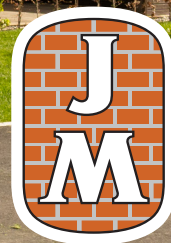


Delårsrapport  
januari–juni  
2026

Q2



# Sammanfattning av perioden

## APRIL–JUNI 2026

- Intäkterna ökade till 2 815 mkr (2 540).
- Rörelseresultatet uppgick till 70 mkr (116).  
Rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (4,6).  
Justerat för poster av engångskaraktär förbättrades det underliggande rörelseresultatet i bostadsaffären.
- Resultat före skatt uppgick till 16 mkr (69).  
Resultat efter skatt uppgick till –5 mkr (38).
- Resultat per aktie uppgick till –0,08 kronor (0,58).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ökade till 707 mkr (–204).
- Antal sålda bostäder ökade till 784 (433) och produktionsstarterna ökade till 679 (647).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 348 mkr (3 248) och resultat per aktie till –1,37 kronor (1,18).

## JANUARI–JUNI 2026

- Intäkterna ökade till 5 796 mkr (5 079).
- Rörelseresultatet ökade till 283 mkr (246).  
Rörelsemarginalen ökade till 4,9 procent (4,8).
- Resultat före skatt ökade till 187 mkr (159).  
Resultat efter skatt ökade till 142 mkr (89).
- Räntabilitet på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,4 procent (2,2).
- Resultat per aktie uppgick till 2,20 kronor (1,39).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ökade till 728 mkr (–714).
- Antal sålda bostäder ökade till 1 704 (988) och produktionsstarterna minskade till 1 104 (1 224).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 4 443 mkr (5 527) och resultat per aktie till –0,87 kronor (1,73).

NYCKELTAL KONCERNEN	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR</b>						
Intäkter	2 815	2 540	5 796	5 079	10 699	9 981
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	70	116	283	246	334	297
Rörelsemarginal, %	2,5	4,6	4,9	4,8	3,1	3,0
Resultat före skatt	16	69	187	159	165	136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707	–204	728	–714	1 517	74
Avkastning på sysselsatt kapital, %					2,9	2,8
Räntabilitet på eget kapital, %					1,4	0,8
Soliditet, %			55	55		57
Resultat per aktie, kr	–0,08	0,58	2,20	1,39	1,78	0,97
Antal sålda bostäder	784	433	1 704	988	2 744	2 028
Antal produktionsstartade bostäder	679	647	1 104	1 224	2 150	2 270
<b>ENLIGT IFRS, MKR</b>						
Intäkter enligt IFRS	2 348	3 248	4 443	5 527	9 606	10 691
Rörelseresultat enligt IFRS	–27	173	49	292	83	326
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	–1,37	1,18	–0,87	1,73	–1,73	0,87
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–105	–105

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer i denna delårsrapport på JM:s segmentsredovisning. Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS för bostadsutveckling, projektfinansiering och för IFRS 16. För mer information om redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och 3. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare). Där inget annat framgår anges belopp i miljoner och svenska kronor (Mkr). Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.

Omslagsbild: Allergotskogen i Jessheim.

# Positiv försäljningsutveckling och starkt kassaflöde

JM rapporterar ett andra kvartal med kraftigt ökad försäljning, vilket bidrog till ett starkt kassaflöde. Bostadsmarknaden i Sverige fortsatte att förbättras och försäljningen till konsumenter ökade med 65 procent jämfört med föregående år. Den svenska marknaden visar allt tydligare tecken på återhämtning och konsumenternas disponibla inkomst i kombination med sänkta amorteringskrav börjar få genomslag. Genomsnittspriserna steg på den svenska marknaden i det andra kvartalet och det tecknas allt fler kontrakt i tidiga skeden. Vi börjar därmed närma oss en mer normaliserad nivå för försäljning ”på ritning”, även om utvecklingen fortsatt varierar mellan olika orter och mikrolägen.

I Norge var bostadsmarknaden avvakande, med stora lokala variationer. Den finska marknaden präglades fortsatt av svag efterfrågan och sjunkande priser, men det finns tidiga tecken på återhämtning i takt med stärkt konsumentförtroende.

Försäljningen till konsumenter ökade till 598 (362) bostäder, den högsta nivån för ett andra kvartal sedan marknadsnedgången inleddes för fyra år sedan, främst drivet av de svenska affärssegmenten men även av ökad försäljning i Norge.

Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglades fortsatt av höga direktavkastningskrav till följd av osäkerhet kring omvärldsutvecklingen. Samtidigt har vi noterat ett ökat investerarintresse, vilket resulterade i försäljningar av hyresrättsprojekt om 186 (71) bostäder i JM Riks och JM Finland. Dessutom tecknades avtal om försäljning av ytterligare två hyresrättsprojekt om totalt 233 bostäder med planerad produktionsstart i det fjärde kvartalet 2026 respektive det andra kvartalet 2027.

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort på samtliga JM:s marknader. Vid en stabilisering av det rådande omvärldsläget och stabil inflationsutveckling ser vi möjligheter till en fortsatt gradvis förbättring på den svenska marknaden under 2026, medan utsikterna i ett kortare perspektiv är svagare i Norge och Finland.

## Balanserad risk i bostadsportföljen

Antalet produktionsstartade bostäder för konsumentmarknaden uppgick till 493 (482) där ökningen främst drevs av nya starter inom JM Stockholm. Därutöver produktionsstartades 186 (165) bostäder till investerare inom JM Riks och JM Finland.

Den starka försäljningen bidrog till att öka andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion från 60 procent vid kvartalets ingång till 64 procent (51). Samtliga hyresrättsprojekt i produktion är sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder ökade från 453 vid kvartalets ingång till 489, men var fortsatt betydligt lägre än föregående års nivå om 616 bostäder. Omsättningen av färdigställda bostäder var fortsatt god och antalet återköpta bostäder i balansräkningen minskade ytterligare till 234 (509), från 314 vid kvartalets ingång. Utvecklingen visar att lagret av återköpta bostäder normaliseras. Sammantaget innebär detta att risknivån i bostadsportföljen minskat.

Vi avser fortsatt att produktionsstarta fler bostäder under 2026 än föregående år.

## Optimering av byggrättsportföljen

Under kvartalet förvärvades 290 attraktiva byggrätter i Limhamn, Malmö. Affären är kapitaleffektiv då produktionsstart planeras redan i början av 2027. Samtidigt stärker vi JM:s position i en viktig region och skapar förutsättningar för ytterligare produktionsstarter de närmaste åren.

## Starkt kassaflöde och förbättrat resultat i bostadsaffären

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades med närmare en miljard kronor jämfört med föregående år och uppgick till 707 mkr (-204). Förbättringen förklaras främst av ett minskat lager av återköpta bostäder och fler bostäder i produktion. Den starka kassaflödesutvecklingen bidrog till att nettolåneskulden minskade till 2,9 miljarder kr (3,4), trots genomförda investeringar. Det stärker vår finansiella handlingsfrihet framåt.

Intäkterna ökade till 2 815 mkr (2 540) tack vare fler bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet uppgick till 70 mkr (116), motsvarande en rörelsemarginal om 2,5 procent (4,6). Det underliggande rörelseresultatet i bostadsaffären förbättrades jämfört med föregående år, men det redovisade resultatet påverkades av en projektmix med hög försäljning i projekt med låg upp- och arbete och en hög andel försäljning från lagret av återköpta bostäder, där marginalerna är lägre.

Föregående års resultat påverkades av positiva engångseffekter om cirka 80 mkr. För årets första sex månader var rörelseresultatet högre än motsvarande period föregående år. I takt med att lagret

” Försäljningen till konsumenter var den starkaste för ett andra kvartal sedan marknadsnedgången inleddes

av återköpta bostäder minskar och nyare projekt når högre uppberedningsgrad ser vi förutsättningar för en förbättrad marginalutveckling över tid.

## Prisvinnande hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av JM:s affärsmodell och stärker både vårt kunderbjudande och vår konkurrenskraft. Ytterligare ett kvitto på detta fick vi under kvartalet när JM Norge tilldelades Svanenpriset för sitt systematiska arbete inom klimat och miljö samt för en tydlig och trovärdig hållbarhetskommunikation. Utmärkelsen bekräftar JM:s position som en aktör som över tid bidrar till att driva utvecklingen av mer hållbara bostäder. Samtidigt fortsätter arbetet med att utveckla bostäder enligt Svanen generation 4 på samtliga JM:s marknader.

## JM väl positionerat

Sammantaget möter vi fortsatt osäkerhet i omvärlden, men utvecklingen under kvartalet visar att vår affärsmodell fungerar väl.



Arbetet med att korta ledtiderna, sänka kostnaderna och bredda erbjudandet fortgår målmedvetet och vi har kompetenta medarbetare i projektens alla skeden. Tillsammