hållbarhetsämnena ESRS 2 MDR-T: Uppföljning av policyernas och åtgärdernas ändamålsenlighet genom mål Tematiska ESRS (mått och mål): E1-4, E1-5, E1-6, E5-3, E5-4, E5-5, S1-5, S1-6, S1-7, S1-9, S1-14, S1-17, S2-5

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Utifrån genomförd riskbedömning identifierades ämnen inom miljö och socialt ansvar och relaterad data som är kritiska för JM:s rapportering och baserade på deras relevans och väsentlighet enligt den dubbla väsentlighetsanalysen. Riskbedömningen begränsas till kvantitativ data relaterad till JM:s väsentliga underämnen och delunderämnen och användes som metodik för valet av initiala mätvärden för implementering av intern kontroll. Prioriteringen av mätvärden styrs av datapunkternas komplexitet, graden av manuell hantering, risken för beräkningsfel och processmognad.

De huvudsakliga identifierade riskerna avser en hög grad av manuell hantering av data, manuella dataöverföringar mellan interna system och avsaknaden av "fyra ögon-principen". För att minska dessa risker har JM implementerat interna kontroller som dokumenterats i en risk- och kontrollmatris.

Genom intern kommunikation och utbildning har ansvariga för de interna kontrollerna integrerat riskreducerande åtgärder i dagliga processer, så som att granska databeräkningar, genomföra rimlighetsbedömningar av dataunderlag och godkänna det som ska rapporteras i hållbarhetsrapporten. Systemstöd används för majoriteten av kvantitativa datapunkter, inklusive data från tredje part som granskas löpande genom rimlighetsbedömningar. Den tredjepartsdata som JM gör rimlighetsbedömningar på är exempelvis data från leverantörer, så som miljövarudeklarationer.

Identifierade risker och brister i internkontroller rapporteras löpande till styrelsens revisionsutskott.

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

JM:s strategi och affärsmodell bygger på bostadsutveckling med fokus på kvalitet, lönsamhet och hållbarhet. Koncernen erbjuder nyproducerade bostadsrätter, äganderätter, ägarlägenheter, hyresrätter, studentbostäder, vård- och omsorgsboenden, kommersiella lokaler samt entreprenadtjänster. Inga större förändringar avseende JM:s produkter och tjänster har skett under året. Kundgrupperna utgörs av privatpersoner, investerare och offent-

liga aktörer. JM:s totala antal medarbetare presenteras i avsnitt S1-6, sida 76. Verksamheten omfattar hela värdekedjan – från råvaruförsörjning och projektledning till försäljning och kundrelationer – vilket ger JM möjlighet till god kontroll över både kvalitet och hållbarhetsaspekter. JM:s marknader är Sverige, Norge och Finland.

Hållbarhetsrelaterade målsättningar och strategi

JM:s strategi fokuserar på att uppnå de finansiella målen samt koncernens klimat- och energimål. För ytterligare information om koncernens finansiella mål, se sida 11 utanför hållbarhetsrapporten. Koncernens klimat- och energimål omfattar:

- JM ska minska växthusgasutsläppen relaterat till byggprojekten med 85 procent år 2030 jämfört med 2022.
- Byggnader som projekteras har en beräknad energiprestanda som är bättre än nationella regelverk.

Utöver de koncerngemensamma målen fastställs projektspecifika hållbarhetsmål kopplade till sociala och miljömässiga faktorer, baserade på krav från kommuner och investerare.

JM arbetar i linje med samtliga målsättningar, oberoende av marknad och produktutvecklingskategori.

Som en del av målet om att minska växthusgasutsläppen relaterat till byggnation, fokuserar JM på avfall. År 2030 ska samtliga avslutade projekt inte generera mer avfall än 15 kg/m² BTA (bruttototalarea).

Utmaningen för att fullfölja strategin som relaterar till hållbarhet är framför allt finansiell. JM har identifierat utmaningar med att identifiera hållbara investeringar och tillräckligt med resurser som kan läggas på projekt som syftar till att öka hållbarhetsprestanda.

För att hantera utmaningarna med de delar av strategin som berör hållbarhet behöver JM nå delmålet 272 kg CO₂e/m² BTA 2025 för Sverige och Norge samt 294 kg CO₂e/m² BTA 2025 för Finland.

JM behöver också se till att kortsiktigt utveckla koncernens befintliga produkt genom resurs- och klimatoptimerad materialanvändning, fortsatt utveckla JM:s byggdelar såsom koncernens stomsystem och genom högre grad av återbrukade produkter samt genom att långsiktigt använda nya tekniker och material.



JMs värdekedja

Aktiviteter uppströms

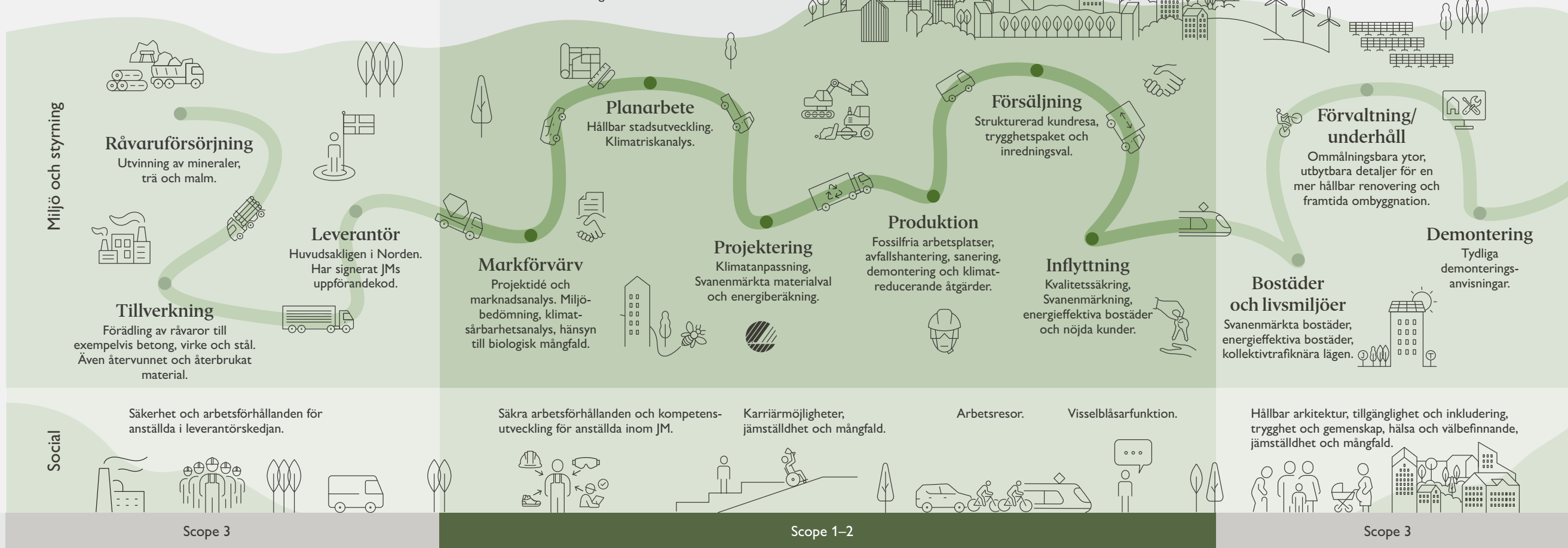
Inverkan med ursprung i aktiviteter hos leverantörer till JM, såsom utvinning av råvaror, energi till varuproduktion och sociala förhållanden för anställda i dessa företag.

JMs verksamhet

Inverkan från JMs projektutveckling och produktion, så som utsläpp och energianvändning från egna maskiner, förebyggande säkerhetsarbete och sociala förhållanden i företaget.

Aktiviteter nedströms

Inverkan med ursprung hos ägare och förvaltare efter att JM lämnat över till kund.





JMs värdekedja omfattar tre huvuddelar: uppströms, den egna verksamheten och nedströms. Uppströms består främst av inköp av byggmaterial som betong, stål och trä samt specialisttjänster. JM samarbetar med ett begränsat antal leverantörer, huvudsakligen i Norden och Europa, vilket möjliggör nära relationer och hög transparens. Material miljöbedöms systematiskt, och leverantörer omfattas av JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer med riskanalys vid kontraktssignering och uppföljning genom djupgående granskningar.

Den egna verksamheten utgör kärnan i affärsmodellen och omfattar nybyggnation, där JM i stor utsträckning använder egna hantverkare för ökad insyn och kontroll. Projektleddning, kvalitetskontroll och säkerhetsarbete är integrerade delar av processen, liksom ett aktivt hållbarhetsarbete med bland annat arbetet med införandet av fossilfria arbetsplatser och minskning av byggavfall. Samtliga bostäder i egen regi är Svanenmärkta, vilket bekräftar JMs hållbarhetsambitioner. Kundrelationer hanteras genom ”Kundresan”, som erbjuder transparens och stöd under hela bygg- och inflyttningsprocessen.

Nedströms omfattar försäljning och nyttjande av färdigställda bostäder. JM riktar sig till privatpersoner i olika livsskeden samt till investerare och offentliga aktörer. Genom energieffektiva och Svanenmärkta bostäder bidrar JM till ett mer hållbart samhälle även under nyttjandefasen. Hållbarhetsarbetet sträcker sig från markförvärv till färdig produkt.

JMs främsta output är färdigställda bostäder och kommersiella byggnader, medan inputs utgörs av material, tjänster och energi som möjliggör byggnationen.

SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

JMs process för intressentdialoger baseras på identifierade behov och synpunkter från intressenter och genomförs via relevanta och tillgängliga kanaler. De aspekter som framkommer i dialogerna hanteras inom organisationen och beaktas i allt från markförvärv till vidareutveckling av intern dokumentation. Tabell nedan visar JMs nyckelintressenter, med vilka JM har olika former av samarbeten och dialoger.

JMs lednings- och tillsynsorgan erhåller information kring berörda intressenters synpunkter och behov genom följande kanaler:

- *Kunder* – befintliga kunder besvarar årlig nöjd-kund-undersökning (nöjd-kund-index, NKI) i samband med inflyttning. Resultat presenteras för koncernledning.
- *Medarbetare* besvarar årliga medarbetarundersökningar, som kommuniceras till koncernledningen och bearbetas i respektive avdelning.
- *Aktieägare, investerare och banker* engageras genom kontinuerlig dialog och kapitalmarknadsdagar.
- *Leverantörer och samarbetspartners* följs upp i kvalitets- och miljörådet vid större förändringar som påverkar kostnader eller miljö.
- *Samhälle* – dialog med kommuner och lokala intressenter sker löpande i verksamheten.

Hur JMs egen arbetskrafts intressen inverkar på affärsmodell och strategi (S1, SBM-2)

JMs egen arbetskraft är generellt exponerad för en högre risk för olyckor och personskador än många andra branscher, vilket beror på riskmoment i byggprojekten. Byggsektorn har även utmaningar kopplade till jämställdhet, med en överrepresentation av män och risk för ojämsställda löner. För att nå JMs strategiska mål och säkerställa effektiv leverans av nyproducerade bostäder är nöjda och kompetenta medarbetare avgörande.

JM beaktar medarbetarnas intressen och synpunkter genom utvecklingssamtal var sjätte månad, kontinuerliga avstämningar, den årliga medarbetarundersökningen, utbildningar och aktiviteter som Safety Week, mobilapplikation för rapportering av olyckor samt möjlighet att lämna förbättringsförslag.

Eftersom JM arbetar strukturerat med hälsa och säkerhet, mångfald och kompetensutveckling bedöms koncernen ha goda förutsättningar att genomföra sin affärsmodell. Dessa inverningar ligger därför inte till grund för diskussioner om affärsmodellen i dagsläget. Läs mer om väsentlig inverkan på JMs egen arbetskraft i avsnitt SBM-3 på sidorna 47–48 samt avsnitt S1 SBM-3 sida 73.

JMs NYCKELINTRESSENTER OCH INFORMATION OM INTRESSENTDIALOGER OCH SAMARBETEN

Intressent	Huvudsakligt intresse	Kanaler för dialog (urval)	Hur viktiga aspekter hanteras	Syfte och resultat
Kunder	Förutsägbara leveranser av bostäder med hög kvalitet	JMs kundresa innehållande kundmöten, kund- och marknadsundersökningar, inflyttningenkäter, fokusgrupper, hemma hos-intervjuer, webb-paneler samt visningar och andra kundevent.	Hanteras vid markförvärv, planprocess, projektering samt vid inköp	Dialog med kunder skapar förutsättningar för en förbättrad produkt och anpassning av marknadsstrategier
Medarbetare	God arbetsmiljö och tillgång till relevant kompetens	Utvecklingssamtal, utbildning, internkommunikation, medarbetarundersökning, förbättringsförslag, Safety Week, system för avvikelserapportering	Hanteras i JMs HR-process som inkluderar arbetsmiljö och hälsa, kompetensutveckling, jämställdhet- och mångfaldsplan, uppförandekod, pension, försäkringar och andra förmåner, hållbarhetspolicy och internkommunikation	Dialog med medarbetare skapar förutsättningar för förbättrad arbetsmiljö och säkra relevant kompetens inom koncernen
Aktieägare, investerare och banker	Transparent dialog med JM samt relevanta rapporteringsflöden vad gäller hållbarhetsinformation	Kapitalmarknadsdag, analytiker-möten, personliga möten, löpande kommunikation, årsredovisning och delårsrapporter, årsstämma	Hanteras i JMs kommunikationsplanering	Dialog med investerare skapar förutsättningar för att förstå nuvarande och potentiella investerares förväntningar på hållbarhet och koncernen i stort. Utöver det, attraheras ansvarsfulla investerare av en transparent dialog
Leverantörer och samarbetspartners	Ansvarsfulla inköpsprocesser och respektfull arbetsmiljö som skyddar arbetstagares mänskliga rättigheter	Avtalsmöten, frågeenkäter, djupgående granskningar, utvecklingsprojekt, leverantörssamverkan	Hanteras i JMs inköpsprocess, kommunikationsarbete samt i koncernens process för hållbara leverantörskedjor	Dialog med leverantörer främjar ansvarsfulla inköp, säkerställer en respektfull arbetsmiljö och skyddar arbetstagarnas mänskliga rättigheter. Dialogen möjliggör även att JM kan säkerställa efterlevnad av koncernens uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer
Samhälle (kommuner och närliggande områden)	Hög samhällsnytta samt bevarande av biologisk mångfald och andra naturresurser	Kommundialoger; projektmöten, personliga möten, konferenser, kommundialoger	Hanteras vid markförvärv, planprocess och projektering samt genom hela projektet; från markförvärv till kundernas inflyttning	Säkerställa samhällsnytta samt att biologisk mångfald och andra naturresurser inte förbises

Hur värdekedjearbeters intressen inverkar på affärsmodell och strategi (S2, SBM-2)

Precis som JMs egen personal kan även arbetstagare i värdekedjan exponeras för förhöjd risk för olyckor och personskador, särskilt underentreprenörer på byggarbetsplatser och arbetare inom tillverkning och råvaruutvinning. Byggbranschen kännetecknas av fler riskmoment än många andra branscher och har även utmaningar kopplade till jämställdhet, med en överrepresentation av män och potentiella löneskillnader.

JM hanterar dessa potentiella negativa inverkanar på arbetstagare i värdekedjan genom kontinuerliga djupgående och systematiska granskningar, säkerhetsmätningar och etablerade rutiner för uppföljning. Inköps- och hållbarhetsfunktionerna har en central roll i att säkerställa efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer.

JM bedömer att dessa frågor hanteras tillfredsställande inom ramen för befintlig affärsmodell och strategi, utan behov av strukturella förändringar. Läs mer om väsentlig inverkan på arbetstagare i värdekedjan i avsnitt SBM-3.

Hur konsumenters intressen inverkar på affärsmodell och strategi (S4, SBM-2)

JMs strategi och affärsmodell är starkt kundorienterad, vilket innebär att respekt för konsumenters och slutanvändares åsikter, rättigheter och grundläggande mänskliga rättigheter är integrerad i verksamheten. Insamlade synpunkter utgör ett kontinuerligt underlag för utveckling och anpassning av koncernens strategi och affärsmodell.

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Genom den dubbla väsentlighetsanalysen har JM identifierat inverkan, risker och möjligheter i värdekedjan uppströms, den egna verksamheten och nedströms. Analysen har resulterat i att ett flertal hållbarhetsrelaterade ämnen bedöms vara väsentliga och dessa redovisas i tabellen nedan. I följande avsnitt beskrivs den inverkan som JMs strategi och affärsmodell har på dessa ämnen och vilka risker eller möjligheter det kan innebära för JM. Varje väsentligt ämne behandlas mer ingående i separata avsnitt i hållbarhetsrapporten, där hanteringen av inverkan på människor och miljö samt risker för JM beskrivs.



Väsentlig inverkan, risker och möjligheter

Standard Väsentligt ämne	Typ	Beskrivning av väsentlig inverkan, risker och möjligheter (48 a, c i)	 Positiv inverkan	 Negativ inverkan	 Risk	Faktisk/ potentiell	Tidshorisont (48 (c) iii.)	Var i värdekedjan (48 (a))		
								Upp- ströms	Egen verksamhet	Ned- ström
E1 Anpassning till klimatförändringar		Riskerna omfattar klimatrelaterade fysiska risker och omställningsrisker uppströms, inom den egna verksamheten och nedströms. Dessa måste analyseras i samband med markförvärv för att minimera risken för höga kostnader under produktion eller i form av garantikostnader efter försäljning. JM arbetar med att begränsa dessa risker genom noggrant leverantörsval samt riskanalyser av material och projekt.				Faktisk	Kort	●	●	●
E1 Begränsning av klimatförändringar		Inverkan avser växthusgasutsläpp i JMs värdekedja uppströms, inom den egna verksamheten och nedströms, vilket bidrar till global uppvärmning och därmed negativ inverkan på ekosystem och samhällen.				Faktisk	Kort	●	●	●
E1 Energi		Inverkan avser energianvändning uppströms, i den egna verksamheten och nedströms, vilket generar växthusgasutsläpp och bidrar till global uppvärmning. Energiproduktionen kan också ha en negativ inverkan på ekosystem och samhällen, beroende på energikälla och lokalisering av produktionen.				Faktisk	Kort	●	●	●
E5 Resursinflöden, inklusive resursanvändning		Inverkan avser användning av stora mängder resurser i JMs byggprojekt, såsom byggmaterial, byggprodukter, maskiner och utrustning. JM använder fortfarande huvudsakligen nytvunna råvaror, vars utvinning ofta har negativ inverkan på ekosystem och kan ha en negativ inverkan på lokalbefolkningar i områden där material utvinns.				Faktisk	Kort	●	●	
E5 Resursinflöden, inklusive resursanvändning		Risk avser JMs beroende av stora mängder material i produktionen. Leveransproblem, exempelvis till följd av makroekonomiska eller framtida ekologiska faktorer, kan medföra förseningar i projektens tidplaner och därigenom ökade kostnader. Möjligheterna att använda cirkulära material för att förebygga dessa risker är fortfarande begränsade.				Faktisk	Medel	●	●	
E5 Avfall		Inverkan avser att JM, liksom byggbranschen i stort, genererar betydande mängder avfall, främst i byggprojekten. En stor del av det avfall som uppstår återvinns som konstruktionsmaterial, medan resterande går till energiåtervinning eller deponi, vilket medför utsläpp av växthusgaser samt farliga ämnen till mark, luft och vatten.				Faktisk	Kort	●	●	
S1 Mångfald (könsbaserad)		Inverkan avser den ojämna könsfördelningen inom JM, särskilt bland hantverkare och chefer, där män är överrepresenterade. En obalanserad könsfördelning kan påverka arbetsmiljön negativt och begränsa individers möjligheter till utveckling och prestation jämfört med en mer jämställd arbetsplats.				Faktisk	Kort		●	
S1 Hälsa och säkerhet		Inverkan avser olycksrisker på JMs byggarbetsplatser till följd av många riskfyllda arbetsmoment. Byggbranschen har generellt en högre olycksfrekvens än många andra branscher. Olyckor kan vara akuta eller uppstå genom förslitning. Vanligtvis rör det sig om mindre skador med snabb återhämtning, men allvarigare olyckor förekomma med konsekvenser som sjukskrivning och behov av rehabilitering.				Faktisk	Kort		●	
S1 Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen		Inverkan avser att JM har identifierat fall av kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering inom organisationen. Även om detta inte sker systematiskt kan det förekomma i olika delar av verksamheten och ha betydande negativ inverkan på den drabbade individen.				Faktisk	Kort		●	
S2 Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete		Inverkan avser byggbranschens generella utmaning med ojämnt ställda arbetsplatser. Likabehandling är inte lika självklart på alla marknader. I Norden, där JM har många entreprenörer, finns både diskrimineringslagar och tillsynsmyndigheter, men löneskillnader mellan könen förekommer fortfarande. Därför kan könsbaserad diskriminering inte uteslutas bland JMs entreprenörer och leverantörer. Diskriminering kan ha en betydande negativ inverkan på den drabbade individen, som riskerar försämrade arbetsmiljö och levnadsvillkor.				Potentiell	Kort	●		
S2 Hälsa och säkerhet		Inverkan avser att byggbranschen ofta betraktas som en högriskbransch, och JM anlitar regelbundet underentreprenörer på arbetsplatser där många riskfyllda moment förekommer. Även leverantörer av byggmaterial verkar i miljöer där olyckor kan inträffa. Olyckor och förslitningsskador kan ha betydande negativ inverkan på den drabbade individen, med konsekvenser som sträcker sig från snabb återhämtning till sjukskrivning och behov av rehabilitering, med inkomstbortfall som följd.				Faktisk	Kort	●		
S4 Tillgång till kvalitetsinformation		Inverkan avser JMs ambitiösa kommunikationsstrategi gentemot kunder och slutanvändare. JM har under lång tid utvecklat och förfinat enhetliga riktlinjer för kommunikation och ansvarar för både den egna och mellanhänders kunddialog. Eftersom bostadsköp är en av konsumentens största investeringar säkerställer JM att kvalitetsinformationen är korrekt, tydlig och lättillgänglig. Uppföljning genom NKI-resultat samt kundenkäter och mäklare visar att strategin är framgångsrik. En välfungerande kommunikation vid stora investeringar skapar trygghet, möjliggör kundinflytande i utformningen av boendet och stödjer faktabaserade beslut.				Faktisk	Kort			●
G1 Korruption och mutor		Inverkan avser förekomsten av korruption inom byggbranschen i stort. Historiskt har branschen varit föremål för flera korruptions- och mutskandaler. JM saknar full insyn i tidigare led av leverantörskedjan och kan därför inte utesluta att korruption förekommer, varför inverkan i värdekedjan bedöms till den egna verksamheten och delar av värdekedjan uppströms. Korrumpa aktiviteter kan orsaka betydande stress för individer som ofrivilligt involveras. Vidare kan sådana aktiviteter leda till att miljöskyddsåtgärder ignoreras eller kringgås, vilket riskerar att medföra långsiktigt negativa effekter på miljön.				Potentiell	Lång	●	●	
G1 Korruption och mutor		Risk avser att korruption eller mutbrott potentiellt kan förekomma i JMs värdekedja uppströms och därmed involvera den egna verksamheten. Ett sådant brott inom JM-koncernen skulle skada anseende och varumärke, påverka investerare, aktieägare och samarbeten negativt samt hämma ekonomisk tillväxt genom att avleda resurser från produktiva investeringar.				Potentiell	Kort	●	●	

För information om vilka ändringar av väsentliga inverkan, risker och möjligheter som gjorts under 2025 vid återbesöket av den dubbla väsentlighetsanalysen, se avsnitt IRO-1 sida 48.

Enhetsspecifika upplysningar

JM har identifierat väsentliga inverkningar som delvis täcks av ESRS upplysningskrav då prestation följs upp på genom enhets-specifika mått. Dessa inkluderar mångfald inom den egna arbets-kraften, där JM mäter prestation genom andelen chefer och hantverkare som är kvinnor. Hälsa och säkerhet, samt jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete bland arbetstagare i värdekedjan arbetsvärdekedjan mäts genom andelen leverantörer som signerar JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer. Kunders och slutanvändares tillgång till kvalitetsinformation täcks också delvis av ESRS upplysningskrav, där uppföljningar sker genom mätningar av kundernas nöjdhet.

Inverkan som beror på JMs affärsmodell och aktiviteter

JMs väsentligt negativa inverkan på miljön uppstår främst genom växthusgasutsläpp som resultat av koncernens verksamhet, energi-användning, resursanvändning och avfallsgenerering vid nypro-duk-tion, vilket är en direkt följd av affärsmodellen. I vissa projekt krävs rivning av befintliga byggnader för att möjliggöra nybyggnation vilket medför ytterligare resursåtgång och avfall. Indirekt negativ inverkan sker genom inköp av material och produkter vars framställning och transport är energi- och resurskrävande. JM arbetar kontinuerligt med att minska materialanvändning, energianvändning och byggavfall samt öka återvinning och återbruk.

JMs verksamhet har en väsentlig direkt negativ inverkan på JMs medarbetare och underentreprenörer i byggprojekten och en indirekt negativ inverkan på arbetstagare i leverantörskedjan. JM bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga skador och förbättra säkerheten och arbetar aktivt för att öka andelen kvinnor på JMs kontor, byggprojekt och hos leverantörer. JM bedriver också ett systematiskt arbete för att säkerställa jäm-ställda arbetsvillkor hos leverantörer. Förekomst av trakasserier och diskriminering inom JMs verksamhet är inte strukturellt kopplad till affärsmodellen men hanteras genom förebyggande insatser.

JM har en väsentlig positiv inverkan på kunder genom en omfattande kommunikationsstrategi som säkerställer tillgång till kvalitetsinformation under hela kundresan – från projektstart till

inflyttning. Detta är nära kopplat till affärsmodellen då bostads-köp är en betydande investering.

JM har också identifierat en väsentlig potentiell negativ inverkan och risk kopplad till korruption, vilket är förknippat med byggbranschen där risken för problem som exempelvis mutor kan vara högre än många andra branscher. För att minimera risken för inblandning i korruption vidtar JM ett flertal förebyg-gande åtgärder och arbetar systematiskt med regelefterlevnad. Se kapitel G1, sida 86 för ytterligare information.

Effekter på affärsmodell samt respons

JM har integrerat miljö- och klimatperspektiv i affärsmodell, strategi och leverantörskedja. Koncernen arbetar med att bygga energieffektiva bostäder, minska avfallsgenerering av byggavfall och har ett långsiktigt mål om att minska en betydande del av växthusgasutsläppen i värdekedjan. JM arbetar även med att utveckla användningen av återvunnet och återbrukat material i byggprojekten. Geopolitiska och miljömässiga faktorer utgör finansiella risker, vilket har medfört strategiska förändringar i resursanvändning och leverantörsväl. Klimatförändringar har en inverkan på både leverantörskedjan och byggprojekt, vilket har resulterat i utvecklade klimatriskanalyser samt utveckling av arbetet med klimatanpassning.

JM har etablerade policyer, processer och rutiner för att hantera och förebygga negativa inverkan kopplade till hälsa och säkerhet, mångfald, kränkande särbehandling samt trakasse-rier och diskriminering inom den egna organisationen. Arbetet har intensifierats genom ökad rapportering av riskobservationer och förebyggande insatser mot trakasserier. Strategierna utveck-las kontinuerligt för att stärka arbetsmiljön och främja ett inklu-derande klimat.

JM har identifierat en väsentlig negativ inverkan på arbets-tagare i värdekedjan avseende hälsa, säkerhet, jämställdhet samt korruption och mutor. Koncernen har processer för att före-bygga incidenter och hantera dem snabbt. Vid bristande efter-levnad av JMs uppförandekod för leverantörer och underentre-prenörer kan samarbeten avslutas. Antikorruptionsarbetet förstärks genom policyer, rutiner och riktade utbildningar för riskutsatta funktioner.

JM har inte identifierat några nuvarande finansiella effekter av de väsentliga riskerna som identifierats i den dubbla väsentlighets-analysen som kan kopplas till JMs finansiella ställning. Koncernen genomför löpande investeringar som bedöms ha en positiv inverkan på hållbarhetsarbetet, men dessa investeringar är av immate-riell karaktär. De syftar främst till att höja hållbarhetsprestandan i bostadsproduktionen snarare än att enbart adressera identifie-rade finansiella risker.

JM genomförde i samband med klimatriskanalysen en resiliens-analys av koncernens förmåga att hantera väsentlig inverkan, risker och möjligheter, se avsnitt E1 SBM-3 sida 61. Syftet med analysen är att säkerställa att JMs strategi och affärsmodell är robust. Tidsperspektivet har utgått från utifrån ESRS 1 definition om kort, medellång och lång sikt, se avsnitt BP-2 på sida 41.

IRO-1 Arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen är en årlig process som säkerställer att JM fokuserar på prioriterade väsentliga hållar-hetsrelaterade ämnen. Översyn sker årligen genom en tvärfunk-tionell workshop, och koncernledning och styrelse godkänner resultatet om väsentliga förändringar sker. JM genomförde sin första dubbla väsentlighetsanalys 2024, följt av en översyn 2025 där följande justeringar genomfördes:

- E1: Anpassning till klimatförändringar bedömdes som en väsentlig risk då åtgärderna för framtida justeringar och renoveringar bedöms överstiga kostnaderna för anpassning i ett tidigt skede.
- S3: Påverkade samhällen är inte längre ett positivt väsentligt ämne. Den positiva inverkan som rapporterades under S3, rapporteras i stället under S4 Konsumenter och slutanvändare. Anledningen till förändringen är att inverkan är på slutkunden snarare än samhället.

Vart tredje år eller oftare vid behov, som vid uppdaterade CSRD-standards, görs en mer omfattande genomlysning med bredare intressentdialog.

Generell arbetsprocess och informationsinsamling

Den dubbla väsentlighetsanalysen baseras på både intern och extern information insamlad med stöd av specialistkompetens inom ESRS. Relaterade hållbarhetsämnen samt interna under-sökningar utgör även ingångsdata till den dubbla väsentlighets-analysen. Intern data har hämtats från dialoger med nyckelperso-ner, undersökningar och interna utredningar. Information om JMs egen arbetskraft (ESRS S1) har hämtats via medarbetarunder-sökningar, visselblåsarfunktionen och arbetsmiljörapporter. JMs inverkan på klimatet (ESRS E1) baseras på tidigare beräkningar för scope 1–3 samt analyser av kostnader vid utebliven klimat-anpassning. För inflöden och utflöden (ESRS E5) har JM använt inköpsdata och avfallsstatistik.

Den externa informationsinsamlingen kommer från dialoger med banker, hållbarhetsspecialister, branschspecifika nätverk och hållbarhetsforum, samt via enkäter till leverantörer, investerare och befintliga kunder. För analys av frågor om arbetstagare i värde-kedjan (ESRS S2) har JM beaktat leverantörers geografiska sprid-nings och haft en nära dialog med ramavtalspartners. Bedöm-ningen av JMs inverkan, risker och möjligheter kopplat till kunder och slutanvändare (ESRS S4) baseras på kundenkäter. Bolagsstyr-nings (ESRS G1) har utgått från generella risker inom byggbran-schen och från frågor som har varit väsentliga sedan tidigare.

JM har utgått från antagandet att korruption kan förekomma i värdekedjan, då detta är ett förekommande problem inom bygg-branschen. Ett annat antagande är att resursbrist på vissa nyt-vunna material kan uppstå i framtiden.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen har presente-rats och godkänts av styrgrupp, koncernledning, revisionsutskott och slutligen styrelse. Beslutskedjan medför således att resultatet valideras utifrån både ett internt och externt perspektiv, vilket minskar risken för väsentliga fel.

Hållbarhetsrelaterade inverkan, risker och möjligheter identi-fieras, bedöms och hanteras löpande i verksamhetens processer, som följer kravställningar och vägledning i JMs styrsystem.

För information om, i vilken omfattning och hur, processen för att identifiera, bedöma och hantera finansiella inverkan, risker och möjligheter är integrerad i koncernens övergripande lednings-process, se avsnitten GOV-1 och GOV-2 sida 42.

Fokus för väsentlighetsanalysen

Den dubbla väsentlighetsanalysen har fokuserat på uppströms resursutvinning och produkttillverkning, byggprojekt och kontorsdrift i den egna verksamheten samt nedströms försäljning, kundkontakt, användning, utveckling och avveckling av byggnader. Uppströms har fokus legat på Norden och Europa, där majoriteten av JMs leverantörer har sina huvudkontor, vilket innebär att vissa hållbarhetsämnen bedömts som mindre väsentliga på grund av rådande lagstiftning i dessa länder. Väsentliga ämnen har identifierats utifrån branschens karaktär, exempelvis hälsa och säkerhet, jämställdhet samt risk för korruption i värdekedjan.

Väsentlighetsanalys av inverkan

JM har beaktat både den inverkan koncernen har genom sin egen verksamhet och genom sina affärsrelationer. JM har bland annat beaktat att den största delen av koncernens inverkan sker relaterat till byggproduktionen inom dess egna verksamhet och i samverkan med deras leverantörer, inom miljö, sociala frågor och bolagsstyrning.

Majoriteten av koncernens inköp sker via ramavtal. JM har kvartalsvisa avstämningar med ramavtalsleverantörer för att säkerställa efterlevnad av JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer och identifiera förbättringsmöjligheter. Koncernen genomför även djupgående granskningar av leverantörer och säkerhetsmätningar på byggarbetsplatser för att upptäcka arbetsmiljöavvikelser och vidta förebyggande åtgärder.

JMs analys av inverkan baseras på ESRS underämnena och del-underämnena. Negativ inverkan bedöms och prioriteras utifrån skala, omfattning, återställningsbarhet och sannolikhet. Positiv inverkan bedöms enligt samma kriterier, exklusive återställningsbarhet.

JM har värderat både positiv och negativ inverkan samt faktisk och potentiell inverkan för varje underämne och del-underämne. Faktisk inverkan avser historiska eller pågående aktiviteter, medan potentiell inverkan bedöms utifrån sannolikhet inom branschen, värdekedjan och relevanta geografiska områden.

Metodiken för att bedöma den väsentliga inverkan i JMs modell har genomförts enligt följande:

Varje underämne har analyserats separat och tilldelats ett värde inom respektive kategori;

- **Skala** – Avser hur svår den negativa inverkan är eller hur fördelaktig den positiva inverkan är för människor eller miljön.
- **Omfattning** – Avser hur utbredda de negativa eller positiva inverkningarna är, exempelvis geografisk utbredning av inverkan på miljön eller antalet personer som JM har en direkt eller indirekt inverkan på.
- **Återställbarhet** – Avser huruvida och i hur hög grad de negativa inverkningarna kan åtgärdas, det vill säga att miljön eller de påverkade personerna återställs till sitt föregående tillstånd.
- **Sannolikhet** – Avser sannolikheten att den negativa eller positiva inverkingen inträffar.

De ämnen som relaterar till mänskliga rättigheter har alltid tilldelats 100 procent sannolikhet. JM har definierat mänskliga rättigheter enligt FN:s allmänna förklaring av mänskliga rättigheterna.

Utfallet från bedömningskriterierna – skala, omfattning och återställbarhet – multipliceras med sannolikheten vilket resulterar i ett sammanvägt värde för inverkan. JM har fastställt att alla ämnen med negativ inverkan som erhåller ett värde motsvarande 50 procent eller mer av maximalt utfall bedöms som väsentliga. För ämnen med positiv inverkan anses ett värde motsvarande 33 procent eller mer av maximalt utfall som väsentligt. Tröskeln är lägre för positiv inverkan då det inte graderas utifrån kriteriet återställbarhet och får därmed ett generellt lägre värde.

Tröskelvärdena har utarbetats och fastställts internt av JM och baseras på ett resonemang utifrån intressentperspektivet.

Väsentlighetsanalys av risker och möjligheter

För att identifiera risker och möjligheter använder JM externa källor, som FN:s klimatrappporter och branschspecifika analyser, samt intern kompetens och historiska observationer.

JM identifierar och analyserar sina beroenden och inverkan, exempelvis beroendet av stora materialtillgångar och inverkan på klimatförändringar, som faktorer som kan innebära väsentliga risker och möjligheter. Beroendet av material kan exempelvis medföra finansiella risker vid extremväder eller geopolitisk osäkerhet, vilket kan försena byggprojekt och öka kostnader. Klimatförändringar kräver kontinuerlig klimatanpassning av hela värdekedjan för att undvika finansiella risker, som garantikostnader.

JM använder sina industrialiserade processer och strukturkapital för att analysera dessa risker och möjligheter, samt utför klimatriskanalyser i början av varje byggprojekt för att hantera klimatrelaterade risker.

Förutom hållbarhetsrelaterade riskanalyser görs även finansiella riskanalyser inom projekten, där alla risker prioriteras likvärdigt. Riskanalysen är en integrerad del av JMs byggprojekt och processen som används till den klimatrelaterade riskanalysen bygger på metoden Climate vulnerability and Risk Assessment (CVRA), se kapitel E1, sida 60 för ytterligare information.

JM har värderat både faktisk och potentiell risk och möjlighet för varje delämne och underämne. Faktisk risk eller möjlighet avser historiska eller pågående finansiella konsekvenser, medan potentiell risk eller möjlighet kopplas till sannolikheten inom branschen, värdekedjan och JMs geografiska marknader.

Finansiell omfattning har bedömts utifrån JMs omsättning i tre kategorier; mindre än 100 mkr, 100–500 mkr och över 500 mkr. Detta värde multipliceras med sannolikheten (samma skala som för inverkan), vilket ger ett maximalt resultat på 12.

Ämnen som når 67 procent eller mer av maximalt utfall bedöms som finansiellt väsentliga. Tröskelvärdet och beloppintervallen har fastställts internt i dialog med CFO och IR-funktion, baserat på vad som anses väsentligt ur aktieägarnas perspektiv.

Process för bedömning av ämnet klimat E1 IRO-1

Process för identifiering av inverkan på klimatförändring

Bedömningen av JMs inverkan på klimatförändringar baseras på en tidigare kartläggning av koncernens aktiviteter och växthusgasutsläpp i värdekedjan.

Kartläggningen genomfördes enligt GHG-protokollet och visar att utsläpp uppstår under byggnadens hela livscykel, både uppströms och nedströms. I produktionen används material med höga utsläpp, som betong och stål, medan nedströmsutsläpp främst härrör från energianvändning i bostäderna. Utsläpp från JMs kontor och företagsbilar är marginella i jämförelse. JM ansvarar för styrning inom den egna verksamheten samt indirekt gentemot leverantörer och kunder.

Process för bedömning av risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar

JM arbetar systematiskt med att identifiera klimatrelaterade risker vid produktutveckling och för enskilda byggdelar. Parallellt utvärderas åtgärder för att minska byggdelnas inverkan på klimatet och därmed uppfylla intressenters krav samt JMs egna mål och klimatifärdplan.

För att bedöma JMs exponering mot klimatrelaterade omställningshändelser samarbetar hållbarhetsavdelningen med produktutveckling och centrala inköp, där identifierade klimatrelaterade omställningshändelser beaktas vid produktutveckling.

Minst en gång per år genomför en tvärfunktionell arbetsgrupp med deltagare från koncernledningen en scenarioanalys där för att bedöma klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i hela värdekedjan.

Fysiska risker och omställningsrisker analyseras på kort-, medel- och lång sikt enligt ESRS 1, vilket innebär tidshorisonter under ett år, mellan två till fem år och över fem år. Tidshorisonterna harmoniserar med JMs strategi fram till 2030 (medellång sikt). Tidshorisonterna är även anpassade till kapitalallokering som beaktar både medellång och lång sikt. Slutligen harmoniserar tidshorisonterna med den tekniska livslängd av de byggnader som JM upprättar och säljer, vilket är mer än 50 år och därmed lång sikt. Sannolikhet, magnitud och varaktighet av fysiska risker och omställningsrisker har beaktats genom användningen av RCP (Representative Concentration Pathways) scenarion. Klassificeringen har baserats på SMHI:s publicerade konsekvensanalys för Sverige med ett 10-årsperspektiv som utgår från IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion för temperaturhöjningar (RCP 2,6–8,5).

Fysiska klimatrisker

Riskvärdering är särskilt viktigt inför förvärv och därför har JM ett verktyg för att bedöma fysiska klimatrisker på platser som JM har för avsikt att förvärva. Analysen omfattar identifiering av exponering för fysiska risker som översvämningar och jordskred samt bedömning av möjliga åtgärder för att minska dessa risker. Fysiska klimatriskerna analyseras både ur ett projekt- och koncernperspektiv, med syfte att identifiera risker och analysera dessa ur olika perspektiv.

Scenarion RCP 8.5 och RCP 4.5 har använts för att analysera platser exponering för fysiska klimatrisker på kort, medel och långsikt, samt om platserna är känsliga för specifika klimatrisker som översvämningar och torka. Scenario RCP 2.6 har inte tillämpats, då riskerna bedöms som begränsade. Utifrån analysen fastställs konkreta klimatanpassningsåtgärder för varje enskild plats. Dessa anpassningar kan bestå av en rad olika åtgärder, exempelvis att undvika bostäder i bottenplan, förstärka fasader eller använda fuktsäkrade konstruktioner i källare och bottenvåning.

De fysiska klimatriskerna har analyserats i leverantörskedjan uppströms och i egen verksamhet i bland annat ett verktyg (baserat på CVRA) som JM har utvecklat, som ett led i integrationen av Svanen generation 4, se avsnitt E1-3, sida 63 för ytterligare information.

Omställningsrisker

Omställningsrisker har analyserats utifrån scenarier som begränsar den globala uppvärmningen till 1,5 °C med begränsat överskridande (RCP 2.6) samt ett scenario där utsläppen ökar något och kulminerar omkring år 2040 (RCP 4.5). Scenario RCP 8.5 har inte använts, då omställningsriskerna bedöms som begränsade i detta fall. Omställningsriskerna har analyserats ur ett koncernperspektiv då de främst berör lagkrav och politiska risker. Exempel på omställningsrisker för JM är ökade kostnader för råvaror och energi, särskilt klimatpåverkande material som betong, samt nya skatter, lagar och högre krav från kommuner. Sannolikheten för omställningshändelser följs upp årligen och bedöms på kort, medellång och lång sikt.

Merparten av JMs tillgångar kräver betydande insatser för att bli förenliga med en omställning till en klimatneutral ekonomi. JM har dock inte gjort några klimatrelaterade antaganden i sin finansiella redovisning.

Process för bedömning av ämnet cirkulär ekonomi och resursanvändning E5 IRO-1

JM har analyserat den inverkan som koncernens stora resursinflöden har på miljön genom beräkningar av de växthusgasutsläpp som genereras från utvinning av råvaror, tillverkning av material och relaterade transporter av inköpta varor och produkter. Klimatberäkningarna baseras på BIM-modeller för varje byggprojekt som kompletteras med information från leverantörer.

JM har även analyserat inköp utifrån kostnader och volymer för att identifiera de material som används i störst omfattning.

För att bedöma avfalls inverkan har JM analyserat aktiviteter i byggprojekten och granskat mängder och typer av avfall baserat på avfallsstatistik. Analysen visar att verksamheten genererar betydande mängder byggavfall, vilket har en negativ inverkan på miljön.

I samband med analysen av JMs inverkan genom resursanvändning identifierades även en väsentlig finansiell risk kopplad till koncernens beroende av stora resursinflöden och tidsspecifika leveranser. De huvudsakliga riskerna är resursbrist och prisvolatilitet. Leveransproblem, exempelvis till följd av makroekonomiska faktorer, kan leda till förseningar i tidplaner och därmed betydande kostnader för projekten.

JM har inte genomfört någon intressentdialog i samband med dessa analyser.

Process för bedömning av ämnet affärsetik G1 IRO-1

Bedömningen av inverkan, risker och möjligheter kopplat till affärsetik utgår från en analys av branschen generellt. Byggbranschen står inför risker som mutor, korruption och konkurrensbegränsande metoder eftersom den generellt har ett stort antal underentreprenörer och leverantörer i olika länder där förekomsten av korruption varierar mycket.

Process för bedömning av inverkan, risker och möjligheter för övriga miljöämnen E2, E3 och E4 IRO-1

JM har bedömt koncernens inverkan, risker och möjligheter avseende föroreningar, vatten- och marina resurser, samt biologisk mångfald och ekosystem utifrån verksamheten och värdekedjan ser ut. Bedömningen har även baserats på krav i leverantörsavtal, krav enligt miljömärkningen Svanen generation 4 samt gällande nordisk lagstiftning för att skydda biologisk mångfald, naturresurser och närliggande samhällen inför och under byggprojekt.

JM har dessutom beaktat de platser där verksamhet och byggprojekt bedrivs, med särskilt fokus på inverkan, risker och beroenden kopplade till biologisk mångfald och ekosystemtjänster samt föroreningar. Bedömningen har kompletterats med dialoger med interna och externa intressenter.

Utifrån analysen och genomförda dialoger har JMs faktiska och potentiella inverkan, risker och möjligheter inom ovan

nämnda områden bedömts som icke-väsentliga i koncernens dubbla väsentlighetsanalys.

JM granskar alla ramavtalade produkter avseende kemiskt innehåll och miljöbedömer material i hög utsträckning, eftersom koncernen Svanenmärker alla sina bostadsprojekt i egen regi. Användning av icke miljöbedömda kemikalier kan förekomma uppströms i värdekedjan, men omfattningen bedöms som icke väsentlig.

Vatten används i produktionen och av kunder nedströms, men konsumtionen är lokalt begränsad till byggområden samt i befintliga fastigheter och bedöms inte som väsentlig.

JM bygger i huvudsak på redan exploaterad mark. Om projektets miljökonsekvensbeskrivningar visar risk för inverkan på biologisk mångfald eller ekosystem inom eller intill projektområdet, vidtas kompensationsåtgärder och insatser för att minimera eller undvika inverkan. Potentiell inverkan uppströms i värdekedjan bedöms som icke väsentlig, då JM är en liten aktör globalt.

Inga väsentliga beroenden kopplat till biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats. JM har tagit hänsyn till systemrisker.

JM har inte konsulterat berörda samhällen inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, eftersom koncernen bedömt att ingen väsentlig inverkan föreligger. Däremot genomförs alltid samråd med omgivande och närliggande samhällen inför nya byggprojekt för att inhämta synpunkter från boende och experter.

IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av JMs hållbarhetsrapport

Innehållsförteckningen nedan visar en lista över upplysningskrav som presenteras i hållbarhetsrapporten, inklusive datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning.

JM har kartlagt vilka upplysningar som ska lämnas oavsett väsentlighetsbedömning i enlighet med den generella standarden ESRS 2 och i enlighet med IRO-1 i de tematiska standarderna. Därefter har upplysningskrav som beror på utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen identifierats i de tematiska standarderna. Utöver detta har JM inkluderat enhetsspecifika upplysningar som inte omfattas av ESRS-paragrafer, se nedan tabell. Informationen

som lämnats uppfyller upplysningskraven och är bedöms som väsentlig samt relevant för användare av hållbarhetsrapporten och läsare av den finansiella rapporteringen för att ge en helhetsbild.



Innehållsindex och förteckning över datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning

Upplyningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhets- upplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdes- förordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
ESRS 2 Allmänna upplysningar					
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporterna					41
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter					42
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll					42
GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelsen, punkt 21d	●		●		42
GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter, punkt 21e			●		42
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsämnen som behandlas av koncernens förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan					42
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem					42
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet					42
GOV-4 Redogörelse för tillbörlig aktsamhet, punkt 30	●				42
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering					43
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja					43
SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen, punkt 40d	●	●	●		Ej applicerbar
SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion, punkt 40d ii	●		●		Ej applicerbar
SBM-1 Deltagande i verksamheter med anknytning till kontroversiella vapen, punkt 40d iii	●		●		Ej applicerbar
SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak, punkt 40d iv			●		Ej applicerbar
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter					45
SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					46–47
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter					48
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport					50
ESRS E1 Klimatförändringar					
E1 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					61
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna					61
E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050, punkt 14				●	61
E1-1 Företag som är utesluta från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet, punkt 16g		●	●		62
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna					62
MDR-P Minimikrav för upplysningar om policyer					62
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer					62–63

Upplyningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhets- upplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdes- förordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					62–63
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna					64
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					64–65
E1-4 Minskning för utsläpp av växthusgaser, punkt 34	●	●	●		64
E1-5 Energianvändning och energimix					65
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					65
E1-5 Energianvändning från fossila källor uppdelad efter källor, punkt 38	●				65
E1-5 Energianvändning och energimix, punkt 37	●				65
E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan, punkt 40–43	●				65
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2 3 och totala växthusgasutsläpp					65
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					67
E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3, punkt 44	●	●	●		66
E1-6 Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp, punkt 53–55	●	●	●		66
E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter					Ej applicerbar
E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter, punkt 56				●	Ej applicerbar
E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter					Föremål för infasning
E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker, punkt 66			●		Föremål för infasning
E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66			●		Föremål för infasning
E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66c		●			Föremål för infasning
E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser, punkt 67 c		●			Föremål för infasning
E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter, punkt 69			●		Föremål för infasning
ESRS E2 Föroreningar					
E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	●				Ej väsentlig
ESRS E3 Vattenresurser och marina resurser					
E3-1 Vattenresurser och marina resurser, punkt 9	●				Ej väsentlig
E3-1 Särskild strategi, punkt 13	●				Ej väsentlig
E3-1 Hållbara oceaner och hav, punkt 14	●				Ej väsentlig
E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten, punkt 28c	●				Ej väsentlig
E3-4 Total vattenförbrukning i m³ per nettointäkter av egen verksamhet, punkt 29	●				Ej väsentlig



Upplysningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhets- upplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdes- förordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem					
E4 IRO-1 punkt 16a-c	●				Ej väsentlig
E4-2 Hållbara mark/jordbruksmetoder/-policyer, punkt 24b	●				Ej väsentlig
E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i havet, punkt 24c	●				Ej väsentlig
E4-3 Policyer för att behandla avskogning, punkt 24d	●				Ej väsentlig
ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi					
E5 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					68
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi					69
MDR-P Minimikrav för upplysningar om policyer					69
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi					69
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					69
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi					69
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					70
E5-4 Resursinflöden					70
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					70
E5-5 Resursutflöden					70
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					70
E5-5 Icke-återvunnet avfall, punkt 37d	●				70
E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall, punkt 39	●				70
E5-6 Förväntade finansiella effekter av inverkningar, risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi					Föremål för infasning
ESRS S1 Den egna arbetskraften					
S1 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					2
S1 SBM-3 Risk att utsättas för tvångsarbete, punkt 14f	●				73
S1 SBM-3 Risk att utsättas för barnarbete, punkt 14g	●				73
S1-1 Policyer för JM:s egen arbetskraft					73
MDR-P Minimikrav för upplysningar om policyer					41, 73
S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 20	●				73
S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1-8, punkt 21			●		73
S1-1 Processer och åtgärder för att förhindra människohandel, punkt 22	●				73
S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana, punkt 23	●				73

Upplysningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhets- upplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdes- förordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
S1-2 Rutiner för kontakter med JM:s egen arbetskraft och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar					73
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka JM:s egen arbetskraft kan uppmärksamma problem					73
S1-3 Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor, punkt 32c	●				74
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på JM:s egen arbetskraft och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller JM:s egen arbetskraft, och dessa åtgärders ändamålsenlighet					74
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					74
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras					74
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					75–76
S1-6 Uppgifter om företagets anställda					76
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					76
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i JM:s egen arbetskraft					76
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					76
S1-9 Mångfaldsindikatorer					76
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					76
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått <i>Enhetsspecifik upplysning: Andel hantverkare som är kvinnor</i>					76
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått <i>Enhetsspecifik upplysning: Andel chefer som är kvinnor</i>					76
S1-14 Mått för arbetsmiljö					77
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					77
S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor, punkt 88b-c	●		●		76–77
S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom 88e	●				77
S1-16 Öjusterad löneklyfta mellan könen, punkt 97a	●		●		Ej väsentlig
S1-16 Överdrivet hög vd-lön, punkt 97b	●				Ej väsentlig
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter					77
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mått					77
S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103a	●				77
S1-17 Underlåtenhet att iakttä FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 104a	●		●		Ej applicerbar



Upplysningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan					
S2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					78
S2 SBM-3 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan, punkt 11b	●				79
S2-1 Policyer för medarbetare i värdekedjan					79
MDR-M Minimikrav för upplysningar om policyer					79
S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 17	●				79
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan, punkt 18	●				79
S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 19	●		●		79
S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1-8, punkt 19			●		79
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar					79
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem					79
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller arbetstagare i värdekedjan och dessa åtgärders ändamålsenlighet					79
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					80
S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led, punkt 36	●				79
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras					80
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					80
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått <i>Enhetsspecifik upplysning: Andel leverantörer som signerar JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer</i>					80
ESRS S3 Påverkade samhällen					
S3-1 Människorättsåtaganden, punkt 16	●				Ej väsentlig
S3-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer, punkt 17	●		●		Ej väsentlig
S3-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter, punkt 36	●				Ej väsentlig

Upplysningskrav och tillhörande datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i pelare 3	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare					
S4 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					81
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare					82
MDR-P Minimikrav för upplysningar om policyer					82
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare, punkt 16	●				Ej applicerbar
S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 17	●		●		Ej applicerbar
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar					82
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem					82
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet					82
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					83
S4-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter, punkt 35	●				Ej applicerbar
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras					83
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					83
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått <i>Enhetsspecifik upplysning: resultat av nöjd-kund-index (NKI)</i>					83
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande					
G1-1 Affärsetiska policyer och företagskultur					86
MDR-P Minimikrav för upplysningar om policyer					86
MDR-T Minimikrav för upplysningar om mål					86
G1-1 FN:s konvention mot korruption, punkt 10b	●				Ej applicerbar
G1-1 Skydd för visselblåsare, punkt 10d	●				86
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor					86
MDR-A Minimikrav för upplysningar om åtgärder					86
G1-4 Fall av korruption och mutor					86
MDR-M Minimikrav för upplysningar om mått					86
G1-4 Böter för brott mot lagstiftning mot korruption och mutor, punkt 24a	●		●		86
G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor, punkt 24b	●				Ej applicerbar



Älvsjöstaden

ESRS 2 – Allmänna upplysningar

ESRS 2 – Allmänna upplysningar 41

Miljöinformation

EU:s taxonomiförordning 55
E1 – Klimatförändringar 60
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi 68

Social information

S1 – Den egna arbetskraften 72
S2 – Arbetstagare i värdekedjan 78
S4 – Konsumenter och slutanvändare 81

Styrningsinformation

G1 – Ansvarsfullt företagande 85

EU:s taxonomiförordning

Nyproduktion av bostäder 7.1

EU:s taxonomiförordnings syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara, som en åtgärd för att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen inom EU. JM:s verksamhet rymms till största delen inom den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av bostäder (7.1) i miljömål 1. JM:s taxonomiredovisning är framtagen enligt EU:s taxonomiförordning (2020/852). JM har valt att inte använda sig av de förenklingar som antogs av EU i den Delegerande Omnibusakten (2026/73).

Hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

För att en ekonomisk aktivitet ska klassas som hållbar enligt taxonomiförordningen behöver den;

1

Väsentligt bidra till minst ett av de sex utpekade miljömålen

2

Inte göra någon avsevärd skada på något av de övriga miljömålen

3

Uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder enligt OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s principer för mänskliga rättigheter

EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

JM:s intäkter som är tillämpliga

Det är JM:s intäkter från affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Norge och JM Finland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling som omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligible).

Andel av verksamheten som är förenlig med kraven i EU:s taxonomiförordning

JM rapporterar miljömål 1, vilket omfattar bidrag till begränsningen av klimatförändringar. För att rapportera hur stor andel av verksamheten som följer taxonomiförordningens krav (aligned) har JM implementerat ett systemstöd som tillhandahåller ett frågeformulär. Frågeformuläret har använts för att utvärdera och klassificera tekniskt avslutade projekt inför rapporteringen i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

JM har i avsaknad av vägledning i lagstiftningen behövt göra följande ställningstaganden:

- JM har definierat populationen för datainsamling till projekt som tekniskt avslutas under innevarande räkenskapsår. Allokeringsnyckeln för att beräkna andelen förenlig omsättning baseras således enbart på projekt som tekniskt avslutats under innevarande år. Argument för definitionen är att enbart avslutade projekt har en fullständig sammanställning av den data och dokumentation som behövs i utvärderingen utifrån Taxonomiförordningens tekniska kriterier. Att välja tekniskt avslutade projekt ger ett konservativt utfall, då flertalet av de hållbarhetsinsatser som är implementerade idag inte fanns på plats när projekten startade.
- JM har valt att mäta och rapportera det faktiska utfallet, och inte enbart huruvida vi har rutiner och instruktioner på plats, vilket också har en negativ inverkan på utfallet.

Under årets sista kvartal har samtliga projekt som tekniskt avslutats under året rapporterat hur stor andel av projektet som efterlever taxonomiförordningens tekniska kriterier. Datainsamling från projekt har skett i koncernens samtliga tre länder och totalt har 30 projekt utvärderats.

97 procent av projekten bedöms väsentligt bidra till miljömål 1 om att begränsa klimatförändring

Att så hög andel bedöms väsentligt bidra till miljömål 1 förklaras av JM:s långsiktiga och framgångsrika arbete med att producera energieffektiva bostäder. Sedan 2008 har JM producerat lågenergi-bostäder som har en avsevärt lägre energianvändning än de nationella krav som finns.

I februari 2023 definierades Norges NZEB-nivå (Near Zero Energy Building) för de olika byggnadskategorierna. Denna definition är grunden för alla norska projekt som rapporterar för 2025.

Orsakar inte betydande skada på övriga miljömål

Flertalet av de projekt som inrapporterat data startade vid tidpunkter då JM:s omfattande rutiner för klimatriskanalys och åtgärder för klimatanpassningar ännu inte var på plats, vilket förklarar den relativt låga andelen. I samband med implementeringen av Svanen generation 4 kommer byggprojekten inom JM genomgå en gedigen riskanalysprocess när JM utvärderar förvärvsmöjligheter i detaljplaneskedet samt utvärderar riskanalysen vid avslutade projekt.

97 procent av projekten bidrar väsentligt till miljömål 1, begränsande av klimatförändringar. Däremot uppfyller inte de avslutade projekten kriterierna för DNSH-krav avseende; klimatanpassning, vatten och föroreningar. Detta leder till att den totala taxonomiförenliga andelen av omsättningen uppgår till 0 procent.

I samband med implementeringen av Svanen generation 4 kommer samtliga projekt som beställt blandare från juni 2025 och börjat använda CVRA verktyg att klara DNSH-krav kopplade till vatten och klimatanpassning.

En stor andel av de avslutade projekten klarar kraven gällande avfall. Avfallshantering är något som JM har arbetat aktivt med under många år. En stor andel av projekten klarar även kraven gällande biologisk mångfald.

JM ställer krav på att allt som byggs in eller används under byggproduktionen ska vara godkänt ur miljösynpunkt och vara registrerade i något av de nationella miljövärderingssystemen. Då JM Svanenmärker samtliga byggnader som uppförs i egen regi ställs krav på ingående ämnen även i syfte att erhålla märkningen. Att efterleva JM:s krav är en förutsättning för att få teckna ramavtal med JM.

Under året har JM Sverige implementerat ett nytt miljövärderingssystem. På sikt möjliggör systemet granskning av samtliga material i enlighet med taxonomiförordningen. Parallellt fortskrider arbetet med att säkerställa att de nya begränsningarna är kända hos våra leverantörer.

I upprättandet av 2025 års taxonomirapportering baserades beräkningsunderlaget på information som fanns tillgänglig i januari 2026. Utöver JM:s kärnverksamhet, rapporterar JM även tjänstebilar och lokalhyresavtal som del av nyttjanderätter inom aktiviteterna 6.5 för tjänstebilar och 7.7 för förvärv och innehav av fastigheter enligt kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2800. Årets nyttillkomna kostnader är inte förenliga med EU:s taxonomiförordning i samma utsträckning som föregående år.

Efterlevnad av sociala minimiskyddsåtgärder

JM har sedan flera år tillbaka implementerade rutiner och processer för att i den dagliga verksamheten arbeta med mänskliga rättigheter, antikorrupktion, skatt och sund konkurrens. JM arbetar kontinuerligt med frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion enligt OECD:s 6 steg för mänskliga rättigheter i Due Diligence. JM har också undertecknat FN:s Global Compact.

Under 2025 har inga fällande domar rapporterats avseende korrupktion, skatt, miljöbrott, brott mot mänskliga rättigheter eller konkurrens.

JM:s uppförandekod innehåller regler och riktlinjer för alla som arbetar inom koncernen och behandlar bland annat affäretik, hänsyn till miljö och antikorrupktion. Genom att aktivt arbeta med och följa upp att alla medarbetare tar del av koden säkerställer JM att de egna medarbetarna och JM som koncern agerar på ett ansvarsfullt sätt. JM har även en uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer som ställer krav på att våra leverantörer ska respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter, främja fri konkurrens, ta hänsyn till miljöpåverkan samt att ingen form av korrupktion ska förekomma. Alla nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer.

Omsättning, Capex och Opex

IFRS	Total (mkr)	Andel av taxonomi- tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ¹⁾	Andel av ej taxonomi- tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ²⁾
Omsättning	10 691	93	7
Capex ³⁾	91	87	13
Opex	216	100	–

¹⁾ Avser nyproduktion av bostäder inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Norge, JM Finland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling.
²⁾ Avser anläggningsverksamhet, JM@Home samt hyresintäkter, då dessa aktiviteter ej omfattas av EU:s taxonomiförordning (2020/852).
³⁾ JM:s affärsmodell är att äga, projektutveckla och sälja sina tillgångar under en kortare tid. Huvuddelen av tillgångarna redovisas därmed som omsättningstillgångar (exempelvis nyttjanderätter för tomträtter, projekt- samt exploateringsfastigheter) och träffas därmed inte av definitionerna i Capex.

Tabellen ovan är baserad på rapportering enligt IFRS. Uppgifter om omsättning (se raden intäkter) återfinns utanför hållbarhetsrapporten i koncernens resultaträkning enligt IFRS sida 89 och årets Capex (hänförligt från balansposterna nyttjanderätter kontor och bilar, maskiner och inventarier, övriga immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter) återfinns utanför hållbarhetsrapporten i koncernens balansräkning enligt IFRS på sida 90 samt i noterna 11–13 på sidorna 99–100. För definition av omsättning, Capex och Opex, se sida 135.

Andel av omsättningen/total omsättning, %		
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	–	93
CCA		
WTR		
CE		
PPC		
BIO		

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	
1.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, samt vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bättre tillgänglig teknik.	NEJ
3.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, samt vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Koncernen utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ



Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025

Redovisningsår 2025		2025		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)										
Ekonomiska verksamheter (1)		Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2025 (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		0 %	0 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0 %		
Varav möjliggörande verksamheter		0 %	0 %	0%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	–	–	–	–	–	–	–	–	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter		0 %	0 %	0 %						–	–	–	–	–	–	–	0 %		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Nybyggnation	CCM 7.1	9 923	93 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								94 %			
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		9 923	93 %	93 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								94 %			
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		9 923	93 %	93 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								94 %			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		768	7 %																	
TOTALT		10 691	100 %																	

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025

Redovisningsår 2025	2025			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifterna (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2025 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
	Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	0	0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	–	–	–	–	–	–	12 %		
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0	0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	–	–	–	–	–	–	68 %		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	–	–	–	–	–	–	–	80 %		
Varav möjliggörande verksamheter			–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter			–	–						–	–	–	–	–	–	–	100 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	31	35 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4 %		
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	47	52 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		78	87 %	87 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								4 %		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		78	87 %	87 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								84 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		13	13 %																
TOTALT		91	100 %																

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025

Redovisningsår 2025	2025			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2025 (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
	Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0 %		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0 %	0 %						–	–	–	–	–	–	–	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Nybyggnation	CCM 7.1	216	100 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		216	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0 %		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		216	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																
TOTALT		216	100 %																

E1 – Klimatförändringar

JMs dubbla väsentlighetsanalys visar att koncernen har en väsentlig finansiell risk vad gäller anpassning till klimatförändringar, en väsentlig negativ inverkan avseende begränsning av klimatförändringar samt en väsentlig negativ inverkan kopplad till energianvändning i hela värdekedjan.

För anpassning till klimatförändringar har JM identifierat risker som fysiska, klimatrelaterade och omställningsrelaterade risker i hela värdekedjan. Klimatrisker kopplade till anpassning analyseras vid markförvärv för att undvika oförutsedda kostnader under produktion eller i form av garantikostnader efter försäljning. JM arbetar aktivt för att minimera dessa risker genom leverantörsväl och riskanalyser av material och i projekt.

JM har en väsentlig negativ inverkan på klimatet till följd av höga växthusgasutsläpp från råvaruutvinning, tillverkning och

byggnation. Energianvändningen i bostäderna bidrar till ytterligare utsläpp. För att minska denna inverkan arbetar JM med strategiska leverantörsväl, investeringar i innovativa bolag och vidareutveckling av byggprocessen.

Energi är väsentligt genom hela värdekedjan hänförligt till energikrävande byggprocesser och den långsiktiga energianvändningen i bostäder. JM arbetar aktivt för att öka andelen förnybar energi i byggprocesserna och genom att bygga energieffektiva bostäder.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Anpassning till klimatförändringar	Risk	Riskerna avser klimatrelaterade fysiska risker och omställningsrisker uppströms och i egen verksamhet som JM måste analysera väl i samband med markförvärv för att minimera risken för höga kostnader under produktion eller i form av garantikostnader. JM arbetar aktivt för att minimera dessa risker genom val av leverantörer och genom riskanalyser av material och projekt.	•	•	•
Begränsning av klimatförändringar	Negativ inverkan	Inverkan avser växthusgasutsläpp i JMs värdekedja uppströms, i den egna verksamheten och nedströms, vilket bidrar till en global uppvärmning och därmed negativ inverkan på ekosystem och samhällen.	•	•	•
Energi	Negativ inverkan	Inverkan avser energianvändning uppströms, i den egna verksamheten och nedströms, vilket genererar växthusgasutsläpp och bidrar till global uppvärmning. Energitillgången kan också ha en negativ inverkan på ekosystem och samhälle beroende på energikälla och lokalisering av produktionen.	•	•	•

Policyer

- Hållbarhetspolicy

Mål

- kg CO₂e/m² BTA vid produktionsstart är lägre eller lika med 50 kg för moduler A1–A5 i projekts livscykel, exklusive markarbete, 2030.
- Projekterade byggnader ska ha en beräknad energiprestanda som är bättre än nationella regelverk

Åtgärder (urval)

- Produktutveckling relaterat till material inom leverantörsledet
- Översyn av möjligheter för att i större utsträckning ställa krav på fossilfria transporter av större materialslag
- Utarbetande av klimathandlingsplaner för respektive byggdel
- Identifiering av möjligheter att öka mängden återvunnet och återanvänt material för en minskad klimatpåverkan

E1 SBM-3 Väsentliga konsekvenser och risker, samt deras förhållande till strategi och affärsmodell

JMs klimatrelaterade risker och möjligheter att anpassa och förebygga dessa risker har identifierats genom en klimatrelaterad resiliensanalys baserad på resultat från en scenarioanalys, se IRO-1 sida 49. JM har identifierat såväl fysiska risker som omställningsrisker.

Klimatresiliens och riskhantering

JM äger mark som kan påverkas av klimatförändringar, vilket kan ha en inverkan på koncernens strategi och affärsmodell. Projektportföljen granskas regelbundet utifrån klimatrisker, och JM samarbetar med leverantörer och partners för att stärka resiliensen. Analysen omfattar hela verksamheten, inklusive projektering, byggproduktion samt värdekedjan uppströms och nedströms.

En årlig scenarioanalys genomförs av en tvärfunktionell arbetsgrupp med deltagare från koncernledningen. Analysen bedömer klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i hela värdekedjan samt inkluderar känslighetsanalyser av olika kostnads-kategorier. Analysen utgår från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures rekommendationer. Samtliga projekt har en klimatanpassningsprocess som sträcker sig från förvärv till projektering. Klimatscenerierna RCP 2.6, RCP 4.5 och RCP 8.5 används för att täcka både omställnings- och fysiska risker. Dessa scenarier representerar både klimatscenerier med hög ambition om att minska klimatrelaterade effekter och klimatscenerier med lägst ambition om att minska klimatrelaterade effekter. Tillsammans illustrerar de hela spektrumet av klimatrisker och möjligheter som JM kan möta.

JM tillämpar medellånga och långsiktiga tidshorisonter för att hantera fysiska och omställningsrisker kopplade till klimatmålen för 2030. Därutöver har JM fastställt delmål på kortare tidshorisonter för att bedöma och följa upp risker på kort sikt. Uppföljning sker löpande för att säkerställa att målen för 2030 uppnås. Tidshorisonterna är definierade enligt ESR 1. För ytterligare information om hur dessa relaterar till livslängden för JMs tillgångar, se IRO-1, se sida 49.

Inga identifierade väsentliga risker har exkluderats i analysen.

Ekonomiska effekter och åtgärder

Ekonomiska effekter såsom potentiella kostnadsökningar, förseningar och investeringsbehov bedöms på kort sikt som immateriella.

Identifierade risker kopplat till klimatscenerier

Fysiska risker (RCP 4,5 och RCP 8,5)

De fysiska risker som JM identifierat är ökning av extremväder, förändring av nederbördsmonster, höjda vattennivåer samt jordskred. Dessa risker måste analyseras noggrant vid markförvärv för att undvika höga kostnader under produktion eller i form av garantikostnader efter försäljning. Extremväder, särskilt ökad frekvens och intensitet av skyfall, kan påverka ledtider och försvåra tidseffektiva byggprojekt.

Omställningsrisker (RCP 2,6 och RCP 4,5).

Riskerna omfattar ökade kostnader för energi, bränslen, råvaror och material, förändrade regleringar, begränsad kapitaltillgång, ändrade försäkringsvillkor, intressentkrav samt risk för underpresterande investeringar i ny teknik. En betydande risk är en att JM inte når klimatmålen, vilket kan påverka varumärke och attraktivitet. Måluppfyllelse är beroende av teknisk innovation och tillgång till material med låg klimatpåverkan. Regeländringar, såsom höjda skatter och nya krav på energieffektivitet och hållbara material, kan kräva omställning av byggmetoder och teknik.

Resultat av resiliensanalysen

De största osäkerheterna i JMs klimatarbete rör takt och omfattning av politiska styrmedel, tillgång till material med lägre klimatpåverkan, teknisk innovation samt kostnadsutveckling för råvaror. Dessa komplexa faktorer kan påverka både strategiska prioriteringar och operativa beslut på kort och lång sikt.

Trots detta bedöms JM ha god anpassningsförmåga genom etablerade processer för investeringar och projektstyrning, kontinuerlig kompetensutveckling inom byggande med minskad klimatpåverkan samt en aktiv och strukturerad leverantörsdialog. Detta skapar förutsättningar för snabb justering av strategin vid förändrade externa förhållanden.

Under året har JM stärkt denna förmåga genom samarbeten med innovativa leverantörer och beslut om införande av nivå 3

klimatförbättrad prefabricerad betong. Åtgärderna förväntas successivt minska inverkan på klimatet från byggverksamheten.

Avseende tidshorisonter är JMs strategiska fokus differentierat:

- Medellång sikt (2–5 år): fokus på att ytterligare reducera utsläpp från betong, som i traditionell form utgör den största enskilda källan till klimatpåverkan.
- Lång sikt (mer än 5 år): Utveckling och implementering av nya tekniker, material och stomsystem för att ytterligare minska klimatpåverkan.

Risksatta tillgångar och verksamheter beaktas i strategi, investeringsbeslut och begränsningsåtgärder, vilket säkerställer att klimatrelaterade risker integreras i både medellånga och långsiktiga beslut och stärker koncernens motståndskraft mot framtida osäkerheter.

E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

JMs målsättning är att till år 2030 uppnå en reduktion av växthusgasutsläpp relaterat till byggprojekt med 85 procent jämfört med 2022.

Målet omfattar värdekedjan uppströms samt den egna verksamheten fram till produktionsavslut och är utformat som ett intensitetsmål, eftersom årlig absolut klimatpåverkan varierar med antalet färdigställda bostäder.

JM har analyserat klimatmålet gentemot EUs och Sveriges klimatmål vilka är i linje med Parisavtalets ambition om att begränsa den globala uppvärmningen med 1,5 °C. JM har också övergripande analyserat målet utifrån Science Based Targets Initiative (SBTi) för byggnader. JMs mål utgår från Hagainitiativets klimatmål och färdplan och JM har även undertecknat Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningssektorn, som båda är mer ambitiösa än regeringens mål.

Utifrån analyserna bedömer JM att målet är i linje med Parisavtalet om att begränsa den globala uppvärmningen med 1,5 °C och att den är vetenskapligt baserad. Målet har dock inte verifierats av tredjepart.

Utöver detta har JM som mål att den beräknade energianvändningen i bostäder ska understiga respektive lands gällande

norm, vilket bidrar till minskade utsläpp i användningsfasen nedströms i JMs värdekedja.

Sedan 2023 har JM utarbetat en koncernövergripande omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna med tre fokusområden; material och konstruktionsval, transporter och produktion, samt klimatledning och styrning.

Drivkrafter och nyckelåtgärder för att nå klimatmål

JMs analys av koncernens klimatutsläpp visar att materialtillverkning står för cirka 85 procent av klimatpåverkan från byggprocessen, främst i JMs leverantörskedja vid råvaruutvinning och produktion av byggmaterial. Därför är insatser för att minska dessa utsläpp avgörande för att nå intensitetsmålet.

Material- och konstruktionsval

En nyckelfaktor för att åstadkomma väsentliga utsläppsminskningar är att adressera materialtillverkning generellt och betongtillverkning specifikt, då tillverkning av prefabricerad betong står för en stor andel av de växthusgasutsläpp som genereras de material och produkter som JM köper in. För att uppnå framgång behöver betongbranschens utveckling av klimatförbättrad betong fortskrida i ett högt tempo. JM genomför årliga tester för att utvärdera hur klimatförbättrad betong påverkar JMs produkter och produktionsprocess, med målsättningen att minska betongens klimatpåverkan genom ökad inblandning av alternativa bindemedel.

JM fokuserar på att minska CO₂e-utsläpp från byggmaterial genom produktutveckling och inköp, med krav på leverantörer uppströms att ha omställningsmål i linje med JMs klimatmål. Betydande minskningar förväntas från materialtillverkarnas övergång till fossilfria bränslen, ökad användning av sekundära material och mer energieffektiva processer hos materialtillverkare. Betong är en nyckelfaktor, då prefabricerad betong står för en stor andel av utsläppen. JM genomför årliga tester av klimatförbättrad betong med alternativa bindemedel för att minska klimatpåverkan.

Transport- och produktionslösningar

Omställningen till fossilfria transporter sker stegvis: först genom förnybara bränslen som hydrerad vegetabilisk olja (HVO), biogas och grön vätgas, därefter elektrifiering. Transportoptimering och logistikcenter är även en del av omställningen. JM arbetar med att säkerställa användning av fossilfri energi på byggarbetsplatser för

uppvärmning, maskindrift och avfallshantering. Fossilfria byggarbetsplatser är under implementering där delar av fossila bränslen ersätts med biodrivmedel eller el, och nästa steg är att ersätta kvarvarande fossil energi, främst gasol, med alternativ som strålvärmare eller pellets. JM har även som mål att minska byggavfall och öka andelen materialåtervinning på byggarbetsplatserna.

Klimatledning och styrning

En viktig del av koncernens ledning och styrning är att genom sina kommunikationskanaler och utbildningsaktiviteter öka kunskaps-spridningen om koncernens klimatpåverkan och JMs klimatarbete.

Under 2025 har JM påbörjat arbetet med att utveckla en modell för intern koldioxidprissättning och incitamentsmodell kopplat till klimat, där arbetet kommer fortlöpa under kommande år.

Under 2025 har JM utrett en modell för intern koldioxidprissättning och incitamentsmodell kopplat till klimat, men beslut återstår. Klimatfärdplanen har vidareutvecklats och integrerats i koncernens strategiska uppföljning. Baslinjevärden för växthusgasutsläpp i norska och finska projekt har beräknats för att inkludera alla marknader i klimatfärdplanen, där fortsatt arbete med den koncernövergripande klimatfärdplanen kommer att fortgå under 2026. Under året har även koncernen arbetat med minskad klimatpåverkan byggdel för byggdel, ett långsiktigt arbete som kommer att fortsätta under nästkommande år.

För mer specifik information om JMs genomförda och planerade åtgärder, se avsnitt E1-3 Åtgärder på sidorna 61–63.

Investeringar och inlåsta koldioxidutsläpp

JMs arbete innebär främst investeringar i form av tid av interna resurser. Utöver detta investerar JM kontinuerligt i innovativa företag som erbjuder och utvecklar teknologier och produkter för att genomföra byggprojekt med lägre klimatpåverkan. Detta genomförs utan väsentlig inverkan på Capex och Opex.

JM har inlåsta växthusgasutsläpp nedströms genom energianvändningen under användningsfasen av byggnaderna (scope 3). Det beror på att byggnaderna är designade med en särskild energiprestanda som påverkar användningen av värme och el under drift.

JM optimerar denna indirekta klimatpåverkan främst genom att bygga energieffektiva hus samt genom att satsa på vatten-

burna energiförsörjningslösningar, där substitution kan göras mellan till exempel fjärrvärme och bergvärme, utan alltför stora ingrepp i fastigheten. Det minskar risken för att driften av JMs fastigheter skulle ha en inverkan på koncernens möjlighet att nå nuvarande och eventuellt framtida klimatmål och regleringar på energiområdet.

JM undviker även inlåsta koldioxidutsläpp från fossildrivna fordon och maskiner med större utsläpp då koncernen hyr sin maskinpark i produktionsfasen. Det medför att JM bedömer att koncernen har inte har några omställningsrisker relaterat till sin byggproduktion.

Linjering med EU:s taxonomiförordning

JM har ekonomisk verksamhet som faller inom ramarna för EU:s taxonomiförordning, och är inte uteslutet från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet.

JMs affärsmodell inom ägande, projektutveckling och försäljning av färdigställda bostäder innebär att JM i huvudsak omfattas av den ekonomiska verksamheten ”7.1 Nyproduktion av bostäder” under miljömålet om begränsningen av klimatförändringar (CCM 7.1). Detta avser samtliga tre finansiella KPI:er där majoriteten av JMs omsättning, Capex och Opex omfattas och allokeras till CCM 7.1.

Idag uppfyller 97 procent av JM:s avslutade projekt de kriterier som avser att väsentligt bidra till begränsningen av klimatförändringar, vilka för CCM 7.1 i huvudsak handlar om energiprestanda för byggnaderna. Efterlevnad beror främst på att JM sedan 2008 har producerat lågenergibostäder som har en avsevärt lägre energianvändning än de nationella krav som finns. Däremot rapporterar JM ännu ingen förenlighet med EU:s taxonomiförordning eftersom kraven för att inte orsaka betydande skada på de övriga miljömålen inte uppfylls i dagsläget.

JM har som målsättning att samtliga framtida projekt ska möta kriterierna för att inte orsaka betydande skada och har redan implementerat åtgärder och styrning redan i detaljplaneskedet för att kunna utvidga förenlighet med EU:s taxonomiförordning över tid.

JM rapporterar på miljömål 1 för tekniskt avslutade projekt under rapporteringsåret. Valet att mäta faktiska utfall innebär att nyligen beslutade insatser inte fullt ut återspeglas, vilket påverkar

utfallet konservativt. På sidorna 55–59 redogör JM för upplysningar kopplat till EU:s taxonomiförordning.

Klimatomställningsplanens integrering i JMs affärsmodell och strategi

JMs klimatomställningsplan¹⁾ är en central del av hållbarhetsarbetet, JMs affärsstrategi och en av de prioriterade strategiska initiativ JM har inom sin strategiska agenda för att uppnå målsättningen om lönsam hållbarhet. Klimatomställningsplanen är beslutad av koncernledningen och fastställd av styrelsen.

Genom koncernens klimatmål är JMs affärsmodell och strategi i linje med begränsningen av global uppvärmning med 1,5 °C, enligt Parisavtalet. JM ser över om och hur dess affärsmodell och strategi är i linje med att uppnå målet om klimatneutralitet i Europa 2050, enligt den Europeiska klimatlagen (EU) 2021/1119. Tills vidare är JMs klimatmål fastställda till 2030. Läs mer om JMs strategi kopplat till klimat i avsnittet SBM-1, se sida 43. Klimatomställningsplanens framsteg mäts och följs upp genom uppnådda resultat i produktionsstartade projekt. För 2024 överträffade JM sitt svenska mål för klimatomställningsplanen uppströms och i byggprojekt med en sänkning med 17 procent mot baslinjen 2022 i Sverige. För 2025 har JM arbetat målinriktat mot att uppnå målet 272 kg CO₂e/m² BTA för Sverige och Norge, samt 294 kg CO₂e/m² BTA för Finland i nuvarande färdplan.

Utfallet för 2025 visar att de svenska och finska projekten nådde målet med ett medelvärde av 268 kg CO₂e/m² BTA respektive 280 kg CO₂e/m² BTA. Projekten i JM Norge var nära målet med ett utfall av 280 kg CO₂e/m² BTA i medelvärde. Åtgärder som vidtagits för att fortsatt minska utsläppen är primärt hänförliga till beslut om fortsatt införande av klimatförbättrad betong.

E1-2 Policy

JM:s koncernövergripande hållbarhetspolicy omfattar flera områden, inklusive klimat, och anger att JMs klimatpåverkande utsläpp uppströms och i byggprojekten ska vara nära noll år 2030, vilket är i linje med koncernens klimatmål. Den betonar ett helhetsperspektiv där hela värdekedjan inkluderas i klimatfärdplanen med fokus på åtgärder som klimatförbättrad betong, möjligheter till

stål med minskad klimatpåverkan, samt resurseffektiv användning av material och energi. Policyn relaterar till alla tre väsentliga ämnen som identifierats i koncernens dubbla väsentlighetsanalys:

- Begränsning av klimatförändringar – JM tar ansvar för att begränsa klimatförändringar genom att använda material och metoder som minskar miljöbelastningen, främja resurshushållning och cirkulära flöden samt bedriva verksamheten så att klimatpåverkan kontinuerligt minskar.
- Energi – Insatser för energieffektivitet omfattar hela värdekedjan, från materialval till att säkerställa att kunder bor i energieffektiva bostäder. JM arbetar för att minska energianvändningen i både den egna verksamheten och i levererade byggnader, samtidigt som bolaget följer eller överträffar gällande lagstiftning. Ökad användning av förnybar energi är en central del av JMs policy för att reducera klimatpåverkande utsläpp i hela värdekedjan.
- Klimatanpassning – Klimatförändringar kräver att företag identifierar klimatrisker och hur de behöver klimatanpassa sin verksamhet och värdekedja. JM tar ansvar genom att kartlägga risker och klimatanpassa byggnader för långsiktig användning.

JMs hållbarhetspolicy finns tillgänglig för intressenter på JMs publika hemsida. I GOV-1 på sidorna 41–42 redogörs för ansvarsfördelningen av JMs policyer.

E1-3 Åtgärder

JM har en åtgärdsplan som beskriver hur koncernen arbetar med begränsning av och anpassning till klimatförändringarna.

Åtgärder som minskar växthusgasutsläppen uppströms och i egen verksamhet

Uppströms klimatpåverkan avser främst framställning och tillverkning av material och produkter som används i JMs byggprojekt samt transporter av material. JM arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan både uppströms och i byggproduktionen. För mer information om JMs drivkrafter se avsnitt E1-1, sida 61.

¹⁾ JMs benämning på Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar.



Genomförda och planerade åtgärder i JMs omställningsplan

Drivkraft	Åtgärd	Tidslinje för genomförande	
Material- och konstruktionsval	Betong och cement	Beslut att införa nivå 3 av klimatförbättrad prefabricerad betong	2025–2026
		Produktutveckling relaterat till material inom leverantörsledet	2026–2027
		Produktutveckling relaterat till material och konstruktionsval	2027–2030
	Stål och övriga prioriterade material	Fortsatt identifiering av möjligheter att öka mängden återvunnet och återanvänt material för en minskad klimatpåverkan	2025–2030
		Produktutveckling relaterat till material och konstruktionsval	2027–2030
		Produktutveckling relaterat till material inom leverantörsledet	2027–2030
Transport och logistik	Innovation i värdekedjan	Utforska och initiera samarbeten med innovativa leverantörer av prioriterade material	2025–2030
	Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi	Fokus på att minimera avfall och möjliggöra ökad materialåtervinning, främja ökat återbruk, utveckla demonteringsanvisningar	2025–2030
	Förnybara drivmedel till transporter	Översyn av möjligheter för att i större utsträckning ställa krav på fossilfria transporter av större materialslag	2025–2030
	Elektrifiering av tunga maskiner	Införa elektrifierade tunga arbetsmaskiner och fasa ut fossila bränslen för att ställa om byggarbetsplatserna till fossilfri drift	2025–2030
	Logistik	Utreda klimatbelastning från logistik och produktion och initiera möjligheter för energieffektivisering	2026–2030
Klimatledning och styrning		Införande av incitamentsmodell för att minska klimatpåverkan i projekt	2025–2027
		Etablering av klimatmässig baslinje för både Norge och Finland för att underlätta arbetet med att minska klimatpåverkan på koncernnivå	2025
		Utarbetande av klimathandlingsplaner för respektive byggdel	2026–2027
		Intern prissättning av koldioxidutsläpp i beslutsunderlag	2026–2027

Resultat

Under året har koncernen beslutat att införa nivå 3 av klimatförbättrad prefabricerad betong i koncernens projekt, vilket förväntas ge en betydande reduktion av klimatrelaterade utsläpp för berörda byggdelar. Implementeringen av åtgärderna i JMs omställningsplan sker mellan 2025 och 2030 i nära samarbete med leverantörer. För närvarande finns inget kvantifierat värde för utsläppsminskningarna, då utfallet även beror på utvecklingen inom värdekedjan.

Jämfört med föregående år har växthusgasutsläppen i JMs värdekedja uppströms och i den egna verksamheten, relaterat till koncernens projekt, minskat i enlighet med JMs årsvisa mål för projekten fram till 2030. Detta främst till följd av införandet av klimatförbättrad betong. Framtida minskningar väntas i huvud-

sak bero på fortsatt arbete med att reducera utsläppen från betongproduktion.

Det förväntade utfallet av initiativen inom klimatledning och styrning är att JM på ett framgångsrikt och proaktivt sätt hanterar de förändringar som krävs för att nå klimatmålen, samtidigt som motstånd mot förändring minimeras. JM har inte kvantifierat det förväntade utfallet av koncernens initiativ, då arbetet fortfarande utvecklas. JM utgår från bästa tillgängliga teknik och integrerar löpande nya lösningar för att successivt stärka koncernens förmåga att mäta effekterna.

Genomförandet av åtgärder kopplade till transport och produktion är beroende av externa faktorer, såsom tillgång till fossilfria drivmedel, elektrifierad infrastruktur och elnätskapacitet. Priset och tillgången på HVO påverkar direkt möjligheten att ställa

om tunga materialflöden, och en bred samhällelig omställning till biodrivmedel och eldrift är avgörande för att JM ska nå sina mål till 2030. Minskad klimatpåverkan från material är i hög grad beroende av leverantörernas omställning till fossilfria produktionsmetoder, vilket förutsätter tillgång till biodrivmedel och elkapacitet. Här finns en risk, då utbyggnaden av elinfrastruktur inte sker i den takt som krävs för att möta industrins omställningsbehov.

Tillgången till material med en väsentligt reducerad klimatpåverkan och innovativa lösningar är ofta begränsad, både vad gäller produktionskapacitet och råvaror – exempelvis alternativa bindemedel till cement, fossilfritt stål och hållbar träråvara. JMs strukturerade arbetssätt och långsiktiga leverantörssamarbeten är därför en styrka och en potentiell konkurrensfördel för att säkra tillgången till framtida material.

Åtgärder som minskar växthusgasutsläppen nedströms

Nedströms klimatpåverkan ligger till stor del i framtida energianvändning. Där arbetar JM aktivt med att energieffektivisera nybyggda bostäder och att installera snålspolande vattenarmaturer för att minska energi- och vattenanvändningen. JM bygger bostäder med förutsättningar även för att framtida boende ska kunna leva med lägre klimatpåverkan genom energieffektiva vitvaror, innovativa energilösningar, lösningar som främjar cyklande och laddinfrastruktur för elbilar samt i nära anslutning till kollektivtrafik.

Som del av arbetet med Svanen generation 4, har JM under året påbörjat utvecklingen av principer för demontering av produkter och material som används i byggnaderna. Genom att använda material av hög kvalitet arbetar JM även för att underlätta för kundernas framtida underhåll.

Jämfört med föregående år är prognosen att växthusgasutsläppen i JMs värdekedja nedströms fortsatt och minska. Minskningen beror stor del på JM fortsätter bygga energieffektivt och att klimatpåverkan från energianvändningen minskar.

Se föregående avsnitt, Resultat, för ytterligare information om beroenden och tillgänglighet av allokerade resurser.

OMFATTNING AV ÅTGÄRDER FÖR ATT MINSKA VÄXTHUSGASUTSLÄPPEN

Geografisk omfattning: JMs verksamhet är störst i Sverige, vilket innebär att merparten av aktiviteterna riktas dit. Många åtgärder omfattar även Norge och Finland, och vissa är specifika för dessa länder. Åtgärderna avser JMs utsläpp i hela värdekedjan.

Funktionell omfattning: Nyckelåtgärderna i JMs klimatfärdplan adresserar främst produktutveckling, projektering, inköp och produktion, men målen omfattar samtliga funktioner som är involverade i JMs projekt. Åtgärder i klimatledning och styrning berör även funktioner som normalt inte är involverade i övriga nyckelåtgärder, som HR, ekonomi och kommunikation.

Åtgärderna bidrar till att uppfylla JMs hållbarhetspolicy om reduktion av växthusgasutsläpp och energieffektivisering samt klimatmålen för att minska växthusgaser i hela värdekedjan.

Klimatanpassningsåtgärder

Implementeringen av Svanen generation 4 innebär att samtliga byggprojekt kommer att genomgå en riskanalysprocess, inklusive klimatförändringar.

Implementeringen av Svanen generation 4 innebär att samtliga byggprojekt genomgår en riskanalysprocess som inkluderar klimatrisker. Under 2025 har JM infört en ny metod, CVRA, för att arbeta systematiskt med klimatanpassning i alla produktionsstartade projekt på samtliga delmarknader. Metoden säkerställer att aktuella och framtida klimatrisker identifieras och att åtgärder prioriteras och implementeras i tidigt skede, vilket minskar kostnader för effekter på byggnader och inomhusmiljö vid extremväder. Under 2025 har JM inte reserverat eller nedlagt väsentliga kostnader kopplat till klimatanpassningsåtgärder.

För implementering av klimatanpassningsåtgärder i projekten krävs resurser med kompetens inom klimatanpassning, exempelvis landskapsarkitekter, geotekniker, hydrologer, energikonsulter, arkitekter och ekologer.

Framsteg med åtgärder som upplystes om 2024

Under 2024 påbörjade JM implementationen av Svanen generation 4, vilket innehåller ett antal obligatoriska krav för klimatanpassning. Detta initierade ett arbete för att utveckla hanteringen

av klimatrisker. Under 2025 har JM vidareutvecklat arbetet genom att ta fram verktyget CVRA och säkerställa att anpassningsarbetet är i linje med EU:s taxonomiförordning.

OMFATTNING AV ÅTGÄRDERNA FÖR KLIMATANPASSNING

Åtgärder för anpassningar till klimatförändringar genomförs inom JM:s egna verksamhet och nedströms där JM:s kunder påverkas genom minskade kostnader på medellång och lång sikt samt ökad trivsel. Dessa åtgärder bidrar till att uppfylla JM:s hållbarhetspolicy om klimatanpassning i byggprojekten.

E1-4 Mål

Betydande växthusgasutsläpp uppstår uppströms i JM:s värdekedja vid råvaruutvinning, materialtillverkning och transporter samt i JM:s egen verksamhet under byggprojekten. När byggnaderna tas i bruk genereras utsläpp nedströms genom energianvändning under många år.

Mål för växthusgasutsläpp per byggd area

JM arbetar aktivt med att successivt minska växthusgasutsläppen varför koncernen har följande mål:

JM:s mål: kg CO₂e/m² BTA vid produktionsstart är lägre eller lika med 50 kg för moduler A1–A5 i projekts livscykel, exklusive markarbete, 2030.

Målet för växthusgasutsläpp uppströms och i byggprojekten är att till år 2030 uppnå en reduktion av växthusgasutsläpp relaterat till byggprojekt med 85 procent per m² BTA jämfört med utsläppen 2022. Det innebär att kg CO₂e/m² BTA vid produktionsstart ska vara lägre eller lika med 50 för moduler A1-A5 i projekts livscykel, exklusive markarbete, till 2030.

Modulerna A1-A5 omfattar följande livscykelsteg: råvaruutvinning, transport av råvaror, tillverkning av byggprodukter och byggdelar, transport av färdiga produkter till arbetsplatsen samt bygg- och installationsprocessen (inklusive spill och energiåtgång). Dessa steg motsvarar förbränning i scope 1, scope 2 samt kategorier 3.1, 3.4 och 3.5 i scope 3.

Målet är definierat enligt den Europeiska standarden för bedömning av byggnaders miljöprestanda för nybyggnation EN15978 och enligt Boverkets standard för LCA-metodik där växthusgasutsläpp från byggnadsproduktionens livscykel omfattas (modulerna A1-A5).

Målet är beroende av att klimatpolitiska åtgärder och att JM:s värdekedja följer färdplaner mot reducerade klimatrelaterade utsläpp. Målet fokuserar på att varje byggprojekt minskar sina utsläpp och förutsätter teknikutveckling som möjliggör mindre växthusgasutsläpp från byggprojekt.

Mål för reduktion av växthusgasutsläpp	Sverige	Finland	Norge	Enhet
Mål intensitet	0,050	0,050	0,050	tCO ₂ e/m ² BTA
Mål i absoluta tal	13 099	2 932	3 519	tCO ₂ e
Baslinjevärde intensitet 2022	0,336	0,336	0,336	tCO ₂ e/m ² BTA
Baslinjevärde i absoluta tal 2022	82 113	15 502	25 127	tCO ₂ e
Delmål intensitet 2025	0,272	0,294	0,272	tCO ₂ e/m ² BTA
Uppnått resultat intensitet 2025	0,268	0,280	0,280	tCO ₂ e/m ² BTA
Uppnått resultat absoluta tal 2025	47 709	12 333	10 916	tCO ₂ e
Andel av målet som avser scope 1	2	2	2	Procent
Andel av målet som avser scope 2	1	1	1	Procent
Andel av målet som avser scope 3	97	97	97	Procent

Under 2025 har JM minskat sina utsläpp och uppnått de fastställda målen i Sverige och Finland. Utfallet i Norge överstiger marginellt det uppsatta delmålet. Under 2026 kommer JM att fortsätta arbetet med att reducera utsläppen i byggprojekten.

För information om hur måluppfyllnaden övervakas, se avsnitt GOV-1, sidorna 41–42.

De växthusgasutsläpp som omfattas av intensitetsmålet skiljer sig från JM:s totala växthusgasutsläpp uppströms, egen verksamhet och nedströms, då det endast omfattar växthusgasutsläpp som sker relaterat till byggprojekten.

Utsläppen som omfattas av intensitetsmålet motsvarar 100 procent av JM:s totala utsläpp i scope 1 och avser utsläpp från

hyrda maskiner och företagsbilar som används i byggprojekten. Målet omfattar 100 procent av JM:s totala utsläpp i scope 2 och är utsläpp från energianvändningen av fastigheter som används under projekten, kontorslokaler samt energianvändning i byggnader som uppförs. Målet omfattar 83 procent av JM:s totala utsläpp i scope 3 och är utsläpp från uppströms aktiviteter så som från råvaruutvinning, materialtillverkning och transporter. För 2025 motsvarade detta 84 procent av JM:s totala växthusgasutsläpp.

Samma växthusgaser omfattas av målet som för växthusgasberäkningarna i avsnitt E1-6, sida 66.

JM bedömer att de mest betydelsefulla områdena för att minska utsläpp inom scope 1, 2 och 3 i byggprojekt är materialval och leverantörernas klimatomställning, avfallshantering och energianvändning.

Materialval och konstruktionsteknik är centrala för att reducera utsläpp genom optimerad materialanvändning, resurseffektiva konstruktioner och val av material med lägre klimatpåverkan. En stor del av minskningen sker uppströms genom leverantörernas omställning till fossilfria bränslen, sekundära material och energieffektiv produktion. Denna drivkraft kan bidra till en mycket väsentlig reduktion på cirka 90 procent, med variation mellan delmarknader. JM investerar även i ny teknik, exempelvis fasadprodukter som fungerar som kolsänka och cement baserad på industriella restprodukter med över 80 procent lägre utsläpp än konventionell cement.

Minska genererat avfall i byggprojekten är en prioritet för att minska de växthusgasutsläpp som genereras till följd av avfallshantering. Reduktionen av växthusgasutsläpp har ännu inte kunnat kvantifieras.

Energianvändning hanteras genom elektrifiering, fjärrvärme, bränslebyte till förnybara alternativ och energieffektivisering i byggprojekten. Denna drivkraft beräknas minska växthusgasutsläppen med cirka 5–10 procent, med en viss variation mellan koncernens delmarknader, och omfattar scope 1, 2 och 3.

JM har inte använt något klimatscenario för att komma fram till de främsta drivkrafterna och relevant teknikutveckling.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Intensitetsvärdet för basåret är baserat på intensitetsvärdet från ett urval av produktionsstartade projekt under perioden 2020–2022. Det absoluta värdet för basåret är baserat på utsläpp från produktionsstartade projekt år 2022. Basåret är representativt då JM under 2022 hade ett flertal pågående projekt och den totala produktionsvolymen var stabil. Inga externa faktorer såsom extremväder eller särskilda politiska beslut beaktades.

Beräkningarna baseras bland annat på BIM-modellen med kompletterande schabloner samt generiska data från Boverket och leverantörsspecifika klimatdata. JM har antagit att teknikutveckling kommer att underlätta för koncernen att uppnå klimatmålet, samt att prioritering av material med lägre klimatpåverkan och material-effektivitet i byggprojekten bidrar till måluppfyllelse. För beräkning av scope 2-utsläpp som omfattas av målet har metoden för platsbaserade beräkningar använts. Inga begränsningar har identifierats och varken målet eller metodologin har förändrats sedan föregående rapporteringsperiod.

Målet utgår från Hagainitiativets klimatmål och färdplan. Målet bygger på klimatscenarier som Hagainitiativet utgått ifrån.

Målet är relativt och omfattar JM:s koncernens samtliga delmarknader och dess leverantörer.

Intressenter har involverats i processen för att ta fram underlaget till målet för Sveriges regering och Hagainitiativet men JM har inte involverat externa intressenter för att upprätta koncernmålet, och det har inte granskats externt.



Mål för byggnaders energiprestanda

JM eftersträvar att kontinuerligt förbättra energiprestandan i sina byggnader och överträffa nationella regelverk varför JM har målet:

JMs mål: Projekterade byggnader ska ha en beräknad energiprestanda som är bättre än nationella regelverk.

Målet gäller för varje innevarande år och har därför inget basår eller baslinjevärde att utgå ifrån. Det har utformats för att spegla JMs ambition att överträffa nationell lagstiftning på samtliga av koncernens delmarknader. Målet är adaptivt i förhållande till lokal norm, vilket säkerställer att JMs ambition kvarstår även vid införande av nya regelverk. Målet mäts i kWh/m² A-temp.

Av årets 30 projekterade byggnader uppvisar 29 en beräknad energiprestanda som överträffar nationella regelverk. En byggnad uppnår inte det fastställda målet, och JM arbetar vidare för att uppnå måluppfyllelse för samtliga projekterade byggnader under 2026. Framdrift mot målet säkerställs via central styrning, samt genom projektberäkningar både inför och under projektering.

Koncerngemensam styrning

Lösningar för att öka energiprestandan har integrerats av centrala funktioner som centrala inköp och produktutveckling, vilka underlättar för projekteringar att uppnå målet. Dessa omfattar exempelvis systemval som solceller och värmesystem.

Anpassning under projektering

Inför projektering planeras för att byggnaden ska ha en hög energiprestanda vilket drivs av respektive projekt. Insatser kan inkludera avloppsvärmeväxlare, formfaktor, återvinningsgrad för ventilationssystem, energieffektiva lösningar för exempelvis hissar, klimatskal och liknande.

METOD OCH OMFATTNING

Målet påverkar energianvändning och indirekt växthusgasutsläppen nedströms för kunder och slutanvändare som bor i bostäder och nyttjar lokaler byggda av JM.

Målet är relativt i förhållande till nationella regelverk och normer och typ av projekteringsyta (lokal och/eller bostäder).

Intressenter har inte varit involverade i framtagningen av målet, och målet är inte vetenskapligt baserat.

Inga begränsningar med målet har identifierats och målet eller metodologin har inte ändrats sedan föregående rapporteringsår.

För att stärka energiprestandan har centrala funktioner, såsom inköp och produktutveckling, integrerat lösningar som underlättar projektering. Dessa omfattar bland annat val av system för solceller och värmesystem.

Mål för klimatanpassning

JM har inte fastställt ett specifikt mål för sitt arbete med klimatanpassning, utan fokuserar på att kontinuerligt utveckla processer för riskbedömning av projekt samt vidta åtgärder där det bedöms relevant.

JM Svanenmärker byggnader som uppförs i egen regi. Under 2025 har märkning skett enligt kriterierna för Svanen generation 4. Svanen generation 4 ställer krav på att koncernen genomför klimatriskanalyser för alla byggnader som uppförs och när behov finns, samt implementerar lämpliga klimatanpassningsåtgärder.

Genom dessa arbetssätt säkerställer JM att klimatanpassning integreras i samtliga projekt.

E1-5 Energianvändning

JMs energianvändning består främst av el och fjärrvärme. Koncernen använder mestadels förnybar el, säkrad genom ramavtal.

Sammanställning över JMs energianvändning i scope 1 och 2

Energianvändning och energimix	2025 förbrukning	Enhet
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	–	MWh
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	2 576	MWh
(3) Bränsleförbrukning från naturgas	0,272	MWh
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor	–	MWh
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	23 659	MWh
(6) Total användning av fossil energi (beräknad som summan av raderna 1–5)	26 235	MWh
Andel fossila källor i total energianvändning	55	Procent
(7) Användning från kärnenergikällor	–	MWh
Andel från kärnkraft i total energianvändning	–	Procent
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.)	1 128	MWh
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor	20 549	MWh
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	–	MWh
(11) Total användning av förnybar energi (beräknad som summan av raderna 8–10)	21 677	MWh
Andel förnybara källor i total energianvändning	45	Procent
(12) Total energianvändning (beräknad som summan av raderna 6 och 11)	47 911	MWh

Energiintensitet i relation till nettoomsättning och finansiell rapporteringsinformation

Nettoomsättning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan som används för att beräkna energiintensitet, mkr/MWh	4,48
Nettoomsättning (övrig), mkr	10 691
Total nettoomsättning (finansiell rapportering), mkr	10 691

JMs energiintensitet för 2025 uppgår till 4 481 MWh/mkr, beräknad som total energianvändning genom koncernens intäkter. Samtliga intäkter kommer från verksamheter inom en sektor med hög klimatpåverkan, där JM tillhör NACE kod F. Information kring koncernens intäkter återfinns utanför hållbarhetsrapporten i not 2 Segmentsinformation, sidorna 95–97.

METOD

JM använder ett fåtal leverantörer av energi. Samtliga leverantörer lämnar statistik för volym och energimix (andelen förnybar energi samt andelen energi från kärnkraft) i samband med upprättande av årsredovisningen. Där information om ursprung saknats har JM gjort ett konservativt antagande om att det är fossilt. Måtten har inte granskats av extern part.



E1-6 Växthusgasutsläpp

JMs totala växthusgasutsläpp för 2025 uppgår till 105 051 tCO₂e baserat på en livscykelanalys av koncernens projekt och byggnader.

JMs totala växthusgasutsläpp 2025 och i jämförelse med JMs intensitetsmål

	Retroaktivt				Mål		
	2022 (Basår)	2025	2024	% 2025/2024	2025 ¹⁾	2030	Årligt mål i %/basår
Scope 1 – växthusgasutsläpp							
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1 (tCO ₂ e)	2 677	1 284	–	–	–	–	–
Procentandel scope 1 från reglerade utsläppshandelssystem (%)	–	–	–	–	–	–	–
Scope 2 – växthusgasutsläpp							
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (tCO ₂ e)	1 248	2 559	–	–	–	–	–
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (tCO ₂ e)	1 131	3 082	–	–	–	–	–
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3							
Totala indirekta bruttoutsäpp scope 3 (tCO ₂ e)	85 571	98 527	–	–	–	–	–
3.1 Inköpta varor och tjänster	72 310	81 393	–	–	–	–	–
3.2 Kapitalvaror	–	–	–	–	–	–	–
3.3 Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ej scope 1 och 2)	1 240	723	–	–	–	–	–
3.4 Transport och distribution i tidigare led	6 688	3 429	–	–	–	–	–
3.5 Avfall genererat i verksamheter	55	99	–	–	–	–	–
3.6 Tjänsteresor	144	311	–	–	–	–	–
3.7 Anställdas pendling	–	–	–	–	–	–	–
3.8 Leasade tillgångar ²⁾	4 193	–	–	–	–	–	–
3.9 Transport i senare led	–	–	–	–	–	–	–
3.10 Bearbetning av sålda produkter	–	–	–	–	–	–	–
3.11 Användning av sålda produkter ³⁾	–	7 980	–	–	–	–	–
3.12 Slutbehandling av sålda produkter ³⁾	–	4 592	–	–	–	–	–
3.13 Uthyrda tillgångar ²⁾	941	–	–	–	–	–	–
3.14 Franchiseavtal	–	–	–	–	–	–	–
3.15 Investeringar	–	–	–	–	–	–	–
Totala utsläpp av växthusgaser							
Totala platsbaserade växthusgasutsläpp (tCO ₂ e)	89 496	102 407	–	–	–	–	–
Totala marknadsbaserade växthusgasutsläpp (tCO ₂ e)	87 008	102 930	–	–	–	–	–

¹⁾ JMs mål om 85 procent reduktion av växthusgasutsläpp 2030 jämfört med 2022 redovisas i absoluta tal i avsnitt E1-4, sida 64. Då målet inte täcker JMs växthusgasutsläpp i hela värdekedjan, utan endast utsläpp från JMs byggprojekt, är målet i absoluta tal inte jämförbart med JM klimatboksut för scope 1, 2 och 3 i tabellen ovan och det är anledningen till att målet inte redovisas i absoluta tal ovan.

²⁾ Kategori 3.8 och 3.13 återfinns i tabellen under 2022, men inte 2025 då utsläppen under innevarande år har inkluderats i scope 1 och scope 2.

³⁾ Kategori 3.11 och 3.12 återfinns i tabellen under 2025, men inte 2022 eftersom JM under denna period inte räknade på en byggnadernas fulla livscykel. För jämförelse är totala utsläpp under 2025; 89 835 tCO₂e platsbaserat och 90 358 tCO₂e marknadsbaserat, om kategori 3.11 och 3.12 exkluderas.

Under 2025 har JM vidareutvecklat sina beräkningar av växthusgasutsläpp, vilket har resulterat i en mer heltäckande redovisning av väsentliga utsläpp inom scope 1, 2 och 3. Detta innebär att uppgifter för 2025 skiljer sig från det som redovisades 2024 samt tidigare år. 2025 års uppgifter baseras i flertalet kategorier på samtliga pågående projekt under året, medan föregående års siffror utgick från avslutade projekt. JM har inte räknat om baslinjevärdet från 2022 eftersom JM bedömer att uppdateringen av metod inte innebär en signifikant skillnad av de redovisade utsläppen.

JM har även biogena utsläpp från förbränning av biomassa, kopplat till både förnybara bränslen och fjärrvärme i den egna verksamheten. De biogena utsläppen från förnybara bränslen uppgår till 37 tCO₂e i scope 1.

JM kan inte redovisa andel biogena utsläpp i scope 2 och 3 då samtliga av JMs leverantörer inte kan leverera den data som behövs. Biogena utsläpp ingår i JMs beräkningar av totala växthusgasutsläpp i scope 2 och 3.

JMs utsläpp utgörs huvudsakligen av scope 3, medan scope 1 och 2 representerar en mindre andel. 39 procent av den el som den svenska verksamheten köper är förnybar enligt avtal samt täcks av ursprungsgarantier och certifikat typ ett enligt ISO 14024. Den fjärrvärme som den svenska verksamheten köper saknar certifikat.

All el den finska verksamheten köper har ursprungsgarantier med certifikat varav 58 procent är förnybar enligt avtal. Den norska verksamheten ingår inte avtal som inkluderar ursprungsgarantier då den nationella energimixen till stor del redan består av förnybar energi.

JMs totala växthusgasutsläpp i förhållande till intäkter uppgår till 10 tCO₂e/mkr beräknat med marknadsbaserade utsläpp i scope 2 och till 10 tCO₂e/mkr beräknat med platsbaserade utsläpp i scope 2.

Information kring koncernens intäkter återfinns utanför hållbarhetsrapporten i not 2 Segmentsinformation, sidorna 95–97.

METOD

Beräkningarna har gjorts enligt Greenhouse Gas Protocol och en operationell kontrollansats har antagits.

Scope 1-utsläpp beräknas genom att identifiera utsläppskällor inom verksamheten, primärt kopplat till förbränning och fordon. För varje källa samlas aktivitetsdata in, exempelvis mängden förbrukat bränsle, som därefter multipliceras med emissionsfaktorer. Rapporteringen sker i enlighet med GHG protokollets riktlinjer.

Scope 2-utsläpp beräknas utifrån förbrukning av inköpt el och fjärrvärme. Beräkningen baseras primärt på volym som köpts in och dess bedömda snittkostnad. Aktivitetsdata samlas in från koncernens ekonomisystem, där fakturor konterats (cost-based metod), samt från energirapporter från leverantörer. I Finland har även estimat använts vid beräkningar kopplade till fjärrvärme. Utsläppen beräknas genom att multiplicera energianvändningen med emissionsfaktorer. Beräkningen omfattar både location-based (nationella/internationella genomsnitt) och market-based faktorer (avtals- och leverantörspecifika) där dessa är tillgängliga. Resultatet rapporteras i CO₂e och är i enlighet med GHG protokollets riktlinjer.

För scope 3 har en screening genomförts för att identifiera de mest väsentliga utsläppskategorierna. Nedan redovisas en beskrivning av screeningen, motivering till varför vissa kategorier har exkluderats, gränsdragningen för inkluderade källor samt övriga större antaganden eller metodologiska vägval. Scope 3-utsläpp rapporteras baserat på GHG-protokollet, där redovisningen av scope 3-inventeringen är uppdelad i 15 underkategorier.

1. Inköpta varor och tjänster: Utsläpp från framförallt material i JMs avslutade byggprojekt under året. Beräkningsmetoden har inte ändrats sedan basåret 2022. Då JM fortsatt utgått från utsläpp från avslutade projekt. Data kommer ifrån klimatberäkningar för varje enskilt projekt. Klimatberäkningar baseras i sin tur på BIM-modeller med kompletterande schabloner samt generiska data från Boverket och liknande källor.
2. Kapitalvaror: Historiskt har JM har inte rapporterat utsläpp från kapitalvaror eftersom maskiner för byggproduktion hyrs och därmed inte genererar några väsentliga kapitalkostnader som medför betydande utsläpp.
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (ej omfattade av scope 1 eller 2): Utsläpp från utvinning, produktion och transport av bränsle och energi som används i verksamheten. Data beräknas baserat på rapportering i scope 1 och 2.
4. Transport och distribution (uppströms): Utsläpp från transport och distribution av inköpta varor och tjänster innan levererats till JM.

Rapporterade siffror baseras på klimatberäkningarna för samtliga pågående projekt under rapporteringsåret. Schabloner från Boverket och liknande källor används för beräkningarna.

5. Avfall från verksamheten: Utsläpp från hantering och behandling av avfall från JMs verksamhet. Data baseras på statistik från JMs avfalls-entreprenörer multiplicerat med relevanta utsläppsfaktorer.
6. Affärsresor: Utsläpp från transport och boende i samband med affärsresor. Data baseras på statistik från leverantörer. Kostnaderna omvandlas till CO₂e genom att multiplicera dem med relevanta utsläppsfaktorer, med hjälp av spend-based-metoden.
7. Pendlingsresor: Utsläpp från anställdas resor till och från arbetsplatsen. JM rapporterar inte kategorin då utsläppen inte är av väsentlig karaktär för JM.
8. Leasade tillgångar (uppströms): Utsläpp från leasade tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2. JM rapporterar inte kategorin under 2025 då dessa utsläpp inkluderas i scope 1 och 2. De delar som ingår avser hyrda maskiner vilka genererar utsläpp i form av fossila bränslen som gasol. Detta rapporterades separat år 2022.
9. Transport (nedströms): Utsläpp från transport och distribution av JMs produkter till kunder. JM rapporterar inte på kategorin då utsläppen inte är väsentliga för JM. JM säljer bostäder vilket inte genererar utsläpp i kategorin.
10. Bearbetning av sålda produkter: Utsläpp från tredje parts bearbetning av JMs produkter. JM rapporterar inte kategorin då utsläppen inte är väsentliga för JM.
11. Användning av sålda produkter: Utsläpp från användning av JMs produkter under byggnadens livscykel. Rapporterade siffror baseras på ett pilotprojekt där utsläpp från en byggnads hela livscykel beräknats. Data kommer från Boverket och liknande källors schabloner. Resultatet är sedan uppräknat för hela projektvolymen avseende pågående projekt för rapporteringsåret. Detta rapporteras under 2025, men inte under 2022 eftersom JM inte räknade på byggnaders fulla livscykel då.
12. Slutlig behandling av sålda produkter: Utsläpp från hantering och behandling av JMs produkter vid slutet av deras livscykel. Rapporterade siffror baseras på ett pilotprojekt där utsläpp från en byggnads hela livscykel beräknats. Data kommer från Boverket och liknande källors schabloner. Resultatet är därefter uppräknat för hela projektvolymen avseende pågående projekt för rapporteringsåret. Detta rapporteras under 2025, men inte under 2022 eftersom JM inte räknade på byggnaders fulla livscykel då.
13. Leasade tillgångar (nedströms): Utsläpp från leasade tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2. JM rapporterar inte kategorin då dessa utsläpp rapporteras under kategorin "Användning av sålda

produkter" och "Slutlig behandling av sålda produkter". Detta rapporterades separat under 2022.

14. Franchises: Utsläpp från verksamheter som drivs av franchisetagare. JM rapporterar inte på kategorin då utsläppen inte är relevanta för JMs verksamhet.
15. Investeringar: Utsläpp från investeringar i andra företag eller projekt. JM rapporterar inte på kategorin då utsläpp som genereras från investeringar i dagsläget är försumbart.

Primärdata prioriteras alltid vid beräkning av scope 3-utsläpp, där sådan information är tillgänglig. I projekt under rapporteringsåret baseras cirka 61 procent av beräkningarna på primärdata. Sekundärdata används delvis för beräkningar av utsläpp inom kategori 3.1. För kategorierna 3.4, 3.11 och 3.12 används schabloner från Boverket och liknande källor. Beräkningarna för 3.11 och 3.12 bygger på antaganden om framtidsscenarier, där ett visst renoveringsintervall sker över en 50-årsperiod samt att klimatpåverkan från material och energianvändning successivt minskar under samma tidsperiod. JM använder ett antal digitala verktyg för att ta fram projektens klimatberäkningar och sammanställa avfallsdata.

För scope 1 används UK DEFRA och emissionsfaktorerna separerar mängd biogena utsläpp. Vid beräkning av scope 2-utsläpp används IVL för el enligt den platsbaserade metoden och faktorer från leverantörer samt energimarknadsinspektionen för den marknadsbaserade metoden. I Norge och Finland används nationella och lokala emissionsfaktorer. Utsläpp för scope 2 från fjärrvärme beräknas med emissionsfaktorer från Energiföretagen (Värmemarknadskommittén). Emissionsfaktorerna separerar inte mängd biogena utsläpp i scope 2. Beräkningar inom scope 3 baseras främst på emissionsfaktorer från Boverkets verktyg i kombination med EPD-data för specifika delar samt UK DEFRA. I situationer där spend-data nyttjas hämtas dessa från Exiobase. Emissionsfaktorerna separerar inte mängd biogena utsläpp i scope 3.

JM använder internationellt erkända emissionsfaktorer som är kompatibla med GHG-protokollet, så Utöver detta tillämpas geografiskt anpassade faktorer för att beakta regionala förhållanden samt faktorer som är specifika för byggmaterial och konstruktion, i syfte att säkerställa relevans för JMs verksamhet.

JM rapporterar på CO₂e, de sju Kyoto-gaserna (CO₂, CH₄, N₂O, HFC, PFC, SF₆ och NF₃) omvandlas och inkluderas.

Beräkningarna har inte granskats av tredje part.

E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att JM har en väsentlig negativ inverkan samt väsentlig finansiell risk kopplat till resursinflöde. Den visar också att JM har en väsentlig negativ inverkan vad gäller resursutflöde kopplat till avfall. Resursinflödets negativa inverkan relaterar till de stora volymer byggmaterial, byggprodukter, maskiner och utrustning som krävs för byggprojekten. Den finansiella risken är kopplad till beroendet av dessa volymer, med potentiella leveransstörningar som kan orsaka förseningar i projekten och ökade kostnader. Både identifierad inverkan och risk återfinns uppströms och i den egna verksamheten. JM arbetar kontinuerligt med att identifiera materialval med lägre inverkan och genom leverantörssamarbeten för att hantera identifierad inverkan och risk.

För resursutflöde kopplat till avfall ligger den negativa inverkan i att JM, liksom hela byggbranschen, genererar stora volymer avfall. Inverkan sker uppströms och i den egna verksamheten. JM arbetar därför aktivt med avfallsförebyggande åtgärder och att öka andelen återvunnet material i sina byggprojekt.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedström
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ inverkan	Inverkan avser JM:s användning av stora mängder resurser i byggprojekt, inklusive byggmaterial, maskiner och utrustning. För närvarande använder JM mestadels nytvunna råvaror, vars utvinning ofta har en negativ effekt på ekosystem och lokalbefolkning i områden där materialet utvinns.	•	•	
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Risk	Den finansiella risken ligger i JM:s beroende av stora mängder material för produktion. Problem med leveranser, orsakat av makroekonomiska eller framtida ekologiska faktorer, kan försena projektens tidplaner och öka kostnaderna.	•	•	
Avfall	Negativ inverkan	Inverkan avser att JM, liksom hela byggbranschen, genererar stora volymer avfall. Detta sker främst i byggprojekten. En stor del av det bygg- och rivningsavfall som genereras i Sverige återvinns till konstruktionsmaterial. Resterande går främst till förbränning (energiåtervinning) och deponi, vilket genererar utsläpp av växthusgaser och utsläpp farliga ämnen till mark, luft och vatten.	•	•	

Policier

- Hållbarhetspolicy

Mål

- Minska mängden genererat avfall till 15 kg/m² BTA till år 2030

Åtgärder (urval)

- Minimering av påslag vid inköp
- Testprojekt för gjutning av betong gjort på betongspill
- Utveckling av principer för demontering av produkter och material
- Kartläggning av andelen återvunnet stål

E5-1 Policyer

JMs hållbarhetspolicy styr koncernens arbete med resurshushållning och materialkretslopp. Policyn reglerar ansvarsfull resursanvändning, minimering av avfall och främjande av cirkulär ekonomi, där resursinflöde och avfall är identifierade som väsentliga ämnen.

Genom policyn åtar sig JM att använda resurser ansvarsfullt genom att minska behovet av nytvunna material, främja återbruk vid demontering och mellan projekt, samt öka andelen återvunnet material. Avfall ska minimeras och allt material ska anskafras med respekt för mänskliga rättigheter och med minimerad miljöpåverkan.

Även om policyn inte uttryckligen prioriterar avfallsförebyggande åtgärder framför materialåtervinning, sker detta i praktiken genom återbruksinventeringar och samarbeten med externa aktörer för återtag och återbruk. JM:s regioner samverkar för att nyttja överbeställt material mellan projekt, vilket möjliggör direkt återbruk eller mellanlagring på JM:s logistikcenter för senare användning. Detta arbetssätt stärker både resurseffektivitet och minskar miljöpåverkan.

JM:s Hållbarhetspolicy finns tillgänglig för intressenter på JM:s publika hemsida.

I avsnitt GOV-1, sidorna 41–42, redogörs för ansvarsfördelningen av JM:s policyer.

E5-2 Åtgärder

JM har en koncernövergripande åtgärdsplan som beskriver hur koncernens samtliga delmarknader arbetar med resursanvändning och cirkulär ekonomi. Omfattningen av nyckelåtgärderna sträcker sig över hela processen från tidig projektplanering, genom projektering och produktion, till överlämning för förvaltning.

Vissa åtgärder bidrar även till minskad avfallsmängd nedströms i värdekedjan. Som en del av koncernens åtgärdsplan har JM under året genomfört flera insatser för att förebygga avfall, öka återanvändning och förbättra återvinning inom den egna verksamheten;

Avfallsförebyggande:

- Genom ett ambitiöst kvalitetsarbete eftersträvar JM att arbeta med material och produkter som har lång teknisk livslängd för att minimera uppkomst av avfall nedströms. Koncernen arbetar fokuserat med att minska påslag vid inköp av material och produkter i syfte att reducera onödigt avfall.
- Genom att projekten identifierat material med hög spillrisk tydliggörs miljöpåverkan och uppkomsten av avfall förebyggs.
- Genom att fortsätta arbetet med att inkludera krav på återtag av överbeställda produkter och material i ramavtal minskas mängden avfall. Mängden produkter som omfattas av dessa krav ökar varje år. När det inte är möjligt att returnera produkterna till leverantören arbetar JM för att se till möjligheterna att skicka detta till externa parter som återbrukshubbar. På detta sätt minskas risken för att material och produkter blir avfall.
- Under kommande år planerar JM att minska mängden engångsemballage genom samarbete och kravställen på leverantörer. Denna åtgärd kräver ett samarbete inom branschen och med leverantörsleden för uppfyllnad.

Samtliga åtgärder bidrar till JM:s mål om att öka andelen avfall som sorteras för återvinning och återanvändning samt till målet om att minska mängden avfall.

Återanvändning:

- Analyserat vilka material som är bäst lämpade att återanvändas i framtida produktion, exempelvis tillfälliga träanordningar som kan återanvändas i fler byggprojekt.
- Inlett arbetet med att utveckla principer för demontering av produkter och material. Detta infördes med Svanen generation 4 och bidrar till ökat återbruk nedströms i värdekedjan.
- Tagit fram en guide för återbruksinventeringar som används vid demontering av befintlig byggnation på fastigheter som förvärvas.
- Under 2026 kommer JM att ombesörja möjligheten att inkludera riktlinjer i koncernens styrande anvisningar som anger byggdelar där återbrukat material kan väljas i stället för nytt material.

Samtliga åtgärder avser att bidra till att minska uttaget av nytvunnet material och uppkomsten av byggavfall.

Återvinning av avfall:

- Genomfört testprojekt för gjutning av betongblock av betongspill för att minska avfall i egen verksamhet.
- Genomfört utbildningar för avfallsansvariga vid projektstart med fokus på cirkulära flöden av lastbärare för att minska avfallet från dessa.
- Tagit bort ”brännbart, deponi och blandat” som standardfraktion.
- Kartlagt andel återvunnet stål i de byggmaterial JM köper in.

Åtgärderna är i linje med koncernens hållbarhetspolicy och bidrar till att uppfylla JM:s mål om att minska avfallsmängden per kvadratmeter BTA. Åtgärderna bidrar också till att uppfylla kriteriet om att inte orsaka betydande skada på miljömålet cirkulär ekonomi enligt EU:s taxonomiförordning och avser att öka andelen byggavfall som återvinns och förbereds för återanvändning. Genom att successivt öka andelen återvunnet material minskar JM behovet av nytvunna resurser, vilket bidrar till en mer hållbar resursanvändning och minskad miljöpåverkan.

E5-3 Mål kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi

För att nå det övergripande klimatmålet har JM brutit ner arbetet i konkreta insatser inom flera områden, där cirkulär ekonomi och resursanvändning utgör centrala delar.

JM:s mål: att minska mängden genererat avfall till 15 kg/m² BTA till år 2030

Målet omfattar resursutflöde av avfall från JM:s egen verksamhet och relaterar till minskat materialinflöde, ökat återbruk av byggmaterial, samt förbättrad avfallshantering. Målet gäller nybyggnation på samtliga av koncernens delmarknader.

Målet berör flera nivåer i EU:s avfallshierarki, inklusive:

- Förebyggande
- Förberedelse för återanvändning
- Materialåtervinning
- Annan återvinning (exempelvis energiåtervinning)
- Bortskaffande

Genom att aktivt arbeta med att minska avfallsmängderna bidrar JM till att prioritera de högre nivåerna i hierarkin, vilket är i linje med både EU:s avfallslagstiftning och JM:s hållbarhetsmål.

Avfallsintensitet per m² BTA: JM:s resultat och mål 2023–2030

År	kg/m ² BTA
Intensitet 2023 (Basår)	34
Intensitet 2025	30
Intensitet 2030	15

Mängden genererat avfall per kvadratmeter bruttoarea har minskat sedan basåret vilket är i linje med JM:s målsättning. JM:s mått för avfall baseras på kvadratmeter BTA inklusive garage, vilket avser summan av arean för samtliga våningsplan och mäts från byggnadsdelarnas utsida. Avfallsmängden hämtas från respektive projekts avfallsentreprenör, och beräkningsmodellen som används är branschgemensam, vilket säkerställer jämförbarhet och transparens.

JM har inte fastställt något mål relaterat till resursinflöde då mer data för inköpt material behövs. Under året har JM kartlagt andelen återvunnet stål i inköpt material, genom insamling av leverantörsdata om återvinningsgrad. Under 2026 avser JM att se över ett mål för andelen återvunnet stål i inköpt material för att ytterligare öka resurseffektiviteten och främja en cirkulär ekonomi.

METOD OCH UPPFÖLJNING

JMs hållbarhetspolicy anger att koncernen ska använda material och metoder som minskar miljöbelastningen, sträva efter kontinuerliga miljöförbättringar, samt följa eller överträffa gällande lagstiftning. Målet att minska avfallsmängderna stödjer hållbarhetspolicyen.

JM utgår från både nationell och EU-lagstiftning när det gäller fraktionering, sortering och hantering av avfall. Som en del av hållbarhetsarbetet mäts avfallsmängden per kvadratmeter BTA, inklusive garage, vilket ger ett enhetligt och transparent mått.

Avfallsstatistik har rapporterats kontinuerligt under de senaste tio åren. Datainsamlingen sker löpande i projekten, där varje projekt har en avfallsansvarig som månatligen granskar och kvalitetssäkrar uppgifterna. Vid inläsning i JMs digitala system kompletteras kontrollerna och eventuella avvikelser identifieras. Rapporteringen baseras enbart på primärdata utan antaganden.

Statistiken omfattar samtliga under året pågående projekt under innevarande rapporteringsår. När avfallshanteringen avetableras skickar avfallsentreprenören slutlig statistik, som sammanställs centralt för beräkning av JMs måtetal kopplat till avfallsmålet.

Under projektens gång följs status upp lokalt och i regionala avfallsråd för att säkerställa korrekt data och målpuppfyllelse. Projekt som når målet kan ansöka om avfallspremie för utbildning eller teambuilding, vilket skapar incitament för förbättring.

JMs centrala styrning uppdaterar årligen målsättningen, med sikte på det långsiktiga målet om 15 kg/m² BTA till år 2030.

JMs minskade avfallsnivåer bidrar till ett lägre koldioxidavtryck och därmed minskad klimatpåverkan. På så sätt kan JMs mål anses vara förankrat i nationella och internationella målsättningar i linje med Parisavtalet. Målet är internt formulerat utan direkt involvering av externa intressenter.

E5-4 Resursinflöden

JMs materiella resursinflöde omfattar de fysiska resurser som tillförs verksamheten för att möjliggöra produktion och genomförande av byggprojekt. Dessa resurser inkluderar byggmaterial, transportemballage samt maskiner och utrustning.

Material som JM främst använder i sina projekt är betong, prefabricerat tak, fasadmaterial, konstruktionsträreglar, isolering, träytterväggar, skalväggar, håldäck, armering, gips, stålreglar, stål-pålar, träreglar och betongpålar, aluminium, golv och fönster. Träprodukterna och trämaterialen är certifierade enligt Forest Stewardship Council (FSC) eller Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC).

Material som använts i JMs svenska och norska byggprojekt under 2025

Mätetal relaterade till resursinflöden	
Total material vikt, ton	801 520
Vikt återvunna material, ton	15 977
Andel återvunnet material, procent	2
Andel av biologiskt material som är certifierat (FSC eller PEFS), procent	95

Material som använts i JMs finska byggprojekt som avslutades under 2025

Mätetal relaterade till resursinflöden	
Total material vikt, ton	92 294
Vikt återvunna material, ton	3 763
Andel återvunnet material, procent	4
Andel av biologiskt material som är certifierat (FSC eller PEFS), procent	–

För det biologiska materialet använder sig JM av kaskadprincipen genom att minimera avfallet som går till förbränning och deponi och öka andelen som återvinns eller återanvänds.

METOD

För JMs svenska och norska byggprojekt avser rapporterad data total inköpt mängd material under rapporteringsåret. För de finska byggprojekten redovisas den totala inköpsmängden för färdigställda projekt under året, beräknat över hela projektperioden, till följd av begränsningar i befintligt systemstöd. Den finska inköpsorganisationen kommer att se över sina processer och system för att möjliggöra rapportering av total materialanvändning under rapporteringsåret. Mängden material som använts i avslutade projekt bedöms vara i nivå med den totala materialanvändningen i den finska verksamheten under rapporteringsåret. Data gällande vikt och materialandel som använts i den svenska och norska verksamheten under året baseras främst på leverantörsinformation och EPD:er. I ett fåtal fall har leverantörer uppskattat andelen återvunnet material, men avvikelserna bedöms vara immateriella.

Data om vikt och materialandel som den finska verksamheten använt i de projekt som färdigställts 2025 används data från produkt-specifika EPD:er. Där det inte varit möjligt har generiska data från finska miljöinstitutets databas för växthusgasutsläpp i byggprojekt används. Resultatet bedöms vara jämförbart med en metod där materialanvändning under rapporteringsåret beräknas enbart med primärdata. Alla relevanta inflöden ingår i rapporteringen, inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

E5-5 Resursutflöden

JMs väsentliga resursutflöden omfattar de avfallsfraktioner som i huvudsak kommer från byggavfall från nybyggnation och utgörs av:

- Brännbart
- Deponi
- Elavfall
- Farligt avfall
- Gips
- Glas
- Järn och metall
- Mineraliska massor
- Mineralull
- Papper
- Park och trädgårdsavfall
- Plast
- Trä (farligt och icke-farligt)

JM har en robust process för insamling av data kopplat till avfalls-hantering. Denna process involverar avfallsentreprenörer, insamlings-system och kontroll av data.

Genererat avfall från byggprojekt under 2025 på koncernnivå

Total mängd genererat avfall		Enhet
1. Total mängd avfall från bortskaffning	12 239	ton
1.1 Icke-farligt avfall	12 131	ton
Varav förberedelse för återanvändning	6	ton
Varav materialåtervinning	3 077	ton
Varav andra återvinningsförfaranden	9 048	ton
1.2 Farligt avfall	108	ton
Varav förberedelse för återanvändning	–	ton
Varav materialåtervinning	108	ton
Varav andra återvinningsförfaranden	–	ton
2. Total mängd avfall för bortskaffning	3 899	ton
2.1 Icke-farligt avfall	3 869	ton
Varav förbränning	2 566	ton
Varav deponi	299	ton
Varav annat bortskaffningsförfarande	1 004	ton
2.2 Farligt avfall	30	ton
Varav förbränning	30	ton
Varav deponi	–	ton
Varav annat bortskaffningsförfarande	–	ton
3. Total mängd genererat avfall	16 138	ton
Varav farligt avfall	138	ton
Varav icke-återvunnet avfall	3 899	ton
Icke-återvunnet avfall	24	procent

JM har inget radioaktivt avfall.

Jordmassor som går till deponi är inte inkluderade i sammanställningen ovan.

METOD

Fraktioner vägs av avfallsentreprenören vid ankomst till respektive anläggning och sammanställs månadsvis innan de laddas upp direkt i en central databas. Därefter granskas uppgifterna av projekten för att säkerställa att de överensstämmer med projektens loggar. Utifrån denna data sammanställs rapporter för redovisning enligt JMs krav.

Insamlad information utgör primärdata och inga estimat används. Eventuella felaktigheter korrigeras vid nästkommande månads inläsning. JMs avfallsdata omfattar hela koncernen och datavalidering sker. Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.



ESRS 2 – Allmänna upplysningar

ESRS 2 – Allmänna upplysningar	41
--------------------------------------	----

Miljöinformation

EU:s taxonomiförordning	55
E1 – Klimatförändringar	60
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	68

Social information

S1 – Den egna arbetskraften	72
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	78
S4 – Konsumenter och slutanvändare	81

Styrningsinformation

G1 – Ansvarsfullt företagande	85
-------------------------------------	----

S1 – Den egna arbetskraften

Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att JM har en väsentlig negativ inverkan kopplad till mångfald från ett könsperspektiv, hälsa och säkerhet samt åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen. Samtliga identifierade inverkningsområden är i den egna verksamheten.

JM, liksom byggbranschen i stort, står inför utmaningar kopplade till en ojämn könsfördelning inom organisationen. Arbetet med mångfald bedrivs kontinuerligt och förebyggande för att främja en mer balanserad fördelning.

JM, liksom byggbranschen i stort, står inför utmaningar kopplade till hälsa och säkerhet på arbetsplatserna. Förebyggande

arbete bedrivs löpande för att minska arbetsrelaterade olyckor. Detta omfattar systematisk statistikföring av riskobservationer, tillbud och olyckor samt utredning av inträffade olyckor för att identifiera lärodomar och förbättringsåtgärder.

Ett fåtal fall av kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering har identifierats på arbetsplatserna. JM har fastställt mål och policys för att motverka dessa beteenden och följer upp samtliga incidenter som sker på arbetsplatsen.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Mångfald (könsperspektiv)	Negativ inverkan	Inverkan avser att JM har en ojämn könsfördelning främst bland hantverkare och chefer i organisationen där det är fler män än kvinnor i dessa positioner. En ojämn könsfördelning kan leda till att individer mår sämre på arbetsplatsen och inte utvecklas eller presterar lika bra som de hade kunnat om arbetsplatsen varit mer jämställd.		•	
Hälsa och säkerhet	Negativ inverkan	Inverkan avser främst olyckor på JM:s byggarbetsplatser på grund av många riskfyllda arbetsmoment. Inom byggbranschen förekommer det generellt fler olyckor än i många andra branscher. Olyckor kan vara akuta eller uppkomma på grund av förslitning. Oftast handlar det om mindre skador där individer som drabbas återhämtar sig snabbt men allvarigare olyckor kan kräva sjukskrivning och rehabilitering.		•	
Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen	Negativ inverkan	Inverkan avser att JM har identifierat fall av kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering på arbetsplatsen. Detta är inget som sker systematiskt men det kan inträffa i olika delar av verksamheten och ha en stor inverkan på den individ som drabbas.		•	

Policys

- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering
- JM:s uppförandekod

Mål

- 2030 ska JM ha noll allvarliga olyckor
- 2030 ska minst 20 procent av JM:s hantverkare vara kvinnor
- Jämn könsfördelning bland koncernens chefer, minst 40 procent kvinnor och högst 60 procent män 2030
- Ingen medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering 2030

Åtgärder (urval)

- Förbättrad utbildning och rutiner för riskfyllda arbetsmoment
- Utbildning i psykologisk trygghet
- Anpassning av arbetskläder och omklädningsrum för ökad jämställdhet

S1 SBM-3 Väsentliga konsekvenser och deras förhållande till strategi och affärsmodell

JMs strategi och affärsmodell är starkt kopplade till hållbarhet och effektivitet, vilket påverkar hela personalstyrkan på flera sätt – både direkt och indirekt.

JMs ambition att leverera kostnadseffektiva bostäder med korta ledtider och minskat klimatavtryck ställer höga krav på planering och arbetsmiljö. Produktionsverksamheten innefattar riskfyllda arbetsmoment, vilket medför en högre olycksrisk än kontorsarbete. JM har omfattande hälso- och säkerhetsprocesser med målsättningen att eliminera olyckor, men ett fåtal allvarliga incidenter inträffar årligen. De vanligast förekommande skadorna är fallolyckor och mjukdelsskador.

Byggbranschen är mansdominerad, vilket präglar även JMs könsfördelning. JM arbetar aktivt för ökad jämställdhet, särskilt bland chefer och hantverkare, samt för en inkluderande arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering. JM utbildar organisationen inom organisatorisk och social arbetsmiljö och har etablerade rutiner för att förebygga kränkande särbehandling.

Affärsmodellen är projektbaserad och kräver effektiv resursanvändning.

JM tillämpar en kombination av tillsvidareanställningar och inhyrd personal, där de senare omfattas av samma säkerhetskrav som egna medarbetare. Nya standarder och hållbarhetskrav medför förändrade kompetensbehov, vilket JM möter genom kontinuerlig utbildning och digitala kompetenssystem.

JM har en central kommitté för hälsa och säkerhet som sammanträder kvartalsvis och inkluderar koncernledning och fackliga representanter. Koncernen driver ett omfattande inkluderingsarbete inom produktionsorganisationen och arbetar aktivt för att rekrytera fler kvinnor till hantverks- och chefsroller.

JMs affärsstrategi har över tid lett till flera anpassningar för att stärka arbetsmiljö och inkludering. Koncernen har en central kommitté för hälsa- och säkerhet som sammanträder kvartalsvis och inkluderar koncernledning och fackliga representanter.

JM säkerställer att både egna medarbetare och underleverantörer har rätt kompetens genom digitala system som ID06, JM Competence och JM Learning. Rutiner för att förebygga och hantera trakasserier och diskriminering är etablerade, och anonymt stöd

erbjuds via företagshälsovården. Utbildningar inom organisatorisk och social arbetsmiljö riktas till chefer och medarbetare.

JM driver ett inkluderingsarbete med fokus på mångfald, trygghet och ledarskapets ansvar att agera vid olämpliga beteenden. Koncernen arbetar aktivt för att öka andelen kvinnor bland hantverkare, chefer och nyexaminerade medarbetare.

Den väsentliga inverkan relaterad till jämställdhet, hälsa och säkerhet omfattar alla anställningsformer, men utmaningarna är störst inom produktionsorganisationen. Kvinnor är fortsatt underrepresenterade, vilket medför risker kopplade till inkludering och arbetsvillkor. Produktionspersonal är mer utsatt för olyckor och kränkande särbehandling än övriga delar av verksamheten. Hos JM är kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering varken något som är utbrett eller som sker systematiskt inom verksamheten.

JMs klimatomställningsplan leder inte till någon väsentlig inverkan på koncernens medarbetare. JM har inga aktiviteter, och verkar inte heller i geografiska områden, där det finns väsentlig risk för tvångarbete eller barnarbete.

S1-1 Policyer

JMs arbete med mänskliga rättigheter för den egna arbetskraften regleras främst genom arbetsmiljöpolicyen samt policyen mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering. Arbetsmiljöpolicyen handlar främst om att JMs medarbetare ska ha en hälsosam, trygg och säker arbetsplats. Genom policyen åtar sig JM att verka för en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö med målsättningen om helt skadefria arbetsplatser med låg sjukfrånvaro och hög trivsel. För att förebygga att olyckor inträffar har JM, förutom en policy, även ett ledningssystem för förebyggande av arbetsplatsolyckor.

Policyen mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering handlar om att JM ska ha en inkluderande kultur där varje medarbetare har rätt att känna sig sedd, hörd och respekterad på sitt arbete. Genom policyen åtar sig JM att verka för att eliminera alla former av trakasserier och diskriminering, främja mångfald och inkludering samt garantera lika rättigheter oavsett kön, identitet, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Omfattningen av dessa policyer täcker hela den egna arbetskraften i samtliga koncernens geografier. Policyerna ses över årligen och uppdateras vid behov.

Efterlevnaden säkerställs genom utbildningar för chefer och medarbetare, lönekartläggning, uppföljning av statistik, incidentrapportering och en tydlig process för ärendehantering. Uppförandekoden ingår i anställningsavtal och kompletteras med workshops och utbildningar för att motverka olämpliga beteenden. Under året har åtgärder vidtagits i hela den svenska organisationen och delar av den norska, medan den finska organisationen kontinuerligt arbetar med dessa frågor genom utbildningar och dialoger.

Genom Hållbarhetspolicyen åtar sig JM att följa internationella riktlinjer, såsom FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration och OECD:s riktlinjer. Policyen omfattar inte uttryckligen människohandel, tvångsarbete eller barnarbete, men JM övervakar efterlevnaden genom uppföljning av kvalitativ och kvantitativ data samt vidtar åtgärder vid avvikelser.

JM har i dagsläget inga policydokument för kontakt med, och gottgörelse för, koncernens medarbetare. För ytterligare information om JMs tillvägagångssätt för gottgörelse, se avsnitt S1-3.

JM säkerställer att policyerna efterföljs genom datainsamling och analys kopplad till de områden som våra policyer omfattar. Samtliga policyer finns publicerade i JMs Verksamhetssystem som alla medarbetare har tillgång till.

I avsnitt GOV-1, sidorna 41–42, redogörs för ansvarsfördelningen av JMs policyer.

S1-2 Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare

JM bedriver ett omfattande förebyggande arbete genom kontinuerlig dialog med arbetstagare och deras representanter för att säkerställa efterlevnad av koncernens policyer och uppförandekod samt identifiera tidiga avvikelser.

HR-direktören ansvarar tillsammans med arbetsmiljöchefen för de operativa processerna kopplade till medarbetardialogen.

Etiska rådet, bestående av HR-direktör, chefsjurist och ansvarig för verksamhetsrevision, hanterar, utreder och följer upp ärenden relaterade till kränkande särbehandling, diskriminering och sexuella trakasserier.

Förebyggande arbete sker genom månatliga möten med fackliga huvudrepresentanter, löpande lokal dialog samt kvartalsvisa möten i den centrala skyddskommittén för uppföljning av olyckor och riskrapporter. Medarbetardialogen kompletteras med årliga medarbetarundersökningar, strukturerade mål- och utvecklingssamtal samt löneförhandlingar.

Om risk för eller påvisad negativ inverkan på medarbetare identifieras finns etablerade processer för att utreda, förebygga och åtgärda situationen. Berörda medarbetare involveras i analysen av den aktuella händelsen. Ärenden dokumenteras och hanteras med stöd av standardiserade mallar. Incidenter rapporteras i relevanta system, beroende på karaktär, och ärenden som rör trakasserier eller diskriminering behandlas enbart av HR-direktören och Etiska rådet.

Uppföljning sker genom dokumenterade möten med berörda parter.

Effektiviteten av JMs rutiner för kontakt med medarbetare och dess företrädare följs upp genom medarbetarundersökningen. För ytterligare information om JMs medarbetarundersökning, se S1-4, sida 74.

S1-3 Rutiner för gottgörande och kanaler för att uppmärksamma problem

Gottgörelse

JM strävar efter att alla medarbetare ska kunna framföra synpunkter och få upprättelse vid felaktig behandling som haft negativ inverkan. Vid rapporterade missförhållanden, oavsett fysisk eller psykosocial arbetsmiljö, följer JM ett strukturerat arbetssätt för att utreda orsaker, vidta åtgärder och gottgöra berörda individer.

Gottgörelse sker främst genom att problemet löses och förebyggande åtgärder implementeras, men kan även omfatta skadestånd enligt lag. Stöd erbjuds via företagshälsovården, inklusive samtalsstöd vid psykisk inverkan.

Effektiviteten av genomförda åtgärder följs upp i dialog med berörd medarbetare.

Medarbetare kan rapportera via visseblåsarsystemet Whistlelink, arbetsmiljösystemen BIA och Dalux eller genom den årliga medarbetarundersökningen. Dessa system möjliggör rapportering av riskobservationer, tillbud, olyckor och incidenter kopplade till den psykosociala arbetsmiljön.

Samtliga anställda och underentreprenörer har tillgång till systemen, exempelvis via mobilapplikation, och uppmuntras att anmäla alla relevanta observationer.

JM har etablerade mekanismer för klagomålshantering och systematisk uppföljning av arbetsmiljörelaterade ärenden. Alla ärenden som registreras i BIA eller Dalux genomgår rotorsaksanalys, varefter handlingsplaner upprättas och följs upp i systemen.

Produktionschefer ansvarar för regional uppföljning och jämförelser mellan arbetsplatser, medan arbetsmiljöavdelningen gör dagliga kontroller och veckovisa analyser. Vid allvarliga incidenter initieras omedelbar utredning och resultaten diskuteras vid veckomöten med produktionschefer.

Ärenden som rör diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling hanteras direkt av HR-direktören och etiska rådet för att säkerställa integritet och korrekt hantering. Utredningar dokumenteras och kan leda till åtgärdsplaner eller extern expertis. Berörda medarbetare informeras om processen och uppföljningsamtal hålls för att säkerställa att åtgärder haft önskad effekt.

Effektiviteten i dessa kanaler och åtgärder följs upp genom medarbetarundersökningen. Genom medarbetarundersökningen undersöker JM även om medarbetare känner till de olika kanalerna som finns för uppmärksammande av problem och hur väl de upplever att ärendena tas om hand.

För visselblåsarsystemet gäller förbud mot repressalier enligt lag. JM har ingen policy som specifikt uttrycker detta.

S1-4 Åtgärder

JM arbetar kontinuerligt för att minimera olycksrisker och stärka säkerheten. Alla rapporterade tillbud, olyckor och riskobservationer utreds av arbetsmiljöavdelningen enligt etablerade processer. Varje händelse analyseras genom rotorsaksanalys i dialog med berörda medarbetare och skyddsombud. Utifrån analysen tas åtgärdsplaner fram och kommuniceras till övriga arbetsplatser för lärande och förebyggande arbete. Genomförda åtgärder följs upp för att säkerställa effekt och att nya rutiner fungerar i praktiken.

JM genomför årligen en medarbetarundersökning som belyser fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Resultaten ligger till grund för handlingsplaner på avdelnings- och koncernnivå, som tas fram och följs upp tillsammans med berörda medarbetare. Effektiviteten

utvärderas genom jämförelser med branschindex och samarbeten för att identifiera verkningsfulla insatser.

För att säkerställa långsiktig effekt genomför JM djupgående granskningar av arbetsmiljöarbetet. Resultaten diskuteras på koncernövergripande nivå och inom team. Arbetet har resulterat i utbildningsinsatser för chefer och medarbetare med fokus på inkluderande kultur, förebyggande av kränkande särbehandling och främjande av psykologisk trygghet.

Åtgärder för att minska olyckor och öka säkerheten

JM har under en längre tid fokuserat på att öka inrapporteringen av riskobservationer genom tydliga rutiner, veckostatistik och goda exempel. Antalet rapporterade riskobservationer har ökat kontinuerligt. Observationer uppmärksammas vid pulsmöten och på intranätet.

Koncernen förbättrar löpande rutiner och utbildning för riskfyllda moment, bland annat genom digitaliserade inskrivningsrutiner, utvecklade fallskydd och lyftrutiner, nya bygghissrutiner, uppföljning av vibrationsrutiner samt e-learning om buller.

JM har även förtydligat skyddsombudets roll, stärkt utbildning i skyddsron och utvecklat brandskyddsarbetet. Anpassningar har gjorts till nya föreskrifter från Arbetsmiljöverket. Åtgärderna har främst genomförts inom produktionsorganisationen, där majoriteten av allvarliga olyckor sker.

Åtgärder för att öka jämställdheten

JM arbetar långsiktigt för jämställda arbetsförutsättningar, bland annat genom anpassade arbetskläder, omklädningsrum och menstruationsanpassade toaletter. Koncernen utbildar chefer i rekrytering och ledarplanering för att säkerställa jämställda processer och har lanserat en utbildning i jämställdhet för chefer och medarbetare. Insatser fokuseras på att öka andelen kvinnor bland hantverkare och chefer i hela organisationen.

Åtgärder för att motverka trakasserier och diskriminering

JM har implementerat uppdaterade processer för att förebygga och hantera incidenter kopplade till kränkande särbehandling och diskriminering. Koncernen genomför årligen Safety Week för att stärka säkerhetskulturen och lyfta goda exempel.

Särskilda stödfunktioner finns inom produktionen för att ge stöd och tidigt fånga upp händelser. Koncernen har även lanserat en utbildning om psykologisk trygghet för att stärka arbetsmiljön och främja en kultur där alla medarbetare känner sig trygga att ge uttryck för sina åsikter.

Resurser allokerade och tidplan för genomförande

JM har utsett ansvariga funktioner för att hantera incidenter och risker med väsentlig inverkan. Vid negativ inverkan på hälsa och säkerhet ansvarar arbetsmiljöchef, arbetsmiljöorganisation och skyddsombud för analys, åtgärder och uppföljning.

För främjande av jämställdhet arbetar chefer inom produktionen med stöd av HR, som driver initiativ för rekrytering, nätverk och utbildning. Ärenden kopplade till kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering hanteras av etiska rådet, medan förebyggande arbete sker både lokalt och centralt.

Åtgärder för att hantera faktisk eller potentiell negativ inverkan genomförs skyndsamt och utan fördröjning. Tidsåtgången beror på händelsens allvar, komplexitet och inverkan på verksamheten. Många åtgärder är integrerade i ordinarie rutiner och upprätthålls kontinuerligt. Arbetet med att öka andelen kvinnor är långsiktigt och integrerat i rekryteringsprocesser.

För att säkerställa skyndsamt hantering har JM utvecklat utbildningar inom organisatorisk och social arbetsmiljö för chefer och ledare inom produktionen. Utbildningarna syftar till att skapa förutsättningar för dialog kring realistiska fall av kränkande särbehandling och diskriminering.

Samtliga handlingsplaner är utformade för att bidra till att JM når sina långsiktiga målsättningar för 2030.

JM arbetar löpande för att minimera negativ inverkan på medarbetare och öka den positiva, genom regelbundna uppföljningar av koncernens målområden med både kvantitativa och kvalitativa mätningar. Vid identifierad negativ inverkan genomförs analys och åtgärder omedelbart.

En del av detta arbete utgörs av mål- och utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Samtalen omfattar arbetssituation, ledarskap och det dagliga arbetet för att säkerställa att ingen utsätts för negativ inverkan. Effektiviteten i åtgärderna följs upp genom den årliga medarbetarundersökningen.

S1-5 Mål

Hälsa och säkerhet

JM arbetar systematiskt och kontinuerligt med att minimera risken för olyckor på arbetsplatsen och har följande mål:

JMs mål: 2030 ska JM ha noll allvarliga olyckor

Målet utgår från följande definition av allvarlig olycka: "En arbetsrelaterad olycka som skulle kunna vara livshotande eller orsaka en skada som med stor sannolikhet skulle kunna bli bestående samt komma att försvåra den skadade personens normala funktioner".

Målet är fastställt för att säkerställa att JM följer sin arbetsmiljöpolicy som anger: "på JM ska vi verka för en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö, med den enda acceptabla målsättningen; helt skadefria arbetsplatser med låg sjukfrånvaro och hög trivsel".

Mätning av olyckor, riskobservationer och incidenter är ett verktyg för att säkerställa att JM begränsar antalet olyckor och kontinuerligt förbättrar säkerheten. Målet gäller till 2030 med basåret 2022.

Antal allvarliga olyckor

År	Antal
2022 (basåret)	2
2025	2
2030	–

Två allvarliga olyckor är en låg nivå, men det är två för många. JM arbetar kontinuerligt och systematiskt med arbetsmiljö och säkerhet för att säkerställa att koncernen vidtar nödvändiga åtgärder för att minska antalet allvarliga olyckor. Lärdomar från inträffade händelser dokumenteras och delas löpande inom organisationen för att stärka det förebyggande arbetet. Medarbetare involveras i analys och implementering av åtgärder baserade på erfarenheter från olika delar av verksamheten. Resultat och vidtagna åtgärder kommuniceras regelbundet via intranätet och vid kvartalsvisa presentationer för att säkerställa lärande och engagemang.



METOD OCH UPPFÖLJNING

Målet att kontinuerligt minska antalet allvarliga olyckor gäller för hela koncernen och är fastställt av koncernledningen i dialog med fackliga representanter. Målet är absolut och följs upp med hög frekvens eftersom allvarliga olyckor alltid rapporteras och analyseras omedelbart. Resultaten diskuteras både i koncernledningen och med fackliga representanter.

Uppföljning sker även på regional nivå där produktionschefer månadsvis jämför data från incidentrapporteringssystemet mellan regioner. Arbetsmiljöavdelningen granskar veckovis samtliga tillbud och olyckor för att säkerställa korrekt bedömning av allvarlighetsgrad.

Medarbetare och deras representanter deltog inte i processen när målet fastställdes men är i hög grad delaktiga i arbetet med att nå målet och den löpande uppföljningen.

Definitionen av allvarliga olyckor reviderades 2024 för att bättre överensstämma med JM:s nollvision, med fokus på händelser som påverkar liv eller hälsa långsiktigt. Basåret har inte räknats om på grund av definitionsändringen, då den inte innebär en väsentlig skillnad av det redovisade antalet.

Jämn könsfördelning bland hantverkare

Ett prioriterat fokusområde är att öka andelen kvinnor bland hantverkare. För detta syfte har JM följande mål:

JMs mål: 2030 ska minst 20 procent av JM:s hantverkare vara kvinnor

Målet är fastställt av koncernledningen och grundar sig i JM:s hållbarhetspolicy, som följer med FN:s 17 globala hållbarhetsmål, särskilt mål fem om jämställdhet. Byggbranschen är traditionellt mansdominerad, vilket gör en jämnare könsfördelning avgörande för att skapa inkluderande arbetsplatser. Ökad jämställdhet bidrar till innovationskraft, bättre arbetsmiljö, högre trivsel samt förbättrad hälsa och säkerhet.

Andel hantverkare som är kvinnor

År	Procent
2021 (basåret)	7
2025	7
2030	20

Andelen hantverkare som är kvinnor har ökat något jämfört med andelen under basåret. Det har varit en utmaning för JM att rekrytera fler hantverkare som är kvinnor på grund av det rådande marknadsläget i byggbranschen. Målet är utmanande eftersom faktorer utanför JM:s kontroll påverkar möjligheten att nå målet. Den utdragna lågkonjunkturen har medfört personalneddragningar, där kvinnor varit överrepresenterade bland anställda med få anställningsår.

JM involverar chefer genom utbildning och information för att främja rekrytering av hantverkare som är kvinnor. Koncernen arbetar även aktivt med att skapa en inkluderande kultur som bidrar till att kvinnor stannar kvar i sin anställning.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Målet omfattar JM:s samtliga verksamheter som sysselsätter hantverkare i Sverige, Finland och Norge. Målet är relativt och följs upp kvartalsvis.

De antaganden som ligger till grund för målsättningen baseras på fortsatt tillväxt och möjlighet att anställa fler hantverkare som är kvinnor. Vid lågkonjunktur och personalneddragningar är det dock utmanande att driva målet i rätt riktning, eftersom turordning enligt lagen om anställningsskydd tillämpas och många hantverkare som är kvinnor har kortare anställningstid.

JMs medarbetarrepresentanter deltog inte i processen när målet fastställdes men är i hög grad delaktiga i arbetet med att nå målet och i den löpande uppföljningen.

Jämn könsfördelning bland chefer

För att skapa en jämnare könsfördelning inom JM:s egen arbetskraft har koncernen ett särskilt fokus på att öka andelen kvinnor i chefspositioner. För detta ändamål har JM följande mål:

JMs mål: Jämn könsfördelning bland koncernens chefer, minst 40 procent kvinnor och högst 60 procent män 2030

Målet är fastställt utifrån i JM:s hållbarhetspolicy, som följer med FN:s 17 globala hållbarhetsmål, särskilt mål fem om jämställdhet. Att öka andelen kvinnor i ledande positioner är en grundförutsättning för att skapa inkluderande arbetsplatser och bidrar till

innovationskraft, bättre arbetsmiljö, högre trivsel samt förbättrad hälsa och säkerhet.

Andel chefer som är kvinnor

År	Procent
2023 (basåret)	31
2025	32
2030	40

Könsfördelningen bland chefer rör sig i rätt riktning. Det har varit en utmaning för JM att rekrytera fler chefer som är kvinnor på grund av det rådande marknadsläget i byggbranschen. För att öka andelen chefer som är kvinnor arbetar JM främst med att utbilda chefer i jämställdhetsfrågor och inkluderande ledarskap. HR är involverade i samtliga rekryteringsprocesser för chefspositioner och kan ge stöd i urval och beslut. Dessutom är JM:s fackliga representanter delaktiga i alla chefstillsättningar för att garantera transparens och rättvisa i processen.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Målet om jämn könsfördelning bland chefer gäller för hela koncernen och följs upp kvartalsvis via JM:s HR-system. Målet är relativt och baseras på nuvarande obalans mellan män och kvinnor i chefsroller samt könsfördelningen bland tjänstemän, som visar att rekryteringsbasen medger att fler kvinnor kan tillsättas i ledande positioner.

JMs medarbetare och deras representanter deltog inte i processen att fastställa målet men är i hög grad delaktiga i arbetet med att nå målet och i den löpande uppföljningen.

Trakasserier och diskriminering

JM strävar efter att säkerställa en arbetsmiljö fri från kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering. Koncernen har följande mål:

JMs mål: Ingen medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering 2030

Målet utgår från JM:s policy mot kränkande särbehandling; diskriminering och sexuella trakasserier, där koncernen tydligt tar

avstånd från all form av sådan behandling. JM:s människosyn grundar sig på respekt för alla människors lika värde. Koncernen präglas av en inkluderande kultur där varje medarbetare har rätt att känna sig sedd, hörd och respekterad i sitt arbete. För att upprätthålla denna kultur tillämpar JM nolltolerans mot kränkningar. Det är även tydligt fastslaget i JM:s uppförandekod som anger att koncernen verkar för att alla anställda ska ha en god fysisk och psykisk arbetsmiljö.

Andel medarbetare som varit med om kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller annan diskriminering på jobbet

År	Procent
2021 (basåret)	4
2025	6
2030	–

JM tillämpar en nollvision avseende kränkande särbehandling och liknande beteenden. Nivån har under flera år varit stabilt låg, men under 2025 noterades en viss ökning jämfört med basåret. JM har vidtagit och implementerat ett flertal åtgärder som främst fokuserat på arbete med chefer och medarbetare kring inkluderande kultur och förebyggande av diskriminering med syfte att öka kunskap och medvetenhet.

Medarbetare är i hög grad involverade i uppföljningen av måluppfyllelsen och i arbetet med att utveckla verksamheten för att säkerställa att kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering inte förekommer. För detta används bland annat medarbetarundersökningen.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Målet är fastställt för hela koncernen. Målet är absolut. Målet har fastställts utifrån det faktum att kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering fortfarande förekommer på JM:s arbetsplatser, vilket är oacceptabelt. Inga antaganden har använts för att fastställa målet.

Medarbetare och deras representanter deltog inte i processen när målet fastställdes men är i hög grad delaktiga i arbetet att nå målet och i den löpande uppföljningen.

Mätning sker årligen genom JM:s medarbetarundersökning.



S1-6 Uppgifter om JM:s anställda

Antal anställda uppdelat på anställningsform och kön

Antal	2025					2024				
	Kvinna	Man	Övriga ¹⁾	Uppgift saknas	Totalt	Kvinna	Man	Övriga ¹⁾	Uppgift saknas	Totalt
Anställda Sverige ²⁾	431	1 035	–	–	1 466	439	1 143	–	–	1 582
Anställda Finland ²⁾	62	116	–	–	178	58	108	–	–	166
Anställda Norge ²⁾	64	208	–	–	272	69	216	–	–	285
Antal tillsvidareanställda i koncernen	508	1 322	–	–	1 830	511	1 436	–	–	1 947
Antal tillfälligt anställda i koncernen	4	6	–	–	10	2	1	–	–	3
Antal behovsanställda i koncernen	45	31	–	–	76	53	30	–	–	83
Totalt antal anställda	557	1 359	–	–	1 916	566	1 467	–	–	2 033

¹⁾ Kön efter vad som anges av de anställda själva

²⁾ Uppgifter om antalet anställda (FTE) redovisas utanför hållbarhetsrapporten i koncernens not 3, se sida 97.

Antalet anställda som avslutat sin anställning hos JM under 2025 uppgick till 345, jämfört med föregående år 463. Personalomsättningen var 2025 18 procent, jämfört med 23 procent 2024.

METOD

All data är hämtad från JM:s HR-system där koncernen har information om samtliga anställda. Inga antaganden har gjorts då den data JM har täcker samtliga datapunkter som rapporterats. Måtten har inte granskats av extern part. JM redovisar antal anställda (inte FTE) och uppger antalet anställda vid rapporteringsårets utgång.

S1-7 Uppgifter om medarbetare som inte är anställda

Antalet medarbetare som inte är anställda av JM uppgick 2025 till 206 och 2024 till 230.

Medarbetare som inte är anställda av JM avser främst tjänstemannakonsulter. Visningsvårdar och oavlönade praktikanter ingår inte i redovisningen.

METOD

Alla konsulter registreras i JM:s HR-system vilket är en förutsättning för ID06-behörighet, tillträde till JM:s lokaler och skapande av IT-profiler. Inga antaganden sker vid datainsamlingen och beräkningarna. Inhyrda hantverkare anlitas som underentreprenörer och ingår därför inte i antalet medarbetare som inte är anställda. Personalutlåning från andra byggföretag har inte förekommit under 2025. JM redovisar antalet medarbetare (inte FTE). Antalet medarbetare som inte är anställda motsvarar antalet vid rapporteringsårets utgång. Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

S1-9 Mångfaldsindikatorer

I detta avsnitt redovisas könsfördelningen på koncernledningsnivå och åldersfördelningen bland koncernens anställda.

Könsfördelning i antal och andel på koncernledningsnivå

	2025	2024
Antal kvinnor	4	3
Andel kvinnor, procent	40	33
Antal män	6	6
Andel män, procent	60	67

Fördelningen av anställda efter åldersgrupp

Ålder	2025	2024
Under 30 år	179	205
30 – 50 år	998	1 068
Över 50 år	739	760

METOD

Högsta ledning är definierat som medlemmar i JM:s koncernledning. Samtliga data tas ur JM:s HR-system. Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

Enhetsspecifika upplysningar

JM redovisar även två enhetsspecifika mått inom mångfald; andel hantverkare och chefer som är kvinnor. Anledningen är för att JM ska kunna följa upp målet avseende andelen hantverkare och chefer som är kvinnor.

Andel hantverkare som är kvinnor: 7 procent 2025 och 7 procent 2024

Andel chefer som är kvinnor: 33 procent 2025 och 30 procent 2024

METOD

Andel hantverkare som är kvinnor: Data hämtas och beräknas från JM:s HR-system (antal hantverkare som är kvinnor dividerat med antal hantverkare totalt). En potentiell begränsning kan uppstå om ett stort antal hantverkare väljer att inte uppge kön, vilket inte är fallet i dagsläget. Inga antaganden har gjorts.
Andel chefer som är kvinnor: Data hämtas och beräknas från JM:s HR-system (andel chefer som är kvinnor dividerat med antal chefer inom JM totalt). Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

S1-14 Hälsa och säkerhet

Andel som omfattas av arbetsmiljösystem, antal dödsfall och antal olyckor bland JMs medarbetare.

	2025	2024
	Anställda	Anställda
Andel personer i JMs egen arbetskraft som omfattas av ett arbetsmiljösystem, procent	100	100
Antal dödsfall som orsakats av arbetsrelaterade skador	–	–
Antal och frekvens av rapporterade arbetsplatsolyckor:	Antal: 140 Frekvens: 14 %	Antal: 157 Frekvens: 12 %

Antal förlorade arbetsdagar bland JMs anställda i Sverige på grund arbetsrelaterade skador eller dödsfall för år 2025 uppgick till 454 och för år 2024 till 913. Förändringen är primärt hänförlig till att karaktären av skadorna krävt kortare sjukfrånvaro under 2025. Motsvarande mått för anställda i Finland och Norge har inte varit möjligt att ta fram då det saknats systemstöd för det. Detta kommer att ses över under 2026.

METOD

Frekvens av rapporterade olyckor beräknas utifrån en standardiserad beräkningsmetod, nämligen antalet rapporterade olyckor per miljoner arbetade timmar. Uppgifter om antal arbetade timmar och sjukskrivningar hämtas från JMs tidrapporteringsystem, som bygger på faktisk arbetad tid godkänd av chef.

Metoden har vissa begränsningar; alla olyckor rapporteras inte, då bedömningen av vad som definieras som olycka varierar mellan medarbetare. JM arbetar aktivt för att öka rapporteringsgraden, vilken har förbättrats markant de senaste åren. Det är även svårt att koppla sjukskrivning direkt till olycka, varför manuell uppföljning görs av sjukfrånvaro i samband med olycka. Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

S1-17 Diskriminering

Antal fall av diskriminering, klagomålsärenden och mängd böter

	2025	2024
Antal anmälda fall av diskriminering, inklusive trakasserier	6	9
Antal klagomål som lämnas in genom kanaler för personer i koncernens egen arbetskraft för att uppmärksamma problem	2	–
Sammanlagda böter, viten och ersättningar för de incidenter och klagomål som redovisats ovan, mkr	–	–

Antal fall av allvarliga konsekvenser och incidenter relaterat till mänskliga rättigheter

	2025	2024
Antal allvarliga människorättsincidenter med anknytning till koncernens anställda under rapporteringsperioden	–	–
Sammanlagda böter, viten och ersättningar för skador som uppstått i samband med incidenter som beskrivs ovan, mkr	–	–

JM har en noll-vision vad gäller diskriminering och kränkande särbehandling. Koncernen ligger på en stabilt låg nivå som också minskade något jämfört med 2024.

METOD OCH UPPFÖLJNING

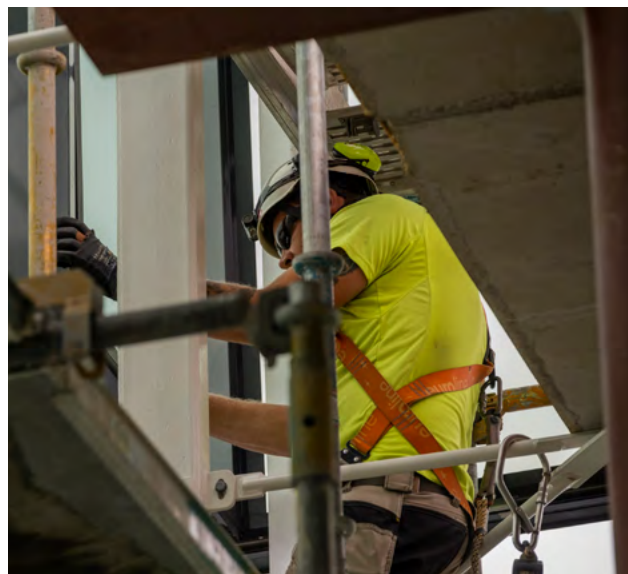
JM använder visselblåsarsystemet och BIA för rapportering av klagomål relaterade till allvarliga konsekvenser och incidenter kopplade till mänskliga rättigheter. Samtliga ärenden hanteras enligt en fastställd process för klassificering, utredning och uppföljning, vilket säkerställer att relevanta åtgärder vidtas och får önskad effekt. Metodens begränsningar är att alla ärenden inte rapporteras via kanalerna, utan kommer direkt till chef eller HR, samt att felklassificering av allvarlighetsgrad kan förekomma. Samtliga ärenden som rapporteras hanteras enligt en fastställd process för klassificering, utredning och uppföljning. Processen säkerställer att relevanta åtgärder vidtas och får önskvärd effekt. Datan har inte verifierats av tredje part.



S2 – Arbetstagare i värdekedjan

JMs dubbla väsentlighetsanalys visar att koncernen har en potentiell väsentlig negativ inverkan kopplad till jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete samt en faktisk väsentlig negativ inverkan kopplad till hälsa och säkerhet för arbetstagare i värdekedjan. Samtliga identifierade inverkningar är uppströms i värdekedjan.

Avseende hälsa och säkerhet använder byggbranschen regelbundet underentreprenörer på sina arbetsplatser där det förekommer många riskfyllda moment. Även leverantörer av byggmaterial verkar i miljöer där olyckor förekommer. JM arbetar för att minska inverkan genom att säkerställa att större leverantörer undertecknar koncernens uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer vilken adresserar denna inverkan och ger JM möjlighet att agera vid överträdelser.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete	Negativ inverkan	Inverkan avser att byggbranschen generellt har en utmaning med mindre jämställda arbetsplatser. Likabehandling är inte lika självklart på alla marknader. Det går inte att utesluta att könsbaserad diskriminering förekommer bland JMs entreprenörer och leverantörer.	•		
Hälsa och säkerhet	Negativ inverkan	Inverkan avser att byggbranschen ofta lyfts fram som en olycksdrabbad bransch att verka inom och JM använder regelbundet underentreprenörer på sina arbetsplatser där det förekommer många riskfyllda moment såsom lyft, arbete på höga höjder, användning av maskiner etc. Leverantörer av byggmaterial verkar också i en miljö där olyckor förekommer, till exempel i egna fabriker.	•		

Policyer

- Uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer

Mål

- 100 procent av JMs leverantörer (ramavtal och projektinköp) ska ha signerat JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer eller uppvisat motsvarande innehåll i egen uppförandekod till 2027

Åtgärder (urval)

- Genomförande av djupgående på-plats-granskningar och skrivbordsrevisioner
- Genomförande av oannonserade säkerhetsmätningar
- Utbildningsinsatser inom arbetsmiljösäkerhet

S2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser och deras förhållande till strategi och affärsmodell

JMs strategi och affärsmodell är nära kopplad till de faktiska och potentiella effekterna på arbetstagare i värdekedjan. Beslut om upphandling, tidsplanering, kostnadsstruktur och val av underleverantörer kan påverka arbetsvillkor, vilket gör att rapporteringen omfattar alla arbetstagare uppströms som riskerar väsentliga negativa inverkan. Inverkan på arbetstagare i värdekedjan nedströms har inte bedömts som väsentlig.

Affärsmodellen bygger på hög kvalitet och korta ledtider för ökad lönsamhet, vilket kan skapa press på leverantörer och underentreprenörer, och i förlängningen riskerar att påverka arbetsvillkor negativt. För att motverka detta arbetar JM med långsiktiga ramavtal och krav på god arbetsmiljö.

Byggbranschen är olycksdrabbad på grund av riskfyllda arbetsmoment, vilket ställer höga krav på ett strukturerat arbetsmiljöarbete. JM bedriver ett systematiskt arbete i enlighet med koncernens arbetsmiljöpolicy samt uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer. Arbetet omfattar förebyggande insatser, uppföljning av riskobservationer, tillbud och olyckor samt utredning av inträffade händelser för lärande och förbättring. Utöver arbetsmiljöfrågor präglas branschen av utmaningar kopplade till jämställdhet. JM motverkar dessa genom en tydlig uppförandekod som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption, med efterlevnad som säkerställs via regelbundna djupgående granskningar.

I byggbranschen är det vanligt med flera led av underleverantörer vilket minskar insynen i arbetsförhållanden längre ner i värdekedjan. JM strävar därför efter att begränsa antalet leverantörsled och ställer krav på efterlevnad av uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer i alla avtal. Efterlevnaden kontrolleras genom regelbundna djupgående granskningar och uppföljningar. Främst arbetstagare uppströms i värdekedjan och på JMs byggarbetsplatser riskerar att påverkas väsentligt. Arbetstagare som är kvinnor är särskilt utsatta för könsdiskriminering.

Nästintill alla av JMs leverantörer har huvudkontor i Norden eller Europa, där lagar och praxis är strikta. Allvarliga olyckor eller fall av könsdiskriminering är ovanliga enligt JMs granskningar,

varför fokus ligger på förebyggande arbete, även om mindre allvarliga olyckor kan inträffa. Med den begränsade geografiska spridningen för JMs värdekedja anses det inte föreligga någon risk för tvångsarbete eller barnarbete i värdekedjan.

S2-1 Policyer

JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer fastställer krav inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption samt hälsa, säkerhet och jämställdhet. Koderna bygger på internationella riktlinjer, såsom FN:s vägledande principer, OECD:s riktlinjer, ILO:s kärnkonventioner. Den bygger också på FN:s Global Compact. Den gäller alla leverantörer och ingår i samtliga avtal.

Efterlevnad säkerställs genom riskanalyser, enkäter, djupgående granskningar och platsbesök. Vid avvikelser krävs handlingsplaner och korrigerande åtgärder. En särskild leverantörsutvärderingsgrupp ansvarar för riskidentifiering och uppföljning. Koderna omfattar även regler mot otrygga anställningar, människohandel, tvångsarbete och barnarbete och adresserar JMs värdekedja uppströms.

Koden finns tillgänglig på JMs hemsida och efterlevnaden säkerställs genom samma övervakningsprocess som tillämpas för mänskliga rättigheter. JM har tagit arbetare i värdekedjans intressen i beaktan genom att JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer grundar sig på internationellt erkända riktlinjer för ansvarsfullt företagande. Det har inte skett några rapporterade fall av bristande efterlevnad av JMs policy för medarbetare i värdekedjan.

Ansvarig för genomförandet av Uppförandekoden är Hållbarhetschef för koncernen.

S2-2 Rutiner för kontakt med arbetare i värdekedjan

JM beaktar arbetstagarperspektivet i värdekedjan vid beslut och åtgärder för att hantera faktiska och potentiella väsentliga inverkan på medarbetarna i värdekedjan. Dialog sker antingen direkt med arbetare hos underleverantörer eller via deras repre-

sentanter, beroende på kontaktväg. Uppföljningsmöten hålls alltid med representant, medan platsledningen kan föra dialog direkt med medarbetare vid behov.

Nedan listas exempel kontaktvägar med arbetstagare i värdekedjan eller deras legitimt utsedda företrädare:

- Rapporteringssystem för arbetsmiljörisker och incidenter: Tillgängligt för leverantörer på JMs projekt under hela entreprenadtiden. Fokus ligger på arbetsmiljöfrågor, både risker och incidenter.
- Uppföljningsmöten med ramavtalsleverantörer: Vanligtvis 1–2 gånger per år, med fokus på incidenter och proaktiv utveckling.
- Samordningsmöten och skyddsronder på projekten: Veckovisa möten på projektplatsen med fokus på arbetsmiljö.
- Riskanalys och leverantörsgranskning inför avtal: Inför avtalstecknande sker en riskanalys. Vid hög risk skickas en enkät till leverantören. Vid skrivbordsrevisioner, som utförs av JM, förs dialog med leverantören. Dessa genomförs minst fyra gånger per år och är förebyggande och fokuserar på miljö, arbetsmiljö, sociala frågor samt anti-korruption.
- På-plats-granskningar: Genomförs vid behov, antingen hos leverantören eller på JMs byggarbetsplats. Genom intervjuer av arbetstagare via tredje part.
- Arbetsmiljögranskningar (Säkerhetsmätningar): JMs arbetsplatser granskas utifrån arbetsmiljö och säkerhet, exempelvis användning av skyddskläder och rätt utbildningar. Under granskningarna, vilka sker oanmälda och fyra gånger per år på varje arbetsplats, inkluderas även underentreprenörers arbetskraft i säkerhetsmätningarna.

Arbetsmiljöchefen ansvarar för arbetsmiljörelaterade kontaktvägar, medan hållbarhetschefen ansvarar för leverantörskedjans hållbarhetsämnen.

S2-3 Rutiner för gottgörande och kanaler för att uppmärksamma om problem

Om avvikelser identifieras vid JMs granskningar upprättas handlingsplaner i samarbete med leverantören. Uppföljning sker systematiskt genom verifiering, exempelvis genom återbesök, foto-

dokumentation och granskning av dokumentation, för att säkerställa att åtgärderna genomförts och haft avsedd effekt.

JM erbjuder flera kanaler för arbetstagare i värdekedjan att rapportera problem eller behov. Samtliga nuvarande kommunikationsvägar har JM själva upprättat, men system kan vara tillhandahållna av tredje part:

- Uppföljningsmöten: Regelbundna möten mellan JM och leverantörens avtalsansvariga.
- Kontakt med platsledning: Entreprenörers anställda kan när som helst kontakta platsledningen för att uppmärksamma om problem.
- Rapportering av incidenter: System tillhandahålls av tredje part i Sverige, Norge och Finland för incidenter och riskobservationer. Även leverantörer och underentreprenörer har tillgång till denna kanal.
- Visselblåsarfunktion: Tillgänglig via JMs webbplats, anonym och öppen för leverantörer och underentreprenörer. I uppförandekoden för leverantörer och underentreprenörer specificeras det att leverantören ansvarar för att ha rutiner på plats som skyddar visselblåsare enligt gällande lagar och regler, samt att ingen får bestraffas för att ha lämnat in en anmälan i god tro.

För att säkerställa att kanalerna är kända och används, informerar JM vid inskrivning på arbetsplatsen och genom löpande dialog. Ärenden följs upp av ansvariga och åtgärder vidtas både reaktivt och proaktivt. Granskningar och platsbesök visar att arbetstagare uppskattar strukturen och bedömer kanalerna som effektiva.

S2-4 Åtgärder

JM säkerställer goda arbetsvillkor och respekterar mänskliga rättigheter i värdekedjan genom krav på att leverantörer och deras underleverantörer följer JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer. Efterlevnaden kontrolleras via hållbarhetsformulär vid upphandling, årliga fördjupade granskningar, platsbesök samt löpande kontroller på byggarbetsplatser.

Granskningar

De djupgående granskningarna som genomförs är utifrån JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer och

ger koncernen möjlighet att förebygga och hantera eventuella avvikelser hos leverantörer. Dessa avvikelser kan avse frågor relaterade till hälsa, säkerhet och jämställdhet, vilka identifierats som väsentliga ämnen för JM uppströms i värdekedjan.

- 2025 har JM genomfört oannonserade på-plats-granskningar av fyra entreprenörer på JMs byggarbetsplatser. JM har även genomfört fyra skrivbordsrevisioner under året.
- 2026 planeras för fyra skrivbordsrevisioner och fyra på-plats-granskningar hos leverantörer.
- 2027 planeras för fyra skrivbordsrevisioner, tre djupgående granskningar hos leverantörer och tre oannonserade på-plats-granskningar på JMs egna arbetsplatser.

Åtgärder till följd av avvikelser hos leverantörer och på byggarbetsplatserna

Avvikelser som framkommit i genomförda granskningar har inkluderats i handlingsplaner som har följts upp under året.

Åtgärderna har främst varit förebyggande, exempelvis:

- Bristande kunskap om brandskydd åtgärdades genom en omfattande utbildningsinsats och implementering av rutiner för utbildning.
- Bristande kännedom om JM:s säkerhetsutbildningar hanterades genom utbildning och en eskaleringstrappa som omfattar uppmärksamhet, avisering från arbetsplatsen och kontraktsmässiga åtgärder.
- Felaktigt användande av personskydd åtgärdades genom informationsinsatser och samma eskaleringsmodell som ovan.
- Vid misstanke om ojämsställda löner hos en leverantör genomförde JM kontroll av lönenivåer, vilket visade att nivåerna var jämställda.

Genom att vidta ovanstående åtgärder har JM möjlighet att förebygga negativ inverkan på arbetstagare i värdekedjan inom hälsa och säkerhet samt jämställdhet.

JM ställer krav på att leverantörer följer koncernens ordnings- och skyddsregler, vilka ingår som kontraktshandling i avtalen. För att säkerställa efterlevnad har JM under året genomfört oannonserade säkerhetsmätningar på samtliga arbetsplatser med fokus

på skyddsutrustning, ställningar, miljö, antikorruption samt ordning och reda. Utöver detta har förannonserade kontroller genomförts för att identifiera och förebygga säkerhetsbrister.

Efter nya föreskrifter från Arbetsmiljöverket har JM granskat underentreprenörers arbetsberedningar och riskbedömningar före arbetets start. Dessutom har den obligatoriska säkerhetsutbildningen uppdaterats i Sverige och Norge för att stärka säkerhetskulturen och minska olyckor. I Finland införs den uppdaterade utbildningen under 2026.

Process för att identifiera lämpliga åtgärder och för gottgörelse

JM genomför årligen fördjupade hållbarhetsanalyser av cirka 20 leverantörer baserat på riskfaktorer som geografi, bransch och leverantörskedjans struktur. Analysen sker via en detaljerad enkät utifrån kraven i JM:s uppförandekod, med fokus på bland annat jämställdhet samt hälsa och säkerhet. Resultaten ligger till grund för dialog om rutiner och processer, och vid misstänkta avvikelser kan JM besluta om extra granskning eller på-plats-granskning. På-plats-granskningar sker vanligtvis efter förankringen, men ibland genomförs de även oannonserat. På-plats-granskningar utförs av externa konsulter och sammanställs i en rapport till JM:s leverantörsutvärderingsgrupp. Vid brister ska leverantören inom sex veckor lämna en handlingsplan som JM godkänner innan åtgärder genomförs. Uppföljning sker genom verifiering, och i vissa fall har JM stoppat leveranser från en specifik fabrik.

Alla olyckor på JM:s byggarbetsplatser utreds noggrant, och arbetet återupptas först när JM har godkänt korrigering åtgärder. Eventuella ersättningsbehov hanteras via kollektivavtalade försäkringar som omfattar samtliga arbetstagare på JM:s arbetsplatser.

Då ingen allvarlig negativ inverkan relaterat till hälsa, säkerhet eller jämställdhet har upptäckts på plats hos JM:s leverantörer genom granskningar eller i media under året, har inga åtgärder för gottgörelse vidtagits. Inte heller har några incidenter på JM:s byggarbetsplatser krävt gottgörelse. Om en allvarlig incident skulle inträffa säkerställer JM att drabbade arbetstagare får nödvändig gottgörelse genom krav på leverantörens åtgärdsplaner och uppföljning via handlingsplaner och återinspektioner.

Om avvikelser sker på JM:s byggarbetsplatser och gottgörelse behövs, hanteras detta genom kollektivavtalade försäkringar som täcker olycka och ohälsa. Samtliga entreprenörer bekräftar att deras medarbetare omfattas av dessa försäkringar genom avtal med JM.

JM säkerställer att koncernens affärspraxis inte orsakar eller bidrar till väsentliga negativa konsekvenser för arbetstagare i värdekedjan genom djupgående leverantörsgranskningar och etablerade säkerhetsrutiner på byggarbetsplatser.

Ansvar för att kontrollera potentiell eller faktisk väsentlig negativ inverkan på arbetstagare i värdekedjan ligger huvudsakligen hos JM:s inköps- respektive hållbarhetsavdelning samt avdelningen för arbetsmiljö. Arbetet med att identifiera och hantera risker är integrerat i den löpande verksamheten och genomförs utan särskilda finansiella resurser, då det ingår i det ordinarie dagliga arbetet. Effektiviteten av åtgärder mäts och utvärderas genom antal inkomna ärenden i kanaler för arbetstagare i värdekedjan.

S2-5 Mål

För att minimera risken för att arbetstagare inom JM:s värdekedja utsätts för negativa konsekvenser, exempelvis avseende hälsa, säkerhet och jämställdhet, har JM fastställt ett tydligt och mätbart mål:

- 100 procent av JM:s leverantörer (ramavtal och projektinköp) ska ha signerat JM:s uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer eller uppvisat motsvarande innehåll i egen uppförandekod.

Enhetsspecifika upplysningar

JM har rutiner som säkerställer att ramavtalsleverantörer och leverantörer inom projektinköp signerar JM:s uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer. JM har även systemstöd för att följa upp på andelen som har signerat uppförandekoden. Målet är ett årligt mål och därför finns inget basår eller baslinjvärde. År 2025 har 100 procent av JM:s ramavtalsleverantörer och leverantörer inom projektinköp signerat uppförandekoden för leverantörer och underentreprenörer eller uppvisat motsvarande innehåll i egen uppförandekod. JM uppfyller därmed målet.

Inga analyser av tendenser eller större förändringar har genomförts. Målet relaterar till målsättningarna i uppförandekoden för leverantörer och underentreprenörer då den bidrar till att säkerställa att leverantörer, under- entreprenörer och affärspartners agerar korrekt, respektfullt och ansvarsfullt genom hela distributionskedjan.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Målet har utarbetats i samråd mellan JM:s hållbarhets- och inköpsavdelning och fastställts av styrelsen. Det baseras på JM:s uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer, som i sin tur utgår från internationellt erkända riktlinjer som ILO:s åtta kärnkonventioner om arbetsrätt. Vid framtagandet av målet har arbetstagares behov och synpunkter i olika värdekedjor beaktats, men JM har inte haft en egen kontinuerlig dialog med arbetstagare om målformulering, prestation eller förbättringsmöjligheter. Inga förändringar eller antaganden har gjorts avseende målet.

Måluppfyllelse mäts genom datainsamling från JM:s inköpssystem och omfattar samtliga leverantörer för ramavtal och projektinköp, oavsett geografisk placering. Analyser av tendenser eller betydande förändringar i JM:s prestation mot att uppnå målet sker inte.

Information om andel ramavtalsleverantörer och leverantörer för projektinköp signerat JM:s uppförandekod hämtas från JM:s interna system med leverantörsavtal eller uppvisat motsvarande innehåll i egen uppförandekod. Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen och måtten har inte granskats av extern part.

S4 – Konsumenter och slutanvändare

Koncernens dubbla väsentlighetsanalys visar att JM har en väsentlig positiv inverkan kopplat till konsument och slutanvändare genom välutvecklade strategier och rutiner för tillhandahållande av kvalitetsinformation. Inverkan sker nedströms i JM:s värdekedja.

JM har under lång tid etablerat enhetliga riktlinjer för konsumentkommunikation och tar ansvar för både sin egen och mellanhänders informationsgivning. Då bostadsköp är en av konsumentens största investeringar, säkerställer JM att informationen är korrekt, informativ och lättillgänglig. Uppföljning via NKI-resultat samt feedback från kundenkäter och mäklare visar att strategin är framgångsrik. God kommunikation stärker trygghet, delaktighet och möjligheten att fatta välgrundade beslut.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedström
Tillgång till (kvalitets) information	Positiv inverkan	Inverkan avser JM:s ambitiösa kommunikationsstrategier mot kund och slutanvändare. JM har länge utvecklat och förbättrat enhetliga kommunikationsriktlinjer mot konsumenter och slutanvändare. JM ansvarar för både sin egen och mellanhänders kommunikation med kunder. Eftersom bostadsköp är en av de största investeringarna för konsumenter, säkerställer JM att informationen är korrekt, informativ och lättillgänglig. JM:s uppföljning av tillgänglighetsgraden av kvalitetsinformationen genom NKI-resultat och feedback från kundenkäter och mäklare visar att den är framgångsrik.			•

Policy

- JM har för närvarande ingen policy för konsumenter och slutanvändare

Mål

- JM har inget separat mål för den positiva inverkan på konsumenter och slutanvändare genom tillhandahållande av kvalitetsinformation

Åtgärder (urval)

- Tillhandahållande av digitala kundportaler
- Praktisk vägledning vid inflyttning
- Redovisning av miljöprestanda, klimatpåverkan, energiklass och information om Svanenmärkning

S4 SBM-3 Väsentliga konsekvenser och deras förhållande till strategi och affärsmodell

JMs strategi och affärsmodell är utformade för att skapa värde över tid för både konsument och samhälle. Detta värde bygger i hög grad på kvalitetsinformation som en integrerad del av erbjudandet. Utöver själva produktionen av bostäder, lägger JM vikt vid att utveckla lösningar där kundupplevelse, livskvalitet och transparens är centrala delar av erbjudandet.

Konsekvenser för slutanvändare, som trygghet, upplevd kvalitet, energieffektivitet, tillgänglighet och eftermarknadens funktion, är avgörande för kundnöjdhet och varumärkesförtroende. Dessa faktorer har påverkat JMs affärsmodell genom utökade tjänster, digital kundkommunikation och strukturerade processer för garantihantering. De har även drivit en strategisk förflyttning mot ett kundcentrerat och livscykelbaserat angreppssätt.

Kundernas upplevelser och synpunkter samlas in löpande via undersökningar, eftermarknadsdata och dialog, vilket utgör ett viktigt kunskapsunderlag i JMs affärsutveckling. Information om kvalitet används inte bara för uppföljning, utan också för att anpassa bostadskoncept, optimera processer utifrån kundvärden samt stärka en kultur som sätter kund och kundvärde i fokus. Strategin bygger på en tydlig koppling mellan slutanvändarens faktiska upplevelse och affärsmodellens utveckling, där kundperspektivet aktivt styr JMs strategiska vägval.

Informationen omfattar alla konsument- och slutanvändare som påverkas väsentligt av JMs verksamhet, från första kontakt till köp av bostad, inflyttning, boende och förvaltning. Genom kundundersökningar, digital analys och samarbete med mäklare och leverantörer säkerställs ett heltäckande underlag för uppföljning och förbättringsåtgärder. Inverkan sker genom hela kundresan och även indirekt via värdekedjan, där externa aktörer spelar en viktig roll för kvalitet, funktion och kundupplevelse.

JMs kärnverksamhet består av att utveckla, producera och leverera bostäder. I praktiken handlar erbjudandet dock inte enbart om en fysisk produkt, utan om en tjänstebaserad leverans som kombinerar boendevärde med kvalitetsinformation till konsument- och slutanvändare. Verksamheten är utformad med ett

tydligt kundfokus, där varje steg i processen – från planering till inflyttning och eftermarknad – präglas av ambitionen att tillhandahålla relevant, begriplig och värdeskapande information som stärker kundens trygghet och delaktighet.

Genom att synliggöra och kommunicera kvalitet i form av transparens i bygg- och materialval, tydliggöra löften om funktion och hållbarhet, följa upp utlovad prestanda och tillhandahålla strukturerad eftermarknadskommunikation så erbjuder JM en tjänst som ger kunden förtroende för och kontroll över sitt boende. Kvalitetsinformation fungerar därmed både som ett internt styrmedel och som ett erbjudande till konsument- och slutanvändare.

Kvalitetsinformation utgör den röda tråden genom hela kundresan och bidrar till stärkt förtroende, ökad kundnöjdhet samt långsiktigt värdeskapande för både individ och samhälle, oavsett fysiska förutsättningar för konsument- och slutanvändare.

S4-1 Policyer

JM har inte en separat policy för konsument- och slutanvändare då frågan om tillgång till kvalitetsinformation tidigare hanterats inom ramen för befintliga styrdokument. En policy för konsument- och slutanvändarfrågor beräknas vara på plats senast 2027.

S4-2 Rutiner för kontakt med konsument- och slutanvändare

JM samlar kontinuerligt in insikter från konsument- och slutanvändare för att säkerställa tydlig och relevant information genom hela kundresan. Dessa insikter används för att förbättra kommunikationen gällande produkter, avtal och tjänster. Kontakter sker före, under och efter färdigställandet för att trygga informationsflödet, öka kundens trygghet och förbättra helhetsupplevelsen.

Kontaktvägar för konsument- och slutanvändare längs kundresan

Före	Under	Efter
Webbsidor	Byggstart	Tillträde
Planerat Projekt	Bindande avtal	Hantverkshjälp
Intresseanmälan	Visningsbostad	Rättelse av fel i bostaden
Kundundersökning	Inredningsval	NKI-Inflyttning
VIP-Kund	Förhandsvisning – Stomme	Förvaltnings BRF/Stöd
VIP-Förtur	och inredning	Garantibesiktning 1
Bokningsavtal	Besiktning	NKI - Garanti
Allmän säljstart	Information om bostaden och dess funktioner	Garantibesiktning 2 Eftermarknad och service

JMs operativa funktioner samverkar för att driva engagemang med konsument- och slutanvändare och omsätta insikter i beslut och utveckling. Marknadskommunikation omsätter kunddialoger i kommunikationsmaterial och digitala kanaler.

Försäljningsavdelningen ansvarar för kundkontakt och insamling av data före och under kundresan, medan verksamhetsutveckling och eftermarknad använder återkoppling från kunder för kvalitetsuppföljning, felhantering och utveckling av processer. Tillsammans säkerställer dessa funktioner att kundens perspektiv tas tillvara och att kommunikationen är transparent, korrekt och behovsanpassad.

De funktionerna med högst operativt ansvar att säkerställa att processerna kontinuerligt förbättras är affärsenhetschefer samt chef för verksamhetsutveckling, vilka samtliga är medlemmar i koncernledningen.

Resultaten används för att mäta tydlighet, relevans och timing i kommunikationen. Identifierade förbättringsområden leder till åtgärder som uppdaterat informationsmaterial, anpassade rådgivningsformat och utvecklade visuella hjälpmedel. Effekten bedöms utifrån ökad kundnöjdhet och minskade återkommande frågor eller klagomål. JM säkerställer även efterlevnad av lagar och riktlinjer för tillgänglig information.

För att säkerställa att perspektiv från grupper med särskilda behov tas tillvara analyseras kundåterkoppling om tillgänglighet och begriplighet. Insikterna används för att förbättra tydlighet, tillhandahålla visuella stöd och erbjuda kompletterande rådgivning i flera kanaler.

S4-3 Gottgörelse och rapporteringskanaler

JM har inte identifierat några negativa effekter relaterat till konsument- och slutanvändare, men erbjuder flera kanaler där problem, behov eller frågor enkelt kan framföras. Genom kontinuerlig dialog, digitala verktyg och strukturerade uppföljningar kan både förväntade och oväntade behov fångas upp. Kontaktvägarna som är verksamhetsnära och etablerade av JM är exempelvis kundservice, ärendehanteringssystem, bostadsbutiker och webbsidor. JM utvärderar effektiviteten av dessa kontaktvägar genom löpande uppföljning av resultat från nöjd-kund-undersökningar, digitala och fysiska kontaktpunkter i kundresan samt återkoppling från kundservice.

Utöver dessa tillgängliggör JM kontaktvägar genom olika affärsrelationer. Ett exempel på sådan kontaktväg är genom fastighetsmäklare som oftast är den första kontaktpunkten för konsument- och slutanvändare för information om, och vägledning i, sitt bostadsköp. Genom löpande dialog med mäklarföretagen och återkoppling från kunder via enkäter och direkt kommunikation, följer JM upp hur väl mäklarna fungerar som kontaktkanal.

Ett annat exempel är via produktleverantörer. Utöver att leverera produkter bidrar JMs produktleverantörer även med teknisk support och relevant produktinformation som integreras i JMs kundkommunikation. Genom avtalskrav och löpande dialoger uppmuntras leverantörerna att tillhandahålla tydliga och tillgängliga informationskanaler. Effektiviteten av produktleverantör som kontaktväg för JMs kunder bedöms genom klagomålsärenden, besiktningssynpunkter och nöjd-kund-undersökningar.

Ett tredje exempel på kontaktväg är genom samarbetet med en tredjepartsleverantör som genomför JMs nöjd-kund-undersökningar. Genom att följa upp svarsfrekvens, fritextsvar och resultaten säkerställer JM att kanalen är effektiv. För mer information kring undersökningen, se avsnitt S4-5, sida 83.

S4-4 Åtgärder

JM har identifierat att tillgång till tydlig, relevant och korrekt kvalitetsinformation är väsentliga faktorer för att bibehålla och förstärka positiva inverkningskanaler på konsument- och slutanvändare.

Koncernen vidtar löpande ett antal åtgärder och initiativ med syfte att förbättra transparens, förståelse och långsiktig användarnytta i samband med förvärv och bruk av JMs bostäder. Samtliga åtgärder syftar till att tillhandahålla kvalitetsinformation till kunderna, oavsett var de befinner sig.

JM erbjuder digitala kundportaler där köpare kan följa byggprocessen och ta del av kvalitetssäkrad information om byggt teknik, materialval, förvaltning och kvalitetsstandarder. Informationen publiceras successivt för att skapa trygghet och förutsägbarhet genom hela kundresan.

Vid inflyttning får kunden ett driftinstruktioner, teknisk dokumentation och garantivillkor samt erbjuds informationsmöten för praktisk vägledning.

JM redovisar även miljöprestanda, inklusive klimatpåverkan, energiklass och information om Svanenmärkning i försäljningsmaterial och kundportaler för att underlätta välgrundade beslut.

JMs arbete med kvalitetsinformation är en kontinuerlig process som utvecklas och mäts årligen. Initiativ som digitala kundportaler, hållbarhetskommunikation och kundutbildningar utvärderas årligen och förbättras baserat på kundinsikter, teknik och regelverk.

JM följer upp effekten av åtgärder genom nöjd-kund-undersökningar, analys av supportärenden och deltagande i utbildningar. Indikatorer visar ökad kundförståelse och förutsägbarhet vid inflyttning, vilket bekräftar åtgärdernas relevans. Kundåterkoppling och systematisk uppföljning gör att JM upplevs som transparent och tillgänglig, vilket stärker kundnöjdhet, lojalitet och rekommendationsgrad. Uppföljningen sker via nöjd-kundundersökningar, besiktningsdata, digital statistik och feedback från kundnära roller. Resultaten rapporteras till ansvariga funktioner och används som underlag för förbättringsbeslut. Arbetet är integrerat i den dagliga verksamheten och omfattar samtliga marknader där JM verkar. Fortsättningsvis kommer JM att redovisa utvecklingen av initiativ och processer.

S4-5 Mål

JM har inget separat mål för den positiva inverkan på konsumenter och slutanvändare genom tillhandahållande av kvalitetsinformation, eftersom området hanteras inom befintliga styrdokument

ment och inte bedömts kräva ett fristående mål. Effektiviteten i policyer och åtgärder kopplat till kvalitetsinformation mäts genom närliggande mål och processer, exempelvis nöjd-kund-index (NKI) där JMs ambition är att årligen erhålla ett högt utfall och i det avseendet vara en ledande aktör inom bostadsutveckling.

Enhetsspecifik upplysning

NKI-mätningarna genomförs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag specialiserat på bygg- och fastighetssektorn i Norden. Mätningarna omfattar cirka 40 bostadsutvecklare av nyproducerade bostadsrätter och äganderätter i Sverige och 47 motsvarande bostadsutvecklare i Norge och täcker således in en majoritet av svenska och norska bostadsutvecklare som uppför bostäder i projekt. JM har historiskt uppvisat goda resultat i dessa mätningar och för 2025 placerade sig JM på första plats i branschmätningarna i Sverige och tredje plats i Norge. I Sverige uppnådde JM ett NKI-resultat om 80 och i Norge 83. Resultaten visar att JM har de nöjdaste kunderna i branschen och nivåerna ligger i "Bra" till "Mycket bra", enligt NKI-skalan. Prognoscentret genomför ingen mätning på den finska marknaden varför JM genomför egna mätningar bland dess finska kunder där resultatet för 2025 uppgick till 85 vilket bedöms som mycket högt.

METOD OCH UPPFÖLJNING

Nöjd-kund-index är ett standardiserat mått som bygger på enkäter till kunder som får betygsätta olika aspekter av sin upplevelse. Dessa betyg vägs sedan samman till ett övergripande indexvärde (0–100) som speglar den totala kundnöjdheten.

Även om tillgång till kvalitetsinformation inte har ett separat mål mäts prestation på området indirekt genom NKI-mätningarna. Faktorn Information påverkar nämligen både sitt eget delbetyg och helhetsbetyget Bristfällig information kan därmed sänka NKI trots goda resultat i andra områden.

Genom NKI-mätningarna får JM ett strukturerat arbetssätt och tydligt riktmärke för förbättringar.

Inga antaganden har gjorts vid datainsamlingen. Prognoscentret är den tredje part som granskar JMs NKI-resultat för Sverige och Norge. NKI-resultatet från Finland granskas inte av tredje part.





ESRS 2 – Allmänna upplysningar

ESRS 2 – Allmänna upplysningar	41
--------------------------------------	----

Miljöinformation

EU:s taxonomiförordning	55
E1 – Klimatförändringar	60
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	68

Social information

S1 – Den egna arbetskraften	72
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	78
S4 – Konsumenter och slutanvändare	81

Styrningsinformation

G1 – Ansvarsfullt företagande	85
-------------------------------------	----

Skattkistan Älvsjöstaden

G1 – Ansvarsfullt företagande

JMs dubbla väsentlighetsanalys visar att koncernen har en potentiell, väsentlig negativ, inverkan och potentiell, väsentlig risk kopplat till korruption och mutor.

Byggbranschen har historiskt varit föremål för ett flertal korruptions- och muthärvor. JM saknar insyn i tidiga led av leverantörskedjan och kan inte utesluta att korruption förekommer, varför inverkan bedöms till den egna verksamheten samt delar av värdekedjan uppströms.

Risken för korruption eller mutbrott i JMs värdekedja kan skada koncernens anseende, påverka relationer med investerare, leverantörer och kommuner samt hämma ekonomisk tillväxt genom att resurser avleds från produktiva investeringar. JM har etablerat policyer och processer för att minimera denna risk och för att kunna hantera eventuella fall direkt om det skulle uppstå. Utöver detta finns ett utbildningsprogram som säkerställer att relevanta funktioner har goda förutsättningar att identifiera och agera mot korruption.



SBM-3

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Ämne	IRO	Beskrivning	Uppströms	Egen verksamhet	Nedström
Korruption och mutor	Negativ inverkan	Inverkan avser generell risk för korruption inom byggbranschen. Byggbranschen har historiskt varit föremål för ett flertal korruptions- och muthärvor. JM saknar insyn i tidigare led av leverantörskedjan och kan inte utesluta att korruption förekommer, varför inverkan i värdekedjan bedöms till den egna verksamheten samt delar av värdekedjan uppströms. Korrupta aktiviteter kan också leda till att miljöskyddsåtgärder ignoreras eller kringgås, vilket kan ha långsiktiga negativa effekter på miljön.	•	•	
Korruption och mutor	Risk	Risk avser att korruption- eller mutbrott potentiellt kan förekomma i JMs värdekedja uppströms och följaktligen involvera JMs egen verksamhet. Om ett korruptions- eller mutbrott skulle uppkomma inom JM-koncernen skulle detta i förlängningen leda till ett skadat anseende och varumärke. Detta skulle påverka investerare och aktieägare negativt samt påverka samarbetet med leverantörer och kommuner där JM verkar.	•	•	

Policyer

- Riktlinjer mot mutor
- JMs etiska riktlinjer
- JMs uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer

Åtgärder (urval)

- Framtagning och lansering av utbildningsprogram, kurs i uppförandekod och affärsetik för individer i riskfunktioner
- Proaktivt och reaktivt arbete med förebyggande insatser, identifiering och hantering av korruption och mutor

G1-1 Policyer

JM har flera policyer och riktlinjer för affärsetik:

- 1) *Riktlinjer mot mutor*: som klargör regler för att motverka korruption och otillåten påverkan. De innehåller exempel för hantering av förmåner, extern representation, studieresor, konferenser och intressekonflikter.
- 2) *JMs etiska riktlinjer*: som syftar till att upprätthålla en sund företagskultur och stärka varumärket och de anger grundläggande principer för anställdas agerande.
- 3) *JMs uppförandekod*: som tydliggör JMs värderingar och riktlinjer för hälsa och säkerhet, interna och externa relationer, arbetssätt och medarbetarutveckling.
- 4) *JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer*: som anger minimikrav och riktlinjer för antikorruption, inklusive företagsintegritet, gåvor, intressekonflikter och rättvis konkurrens.

Tillsyn sker via JMs etiska råd och visselblåsarfunktion för interna riktlinjer, samt genom fördjupade granskningar och anläggningsbesök hos leverantörer. JM saknar policy för regelbunden utbildning om affärsetik inom organisationen, men har återkommande utbildningsmoduler på temat. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för såväl interna som externa intressenter att nyttja och kan användas för att uppmärksamma eventuella fall av korruption och mutor. JM har ingen separat policy för detta, utan hänvisar till gällande lagstiftning.

Policydokumenten görs tillgängliga via JMs verksamhetssystem eller vid avtalsförhandlingar. Utifrån dessa policyer har JM processer för att hantera incidenter objektivt och omgående. Alla policyer, utom JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer, berör JMs egen verksamhet i Sverige, Finland och Norge. JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer berör JMs värdekedja uppströms, främst i Norden och Europa.

Policyerna och riktlinjerna finns till uppfyllande av Byggföretagens uppförandekod, Institutet Mot Mutors näringslivskod, ÖMK (Överenskommelse för att motverka korruption inom den offentligt finansierade byggsektorn) samt tillämplig lagstiftning.

I avsnitt GOV-1, sidorna 41–42, redogörs för ansvarsfördelningen av JMs policyer.

Inom koncernen råder det nolltolerans mot korruption och mutor. JM har inget concernmål för att följa upp på hur ändamålsenliga koncernens policyer och åtgärder mot korruption och mutor är, utan uppföljning sker genom översyn av huruvida ärenden anmälts till JMs etiska råd, JMs opartiska utredningsteam, visselblåsarfunktionen eller relevant myndighet. För ytterligare information, se avsnitt nedan.

Funktioner som löper störst risk och rapporteringskanaler

De funktioner inom koncernen som bedöms ha störst risk för mutor och korruption är projektinköpare, kategoriansvariga och strategiska inköpare, platschefer, arbetschefer, projekteringsledare, ackvisitörer, projekt- och affärsutvecklare, projektledare samt chefer på avdelnings-, region-, affärsenhets- och stabsnivå.

G1-3 Förebyggande arbete mot och upptäckt av korruption och mutor

JM arbetar både proaktivt och reaktivt för att förebygga, upptäcka och hantera korruption och mutor. Proaktivt genomförs utbildning vart tredje år för relevanta funktioner. Alla anställda ansvarar för att känna till och ta del av JMs riktlinjer. Reaktivt sker rapportering via visselblåsarfunktionen, som administreras av ett oberoende företag, samt genom vägledning från JMs etiska råd. Granskningar sker av samtliga nya leverantörer, vilka riskbedöms, och riskbedömningen upprepas sedan vart tredje år. Dessutom genomförs fördjupade granskningar av leverantörer och underentreprenörer som en del i det förebyggande arbetet mot korruption och mutor.

Rapporter hanteras omgående, objektivt och självständigt av ett opartiskt utredningsteam bestående av JMs chefsjurist, HR-direktör och ansvarig för JMs verksamhetsrevision. Vid intressekonflikt utesluts berörd medlem och om konflikt kvarstår ansvarar verkställande direktör för utredningen. Utredningsteamet bedömer rapportens innehåll och beslutar om utredning ska inledas eller avslutas. Utredning kan avstås om informationen är irrelevant, otillräcklig eller lämnas i ond tro. Teamet har mandat att vidta nödvändiga åtgärder, inklusive att anlita externa rådgivare, och rapporterar till verkställande direktör.

Efter avslutad utredning lämnas rekommendationer om proportionerliga och rättvisa åtgärder, med hänsyn till regelverk, JMs uppförandekod och riktlinjer mot mutor, samt andra relevanta riktlinjer och policies. Som alternativ till interna kanaler kan rapportering ske direkt till behöriga myndigheter. Styrelsen informeras kvartalsvis om antal ärenden som rapporterats till visselblåsarfunktionen, etiska rådet eller det opartiska utredningsteamet.

Utbildning om korruption och mutor

JM genomför utbildningsprogrammet *Kurs i uppförandekod och affärsetik* vart tredje år för funktioner med riskexponering. Programmet omfattar fem block: uppförandekod och affärsetik, en sund arbetsplats, JMs uppförandekod, regler för förmåner samt utvärdering. Den senaste utbildningen genomfördes under det fjärde kvartalet 2025. För JMs koncernledning är utbildningsprogrammet obligatoriskt och samtliga har genomfört det. Antal anställda i funktioner med riskexponering uppgår till 716 och av dessa har 602 genomfört den.

G1-4 Fall av korruption och mutor

Inga fällande domar relaterat till korruption eller mutor har rapporterats under året och inga böter har betalats. Ingen extern tredje part har granskat denna data.

De ärenden som anmäls till JMs etiska råd, JMs opartiska utredningsteam, visselblåsarfunktionen samt relevant myndighet ligger till grund för redovisade mått. Det är från dessa funktioner data hämtas. Begränsningarna består i eventuella domar eller beslut från myndighet som meddelas utom den jurisdiktion JM har verksamhet i. Måtten utgörs av antal incidenter avseende mutor och korruption. Måttenheterna använder den valuta som JMs finansiella rapporter presenteras i.



Finansiell information

Dublonen Älvsjöstaden

Koncernens räkningar enligt IFRS

	Sida
Koncernens resultaträkning enligt IFRS	89
Koncernens balansräkning enligt IFRS	90
Förändringar i koncernens eget kapital enligt IFRS	91
Koncernens kassaflödesanalys enligt IFRS	91

Koncernens noter

	Sida		Sida		
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	92	not 23	Förklaringsposter kassaflödesanalys	101
not 2	Segmentsinformation	95	not 24	Finansiella skulder	102
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	95	not 25	Finansiell riskhantering och finansiella instrument	102
	Koncernens balansräkning per affärssegment	96	not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	104
	Intäkter	97	not 27	Övriga avsättningar	104
not 3	Anställda och personalkostnader	97	not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	104
not 4	Avskrivningar enligt plan	98	not 29	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	104
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	98	not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	98	not 31	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	105
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	98	not 32	Upplysningar om närstående	105
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	98	not 33	Händelser efter rapportperiodens utgång	105
not 9	Skatter	99			
not 10	Resultat och utdelning per aktie	99			
not 11	Immateriella anläggningstillgångar	99			
not 12	Materiella anläggningstillgångar	99			
not 13	Nyttjanderätter	100			
not 14	Andelar i joint venture	100			
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	100			
not 16	Finansiella anläggningstillgångar	101			
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	101			
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	101			
not 19	Pågående arbeten	101			
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	101			
not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101			
not 22	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	101			

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.

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.



Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2025	2024
Intäkter	2	10 691	14 272
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	−9 430	−12 640
Bruttoresultat		1 261	1 632
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	−915	−943
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	−20	4
Rörelseresultat		326	692
Finansiella intäkter	8	16	24
Finansiella kostnader	8	−214	−177
Resultat före skatt		129	538
Skatter	9	−72	−185
Årets resultat		56	353
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		−180	22
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		123	21
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		−25	−4
Årets totalresultat		−26	392
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		56	353
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		−26	392
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	0,87	5,47
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	0,87	5,48
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	2,00	3,25

KOMMENTARER

Intäkter

(2025: 10 691 mkr, 2024: 14 272 mkr)

Koncernens intäkter minskade med 25 procent jämfört med 2024 hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, samt lägre nivå av sålda kommersiella projekt i produktion. Under 2025 överlämnades och resultatavräknades 1 774 bostäder (2 439) till konsumenter. Samtidigt var 924 bostäder (1 149) sålda till investerare i produktion, vilka resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Rörelseresultat

(2025: 326 mkr, 2024: 692 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 53 procent i jämförelse med föregående år, vilket främst var hänförligt till överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Nedskrivningar i exploateringsfastigheter belastade resultatet med −105 mkr (−72).

Finansiella intäkter och kostnader

(2025: −197 mkr, 2024: −154 mkr)

Finansnettot försämrades med 43 mkr jämfört med föregående år. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå justerat för projektfinansiering vars räntekostnader redovisas i bruttoresultatet.

Skatter

(2025: −72 mkr, 2024: −185 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2025 utgjorde 56 procent (34) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.



Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	203	215
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	12	6
Maskiner och inventarier	12	17	24
Förvaltningsfastigheter	12	51	3
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	233	288
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	138	133
Uppskjutna skattefordringar	28	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	45	37
Summa anläggningstillgångar		702	707
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	207	123
Exploateringsfastigheter	17	7 323	7 897
Nyttjanderätter tomträtt	13	331	273
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	2 046	1 457
Pågående arbeten	19	11 154	12 083
Kundfordringar	25	357	252
Övriga kortfristiga fordringar	20	419	751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	228	310
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	368	804
Likvida medel	24, 25	580	506
Summa omsättningstillgångar		23 013	24 456
SUMMA TILLGÅNGAR		23 715	25 163

Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		–208	–28
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 138	7 194
Summa eget kapital		7 935	8 170
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	602	574
Övriga långfristiga skulder	24, 25	11	84
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 493	1 560
Övriga långfristiga avsättningar	27	278	302
Uppskjutna skatteskulder	28	317	323
Summa långfristiga skulder		2 701	2 845
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	473	555
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	10 181	11 164
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	1 508	1 052
Aktuella skatteskulder		17	131
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	96	307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	669	809
Kortfristiga avsättningar	27	135	130
Summa kortfristiga skulder		13 079	14 148
Summa skulder		15 780	16 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 715	25 163
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter

(2025: 207 mkr, 2024: 123 mkr)
Beståndet avser fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. Förändringen var hänförlig till fler projekt startade i egen balansräkning.

Exploateringsfastigheter

(2025: 7 323 mkr, 2024: 7 897 mkr)
Förvärvstakten under 2025 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 802 mkr (832) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –908 mkr (–1 306) har överförts till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –267 mkr (–181) och nedskrivningar till –105 mkr (–72).
Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övervärde om 5,0 mdkr (5,2) av JMs 21 500 byggrätter (21 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2025: 2 046 mkr, 2024: 1 457 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 487 (358) och ökningen var hänförlig till större inköp i avslutade projekt. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser 94 bostäder (125) till ett värde av 335 mkr (346) som har sålts med bindande avtal men ännu inte överlämnats till slutkund.

Pågående arbeten

(2025: 11 154 mkr, 2024: 12 083 mkr)
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år var hänförlig till lägre upparbetning i pågående produktion.

Upparbetade men ej fakturerade intäkter

(2025: 368 mkr, 2024: 804 mkr)
Minskningen var främst hänförlig till färre sålda kommersiella projekt i produktion.

Långfristiga räntebärande skulder

(2025: 602 mkr, 2024: 574 mkr)
Avser framför allt en omklassificering av leasingåtaganden enligt IFRS 16 men även långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter.

Avsättningar för pensioner

(2025: 1 493 mkr, 2024: 1 560 mkr)
Skulden har minskat något till följd av förändringar i de antaganden som använts.

Övriga långfristiga avsättningar

(2025: 278 mkr, 2024: 302 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder

(2025: 317 mkr, 2024: 323 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Kortfristiga räntebärande skulder

(2025: 10 181 mkr, 2024: 11 164 mkr)
Avser framför allt motsvarande byggnadskreditiv för finansiering av JMs pågående bostadsprojekt. Finansieringen löses när

slutkund flyttar in på tillträdesdagen. Minskningen från föregående år var hänförlig till en lägre pågående produktion under majoriteten av 2025.

Övriga kortfristiga skulder

(2025: 1 508 mkr, 2024: 1 052 mkr)
Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avsåg bland annat förskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(2025: 669 mkr, 2024: 809 mkr)
Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.



Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2024	68	936	–51	7 018	7 972
Årets totalresultat			22	370	392
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 3,00 kr per aktie				–194	–194
Utgående balans den 31 december 2024	68	936	–28	7 194	8 170
Ingående balans den 1 januari 2025	68	936	–28	7 194	8 170
Årets totalresultat			–180	154	–26
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 3,25 kr per aktie				–210	–210
Utgående balans den 31 december 2025	68	936	–208	7 138	7 935

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital (2025: 7 935 mkr, 2024: 8 170 mkr) Det egna kapitalet minskade med 235 mkr jämfört med utgången av 2024. Koncernens eget kapital per den 31 december 2025 uppgick till 7 935 mkr (8 170) vilket motsvarar 123 kronor (127) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 0,7 procent (4,4).	Utdelning till moderbolagets aktieägare Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 210 mkr (194), vilket motsvarar 3,25 kronor (3,00) per aktie. Återköp av aktier Under året har inga återköp av aktier skett (–). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).
--	---

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital (2025: 870 mkr, 2024: 1 312 mkr) Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital försämrades jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande var hänförligt till ett lägre rörelseresultat.	projekt inom segmentet JM Fastighetsutveckling. Försäljningar av projektfastigheter har genererat ett kassaflöde om 93 mkr (747) till följd av färre försäljningar inom affärssegmenten JM Fastighetsutveckling.
Den löpande verksamheten (2025: 1 395 mkr, 2024: 3 471 mkr) Kassaflödet från den löpande verksamheten försämrades mot föregående år. Återköpta bostäder i balansräkningen genererade ett kassaflöde om 38 mkr (158). Kassaflödet från övriga kortfristiga fordringar m.m uppgick till 1 243 mkr (2 596). Försämringen jämfört med föregående år var främst hänförligt till att under 2024 skedde överlämnandet av ett flertal kommersiella	Finansieringsverksamheten (2025: –1 278 mkr, 2024: –4 582 mkr) Kassaflödet från finansieringsverksamheten förbättrades mot föregående år vilket främst berodde på lägre produktion under majoriteten av 2025 samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 210 mkr (194).

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		326	692
Avskrivningar och nedskrivningar		209	189
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	23	823	855
Erhållen ränta		11	18
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–169	–134
Betald skatt		–334	–314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		870	1 312
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	23	–586	–971
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	23	38	158
Ökning/minskning kundfordringar		–138	149
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		1 243	2 596
Ökning/minskning leverantörsskulder		–72	–219
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		129	–136
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 484	2 890
Investering i projektfastigheter		–183	–167
Försäljning av projektfastigheter		93	747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 395	3 471
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–7	–6
Investering i materiella anläggningstillgångar		–14	–18
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–	–30
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–8	–14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–28	–69
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 678	2 968
Amortering av skulder		–2 399	–3 602
Amortering av skulder leasing		–93	–108
Upptagna lån, projektfinansiering		7 023	8 903
Amortering av skulder, projektfinansiering		–8 278	–12 550
Utdelning		–210	–194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–1 278	–4 582
Årets kassaflöde		89	–1 180
Likvida medel vid årets början		506	1 673
Valutakursdifferens likvida medel		–15	13
Likvida medel vid periodens slut		580	506



not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

FÖRETAGSINFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har daterats och godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 13 mars 2026 och kommer att föreläggas årsstämman 2026 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mathildatorget 9, Solna. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat framgår, i miljoner svenska kronor (mkr).

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretags finansiella rapporter tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Ändrad redovisningsprincip projektfastigheter

Från och med den 1 januari 2025 klassificeras byggrätter som tidigare klassificerats som projektfastigheter som exploateringsfastigheter. Detta innebär att projektfastigheter består av fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt till kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. Motsvarande poster från föregående år har klassificerats om.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2025

Inga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 bedöms ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT DEN 1 JANUARI 2026 ELLER SENARE

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förtid i JM:s finansiella rapporter. IFRS 18 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*, träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare och ersätter IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*. JM har utvärderat effekten av den nya standarden och bedömningen är att redovisningsstandarden kommer att innebära förändrade och nya krav för presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna men i en begränsad utsträckning.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Då JM aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningen ska anses utgöra en del av koncernen under tiden innan bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna, vilka är medlemmarna i bostadsrättsföreningarna. Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna när koncernen är exponerad för eller

har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. JM bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under produktionsfasen fram till att bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av de slutliga bostadsköparna tillträtt bostäderna.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt

Projektfastigheter uppgår till 207 mkr (123), exploateringsfastigheter uppgår till 7 323 mkr (7 897) och pågående projekt uppgår till 11 154 mkr (12 083). Posterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För pågående projekt är bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baserat på antaganden som inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar, däribland försäljningspriser och produktionskostnader. För projekt- och exploateringsfastigheterna genomför JM årligen, under det fjärde kvartalet, en marknadsvärdering som bygger på externa marknadsvärderingar. Se not 17 för ytterligare information.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerhet i uppskattningar som presenteras nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår. JM:s verksamhet är känslig för förändringar i efterfrågan, volym och marginal. De finansiella riskerna är främst kopplade till ränta, finansiering, likviditet och valuta. JM är också exponerad för hållbarhetsrisker som klimat och social hållbarhet. För mer information se avsnittet Risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen på sidan 37.

Intäktsredovisning över tid i pågående kommersiell fastighetsutveckling och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning i sina kommersiella och entreprenadprojekt där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutkostnadsprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som gjorts. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket även ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

Avsättningar för garantiåtaganden

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåta-

ganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare i not 27.

Twister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare i not 27.

KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Skulder och avsättningar redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som förväntas att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en ovillkorad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Som omsättningstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JM:s normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

TILLGÅNGSFÖRVÄR

Vid förvärv sker en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar ska det redovisas som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

JOINT VENTURE

Innehav i joint venture redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint venture initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint venture efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint venture redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.



Fortsättning not 1

När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture) redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar åt joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Om arrangemangen är så kallade gemensamma verksamheter, i vilka delägarna har rätt till de tillgångar och har förpliktelse avseende de skulder som rör arrangemangen, redovisar delägarna sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om delägarna har rätt till arrangemangets nettotillgångar redovisas det med tillämpning av kapitalandelsmetoden.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser		Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
Land	Valuta	2025	2024	2025	2024
Finland	EUR	11,0677	11,4322	10,8180	11,4865
Norge	NOK	0,9445	0,9832	0,9148	0,9697

SEGMENTSREDOVISNING

- JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden;
- I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen av koncernens bostadsutveckling successivt över tid
 - Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholms, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutvecklings projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/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 JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna

styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JM:s koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de slutliga bostadsköparna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektens samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten och upplåningen för att finansiera projekten redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och reglerats av de slutliga bostadsköparna. Intäkterna beräknas som ett viktat snitt utifrån de beräknade totala intäkterna i projektet. Konsolideringen upphör när majoriteten av alla bostäder överlämnats till de slutliga bostadsköparna och slutplacering av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga ägaren kontrollen över bostaden från JM.

Kommersiell fastighetsutveckling

Kommersiell fastighetsutveckling består av utveckling av hyresrättsbostäder, vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter. Vid avtal om kommersiell fastighetsutveckling är JM undantagslöst bundet att leverera en specifik fastighet och har därmed aldrig någon alternativ användning av fastigheten. Om JM har rätt till betalning under projektets gång redovisas intäkten successivt över tid medan om så inte är fallet redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande. Huruvida JM har rätt till betalning är beroende av avtalsvillkor och/eller gällande lagstiftning och en bedömning görs avtal för avtal.

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal genereras från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder. Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid i takt med upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak av nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten samt krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av kunden. Om utfallet av ett projekt ej kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt och belastar resultatet. Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt". Kostnader för garantiåtaganden

ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av exploateringsfastigheter i befintligt skick (normalt enbart mark) och som därmed inte är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen vid en tidpunkt, då kunden får kontroll över fastigheten.

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras. Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter består av fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt till kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. Projekt- och exploateringsfastigheter utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager varför de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar"). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare under "Lånekostnader"). Exploateringsfastigheter redovisas som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås, om förvärvet avser enskild fastighet. Avser förvärvet aktier som klassificeras som tillgångsförvärv redovisas exploateringsfastigheter som tillgång vid den tidpunkt då JM får kontroll över aktierna.

PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

Vid produktionsstart omrubriceras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter produktionsstart och

innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som ännu inte tillträtts av de slutliga bostadsköparna.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs främst av osålda bostäder i bostadsrättsföreningar där JM har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. I övrigt består posten av osålda bostäder i form av svenska ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag.

Redovisning sker i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet då avsikten är att sälja bostäderna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet.

LÅNEKOSTNADER

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader. Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

NEDSKRIVNINGAR

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Med undantag för goodwill sker återföring av nedskrivning, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter samt osålda kommersiella fastigheter under uppförande som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Eventuellt nedskrivningsbehov av exploateringsfastigheter prövas med utgångspunkt från JM:s årliga marknadsvärdering, eller vid indikation, i förekommande fall kompletterat med internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.



Fortsättning not 1

LEASINGAVTAL

I all väsentligt består JMs leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt förhyrning av mark (tomträtter). Avtalen redovisas som en nyttjanderättstillgång med motsvarande skuld per den dag tillgången finns tillgänglig att nyttjas. Utgifterna för leasingavtal med en leasingperiod som understiger 12 månader och leasingavtal avseende tillgångar av lågt värde periodiseras linjärt och redovisas som en kostnad.

Tillgången och skulden upptas initialt till det diskonterade nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder i kraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

JM redovisar avskrivningar (linjära) och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen, vilket även får till följd att leasingkostnader hänförliga till produktions- och driftkostnader (bilar, tomträttsavgäld) flyttas till försäljnings- och administrationskostnader (bilar) och till räntekostnader (tomträttsavgäld). I kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering.

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdemetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdemetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomträtter beräknas intill det datum då betalningsskyldigheten förväntas övergå till kund. I de fall JM anskaffat en tomträtt utan att ha ett beslutat avtalsdatum för överlämning till kund, beräknas värdet av tomträtten till evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträtter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdeberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, antal perioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

JM har enligt ingångna avtal rätt att i förtid avsluta eller förlänga hyresperioder för kontor och bilar, samt rätten att sälja förvärvade tomträtter. Förändringar i avtal ger upphov till förändrad värdering av tillgångar/skulder samt variation i redovisat resultat från kvartal till kvartal.

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelseerna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställnings-

tid. Beräkningen baseras på ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelseerna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration.

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat. Skatter som utgår på pensionskostnader, i JM:s fall den svenska särskilda löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Trygghandlagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

Ersättningar vid uppsägning

Vid uppsägningar av personal redovisas en avsättning för ersättningar endast om JM är bevisligen förpliktligt att avsluta anställningen före den normala tidpunkten, saknar möjlighet att återkalla beslutet, samt att berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsplanen. Avsättning sker för den del av ersättningen som kommer att betalas utan krav på erhållande av tjänster från den anställda.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Klassificering

JMs finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket normalt gäller JM:s tillgångar
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

JMs finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

Nedskrivning

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livslängd.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser, det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Som avsättningar redovisas bland annat bedömda framtida utgifter för garantiåtaganden. De allra flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkt eller beräknad kostnad per färdigställd bostad användas. Garantiavsättningens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöms erforderligt. I de fall skada konstaterats och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JM:s utvecklingsaffär är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Enligt RFR 2 skall moderbolaget tillämpa alla IFRS® redovisningsstandarder, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagens regelverk.

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten successivt över tid. Intäkter och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försälj-

ningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat

- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Trygghandlagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 för IFRS 16 Leasingavtal och kostnaderna för samtliga leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden
- Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt
- Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar
- Finansiella instrument som i koncernredovisningen redovisas till verkligt värde redovisas i moderbolaget med tillämpning av lägsta värdets princip
- I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden
- Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

not 2 Segmentsinformation

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärssegment enligt nedan:

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Norge utvecklar bostadsprojekt i Norge
- Affärssegmentet JM Finland utvecklar bostadsprojekt i Finland

- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och kontorsfastigheter samt vård- och omsorgsboenden i Storstockholm.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment.
Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef.

Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.
Den högste verkställande beslutsfattaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.
Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets- utveckling	Övrigt och eliminering ⁵⁾	Summa enligt segments- redovisning	Omräkning till färdigställande- metoden ⁶⁾	Omklassificering fastighets- försäljning ⁷⁾	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2025											
Intäkter – externt	3 187	2 472	1 814	1 527	506	475	9 981	709	–	1	10 691
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	3 187	2 472	1 814	1 527	506	475	9 981	709	–	1	10 691
Produktions- och driftkostnader ^{1) 2)}	–2 901	–2 163	–1 580	–1 327	–339	–454	–8 764	–714	–	48	–9 430
Bruttoresultat	287	309	234	200	167	21	1 217	–5	–	49	1 261
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–308	–229	–133	–102	–40	–90	–901	–	–	–14	–915
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{3) 4)}	–7	–30	9	–1	12	–2	–20	–	–	–	–20
Rörelseresultat	–28	50	110	97	139	–71	297	–5	–	35	326
Finansiella intäkter och kostnader						–160	–160	–	–	–37	–197
Resultat före skatt						–231	136	–5	–	–2	129
Skatter						–74	–74	1	–	–	–72
Årets resultat						–305	63	–5	–	–2	56
Rörelsemarginal, %	–0,9	2,0	6,1	6,3	27,4	–	3,0	–	–	–	3,0
¹⁾ Varav: avskrivningar	–	–	–1	–2	–	–5	–8	–	–	–96	–104
²⁾ Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	–34	–32	–	–	–	–	–66	–	–	–	–66
³⁾ Varav: nedskrivningar av fastigheter	–50	–30	–10	–	–15	–	–105	–	–	–	–105
⁴⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–1	14	–	12	–	–	–	12
Koncernen 2024											
Intäkter – externt	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507	1 145	619	–	14 272
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507	1 145	619	–	14 272
Produktions- och driftkostnader ^{1) 2)}	–3 941	–2 074	–1 756	–1 423	–1 297	–549	–11 040	–1 006	–631	38	–12 640
Bruttoresultat	259	308	268	185	445	2	1 467	138	–12	39	1 632
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–317	–232	–133	–86	–80	–80	–927	–	–	–16	–943
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{3) 4)}	–45	–	7	–6	35	–	–8	–	12	–	4
Rörelseresultat	–103	76	142	93	401	–78	531	138	–	23	692
Finansiella intäkter och kostnader						–128	–128	–	–	–26	–154
Resultat före skatt						–206	403	138	–	–3	538
Skatter						–157	–157	–29	–	1	–185
Årets resultat						–363	246	109	–	–3	353
Rörelsemarginal, %	–2,5	3,2	7,0	5,8	23,0	–	4,2	–	–	–	4,8
¹⁾ Varav: avskrivningar	–	–	–1	–1	–	–1	–4	–	–	–113	–117
²⁾ Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	–29	–8	–	–	–	–	–37	–	–	–	–37
³⁾ Varav: nedskrivningar av fastigheter	–62	–	–	–5	–5	–	–72	–	–	–	–72
⁴⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–1	15	–	14	–	–	–	14

⁵⁾ Består främst av koncernelimineringar samt verksamhet som ej allokeras till ett affärssegment.
⁶⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.
⁷⁾ Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.



Fortsättning not 2

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2025-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Ofördelade poster koncernen ^{1) 2)}	Summa enligt segments-redovisning	Omräkning till färdigställande-metoden	Omklassificering projektfinansiering räntebärande ³⁾	Omklassificering projektfinansiering ej räntebärande ⁴⁾	Tillkommande projekt-finansiering svenska bostadsrättsföreningar	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	42	5	165	68	112	75	466	–	–	–	–	235	702
Projektfastigheter	–	–	–	31	176	–	207	–	–	–	–	–	207
Exploateringsfastigheter	2 946	1 888	749	1 496	239	5	7 323	–	–	–	–	–	7 323
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	331	331
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	828	336	256	291	–	–	1 711	335	–	–	–	–	2 046
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	2 184	6 369	–	–	2 601	11 154
Kortfristiga fordringar	1 209	806	712	947	4	363	4 041	–3 238	–451	1 039	–	–19	1 371
Likvida medel	–	–	–	–	–	532	532	–	48	–	–	–	580
Summa omsättningstillgångar	4 984	3 030	1 717	2 766	419	900	13 814	–720	5 966	1 039	2 601	312	23 013
SUMMA TILLGÅNGAR	5 025	3 035	1 882	2 834	531	975	14 281	–720	5 966	1 039	2 601	547	23 715
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 191	8 191	–248	–	–	–	–8	7 935
Långfristiga skulder	–	–	11	–	–	2 276	2 287	–60	–	–	–	474	2 701
Kortfristiga skulder	368	256	164	382	72	2 561	3 802	–411	5 966	1 039	2 601	80	13 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	368	256	175	382	72	13 028	14 281	–720	5 966	1 039	2 601	547	23 715
Summa operativt kapital per affärssegment	4 657	2 779	1 707	2 451	459								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						12	12						12
Maskiner och inventarier						17	17						17
Koncernen 2024-12-31													
TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	3	–	170	74	103	67	418	–	–	–	–	289	707
Projektfastigheter	–	–	–	–	123	–	123	–	–	–	–	–	123
Exploateringsfastigheter	3 447	1 925	1 081	1 200	237	7	7 897	–	–	–	–	–	7 897
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	273	273
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	510	196	181	224	–	–	1 111	346	–	–	–	–	1 457
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	2 566	4 986	–	–	–	12 083
Kortfristiga fordringar	1 482	832	684	796	5	922	4 721	–3 375	379	413	–	–21	2 117
Likvida medel	–	–	–	–	–	431	431	–	75	–	–	–	506
Summa omsättningstillgångar	5 439	2 952	1 947	2 220	365	1 360	14 283	–463	5 441	413	4 530	253	24 456
SUMMA TILLGÅNGAR	5 442	2 952	2 117	2 294	468	1 427	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 424	8 424	–247	–	–	–	–6	8 170
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	2 439	2 439	–60	–	–	–	466	2 845
Kortfristiga skulder	314	191	134	284	124	2 791	3 838	–156	5 441	413	4 530	82	14 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	314	191	134	284	124	13 654	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
Summa operativt kapital per affärssegment	5 128	2 761	1 983	2 011	344								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						6	6						6
Maskiner och inventarier						18	18						18

1) De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej ut på affärssegment.
2) Övriga immateriella anläggningstillgångar och maskiner och inventarier ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.
3) Omklassificering projektfinansiering enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.
4) Avser à conto fakturering till kund.



Fortsättning not 2

INTÄKTER					
Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige	Norge	Finland	Belgien	Totalt
2025	6 641	1 814	1 527	–	9 981
2024	8 875	2 024	1 608	–	12 507

Intäkter 2025	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Övrigt och elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	3 473	2 956	1 971	1 308	506	476	10 691
Intäkter enligt segmentsredovisning	3 187	2 472	1 814	1 527	506	475	9 981
Intäkter 2024							
Intäkter enligt IFRS	4 196	2 581	2 877	1 704	2 362	552	14 272
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)							
Över tid		•	•	•	•		
Vid en tidpunkt	•	•	•	•	•		

Delar av intäkterna i JM Bostad Riks, JM Finland och JM Fastighetsutveckling redovisas successivt över tid vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. Intäkter från bostadsutveckling (exklusive projekt sålda till investerare) redovisas vid en tidpunkt (vid överlämnande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2025 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 8 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2026 och 2027 samt med mindre del 2028. Motsvarande belopp föregående år var 8 mdkr för perioden 2025–2027.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2025	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2024	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 385	74	26	1 627	76	24
Norge	276	77	23	300	79	21
Finland	175	66	34	166	65	35
Summa	1 836	74	26	2 093	75	25

	2025			2024		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 270	591	1 861	1 359	638	1 997
(varav pensionskostnader)		(216)			(233)	

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 198 tkr (1 151). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 3 141 tkr (3 014). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättning-arna till VD bereds av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattnings-havare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrens-mässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2025 grundas till 80 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 10 procent mätningen av hur nöjda JMs kunder är (nöjd-kund-index, NKI) samt 10 procent på utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersätt-ningen för VD avseende 2026 kan högst uppgå till 2 575 tkr. Utfall av kort-siktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2025 uppgår till 619 tkr (208) vilket kommer att utbetalas under våren 2026.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, NKI samt utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncern-ledningen avseende 2026 kan högst uppgå till 8 573 tkr. Utfall av kortsiktigt rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2025 uppgår totalt till 3,4 mkr (2,4) vilket kommer att utbetalas under våren 2026.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) långsiktiga rörliga löneprogram.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2022 uppgick till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundade sig på koncernens ekonomiska resultat 2024. Utfallet blev 0 procent av maximalt möjligt.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2023 uppgick till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2025. Utfallet blev 0 procent för både VD och övriga i koncern-ledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2024 uppgår till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2026. Möjlig utbetalning sker våren 2027 och kan maximalt uppgå till 2 223 tkr för VD samt 8,2 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2025 uppgår till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2025-2027. Möjlig utbetalning sker våren 2028 och kan maximalt uppgå till 2 495 tkr för VD samt 7 603 tkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremie om 30 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver en kompletterande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Utestående pensions-förpliktelse till VD uppgår till 615 tkr (649). Pensionsåldern är 65 år.

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen, antingen ITP1 eller ITP2. Inom ramen för ITP2 omfattas medlemmarna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan. Vid ITP1 med premieavsättningar upp till 30 procent av fast lön och vid ITP2 med premieavsättningar om 50–240 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Koncernledningen omfattas även av komplet-terande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbe-lopp. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 20,6 mkr (18,8).

Uppsägningstid / Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VDs sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningsskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid upp-sägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångs-vederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.



Fortsättning not 3

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2025 och 2024

Tkr	2025					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	1 198					1 198
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Thomas Thuresson	664					664
Olav Line	516					516
Kerstin Gillsbro	488					488
Jenny Larsson	471					471
Stefan Björkman	488					488
Liia Nõu	514					514
VD	6 099	619	319	93	1 783	8 913
Övriga i koncernledningen ⁵⁾	23 624	3 446	2 696	1 128	9 020	39 914
Summa	34 062	4 065	3 015	1 221	10 803	53 166

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 911 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 518 tkr.
³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för verksamhetsåret 2025. Utbetalningen sker under första halvåret 2026.
⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2024–2026. På sidan 97 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2023–2025 och 2025–2027.
⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, fem män och fyra kvinnor.

Tkr	2024					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	1 151					1 151
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Thomas Thuresson	632					632
Olav Line	495					495
Kerstin Gillsbro	470					470
Jenny Larsson	471					471
Stefan Björkman	470					470
Liia Nõu	252					252
Camilla Krogh	224					224
VD	6 458	208	–	142	2 104	8 912
Övriga i koncernledningen ^{5) 6)}	25 546	2 393	–	1 143	9 021	38 103
Summa	36 169	2 601	–	1 285	11 125	51 180

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 787 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 347 tkr.
³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för verksamhetsåret 2024. Utbetalningen sker under första halvåret 2025.
⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2022–2024. På sidan 97 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2023–2025 och 2024–2026.
⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, fem män och fyra kvinnor.
⁶⁾ I beloppet ingår avgångsvederlag till en medlem om 1,3 mkr.

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2025	2024
Maskiner och inventarier	–7	–4
Förvaltningsfastigheter	–1	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	–8	–4

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2025	2024
Revisionsuppdrag ¹⁾	8,0	7,2
Skatterådgivning	0,5	0,1
Övriga tjänster ²⁾	0,9	0,6
Summa	9,4	7,8

¹⁾ Öhrlings PricewaterhouseCoopers revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget avseende granskning av delårsrapport om 0,4 mkr (0,2).
²⁾ Av dessa tjänster har 0,4 mkr (0,4) tillhandahållits av Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB, varav 0,1 mkr (0,1) avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2025	2024
Produktionskostnader	8 199	11 247
Personalkostnader	1 861	2 014
Avskrivningar ¹⁾	104	117
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	181	205
Summa	10 345	13 584

¹⁾ Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 96 mkr (113).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2025	2024	2025	2024
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	–	115	–	735
Exploateringsfastigheter	276	176	276	176
Summa	276	292	276	911
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–	–78	–	–709
Exploateringsfastigheter	–201	–152	–201	–152
Summa	–201	–230	–201	–861
Resultat				
Projektfastigheter	–	37	–	25
Exploateringsfastigheter	75	24	75	24
Summa	75	62	75	50
Nedskrivningar av fastigheter				
Exploateringsfastigheter	–105	–72	–105	–72
Summa	–105	–72	–105	–72
Resultat från övrigt				
Resultat från joint venture	12	14	12	14
Övrigt	–2	–	–2	–
Summa	10	14	10	14
Totalt	–20	4	–20	–8

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2025	2024
Ränteintäkter	7	12
Övriga finansiella intäkter	9	12
Summa	16	24

	Finansiella kostnader	
	2025	2024
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–121	–100
Räntekostnader leasing	–37	–26
Räntedel i årets pensionskostnader	–56	–51
Summa	–214	–177

	Finansiella kostnader	
	2025	2024
Segmentsredovisning		
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–121	–100
Räntedel i årets pensionskostnader	–56	–51
Summa	–177	–151



not 9 Skatter

IFRS	2025	2024
Resultat före skatt		
Sverige	–37	279
Övriga länder	166	259
Summa	129	538
Aktuell skatt		
Sverige	–107	–160
Övriga länder	–56	–90
Summa	–163	–251
Uppskjuten skatt		
Sverige	64	2
Övriga länder	27	64
Summa	91	65
Total skatt		
Sverige	–43	–159
Övriga länder	–29	–27
Summa	–72	–185

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 %.

IFRS	2025	2024
Resultat före skatt x 20,6 %	–26	–111
Justering skatt tidigare år	5	1
Skillnad utländsk skatt	–1	–
Ej skattepliktiga intäkter	6	30
Ej avdragsgilla kostnader	–14	–11
Ej avdragsgilla räntekostnader	–55	–80
Skatt periodiseringsfond	–9	–15
Omvärdering uppskjuten skatt	22	–
Summa	–72	–185

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 56,3 procent (34,4). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
IFRS	2025	2024	2025	2024
Resultat per aktie, kronor	0,87	5,47	0,87	5,48

Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2025 har baserats på årets resultat uppgående till 56 mkr (353), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2025 till 64 504 840 (64 504 840).

Antal aktier	2025	2024
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	64 504 840
Konvertering	–	–
Återköp av aktier	–	–
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	64 504 840	64 504 840

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2025 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 56 mkr (354), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2025 uppgående till 64 504 840 (64 504 840). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2025	2024
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	56	353
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	–	1
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	56	354

Antal aktier	2025	2024
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	64 504 840
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	–	–
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	64 504 840	64 504 840

Utestående antal aktier och instrument som gett utspädningseffekt
Vid utgången av 2025 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). Inga återköp av aktier har skett under 2025. Instrument som gett utspädningseffekt 2024 var JMs konvertibelprogram för 2020 där utspädningen skedde genom ränta på konvertibla skuldebrev. Ingen konvertering skedde under 2025.

Kontant utdelning (för 2025 enligt styrelsens förslag)	2025	2024
– per aktie, kronor	2,00	3,25
– totalt, mkr	129	210

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

	Före utspädning		Efter utspädning	
Segmentsredovisning	2025	2024	2025	2024
Resultat per aktie, kronor	0,97	3,81	0,97	3,83
Årets resultat	63	246	63	247

not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Goodwill		Övriga immateriella anläggningstillgångar	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	215	217	6	–
Nyanskaffningar	–	–	7	6
Omräkningsdifferenser	–12	–2	–	–
Vid årets slut	203	215	12	6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Vid årets slut	–	–	–	–
Utgående redovisat värde	203	215	12	6

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

	2025	2024
JM Norge	161	170
JM Finland	42	45
Totalt	203	215

Per den 31 december 2025 prövades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvinningsvärdena i bägge de kassagenererande enheterna befanns överstiga de redovisade värdena. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig. Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet i respektive kassagenererande enhet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden, vilka baseras på av ledningen fastställd strategisk plan som sträcker sig över en period om fem år. Kassaflöden bortom den strategiska femårsperioden extrapoleras med hjälp av följande antaganden:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer samt förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden

- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys
Inga rimliga förändringar i det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång skulle resultera i ett nedskrivningsbehov. Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 17 procent (20) i JM Norge och 20 procent (16) i JM Finland. Diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 7 procent (8) för JM Norge och cirka 7 procent (7) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger. För alla kassagenerande enheter finns ett väsentligt utrymme innan förändringar i de väsentliga antagandena skulle leda till att ett nedskrivningsbehov skulle uppstå, då återvinningsvärdet är väsentligt högre än det bokförda värdet.

not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	123	106	3	–
Nyanskaffningar	5	18	45	3
Omklassificeringar	–4	–	4	–
Omräkningsdifferenser	–3	–	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–1	–
Vid årets slut	121	123	51	3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–99	–96	–	–
Årets avskrivningar	–7	–4	–1	–
Omräkningsdifferenser	3	–	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Vid årets slut	–104	–99	–1	–
Planenligt restvärde vid årets slut	17	24	51	3

Förvaltningsfastigheter består av delägda bostäder där JM tillsammans med konsumenten delar på ägandet av bostaden samt uthyrda osålda lokaler i ägan-derättsprojekt. Förvaltningsfastigheterna värderas till historiskt anskaffningsvärde med en årlig avskrivning om 2 procent.



not 13 Nyttjanderätter

IFRS		
Nyttjanderätter	2025	2024
Kontor	177	222
Bilar	57	65
Tomträtter	331	273
Vid årets slut	564	561

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2025 uppgår till 131 mkr (415).

Avskrivning nyttjanderätter	2025	2024
Kontor	–54	–76
Bilar	–42	–37
Summa	–96	–113
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingkulder	37	26
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	216	263

Se not 23 avseende leasingkulderernas kassaflöde samt not 24 avseende leasing-avtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2025	2024
Vid årets början	133	93
Nyanskaffningar	–	30
Resultat från joint venture	12	14
Erhållen utdelning	–5	–5
Omräkningsdifferens	–2	1
Vid årets slut ¹⁾	138	133

¹⁾ Vid årets utgång består ägandet av andelar i bolagen JMJV Living AB i Sverige och Goldenia KY i Finland. JM:s ägarandel uppgår till 20 respektive 49 procent. JMJV Living AB ska äga och förvalta hyresrättsbostäder. Goldenia KY:s ändamål är uthyrning av hyresrättsbostäder.

JMJV Living AB (559269-4318)	2025	2024
Nettoomsättning	59	57
Driftkostnader	–20	–19
Värdeförändring fastigheter	58	66
Finansiella intäkter och kostnader	–10	–8
Skatt	–18	–20
Periodens resultat	68	77
Anläggningstillgångar ¹⁾	1 396	1 305
Kortfristiga fordringar	5	4
Kassa och bank	61	57
Summa tillgångar	1 462	1 367
Eget kapital	560	516
Långfristiga skulder och avsättningar	893	842
Kortfristiga skulder	9	8
Summa eget kapital och skulder	1 462	1 367

¹⁾ Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

Goldenia KY (3441919-2)	2025	2024
Nettoomsättning	7	3
Driftkostnader	–9	–7
Finansiella intäkter och kostnader	1	2
Skatt	–	–
Periodens resultat	–1	–3
Finansiella anläggningstillgångar	59	62
Kortfristiga fordringar	2	–
Kassa och bank	1	2
Summa tillgångar	60	64
Eget kapital	52	59
Långfristiga skulder och avsättningar	–	–
Kortfristiga skulder	8	5
Summa eget kapital och skulder	60	64

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter					Bokfört värde, tkr	
Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	2025	2024
Dockan Exploatering AB ¹⁾	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB ¹⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB ¹⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Bokfört värde vid årets slut					184 920	184 920

¹⁾ Gemensamma verksamheter

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter ¹⁾					Bokfört värde, tkr	
Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	2025	2024
Fastighets AB Kranlyftet ²⁾	556829-3251	Lidingö	–	–	–	71 039
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	391 473	346 473
Grefsen Utvikling AS, Norge ³⁾	982913209	Oslo	–	–	–	485
Grefsen Utvikling Næring 2 AS ⁴⁾	828160672	Oslo	–	–	–	15
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	457	485
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge ⁴⁾	935267269	Lillestrøm	–	–	–	145
Lyckebacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 454	359 454
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	335	356
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	40	43
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 163	10 773
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	10 558	11 192
Bokfört värde vid årets slut					772 480	800 460
Omklassificering i koncernen					–772 480	–800 460
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					–	–

¹⁾ Exploateringsfastigheter 756 mkr (862).

²⁾ Koncernföretag som har sålts.

³⁾ Koncernföretag som har avvecklats.

⁴⁾ Koncernföretag som har fusionerats.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.



not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	37	18
Övriga långfristiga fordringar	8	20
Vid årets slut	45	37

Se not 25 för värderingsprinciper.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	128	1 107	8 121	8 690
Nyanskaffningar	151	167	802	832
Omklassificeringar	7	–228	–25	65
Omräkningsdifferenser	–1	–	–132	21
Överfört till produktion	–79	–132	–908	–1 306
Försäljningar ¹⁾	–	–786	–267	–181
Vid årets slut	207	128	7 590	8 121
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–5	–77	–224	–186
Årets nedskrivningar	–	–5	–105	–67
Omklassificeringar	5	–	–5	–
Försäljningar	–	77	66	29
Omräkningsdifferenser	–	–	1	–1
Vid årets slut	–	–5	–267	–224
Planenligt restvärde vid årets slut	207	123	7 323	7 897
Marknadsvärde vid årets slut ²⁾	208	123	12 400	13 100

¹⁾ 2024 såldes två färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

²⁾ Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

IFRS	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 457	1 023
Nyanskaffningar	2 987	2 602
Sålda ej överlämnade	335	346
Omräkningsdifferens	–29	4
Nedskrivningar	–66	–37
Försäljningar	–2 638	–2 480
Vid årets slut	2 046	1 457

Segmentsredovisning	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 111	803
Nyanskaffningar	2 987	2 602
Omräkningsdifferens	–28	4
Nedskrivningar	–66	–37
Försäljningar	–2 293	–2 261
Vid årets slut	1 711	1 111

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår enligt IFRS till 487 (358). I posten ingår bostäder som JM har förbundit sig i avtal att förvärva samt visningsbostäder inför kommande bostadsetapper. Dessa är värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgår till 393 (233).

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 083	13 203
Nyanskaffningar	7 062	8 341
Avyttringar	–7 789	–9 379
Omräkningsdifferenser	–202	–82
Summa	11 154	12 083

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2025	2024
Fordringar fastighetsförsäljningar	46	37
Handpenning investering exploateringsfastigheter	214	207
Övrigt	160	508
Summa	419	751

Segmentsredovisning	2025	2024
Fordringar fastighetsförsäljningar	46	37
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	335	365
Handpenning investering exploateringsfastigheter	214	207
Övrigt	159	489
Summa	754	1 097

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2025	2024
Förutbetalda kostnader	98	44
Upplupna intäkter	130	265
Summa	228	310

Segmentsredovisning	2025	2024
Förutbetalda kostnader	117	65
Upplupna intäkter	1	–
Summa	117	65

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS			
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2025	2024
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–2 110	–2 075
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	2 241	2 160
Förändring av reverser		–94	73
Totalt		38	158

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2025	2024
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–75	–62
Förändring av pensionsskuld		–67	14
Omklassificering produktionsstarter m.m		965	902
Totalt		823	855

IFRS	Likvida medel/ checkräknings-kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder	Kortfristiga skulder projekt-finansiering	Kortfristiga skulder i svenska bostadsrätts-föreningar	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2024	506	–1 111	–109	–5 441	–4 530	–82	–466	–11 232
Kassaflöde	89	–509	41	–675	1 929	55	45	976
Valutakursdifferenser	–15	49	8	149	–	1	18	210
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	38	–68	–	–	–55	–72	–157
Nettoskuld den 31 december 2025	580	–1 533	–128	–5 966	–2 601	–80	–474	–10 203
Nettoskuld den 31 december 2023	1 673	–1 526	–397	–7 302	–6 179	–83	–554	–14 367
Kassaflöde	–1 180	710	9	1 859	1 648	25	226	3 297
Valutakursdifferenser	13	–18	2	2	–	–	–11	–12
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	–277	277	–	–	–24	–126	–150
Nettoskuld den 31 december 2024	506	–1 111	–109	–5 441	–4 530	–82	–466	–11 232

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2025	2024
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	1 618	1 250
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–1 250	–446
Summa	368	804

Segmentsredovisning	2025	2024
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	13 775	13 051
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–10 991	–9 902
Summa	2 783	3 149

För ytterligare upplysningar om JMs intäkter se not 29.



not 24 Finansiella skulder

IFRS		
Långfristiga räntebärande skulder	2025	2024
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	128	85
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	–	24
Långfristiga leasingskulder	474	466
Summa	602	574

Kortfristiga räntebärande skulder	2025	2024
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år ¹⁾	10 101	11 082
Kortfristiga leasingskulder	80	82
Summa	10 181	11 164

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 2 601 (4 530).

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2025	2024
Långfristiga räntebärande skulder	128	109
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	10 101	11 082
Långfristiga leasingskulder	474	466
Kortfristiga leasingskulder	80	82
Avsatt till pensioner	1 493	1 560
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–587	–511
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	11 689	12 788

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 2 601 (4 530).

Övriga finansiella skulder	2025	2024
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen ¹⁾	11	84
Leverantörsskulder	473	555
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	275	266
Övriga kortfristiga skulder	1 234	786
Summa	1 993	1 691

¹⁾ Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder					
2025	2026	2027	2028	2029–	Summa
Finansiella skulder	12 422	136	11	–	12 569
Leasingskulder	80	60	38	377	555
Summa	12 502	196	49	377	13 124

2024	2025	2026	2027	2028–	Summa
Finansiella skulder	12 691	174	12	–	12 877
Leasingskulder	82	68	47	350	547
Summa	12 773	242	59	350	13 424

Segmentsredovisning			
Långfristiga räntebärande reverssskulder	2025	2024	
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	128	85	
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	–	24	
Summa	128	109	

Kortfristiga räntebärande skulder	2025	2024
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	1 533	1 111
Summa	1 533	1 111

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2025	2024
Långfristiga räntebärande skulder	128	109
Kortfristiga räntebärande skulder	1 533	1 111
Avsatt till pensioner	1 493	1 560
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–538	–436

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2 615	2 343
---	-------	-------

Löptid finansiella skulder	2025	2024
2025		2 366
2026	2 548	186
2027	136	12
2028	11	–
2029>	–	–
Summa	2 695	2 564

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag om 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverssskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfylls. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. De utländska dotterbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Avsnitt Risker och riskhantering på sida 37 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy. Redovisningsprinciper beskrivs i not 1.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswapar, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2025 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2025 0,3 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,2) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive leasingskulder; var 10 228 mkr (11 190) enligt IFRS och 1 661 mkr (1 219) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2025-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS		2025		2024	
År för räntekonvertering		Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %	Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %
2025				11 444	5,4
2026		10 783	4,4	–	–
2027				–	–
Pensionsskuld ¹⁾		1 493	3,8	1 560	3,6
Totalt		12 276	4,3	13 004	4,4

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning				
År för räntekonvertering	2025		2024	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2025	–	–	1 219	5,3
2026	1 661	4,5	–	–
2027	–	–	–	–
Pensionsskuld ¹⁾	1 493	3,8	1 560	3,6
Totalt	3 153	4,2	2 779	5,1

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 31 december 2025 inklusive pensions-skulden och exklusive leasingskulder, uppgår till 4,3 procent (4,4) enligt IFRS och 4,2 procent (5,1) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 80 mkr enligt IFRS och cirka 13 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2026. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån för-svåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalnings-förpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löpti-der hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS							
Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2026	2027	2028	2029	2030
Kreditlöften, mkr	18 684	400	9 160	5 639	2 275	950	250

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

IFRS							
Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2026	2027	2028	2029	2030
Kreditlöften, mkr	3 200	400	1 050	150	400	950	250

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS var 8 500 mkr (7 500) outnyttjat. Den genom-snittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1). Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgick till 2 500 mkr där kreditavtalen om 2 800 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,4 år. JM koncer-nens avtal avseende kreditlöften innehåller två finansiella åtaganden (kovenanter) som gäller soliditet och ränteteckningsgrad som måste uppfyllas för att undvika en ökad räntekostnad. Dessutom har långivarna rätt att säga upp kreditlöftena. JM har aldrig brutit mot någon kovenenat och båda koncernens kovenanter har varit uppfyllda under hela 2025 och det finns inga konkreta indikationer på framtida kovenantbrott.



Fortsättning not 25

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2025 uppgick till 34 procent (26).

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A– enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader.

Kreditrisk

Kreditrisken är att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

JM-koncernens upplåning är i hög grad kopplad till projektfinansiering. Inom bostadsutvecklingen är JM exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger interna styrdokument att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När JM utvecklar bostadsprojekt till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering och JM har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger.

JM-koncernens kunder utgörs till största del av medlemmar i bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet och har också hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler men till en begränsad omfattning. Kreditriskexponeringen mot medlemmar i bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 287 mkr (167). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen som oväsentlig.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär.

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,3 mkr (1,5) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 52 mkr (56). Per 31 december 2025, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 51 mkr (51) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

Åldersanalys kundfordringar

2025-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	287	218	17	2	1	49
Övrigt	70	68	–	–	–	2
Summa	357	286	17	2	1	51

2024-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	167	105	8	2	5	47
Övrigt	85	67	14	–	–	4
Summa	252	172	22	2	5	51

Kreditriskanalys kunder

2025-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	339	88	10
Exponering intervall 1–5 mkr	40	10	35
Exponering intervall > 5 mkr	7	2	55
Totalt	386	100	100

2024-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	482	92	11
Exponering intervall 1–5 mkr	27	5	12
Exponering intervall > 5 mkr	18	3	77
Totalt	527	100	100

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2025 och 2024. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reverssskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaﬀningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen till höger visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 2)	2025-12-31 Redovisat värde 1)	2024-12-31 Redovisat värde 1)
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	45	37
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	8	18
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	37	20
Kundfordringar	FTUA	357	252
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	419	751
Varav derivatinstrument 3)	FTD	–	–
Varav fordringar			
fastighetsförsäljningar	FTUA	46	37
Varav övrigt	n/a	185	714
Likvida medel	FTUA	580	506

Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	602	574
Varav konvertibellån	FSUA	–	–
Varav leasingsskulder	FSUA	474	466
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	128	109
Övriga långfristiga skulder	FSUA	11	84
Leverantörsskulder	FSUA	473	555
Kortfristiga räntebärande skulder 4)	FSUA	10 181	11 164
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 508	1 052
Varav derivatinstrument 3)	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 508	1 052

Segmentsredovisning

Skilnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Tillgångar			
Kundfordringar	FTUA	387	410
Likvida medel	FTUA	532	431

Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	128	109
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 533	1 111
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	469	639

- 1) JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.
- 2) Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:
 - FTUA Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
 - FTD Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
 - FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
 - FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
 - n/a IFRS 9 är inte tillämpligt
- 3) Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.
- 4) Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 2 601 (4 530).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasakringar skett för dessa volymer. Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. För att begränsa riskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive god-känd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 31 december 2025. Utestående valutaderivat uppgår per 31 december 2025 till 0 mkr (0).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.



not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 579 personer varav 391 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2025	2024
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 493	1 560

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2025	2024
Vid årets början	1 560	1 546
Förmåner intjänade under året	36	38
Räntekostnader	56	51
Betalda förmåner	−60	−61
Avgångspensioner	−	3
Aktuariella vinster (−)/förluster (+)	−99	−17
Vid årets slut	1 493	1 560

Den aktuariella vinsten 2025 förklaras främst av förändrade antaganden som använts.

Aktuariella vinster (+)/förluster (−)	2025	2024	2023	2022	2021
Totala pensionsförpliktelser	1 493	1 560	1 546	1 404	1 761
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (−):					
Pensionsförpliktelser, mkr	17	−1	−88	−111	8
I procent av värdet på pensions-förpliktelsernas totala värde, %	1,1	−	5,7	7,9	0,5

Pensionskostnader	2025	2024
Förmåner intjänade under året	36	41
Ränta på förpliktelser	56	51
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	92	92
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	142	149
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	38	43
Summa	272	284

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 56 mkr (51) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelsen.

Framtida bedömning av pensions-avsättningen kassaflöde	2026	2027	2028	2029	2030
Pensionsutbetalningar	59	57	58	60	63

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

	Sverige	
%	2025	2024
Diskonteringsränta	3,80	3,55
Förväntad löneökning	3,20	3,30
Inflation	1,70	2,80
Inkomstbasbelopp	2,70	1,80
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelsen är 16 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknigen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmåtalet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängdstabellen DUS23 vid pensionsskultsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 23 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta	2025	2024
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 493	1 560
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 436	1 499
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 552	1 625

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2025	2024	2025	2024
Vid årets början	378	529	54	72
Avsättningar	122	181	−	−
Omklassificering	−	−113	−	−
lanspråktaget under året	−109	−206	−	−
Återförda avsättningar	−7	−13	−21	−18
Omräkningsdifferens	−5	−	−	−
Vid årets slut ¹⁾	380	378	33	54
¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	135	130	−	−

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garanti-tiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar. Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

IFRS	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	269	336
Övriga uppskjutna skatteskulder ¹⁾	210	200
Delsumma	479	536
Avgår uppskjutna skattefordringar	−162	−213
Netto uppskjutna skatteskulder	317	323
Uppskjutna skattefordringar	2	2
¹⁾ Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter ²⁾	161	162
Övriga omsättningstillgångar	49	38
Summa	210	200

²⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantirikreserv. Utöver ovanstående har JM ej avdragsgilla räntor, som inte har redovisats som uppskjutna skattefordringar, om 978 mkr (710) vilka är tidsbegränsade inom 5–6 år.

not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

IFRS	2025	2024
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	2 730	2 566
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−2 634	−2 259
Summa	96	307
Segmentsredovisning	2025	2024
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	18 263	16 192
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−17 756	−15 729
Summa	507	463

Hela 2024 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2025.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Personalrelaterade poster	371	397
Förutbetalda hyresintäkter	17	18
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	281	394
Summa	669	809

¹⁾ Avser främst upplupna projektkostnader.



not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

IFRS	2025	2024
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	–	100
Fastighetsinteckningar	4 534	4 477
Summa	4 534	4 577
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	–3	5
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 715	1 760
Betalnings- och hyresgarantier	46	61
Övriga ansvarsförbindelser	28	27
Summa	1 786	1 854

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s finansiella resultat eller ställning.

not 32 Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och joint venture. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

JM har förvärvat cirka 1 300 byggrätter för bostadsutveckling samt fyra pågående bostadsprojekt i Oslo och Bergen genom rörelseförvärv av 11 separata bolag. Förvärven har individuellt bedömts immateriella ur ett concernperspektiv varför endast aggregerad information presenteras. Analyserna av de förvärvade nettotillgångarna är preliminära och kan komma att förändras.

Det här är ett betydande och strategiskt viktigt förvärv för JM som nu stärker sin strategiska närvaro i de områden som har de största bostadsunderskotten i Norge.

Förvärvet som omfattar både mark och verksamhet inklusive ett tiotal medarbetare inom projektutveckling förväntas bidra till rörelseresultatet från 2026.

Förvärvet godkändes av konkurrensmyndigheterna under första kvartalet 2026 och konsoliderades i JM från och med den tredje mars 2026. Goodwill uppgår till 19 mkr. Förvärvet ingår i rörelsesegmentet JM Norge.

Verkligt värde av övertagna tillgångar och skulder i dotterföretag och det totala kassaflödet från förvärvade bolag fördelar sig på följande sätt vid förvärvstidpunkten:

IFRS	2026
Exploateringsfastigheter	655
Pågående arbeten	659
Likvida medel	13
Summa omsättningstillgångar	1 327
Summa tillgångar	1 327
Långfristiga skulder	574
Kortfristiga skulder	504
Summa skulder	1 078
Verkligt värde av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, netto	248
Goodwill	19
Summa överförd köpeskilling	268
Avgår likvida medel i förvärvsanalys	–13
Kassaflödeseffekt på koncernens likvida medel	255



Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2025	2024
Nettoomsättning		6 127	7 260
Produktions- och driftkostnader	2, 3	–5 525	–6 717
Bruttoresultat		602	543
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	–654	–686
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	6	26	–56
Rörelseresultat		–27	–198
Resultat från finansiella poster	10		
Resultat från koncernföretag		760	1
Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		–	15
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		8	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		–128	–129
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		614	–282
Bokslutsdispositioner	5	311	426
Resultat före skatt		925	143
Skatter	9	–99	–129
Årets resultat		826	14
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2025	2024
Årets resultat		826	14
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		826	14



Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	12	6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	8	10	16
Förvaltningsfastigheter	8	47	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	2 244	2 360
Andelar i gemensamma verksamheter	11	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	11	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	29	11
Övriga långfristiga fordringar	11	13	6
Summa anläggningstillgångar		2 557	2 604
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	12	6	110
Exploateringsfastigheter	12	3 152	3 340
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	1 164	706
Kundfordringar		218	244
Övriga kortfristiga fordringar		489	418
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 494	1 043
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	14	4 170	3 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	50
Likvida medel	15	149	125
Summa omsättningstillgångar		10 921	9 995
SUMMA TILLGÅNGAR		13 478	12 599

Mkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		68	68
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		2 995	3 156
Årets resultat		826	14
Fritt eget kapital	26	4 008	3 358
Summa eget kapital		4 076	3 426
Obeskattade reserver	16	1 290	1 600
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	1 358	1 183
Uppskjutna skatteskulder	9	–	–
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	18	302	270
Summa avsättningar		1 661	1 452
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		–	72
Summa långfristiga skulder		–	72
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		297	328
Kortfristiga räntebärande skulder	19	3 726	3 057
Övriga kortfristiga skulder	20	123	417
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	1 896	1 653
Aktuella skatteskulder		–	97
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	21	13	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	395	491
Summa kortfristiga skulder		6 450	6 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 478	12 599
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	23		



Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2024	68	187	3 350	3 605
Årets totalresultat			14	14
Utdelning			–194	–194
Fusion av koncernföretag				–
Utgående balans den 31 december 2024	68	187	3 170	3 426
Ingående balans den 1 januari 2025	68	187	3 170	3 426
Årets totalresultat			826	826
Utdelning			–210	–210
Fusion av koncernföretag			34	34
Utgående balans den 31 december 2025	68	187	3 820	4 076

Antal aktie (1 röst/aktie) per 31 december 2025 uppgår till 64 504 840 (64 504 840) varav 0 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade.
Kvotvärde per aktie uppgår till 1,06 (1,06) krona.

Föreslagen utdelning för 2025 är 2,00 kronor per aktie (3,25).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	–27	–198
Avskrivningar och nedskrivningar	39	63
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾	–3 638	–4 234
Erhållen ränta	4	24
Erhållna utdelningar	–	15
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	–83	–94
Betald skatt	–173	–112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	–3 877	–4 536
Ökning/minskning exploateringsfastigheter ¹⁾	–267	–799
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	–222	–34
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m	997	1 855
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	151	–400
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter	–3 218	–3 914
Investering i projektfastigheter	80	–77
Försäljning av projektfastigheter	23	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾	–3 116	–3 985
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring i materiella anläggningstillgångar	–8	–16
Förändring i immateriella anläggningstillgångar	–7	–6
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.	–20	–119
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	–14	–11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–48	–152
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 650	2 583
Amortering av skulder	1 070	804
Upptagna lån, projektfinansiering ¹⁾	2 436	2 638
Amortering av skulder, projektfinansiering ¹⁾	–1 759	–2 143
Utdelning	–210	–194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 188	3 689
Årets kassaflöde	24	–448
Likvida medel vid årets början	125	573
Likvida medel vid periodens slut	149	125

¹⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. 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.



not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 92–94.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige) <i>(varav män, %)</i>	1 339 <i>(75)</i>	1 454 <i>(76)</i>
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD <i>(varav rörlig ersättning)</i>	11 <i>(1)</i>	11 <i>(–)</i>
Övriga anställda <i>(varav rörlig ersättning)</i>	886 <i>(26)</i>	897 <i>(15)</i>
Summa löner och andra ersättningar <i>(varav rörlig ersättning)</i>	897 <i>(27)</i>	908 <i>(15)</i>
Sociala kostnader <i>(varav pensionskostnader)</i>	460 <i>(173)</i>	541 <i>(246)</i>
Totalt moderbolaget	1 357	1 449

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,2 mkr (2,6) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,5 mkr (0,5). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2025	2024
Inventarier och andra verktyg	–5	–1
Förvaltningsfastigheter	–1	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	–6	–1

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2025	2024
Revisionsuppdrag	5,3	3,4
Övriga tjänster ¹⁾	0,4	0,4
Summa	5,7	3,8

1) Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	–50	–80
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	360	380
Erhållna koncernbidrag	9	184
Lämnade koncernbidrag	–8	–58
Summa	311	426

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2025	2024
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	99	34
Projektfastigheter	18	6
Summa	117	40
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–41	–34
Projektfastigheter	–18	–
Summa	–59	–34
Resultat		
Exploateringsfastigheter	58	–
Projektfastigheter	–	6
Summa	58	6
Nedskrivningar av fastigheter		
Exploateringsfastigheter	–32	–62
Totalt	26	–56

not 10 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Utdelning	807	72	–	15	–	–	–	–	–	–	807	87
Realisationsresultat	–	–	–	–	–	–	5	5	–	–	5	5
Resultatandel	–1	33	–	–	–	–	–	–	–	–	–1	33
Nedskrivning	–47	–104	–	–	–	–	–	–	–	–	–47	–104
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	3	7	–	–	3	7
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	1	1	17	–	–	1	18
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–88	–94	–88	–94
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–40	–34	–40	–34
Summa	760	1	–	15	1	1	8	28	–128	–129	641	–84

not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6	–
Nyanskaffningar	7	6
Vid årets slut	12	6
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivningar	–	–
Vid årets slut	–	–
Planenligt restvärde vid årets slut	12	6

Immateriella anläggningstillgångar är hänförliga till IT-system.

not 8 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2025	2024	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	67	52	3	–
Nyanskaffningar	–	16	45	3
Försäljningar	–	–	–1	–
Vid årets slut	67	67	47	3
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	–52	–51	–	–
Årets avskrivningar	–5	–1	–1	–
Försäljningar	–	–	–	–
Vid årets slut	–57	–52	–1	–
Planenligt restvärde vid årets slut	10	16	47	3

För beskrivning av förvaltningsfastigheter, se koncernens not 12.

not 9 Skatter

	2025	2024
Resultat före skatt	925	143
Aktuell skatt	–107	–139
Uppskjuten skatt	8	10
Total skatt	–99	–129

Skilnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent

Resultat före skatt x 20,6 %	–191	–30
Justering skatt tidigare år	–	1
Ej skattepliktiga intäkter	166	20
Ej avdragsgilla kostnader	–66	–105
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–8	–15
Summa	–99	–129

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2025	2024
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	50	41
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	–37	–40
Netto uppskjutna skattefordringar	13	1

Se koncernens not 9.



not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden												
Vid årets början	2 360	2 390	185	185	17	17	12	–	6	8	2 579	2 600
Nyanskaffningar	50	110	–	–	–	–	18	11	–	–	68	121
Tillkommande fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	12	1	12	1
Reglerade fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–5	–3	–5	–3
Fusion	–120	–37	–	–	–	–	–	–	–	–	–120	–37
Försäljningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets nedskrivningar	–47	–104	–	–	–	–	–	–	–	–	–47	–104
Vid årets slut	2 244	2 360	185	185	17	17	29	11	13	6	2 488	2 579

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2025	2024
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	56 961	56 961
BRO Haifa 1 AB ¹⁾	556821-1949	Stockholm	–	–	394
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339	27 339
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	19 078	19 078
Frösunda Entreprenad AB	559548-8403	Stockholm	2 000	200	–
JM Bostad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	268 366	285 366
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	33 100	3 100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	10 000	10 000
JM Entreprenad AB* ¹⁾	556060-8837	Stockholm	–	–	107 750
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	5 100	5 100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 6 Holding AB	559486-9603	Stockholm	1 000	100	100
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007	44 007
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Klostergården Holding AB	559369-7195	Stockholm	2 000	359 642	359 642
JM Lomma Borgeby AB	559373-0905	Stockholm	250	29 973	29 973
JM Lund Västerbro AB	556702-4889	Stockholm	1 000	20 000	–
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Olskroken AB	559256-2176	Stockholm	1 000	22 587	52 587
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394	49 394
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011	868 011
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50	50
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Lund Stora Råby 37:25 Ny AB	559504-6326	Lund	25 000	28 419	28 419
Minimalen Bostad AB ¹⁾	556754-2138	Stockholm	–	–	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				2 243 590	2 360 084

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats.

*Fusion av JM Entreprenad AB

I december 2025 har det helägda dotterbolag JM Entreprenad AB (556060-8837) fusionerats in i JM AB genom absorption. Fusionsdagen var den 8 december 2025. Nettoomsättningen för 2025 i JM Entreprenad AB uppgick till 433 mkr och rörelseresultatet till –22 mkr per fusionsdagen vilket redovisas i JM ABs resultat-räkning. Värdet på tillgångarna uppgick till 343 mkr, skulderna till 233 mkr och de obeskattade reserverna till 0 mkr vid fusionstidpunkten. Eget kapital per fusionsdagen uppgick således till 110 mkr. Fusionen har redovisats enligt allmänt råd BFNAR 2020:5. Övertagna tillgångar och skulder har värderats till bokfört värde.

not 12 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	187	92	3 336	3 739
Nyanskaffningar	–80	77	227	574
Fusion	–	–	5	41
Omklassificeringar	–83	–59	78	–65
Överfört till produktion	–	–	–347	–839
Försäljningar	–18	–	–43	–36
Vid årets slut	6	110	3 256	3 413
Akkumulerande nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	–73	–14
Nedskrivningar	–	–	–32	–62
Försäljningar	–	–	2	3
Vid årets slut	–	–	–103	–73
Planenligt restvärde vid årets slut	6	110	3 152	3 340

not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	706	493
Nyanskaffningar	2 502	2 191
Nedskrivningar	–66	–37
Försäljningar	–1 978	–1 940
Vid årets slut	1 164	706

not 14 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

	2025	2024
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	8 155	9 464
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–3 984	–5 505
Summa	4 170	3 959

not 15 Likvida medel

	2025	2024
Kassa och bank	149	125
Summa	149	125



not 16 Obeskattade reserver

	2025	2024
Periodiseringsfond 2020 års taxering	–	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	260
Periodiseringsfond 2024 års taxering	130	130
Periodiseringsfond 2025 års taxering	80	80
Periodiseringsfond 2026 års taxering	50	–
Summa	1 290	1 600

not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2025	2024
Vid årets början	1 183	1 110
Förmåner intjänade under perioden	26	33
Räntekostnader	33	32
Utbetalning av pensioner	–56	–57
Övertagen pensionsrätt	155	–
Övrigt	17	65
Vid årets slut	1 358	1 183

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning. JM AB har i och med fusionen av JM Entreprenad AB övertagit pensionsrätt om 155 mkr.

not 18 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	2025	2024
Vid årets början	270	408
Avsättningar	96	118
Omklassificering	20	–113
lanspråktaget under året	–76	–131
Återförda avsättningar under året	–7	–13
Vid årets slut	302	270

not 19 Räntebärande skulder

Kortfristiga räntebärande skulder	2025	2024
Övriga skulder 1 år	3 726	3 057
Skulder till koncernföretag	1 896	1 653
Summa	5 622	4 710
Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter		
Kreditavtal	2025	2024
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 800	2 750
Outnyttjad del	–2 900	–2 850
Utnyttjat kreditavtal	300	300

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentarer.

not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2025	2024
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	29	102
Övriga kortfristiga skulder	94	316
Summa	123	417

not 21 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

	2025	2024
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	12 452	10 332
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–12 440	–10 327
Summa	13	5

not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Personalrelaterade poster	256	247
Förutbetalda hyresintäkter	10	9
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	129	236
Summa	395	491

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	–	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	–	100
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	3 227	4 361
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 734	1 882
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	281	203
Betalnings- och hyresgarantier	1	1
Övriga ansvarsförbindelser	28	27
Summa	5 272	6 476

¹⁾ Se koncernens not 31 för textkommentarer.

²⁾ Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen.

not 24 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

	2025	2024
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	9	26
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	807	72
Resultatandel från koncernföretag	–1	33
Utdelning från gemensamma verksamheter	–	15
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 494	1 043
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 896	1 653
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 734	1 882

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknads-mässiga villkor.

not 25 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under perioden från balansdagen fram till tidpunkten för denna rapport's avgivande.

not 26 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 182 210 555
Årets nettovinst	825 537 781
Summa	4 007 748 336

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie ¹⁾	129 009 680
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 878 738 656
Summa	4 007 748 336

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2025, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.



Års- och hållbarhetsredovisningen har beslutats och signerats av styrelsen den 13 mars 2026 i Stockholm.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med de europeiska standarder för hållbarhetsredovisning (ESRS) enligt kraven i den svenska årsredovisningslagen samt artikel 8 i EU:s taxonomiförordning.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Liia Nõu
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Mikael Åslund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse respektive vår granskningsberättelse avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats den 19 mars 2026.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 40–86. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–112 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 40–86. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa

standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

I en verksamhet som JM:s är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på

den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt att den enskilt största risken för fel i årsredovisningen är värdering av bostadsutvecklingsprojekt. I detta ingår värdering av exploateringsfastigheter, pågående arbeten samt andelar i bostadsrättsföreningar. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även dom i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår värdering av projektfastigheter, garantiavsättningar samt tvister. Baserat på riskbedömningen har en revisionsstrategi utarbetats enligt vilken koncernrevisionen har fokuserat på JM AB och JM Norge AS som varit föremål för en s.k. full revision. För JM Finland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktad i första hand på pågående projekt.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av bostadsutvecklingsprojekt

JMs bostadsutvecklingsprojekt utgörs i balansräkningen av posterna exploateringsfastigheter, pågående arbeten samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Vid byggstart omrubriceras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden. Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av bostäder där JM har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osållda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Per den 31 december 2025 uppgick JMs exploateringsfastigheter till 7 323 mkr, pågående arbeten till 11 154 mkr samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m. till 2 046 mkr vilket tillsammans utgör 87 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2025.

Exploateringsfastigheter, pågående projekt och andelar i bostadsrättsföreningar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftad med antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av bl.a. försäljningspris, kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. Detta ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos. För färdigställda bostäder som ägs av JM har antaganden och bedömningar om försäljningspris en väsentlig påverkan på värderingen.

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för värdering av de pågående arbetena samt det resultat som redovisas i samband med överlämning av bostäderna till slutkund. Vi har också i granskningen följt upp de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för värderingen av de redovisade exploateringsfastigheterna och andelarna i bostadsrättsföreningar samt bedömningen av garantiåtagandenas storlek.

Se bland annat avsnitten "Viktiga uppskattningar och bedömningar", "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Redovisning av intäkter från projektutveckling av bostäder", "Projekt- och exploateringsfastigheter" samt "Pågående arbeten och andelar i bostadsrättsföreningar m.m." i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter, not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m., not 19 Pågående arbeten och not 27 Övriga avsättningar.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat processer, rutiner och metodik i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till projektavslut. Vi har därutöver testat nyckelkontroller i processer för produktionsstart samt projektprognoser.

Vi har granskat JMs bedömning av värdet av exploateringsfastigheter som värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vi har utvärderat och bedömt de externa värderarnas arbete. I detta har även ingått att bedöma de antaganden som legat till grund för värderingen.

Vi har utfört analytisk granskning av projekten samt granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och bedömning av marginaler. På stickprovsbasis har vi granskat projektintäkter och aktiverade projektkostnader. Vi har även testat att överlämningsgraden baseras på faktiska frånträden samt testat den matematiska riktigheten i beräkningen. Vidare har vi tagit del av projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision.

Vi har utvärderat JMs modell för värdering av andelar i bostadsrättsföreningar samt detaljtestat ett urval av värderingar av bostadsrättsandelar i projekt.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–33 och 125–137 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 40–86. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer

eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 19 mars 2026.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisorns granskningsberättelse av JM AB (publ):s lagstadgade hållbarhetsrapport

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

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för JM AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidan 40–86 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomi-förordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2025 har därmed inte utförts.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–39 samt 87–137. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till JM AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
 - Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
 - Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.

- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämta underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;
- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som är tillämpliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade stickprovsvisa substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av JM AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 19 mars 2026.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2025

Bolagsstyrningsrapport

118 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

- 118 ÅRSSTÄMMA
- 118 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
- 118 VALBEREDNING
- 119 REVISORER

STYRELSE

- 119 SAMMANSÄTTNING
- 119 OBEROENDE
- 119 ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN
- 119 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
- 120 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
- 120 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2025
- 120 UTSKOTTENS ARBETE
- 120 STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

121 STYRELSE, VD OCH REVISORER

- 123 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

RAMVERK FÖR KONTROLL

- 123 DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 123 STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 123 STYRNINGSSTRUKTUR
- 123 KONTROLLMILJÖ
- 123 RISKBEDÖMNING
- 124 KONTROLLAKTIVITETER
- 124 KOMMUNIKATION OCH UPPFÖLJNING

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

- 124 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

124 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JMs kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JMs bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan många år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Aktieägare och bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom fastställande av årsredovisningen, utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Senast i samband med tredje kvartalsrapporten informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2025 hölls den 9 april på Solna Access. Vid stämman var 235 aktieägare företrädare, representerande cirka 51 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JMs webbplats jm.se. Årsstämman 2026 kommer att hållas den 16 april i Kulturhuset i Stockholm.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras innehav uppgår per den 31 december 2025 till 15,67 procent av aktierna och rösterna i bolaget. JMs bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, styrelsens utskott och revisor. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.



Valberedningen inför årsstämman 2026 sammankallades i augusti 2025 av styrelsens ordförande och består av följande personer: Dick Bergqvist, AMF Tjänstepension och AMF Fonder
Frederik Mohn
Anders Algotsson, AFA Försäkring
Joachim Spetz, Swedbank Robur Fonder
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM

Valberedningen representerar cirka 30 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Dick Bergqvist. Valberedningen har haft fem protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2025 Öhrlings Price-waterhouse Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2026. Huvudansvarig revisor är Magnus Thorling och revisionsberättelsen undertecknas också av Sebastian Månsson. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

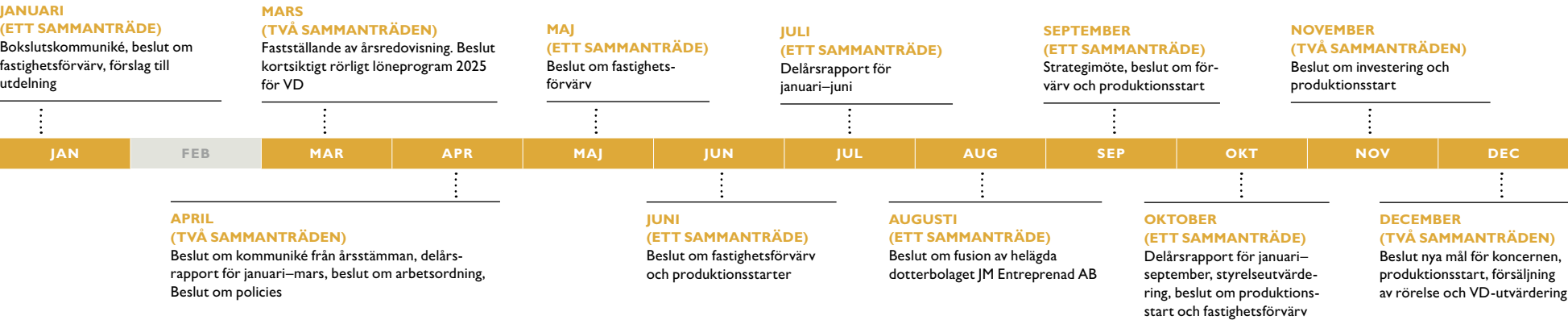
Arvode och kostnadsersättning till PwC	2025	2024
Revisionsuppdrag	8,0	7,2
Skatterådgivning	0,5	0,1
Övriga tjänster	0,9	0,6
Summa	9,4	7,8

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 98 i års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrelse
Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter. Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverande yttrande inför årsstämman. "Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Under de senaste tre årsstämmorna har tre av de nu föreslagna sju ledamöterna valts in i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär omval av samtliga ledamöter och styrelsens ordförande.

Styrelsesammanträden 2025



I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi- och finans, kommersiella fastigheter, industri, samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män. Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. Samtliga föreslagna ledamöter anses som oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större ägare i bolaget.”

Årsstämman 2025 beslutade om omval av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 121–122 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott).

Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2025. Styrelsen har haft 15 sammanträden. Revisionsutskottet har haft fem sammanträden. Ersättningsutskottet har haft sju sammanträden. Investeringsutskottet har haft sju sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna.

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVARsområDEN

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.
Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt nedan i erforderlig omfattning.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering

- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Integritetsskyddspolicy, Informations-säkerhetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköbspolicy)
- JMs uppförandekod, Riktlinjer mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering, Riktlinjer mot mutor, Riktlinjer för kommunikation samt Riktlinjer för inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2025 genomfördes utvärderingen skriftligen av samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.



Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2025 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2025

Styrelsen har under 2025 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om finansiella och icke-finansiella mål
- Styrelsen har fattat beslut om sex produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om sju förvärv av exploateringsfastigheter, försäljning av tre exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har fattat beslut om fusion av JM Entreprenad AB
- Styrelsen har beslutat om försäljning av rörelse (som tidigare bedrevs inom JM Entreprenad)
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
- Styrelsen har fattat beslut om JM:s befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Stämموالدا ledamöter är ledamöter i utskotten. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line. Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid

utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Liia Nõu och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- Avrapportering och genomgång av koncernens hållbarhetsarbete
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vad var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Jenny Larsson och Thomas Thuresson.

Utskottet har haft fem sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till incitamentsprogram

- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Stefan Björkman och Kerstin Gillsbro.

Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

Ledning och företagsstruktur

Koncernledning

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på sidan 123.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

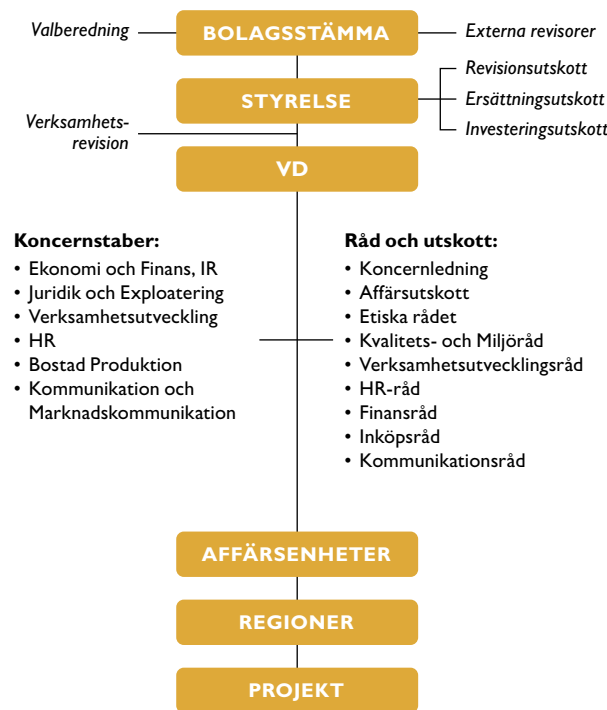
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge.

Större och/eller mer riskfyllda projekt har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson

Ordförande i styrelsen,
ordförande i Ersättningsutskottet,
ledamot i Revisionsutskottet.

Född 1968. Svensk. Invald i styrelsen 2017.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Business Europe och Ellevio AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden, A. Ahlström Oy, Holmen AB, Hufvudstaden AB, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 10 000



Stefan Björkman

Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1963. Finsk. Invald i styrelsen 2023.

Utbildning: Diplomingenjör, Tekniska högskolan, Helsingfors.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom Kone-koncernen och bank- och försäkringsbranschen i Finland.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Amos Anderssons fond. Styrelseordförande i Alandia Försäkring Abp och Cor Group Oy samt styrelseledamot i Lindex Group Abp och i AB Lindex.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 2 600



Kerstin Gillsbro

Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: VD för Jernhusen AB 2010-2024. Lång karriär inom NCC-koncernen bland annat som VD för NCC Boende.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Berner Industrier AB och Regin AB.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 435



Jenny Larsson

Ledamot i styrelsen och
Ersättningsutskottet.

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022.

Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD och styrelseledamot i Schneider Electric Sverige AB och VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.

Andra väsentliga uppdrag: Nordanchef för Bilfinger. Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB och AFRY AB. Ledamot av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och ledamot i Energiutvecklingsnämnden på Energimyndigheten.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 060



Olav Line

Ledamot i styrelsen,
ordförande i Investeringsutskottet.

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017.

Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.

Arbetslivserfarenhet: 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Mustad Eiendom AS.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 500



Liia Nõu

Ledamot i styrelsen och
Revisionsutskottet.

Född 1965. Svensk. Invald i styrelsen 2024.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: CFO i Pandox samt CFO i General Electric Baltics & Nordics, Song Networks, Tele2 och Kuwaeit Petroleum.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Pandox AB, styrelseledamot i Modern Times Group AB.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 550



Thomas Thuresson

Ledamot i styrelsen,
ordförande i Revisionsutskottet,
ledamot i Ersättningsutskottet.

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Terratech Group AB, Dommura Properties AB och Neptuniplan Maritime Holding AB. Styrelseledamot i Skiold Group A/S.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 4 200



Mikael Åslund

Verkställande direktör och
koncernchef i JM AB

Född 1972. Svensk.

Utbildning: Civilingenjör, Luleå tekniska universitet.

Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm. Executive Management Program Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling, regionchef inom Affärsenhet JM Bostad Stockholm, samt projekteringsledare och projektledare i JM.

Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Byggföretagens förbundsstyrelse.

Aktier i JM: 12 356

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Arbetstagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetstagarrepresentant

Född: 1959. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.
Antal aktier i JM: 1 348



Peter Olsson
Arbetstagarrepresentant

Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.
Antal aktier i JM: 392



Carolina Detterfelt
Arbetstagarrepresentant

Född 1979. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2024.
Antal aktier i JM: 4 375



Per Petersén
Arbetstagarrepresentant

Född 1970. Murare.
Suppleant sedan 2018.
Antal aktier i JM: 98

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman *Chefsjurist i JM AB*

Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 474

Revisorer

Magnus Thorling *Auktoriserad revisor, huvudansvarig*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Född 1970.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i Riksbyggen Ekonomisk Förening, Stenhus Fastigheter i Norden AB och Proact IT Group AB.

Sebastian Månsson *Auktoriserad revisor*

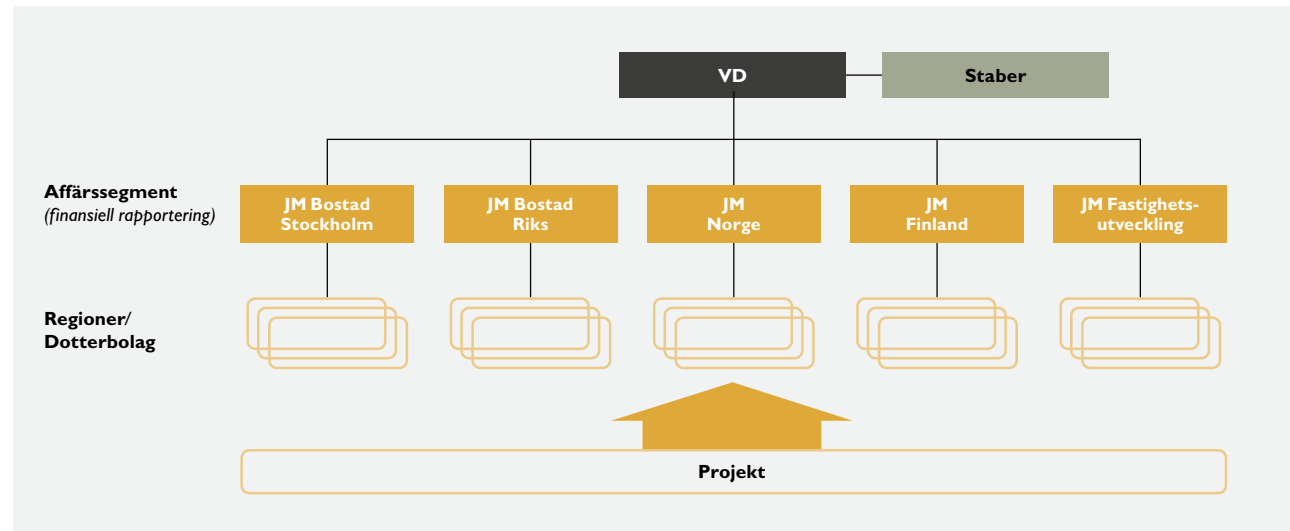
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Född 1990.
Andra uppdrag: Stenhus Fastigheter i Norden AB, Siemens AB och Zinkgruvan Mining AB.

Styrelsens närvaro

Ledamöter	Funktion i styrelsen	Utskott ¹⁾	Styrelse-möten	Möten i utskott		
				RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf)	15 av 15	5 av 5	5 av 5	
Stefan Björkman	Ledamot	IU	14 av 15			6 av 7
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	13 av 15			6 av 7
Liia Nöu	Ledamot	RU	15 av 15	5 av 5		
Jenny Larsson	Ledamot	EU	15 av 15		4 av 5	
Olav Line	Ledamot	IU (ordf)	15 av 15			7 av 7
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf), EU	14 av 15	5 av 5	5 av 5	
Peter Olsson	Arbetstagarrepresentant		14 av 15			
Jan Strömberg	Arbetstagarrepresentant		15 av 15			
Carolina Detterfelt	Arbetstagarrepresentant suppleant		15 av 15			
Per Petersén	Arbetstagarrepresentant suppleant		15 av 15			

¹⁾ Revisionsutskott = RU, Ersättningsutskott = EU, Investeringsutskott = IU.

Rapportstruktur:



Delegationsordning – VDs beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och fem år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JMs verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

Ramverk för kontroll

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JMs verksamhet, bland annat utvecklingen av JMs resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och uppföljning på sidan 124.

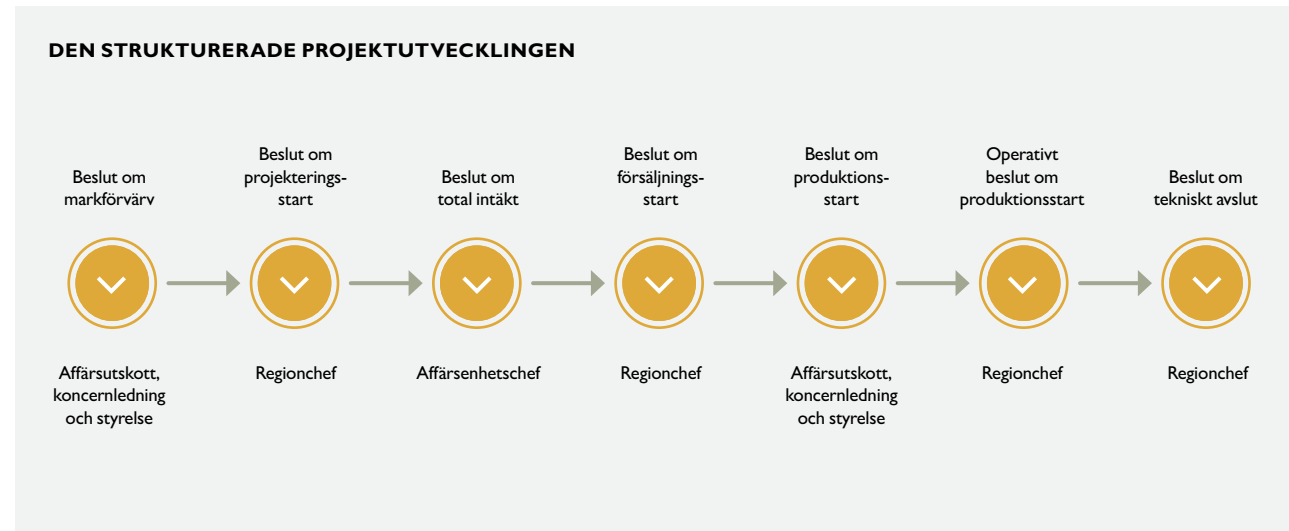
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JMs affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JMs processer för riskhantering hänvisas till sida 37.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JMs processer och system för att säkerställa en god intern

Beslutsprocessen illustreras nedan:



kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JMs Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processorienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs affärsprocesser. Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i större och/eller mer riskfyllda projekt. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete.

Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se sidorna 13–16. Översyn görs löpande av JMs lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JMs strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

En uppförandekod för JMs medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM.

Via Visseblåsarfunktionen säkerställs att allvarliga missförhållanden kan rapporteras och via Etiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka JMs uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JMs grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättat, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attestation samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom



de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JMs Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i större och/eller mer riskfyllda projekt (löpande)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i större och/eller mer riskfyllda projekt (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka JMs uppförandekod.

Kommunikation och uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts

tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs intranät och Verksamhetssystem.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av större och/eller mer riskfyllda projekt. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

Ersättningsprinciper

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2025 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 1 000 030 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 407 000 kronor

- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 200 000 kronor till ordföranden och 115 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 70 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2025 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2029 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 38–39. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen, not 3 på sidorna 97–98, koncernens noter.

Cirka 400 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den kort-siktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en till fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, hållbarhetsmål och utfall i kundundersökningar (nöjd-kund-index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Efter beslut i styrelsen erbjöds dessutom alla prov- och tillsvidareanställda medarbetare i koncernen att, för fjärde året, delta i ett aktiesparprogram som kortfattat innebär att medarbetarna gör en egeninvestering i JM-aktier. Den maximalt möjliga investeringsnivån var 600 000 kr för VD, 300 000 kr för övriga koncernledningsmedlemmar, 150 000 kr för enhetschefer och 20 000 kr för övriga medarbetare. Deltagarna erhåller sedan ett bidrag från JM som innan skatteavdrag gjorts motsvarar hälften av det investerade beloppet. Nettobidraget används till att köpa nya JM-aktier som sätts in på deltagarnas konton. Bidraget portioneras ut vid tre tillfällen under programmets treåriga löptid. All aktieutdelning som sker under programmet återinvesteras också i aktier. År 2025 deltog cirka 24 procent av medarbetarna i något av de tre pågående programmen.

Stockholm den 13 mars 2026.

Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 118–124 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 mars 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling	Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor	

Koncernledning



Mikael Åslund
Verkställande direktör
och koncernchef

Född 1972. Civilingenjör Luleå tekniska universitet, Väg och Vatten. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm. Executive Management Program Handelshögskolan, Stockholm.
Anställd år: 2000
I koncernledningen: 2020
Tidigare befattningar: Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling och regionchef inom Affärsenhet JM Bostad Stockholm, samt projekteringsledare och projektledare i JM.
Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Byggföretagens förbundsstyrelse.
Aktier i JM: 12 356



Tobias Bjurling
Ekonomi- och finans-
direktör, Investor relations

Född 1972. Ekonomie Magisterexamen, Uppsala universitet.
Anställd år: 2023
I koncernledningen: 2023
Tidigare befattningar: CFO Svevia 2019–2023, Ekonomichef Bonava 2016–2019. Dessförinnan ledande befattningar inom ekonomi i NCC-koncernen och Intentia samt inom revision i PwC.
Aktier i JM: 3 299



Maria Branestam
HR-direktör

Född 1967. Socionomexamen, Stockholms universitet.
Anställd år: 2025
I koncernledningen: 2025
Tidigare befattningar: HR-chef MAX Burgers 2021–2025, HR-direktör Martin & Servera 2013–2021. Dessförinnan ledande befattningar inom HR i bland annat Nordea.
Aktier i JM: 1 783



Henrik Brinck Landelius
Affärsenhetschef
JM Stockholm

Född 1975. Civilingenjör Chalmers, Väg och Vatten. Executive Management Program Handelshögskolan Stockholm.
Anställd år: 2026
I koncernledningen: 2026
Tidigare befattningar: Verkställande direktör Areim 2024–2025. Ledande befattningar inom NCC 2014–2023, bland annat affärsområdeschef och del av koncernledningen. Dessförinnan projektutvecklingschef i Fastighets AB LE Lundberg samt roller i WSP Sverige och Skanska Nya Hem.
Aktier i JM: 4 000



Maria Bäckman
Chefsjurist

Född 1973. Jur. kand. Stockholms universitet.
Anställd år: 2000
I koncernledningen: 2012
Tidigare befattningar: Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.
Aktier i JM: 1 474



Markus Heino
Affärsenhetschef JM
Finland och verkställande
direktör JM Suomi Oy

Född 1965. Jur. kand. Helsingfors universitet.
Anställd år: 2013
I koncernledningen: 2022
Tidigare befattningar: Ledande roller inom Skanska Finland 1998–2012, som jurist, regionchef bostadsutveckling och landschef bostadsutveckling.
Aktier i JM: 4 098



Per Lundquist
Strategi- och
utvecklingsdirektör

Född 1967. Civilingenjör Tekniska högskolan Linköpings universitet, Teknisk Fysik och Elektroteknik.
Anställd år: 2016
I koncernledningen: 2016
Tidigare befattningar: Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Suomi Oy och JM@Home.
Aktier i JM: 2 140



Susanne Persson
Affärsenhetschef
JM Riks

Född 1969. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.
Anställd år: 2013
I koncernledningen: 2018
Tidigare befattningar: Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef. Regionchef PEAB Sverige. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i AB Borätt, JM@Home, Seniorgården AB och Haki Safety AB.
Aktier i JM: 8 355



Hilde Vatne
Affärsenhetschef JM Norge
och verkställande direktör
JM Norge AS

Född 1965. MBA, BI/ESCP Business School, Norge och Frankrike, Business Administration, Handelsakademiet.
Anställd år: 2011
I koncernledningen: 2022
Tidigare befattningar: CFO Coor Service Management Norge AS och Selvaagbygg AS, ekonomichef i Norges Idrottsförbund och Norges Olympiska Kommitté, group controller i Selvaag Gruppen, samt marknads- och försäljningschef i Norwegian Insurance Computer Environment AS. Regionchef JM Norge AS 2011–2021.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Norgesgruppen ASA, Pareto Bank ASA, Bertel O Steen Holding AS.
Aktier i JM: 7 153



Anders Wimmerstedt
Produktionsdirektör

Född 1964. Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan Stockholm.
Anställd år: 1984
I koncernledningen: 2018
Tidigare befattningar: Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.
Aktier i JM: 3 251

Pär Vennerström
Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm och JM
Fastighetsutveckling 2015–2025

Pär Vennerström var medlem av koncernledningen från 2014 till och med 2025.

Aktieägarinformation

Fokus på långsiktig värdeutveckling medger utdelning även på en svag marknad

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 68,3 mkr fördelat på 64,5 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1,06 krona med lika rösträtt.

Aktieägarmål

JMs aktieägare ska över tid erhålla en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX351010" Real Estate Investment & Services". Under 2025 sjönk JMs aktiekurs med 17 procent, att jämföras med en sänkning om 10 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 10 procent under 2025. JM-aktien noterades som högst under året till 185,90 kronor den 30 januari och som lägst till 131,20 kronor den 7 november. Direktavkastningen

uppgick till 1,4 procent (1,9). Totalavkastningen under 2025 uppgick till –14 procent (–4).

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 8,7 mdkr (11,3) omsattes under 2025. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 35 mkr (45). Omsättningshastigheten uppgick till 92 procent (95). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 9,0 mdkr (10,8).

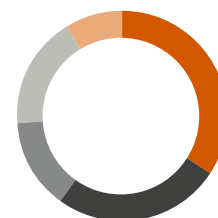
Ägarstruktur

Per den 31 december 2025 uppgick antalet aktieägare till 26 653 (28 126). De tio största ägarna stod för 50,5 procent (61,1) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 45,0 procent (36,3) och det svenska ägandet 55,0 procent (63,7) av kapitalet.



ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 55,00 %
- USA, 21,00 %
- Norge, 11,30 %
- Finland, 2,10 %
- Övriga/anonymt ägande, 10,60 %

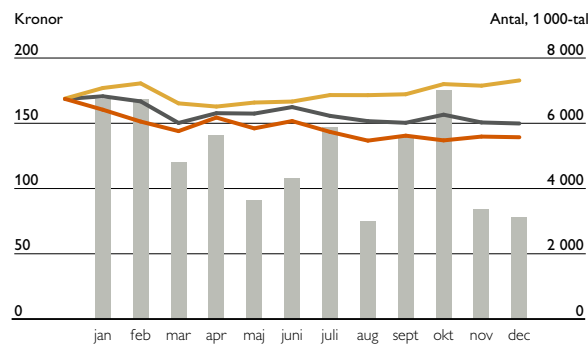


TYP AV ÄGARE

- Svenska institutionella ägare, 34,2 %
- Utländska institutionella ägare, 25,8 %
- Övriga ägare¹⁾, 14,0 %
- Svenska privatpersoner, 17,3 %
- Anonymt ägande, 8,7 %

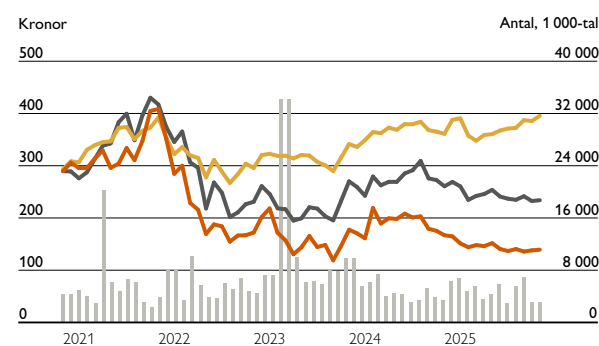
¹⁾ Varav cirka 6,6 % utländskt ägande.

KURSUTVECKLING 2025



■ Omsatt antal aktier 1 000-tal ■ JM B ■ OMX Stockholm PI ■ OMX Stockholm Real Estate Investment & Services PI (SX351010)

KURSUTVECKLING 2021–2025



Aktiekapital, %	
AMF Pension & Fonder	15,7
Fidelity Investments (FMR)	6,0
Frederik W. Mohn	5,9
AFA Försäkring	5,2
Dimensional Fund Advisors	3,9
Vanguard	3,9
American Century investment management	2,8
Swedbank Robur Fonder	2,5
Handelsbanken Fonder	2,5
Salt Value AS	2,2
Övriga	49,5
Summa	100,0

Per den 31 december 2025:
Antal aktieägare, 26 653.
Antal aktier, 64 504 840.
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2025 ägdes cirka 45,0 procent av utländska placerare.

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2025. Siffrorna är avrundade.

ÄGARBILD PER 2025-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger	
			tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	22 806	85,6	2 362 610	3,7
501–1 000	1 892	7,1	1 518 289	2,4
1 001–5 000	1 554	5,8	3 365 413	5,2
5 001–20 000	274	1,0	2 547 469	3,9
20 001–100 000	78	0,3	3 326 995	5,2
100 001–	49	0,2	51 384 064	79,7
Summa	26 653	100,0	64 504 840	100,0



Utdelningspolicy

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhettens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig

del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för verksamhetsåret 2025 uppgår till 2,00 kronor (3,25) per aktie.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa	Totalavkastning JM, 2016–2025	%	Index
2016	602	500	1 102	2025	–14	87
2017	675	500	1 175	2024	–5	102
2018	765	–	765	2023	12	107
2019	835	–	835	2022	–56	96
2020	870	–	870	2021	46	217
2021	887	375	1 262	2020	11	148
2022	922	825	1 747	2019	72	134
2023	903	–	903	2018	–2	78
2024	194	–	194	2017	–27	79
2025	210	–	210	2016	8	108
Summa	6 863	2 200	11 309	2016-01-01	–	100
				Genomsnittligt 5 år		–10
				Genomsnittligt 10 år		–1

Totalavkastning, %	2025	Genomsnitt per år 2021–2025	Genomsnitt per år 2016–2025
JM	–14	–10	–1
OMXSGI	13	10	11

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2021–2025						
År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Fondemission, mkr	Utnyttjande av konvertibel-program, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, mkr
2021	0,0	0,0	0,2	69 750 296	1 kr	69,8
2022	–1,5	0,0	0,0	68 278 841	1 kr	68,3
2023	–3,8	3,8	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3
2024	0,0	0,0	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3
2025	0,0	0,0	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie	2025	2024	2023	2022	2021
Börskurs per den 31/12	139,30	166,90	177,50	172,10	408,60
Högst/lägst betalkurs under året	185,90/131,20	224,80/146,20	248,0/107,30	421,10/146,50	419,50/284,80
Direktavkastning per den 31/12 (%)	1,4	1,9	1,7	8,1	3,3
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	8 986	10 766	11 450	11 101	28 050
Resultat per aktie efter utspädning	0,97	3,83	6,72	23,40	25,90
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	192	203	219	235	224
Bokfört värde	114	122	132	131	120
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	3	2	17	17	16
Bokfört värde	3	2	16	14	12
Räntebärande nettoskuld	41	36	29	5	–20
Eget kapital (redovisat)	127	131	129	140	125
Utdelning	2,00 ¹⁾	3,25	3,00	14,00	13,50
Utdelning i % av resultat per aktie	206	85	45	60	52
P/E tal per den 31/12	144	44	26	7	16
Antal aktier per den 31/12	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840 ²⁾	68 648 746 ²⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	67 073 227	69 220 764
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505

1) Enligt styrelsens förslag.
2) 3 774 001 respektive 1 101 550 återköpta aktier ingår ej.

Koncernen femårsöversikt – segmentsredovisning

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	9 981	12 507	13 851	16 385	14 608
Produktions- och driftkostnader	–8 764	–11 040	–11 877	–13 216	–11 814
Bruttoresultat	1 217	1 467	1 973	3 169	2 795
Försäljnings- och administrationskostnader	–901	–927	–985	–1 094	–1 015
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	–20	–8	–256	–11	436
Rörelseresultat	297	531	732	2 064	2 216
Finansiella intäkter och kostnader	–160	–128	–100	–70	–58
Resultat före skatt	136	403	632	1 994	2 158
Skatter	–74	–157	–199	–419	–360
Årets resultat	63	246	433	1 575	1 798
FUNKTIONSEINDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	9 757	12 254	13 612	16 172	14 422
Produktionskostnader	–8 582	–10 835	–11 660	–13 041	–11 663
Produktionsresultat	1 175	1 419	1 951	3 131	2 759
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	204	187	202	178	145
Driftkostnader	–141	–141	–146	–105	–91
Fastighetsskatt	–31	–40	–45	–47	–37
Resultat exploateringsfastigheter	33	6	11	27	18
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	20	66	36	35	41
Driftkostnader	–9	–24	–22	–21	–21
Fastighetsskatt	–1	–	–3	–2	–2
Resultat projektfastigheter	10	42	11	11	18
Bruttoresultat	1 217	1 467	1 973	3 169	2 795
Försäljnings- och administrationskostnader	–838	–885	–942	–1 042	–965
Fastighetsförsäljning m.m					
Försäljningsvärden	276	911	343	–	1 308
Bokförda värden	–201	–861	–336	–	–912
Nedskrivningar m.m	–94	–58	–262	–11	40
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	–20	–8	–256	–11	436
Koncerngemensamma kostnader	–63	–42	–44	–52	–50
Rörelseresultat	297	531	732	2 064	2 216

BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	466	418	351	351	330
Projektfastigheter*	207	123	1 030	932	813
Exploateringsfastigheter*	7 323	7 897	8 504	8 465	8 205
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 711	1 111	803	308	377
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 041	4 721	4 541	5 225	3 528
Likvida medel	532	431	1 582	1 840	3 981
Summa omsättningstillgångar	13 814	14 283	16 461	16 771	16 903
SUMMA TILLGÅNGAR	14 281	14 701	16 812	17 122	17 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾					
Eget kapital	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608
Långfristiga räntebärande skulder	128	109	397	268	190
Övriga långfristiga skulder	11	84	364	414	373
Långfristiga avsättningar	2 148	2 246	2 559	2 717	3 078
Summa långfristiga skulder	2 287	2 439	3 319	3 399	3 641
Kortfristiga räntebärande skulder	1 533	1 111	1 526	507	667
Övriga kortfristiga skulder	2 135	2 597	3 522	4 088	4 172
Kortfristiga avsättningar	135	130	113	122	145
Summa kortfristiga skulder	3 802	3 838	5 161	4 717	4 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 281	14 701	16 812	17 122	17 233
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	46	37	57	55	14
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	286	374	806	516	675

* Från 2025 har byggrätter som tidigare klassificerats som projektfastigheter klassificerats om till exploateringsfastigheter. Se mer i not 1. 2021, 2022 och 2023 års siffror har ej omräknats.



KASSAFLÖDESANALYS	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74	–268	–48	–261	2 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–28	–69	–2	–29	–17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69	–827	–172	–1 869	–1 338
Summa årets kassaflöde	115	–1 164	–221	–2 159	933
Likvida medel vid årets slut	532	431	1 582	1 840	3 981
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD /-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets början	2 343	1 877	334	–1 363	–300
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	272	466	1 544	1 697	–1 063
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2 615	2 343	1 877	334	–1 363
EXPLOATERINGSFASTIGHETER*					
Bokfört värde vid årets början	7 897	8 504	8 465	8 205	7 831
Nyanskaffningar	802	832	1 628	1 700	1 754
Överfört till produktion	–908	–1 306	–829	–1 538	–1 388
Övrigt	–467	–133	–760	97	8
Bokfört värde vid årets slut	7 323	7 897	8 504	8 465	8 205
EXPLOATERINGSFASTIGHETER*					
Marknadsvärden	12 400	13 100	14 100	15 200	15 400
Bokförda värden	7 300	7 900	8 500	8 500	8 200
Övervärden	5 000	5 200	5 600	6 700	7 200
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	35 400	37 400	39 100	39 500	35 600
– varav redovisade i balansräkningen	21 500	21 700	22 700	22 000	20 000
Antal sålda bostäder	2 028	2 778	1 901	2 659	4 248
Antal produktionsstartade bostäder	2 270	2 237	1 609	3 113	3 972
Antal bostäder i pågående produktion	4 829	4 558	6 033	8 078	8 094
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	46	54	52	59	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	5	5	2	3	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	51	59	54	62	76
PROJEKTFASTIGHETER*					
Marknadsvärden	208	123	1 069	1 089	1 088
Bokförda värden	207	123	1 030	932	813
Övervärden	1	–	39	157	275

	2025	2024	2023	2022	2021
PERSONAL					
Medeltal anställda	1 836	2 093	2 382	2 472	2 461
– varav i utlandet	451	466	529	564	533
Löner och ersättningar	1 270	1 359	1 454	1 538	1 478
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	3,0	4,2	5,3	12,6	15,2
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	0,8	2,9	5,0	17,9	21,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	2,8	4,8	6,7	18,6	20,4
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	2,2	3,5	4,5	12,1	13,1
Soliditet, %	57	57	50	53	50
Räntebärande låneskuld, mkr	3 154	2 780	3 469	2 179	2 618
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	0,0	–
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	3,7	5,7	23,4	35,8
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	22	19	21	13	15
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,69	0,79	0,82	0,95	0,86

* Från 2025 har byggrätter som tidigare klassificerats som projektfastigheter klassificerats om till exploateringsfastigheter. Se mer i not 1. 2021, 2022 och 2023 års siffror har ej omräknats.



Koncernen femårsöversikt – IFRS

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	10 691	14 272	15 969	14 577	15 650
Produktions- och driftkostnader	−9 430	−12 640	−13 205	−11 481	−12 435
Bruttoresultat	1 261	1 632	2 764	3 096	3 215
Försäljnings- och administrationskostnader	−915	−943	−998	−1 108	−1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	−20	4	−256	−11	45
Rörelseresultat	326	692	1 510	1 978	2 227
Finansiella intäkter och kostnader	−197	−154	−125	−89	−80
Resultat före skatt	129	538	1 385	1 889	2 147
Skatter	−72	−185	−356	−395	−343
Årets resultat	56	353	1 029	1 495	1 804

BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	702	707	532	565	584
Projektfastigheter*	207	123	1 030	932	813
Exploateringsfastigheter*	7 323	7 897	8 504	8 465	8 205
Nyttjanderätter tomträtt	331	273	476	513	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	2 046	1 457	1 023	308	377
Pågående arbeten	11 154	12 083	13 203	15 217	12 628
Kortfristiga fordringar ¹⁾	1 372	2 117	3 633	3 767	2 399
Likvida medel	580	506	1 673	2 151	4 362
Summa omsättningstillgångar	23 013	24 456	29 542	31 354	29 240
SUMMA TILLGÅNGAR	23 715	25 163	30 073	31 919	29 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾					
Eget kapital	7 935	8 170	7 972	8 039	7 734
Långfristiga räntebärande skulder	602	574	951	892	818
Övriga långfristiga skulder	11	84	364	414	373
Långfristiga avsättningar	2 088	2 186	2 470	2 468	2 855
Summa långfristiga skulder	2 701	2 845	3 785	3 774	4 046
Kortfristiga räntebärande skulder	10 181	11 164	15 089	15 480	13 778
Övriga kortfristiga skulder	2 763	2 854	3 115	4 504	4 121
Kortfristiga avsättningar	135	130	113	122	145
Summa kortfristiga skulder	13 079	14 148	18 317	20 105	18 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 715	25 163	30 073	31 919	29 824
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	46	37	57	55	14
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	286	374	806	516	675

KASSAFLÖDESANALYS	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 395	3 471	1 057	−1 912	−961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−28	−69	−2	−29	−17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−1 278	−4 582	−1 496	−288	1 911
Summa årets kassaflöde	89	−1 180	−441	−2 229	933
Likvida medel vid årets slut	580	506	1 673	2 151	4 362
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD /-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−) vid årets början	12 788	15 904	15 619	20 719	6 426
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	−1 099	−3 116	285	−5 100	14 293
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−) vid årets slut	11 689	12 788	15 904	15 619	20 719

NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	3,0	4,8	9,5	13,6	14,2
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	0,7	4,4	12,9	18,9	23,5
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	1,6	3,0	6,0	8,0	10,8
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	1,4	2,6	5,0	6,5	8,4
Soliditet, %	33	32	27	25	26
Räntebärande låneskuld, mkr	12 276	13 299	17 587	17 775	16 357
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	2,0	1,9	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	4,0	9,7	18,5	26,4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	52	53	58	56	55
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,44	0,52	0,52	0,47	0,59

* Från 2025 har byggrätter som tidigare klassificerats som projektfastigheter klassificerats om till exploateringsfastigheter. Se mer i not 1. 2021, 2022 och 2023 års siffror har ej omräknats.



Definitioner och ordlista

Beskrivning av finansiella resultatmått i JMs årsredovisning som inte återfinns i IFRS-regelverket

Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär. Samtidigt korrelerar den väl med den interna styrningen som har koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering som utgångspunkt. Användning av nyckeltal enligt segmentsredovisning hjälper därmed investerare och ledning att analysera trender och resultat i JM.

Belopp i mkr där ej annat anges.

FEMÅRSÖVERSIKT

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning						Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.
Avsättning pensioner	1 493	1 560	1 546	1 404	1 761	
Långfristiga räntebärande skulder	128	109	397	268	190	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 533	1 111	1 526	507	667	
Likvida medel och räntebärande fordringar	–538	–436	–1 592	–1 845	–3 981	Måter extern finansiering jämfört med egna likvida medel.
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2 615	2 343	1 877	334	–1 363	
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	297	531	732	2 064	2 216	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.
Intäkter enligt segmentsredovisning	9 981	12 507	13 851	16 385	14 608	
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	3,0	4,2	5,3	12,6	15,2	Orsak till användning av mått Måter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge.
Räntabilitet efter skatt på eget kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	63	246	433	1 575	1 798	Periodens resultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning.
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	8 307	8 378	8 669	8 807	8 213	
Eget kapital vid årets början	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817	Orsak till användning av mått Måter lönsamhet och finansiell position.
Eget kapital vid årets slut	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608	
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	0,8	2,9	5,0	17,9	21,9	
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	313	554	765	2 083	2 220	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital enligt segmentsredovisning.
Genomsnittligt sysselsatt kapital	11 274	11 502	11 493	11 205	10 890	
Sysselsatt kapital vid årets början	11 203	11 801	11 185	11 226	10 555	Orsak till användning av mått Måter lönsamhet och kapitaleffektivitet.
Sysselsatt kapital vid årets slut	11 345	11 203	11 801	11 185	11 226	
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	2,8	4,8	6,7	18,6	20,4	
Sysselsatt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608	Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning.
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning						
Avsatt till pensioner	1 493	1 560	1 546	1 404	1 761	
Långfristiga räntebärande skulder	128	109	397	268	190	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 533	1 111	1 526	507	667	
Sysselsatt kapital	11 345	11 203	11 801	11 185	11 226	

Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	313	554	765	2 083	2 220	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	14 491	15 757	16 967	17 178	16 949	Orsak till användning av mått Måter lönsamhet och kapitaleffektivitet.
Balansomslutning vid årets början	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665	
Balansomslutning vid årets slut	14 281	14 701	16 812	17 122	17 233	
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	2,2	3,5	4,5	12,1	13,1	
Soliditet enligt segmentsredovisning	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608	Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 281	14 701	16 812	17 122	17 233	Orsak till användning av mått Måter finansiell position.
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	57	57	50	53	50	
Skuldsättningsgrad	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	2 615	2 343	1 877	334	–1 363	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning.
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608	Orsak till användning av mått Måter finansiell position.
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	–	–	
Räntetäckningsgrad	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	136	403	632	1 994	2 158	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	177	151	133	89	62	Orsak till användning av mått Måter finansiell position.
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	3,7	5,7	23,4	35,8	
Räntebärande skulder/balansomslutning	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	3 154	2 780	3 469	2 179	2 618	Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 281	14 701	16 812	17 122	17 233	Orsak till användning av mått Måter finansiell position.
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	22	19	21	13	15	
Kapitalomsättningshastighet	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning	9 981	12 507	13 851	16 385	14 608	Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	14 491	15 757	16 967	17 178	16 949	Orsak till användning av mått Måter finansiell position.
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,69	0,79	0,82	0,95	0,86	



Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.
Avsättning pensioner	1 493	1 560	1 546	1 404	1 761	
Långfristiga räntebärande skulder	602	574	951	892	818	
Kortfristiga räntebärande skulder	10 181	11 164	15 089	15 480	13 778	
Likvida medel och räntebärande fordringar	–587	–512	–1 683	–2 156	4 362	
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	11 689	12 788	15 904	15 619	20 719	Orsak till användning av mått Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel.
Rörelsemarginal	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Rörelseresultat	326	692	1 510	1 978	2 227	Rörelseresultat i förhållande till intäkter.
Intäkter	10 691	14 272	15 969	14 577	15 650	
Rörelsemarginal , %	3,0	4,8	9,5	13,6	14,2	Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge.
Räntabilitet efter skatt på eget kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Periodens resultat	56	353	1 029	1 495	1 804	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Genomsnittligt eget kapital	8 053	8 071	8 006	7 887	7 666	
Eget kapital vid periodens början	8 170	7 972	8 039	7 734	7 598	
Eget kapital vid periodens slut	7 935	8 170	7 972	8 039	7 734	
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	0,7	4,4	12,9	18,9	23,5	Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet och finansiell position.
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	342	715	1 543	1 997	2 232	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.
Genomsnittligt sysselsatt kapital	20 840	23 514	25 687	24 953	20 575	
Sysselsatt kapital vid årets början	21 469	25 558	25 815	24 091	17 060	
Sysselsatt kapital vid årets slut	20 211	21 469	25 558	25 815	24 091	
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	1,6	3,0	6,0	8,0	10,8	Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.
Sysselsatt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Eget kapital	7 935	8 170	7 972	8 039	7 734	Eget kapital ökat med räntebärande låneskuld.
Räntebärande låneskuld						
Avsatt till pensioner	1 493	1 560	1 546	1 404	1 761	
Långfristiga räntebärande skulder	602	574	951	892	818	
Kortfristiga räntebärande skulder	10 181	11 164	15 089	15 480	13 778	
Sysselsatt kapital	20 211	21 469	25 558	25 815	24 091	Orsak till användning av mått Mäter kapitalanvändning.
Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	342	715	1 543	1 997	2 232	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
Genomsnittlig balansomslutning	24 439	27 618	30 996	30 871	26 456	
Balansomslutning vid årets början	25 163	30 073	31 919	29 824	23 088	
Balansomslutning vid årets slut	23 715	25 163	30 073	31 919	29 824	
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	1,4	2,6	5,0	6,5	8,4	Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.

Soliditet	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Eget kapital	7 935	8 170	7 972	8 039	7 734	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Balansomslutning	23 715	25 163	30 073	31 919	29 824	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Soliditet, %	33	32	27	25	26	
Skuldsättningsgrad	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande nettoskuld	11 689	12 788	15 904	15 619	20 719	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.
Eget kapital	7 935	8 170	7 972	8 039	7 734	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	2,0	1,9	2,7	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Resultat före skatt	129	538	1 385	1 889	2 147	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	214	177	159	108	85	
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	4,0	9,7	18,5	26,4	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Resultat per aktie (efter utspädning)	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Periodens resultat efter utspädning	56	354	1 029	1 497	1 807	Periodens resultat efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505	
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	0,87	5,48	15,95	22,20	26,00	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie.
Räntebärande skulder/balansomslutning	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Räntebärande låneskuld	12 276	13 299	17 587	17 775	16 357	Räntebärande låneskuld i förhållande till balansomslutning.
Balansomslutning	23 715	25 163	30 073	31 919	29 824	
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	52	53	58	56	55	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Kapitalomsättningshastighet	2025	2024	2023	2022	2021	Definition
Intäkter	10 691	14 272	15 969	14 577	15 650	Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
Genomsnittlig balansomslutning	24 439	27 618	30 996	30 871	26 456	
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,44	0,52	0,52	0,47	0,59	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.



Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIE

Totalavkastning ¹⁾	2025	2024	2023	2022	2021
Aktiekurs i början av året, kr	166,90	177,50	172,10	408,60	290,60
Aktiekurs i slutet av året inklusive återinvesterad utdelning, kr	142,80	169,50	192,20	180,20	425,60
Totalavkastning, %	−14	−5	12	−56	46

Definition
Aktiekursens förändring under året inklusive återinvesterad utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året.

Orsak till användning av mått
Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period.

Direktavkastning ¹⁾	2025	2024	2023	2022	2021
Utdelning enligt förslag, kr	2,00	3,25	3,00	14,00	13,50
Börskurs i slutet av året, kr	139,30	166,90	177,50	172,10	408,60
Direktavkastning, %	1,4	1,9	1,7	8,1	3,3

Definition
Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter avkastning från utdelning för aktieägaren.

Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2025	2024	2023	2022	2021
Periodens resultat efter utspädning	63	247	433	1 577	1 801
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	0,97	3,83	6,72	23,40	25,90

Definition
Periodens resultat efter utspädning enligt resultaträkning (segmentsredovisning) hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier.

Orsak till användning av mått
Mäter vinst per aktie.

Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde ^{1) 2)}	2025	2024	2023	2022	2021
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	12 400	13 100	14 100	15 200	15 400
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	192	203	219	236	224

Definition
Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde ^{1) 2)}	2025	2024	2023	2022	2021
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	7 323	7 897	8 504	8 465	8 205
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	114	122	132	131	120

Definition
Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde ^{1) 2)}	2025	2024	2023	2022	2021
Projektfastigheter, marknadsvärde	208	123	1 069	1 089	1 088
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	3	2	17	17	16

Definition
Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, bokfört värde ^{1) 2)}	2025	2024	2023	2022	2021
Projektfastigheter, bokfört värde	207	123	1 030	932	813
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	3	2	16	14	12

Definition
Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Eget kapital per aktie	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 191	8 424	8 332	9 006	8 608
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Eget kapital per aktie, kr	127	131	129	140	125

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering.

Räntebärande nettoskuld per aktie	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	2 615	2 343	1 877	334	−1 363
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	41	36	29	5	−20

Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter värdet av räntebärande nettoskuld per aktie.

¹⁾ Nyckeltalet är det samma enligt segmentsredovisning och IFRS-redovisning.

²⁾ Från 2025 har byggrätter som tidigare klassificerats som projektfastigheter klassificerats om till exploateringsfastigheter. Se mer i not 1. 2021, 2022 och 2023 års siffror har ej omräknats.

Övriga definitioner

	Definition	Orsak till användning av mått
Intäkter enligt segmentsredovisning	Intäkter och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.	Mäter intäkter i takt med färdigställandet och aktuellt marknadsläge
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och joint venture samt nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsredovisning	Eget kapital enligt IFRS justerad för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för koncernens bostadsutveckling samt justerat för leasingavtal.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Skulder enligt segmentsredovisning	Skulder enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på skuldsidan överstiger projektfinansieringen upparbetade intäkter.	Mäter skulder enligt segmentsredovisning
Tillgångar enligt segmentsredovisning	Tillgångar enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling istället för aktiverade kostnader (pågående arbete) nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på tillgångssidan överstiger upparbetade intäkter projektfinansiering.	Mäter tillgångar enligt segmentsredovisning
Exploateringsfastigheter	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar: • Mark med tillhörande byggrätter för bostäder • Mark med tillhörande byggrätter för kommersiella ändamål • Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.	Mäter tillgångar som i framtiden kommer omklassificeras till projektkostnad
Projektfastigheter	Klassificeras som omsättningstillgångar och avser kommersiella fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder • Färdigställda kontorsfastigheter.	Mäter tillgångar som är till försäljning
Operativt kassaflöde (endast affärssegment)	Förändring av operativt kapital samt periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per affärssegment
Avkastning operativt kapital	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
Operativt kapital	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar och joint venture m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, handpenning fastighetsförvärv, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar, skulder fastighetsförvärv och fakturerad ej upparbetad intäkt.	Mäter kapitalanvändning per affärssegment

Definitioner enligt EU-taxonomin

	Definition
Omsättning	Omsättning inbegriper intäkter som redovisas enligt IAS 1.82a.
Capex	Totala kapitalutgifter innefattar förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar som gjorts under räkenskapsåret samt årets tillkommande nyttjanderättstillgångar.
Opex	Totala driftsutgifter (Opex) består av utgifter för forskning och utveckling (FoU) som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion och kostnadsförda leasingavgifter avseende kortfristiga leasingavtal.
Eligible	Verksamhet som omfattas av EU-taxonomin.
Aligned	Verksamhet som följer EU-taxonomin krav.

JMs årsstämma

JM ABs årsstämma äger rum torsdagen den 16 april 2026 kl. 16.00 i Kulturhuset, Sergels torg, Stockholm – ingång Sergels torg 7, vån 3, Foajé 3.

Entrén öppnar kl. 15.00. Enklare förtäring serveras före årsstämman.

Rätt att delta i årsstämman och anmälan

Deltagande i stämmolokalen

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 8 april 2026, och (ii) senast fredagen den 10 april 2026 anmäla sig till stämman på bolagets webbplats www.jm.se, per post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 149, 182 12 Danderyd, via e-post till proxy@computershare.se eller per telefon 0771-24 64 00 (vardagar mellan kl. 09.00 och 16.00). Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och antalet eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud.

Om en aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt utfärdas för ombudet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.jm.se. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda till ovanstående adress senast onsdagen den 15 april 2026.

Deltagande genom poströstning

Den som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 8 april

2026, och (ii) senast fredagen den 10 april 2026 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Deltagande i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

För poströstningen ska ett särskilt formulär användas. Poströstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.jm.se. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär kan skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 149, 182 12 Danderyd eller med e-post till proxy@computershare.se. Ifyllt formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast fredagen den 10 april 2026. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med BankID via JM ABs webbplats, www.jm.se. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är poströsten i sin helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Om en aktieägare poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt bifogas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.jm.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas formuläret. Om aktieägare poströstat, och därefter deltar i årsstämman personligen eller genom ombud, är poströsten fortsatt giltig i den mån aktieägaren inte deltar i en omröstning under stämman eller annars återkallar avgiven poströst. Om aktieägaren under stämmans gång väljer att delta i en omröstning kommer avgiven röst att ersätta tidigare inskickad poströst på den punkten.

Förvaltarregistrerade innehav

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 8 april 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 10 april 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Utdelning

För 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (3,25) per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 20 april 2026. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 23 april 2026.

Kommande informationstillfällen

23 april	Delårsrapport januari–mars 2026
10 juli	Delårsrapport januari–juni 2026
21 oktober	Delårsrapport januari–september 2026

Rapporterna finns på svenska och engelska på www.jm.se/investerare

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103.
Säte i Stockholm.



Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm.se



Facebook:
@jmsverige



Instagram:
@jmsverige



LinkedIn:
JM



X:
@JM_AB



Youtube:
JM Sverige

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt

Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.boratt.se

Seniorgården AB

Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM@Home AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna
Tel. 08-782 87 00



LinkedIn:
AB Borätt
Seniorgården AB
JM@Home AB

DOTTERBOLAG UTLAND NORGE

JM Norge AS

Postboks 453, N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

FINLAND

JM Suomi Oy

Hevosenkilä 3, FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi



Facebook:
@jmnorge



Instagram:
@jmnorge



LinkedIn:
JM Norge AS



Youtube:
JM Norge AS



Facebook:
@jmsuomi



Instagram:
@jmsuomi



Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM, Evidens och Safir Communication

Grafisk form: Paulin Design

Repro och original: POD Stockholm och Sonho

Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Johan Eldrot,

Ina Henckel, Madelén Henriksson, Gustav Kaiser, Locka,

Per&Per, Samuel Unéus, Valobello, 3D Visual, Visulent,

WEC360 och JM

Tryckeri: POD Stockholm, 2026

Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g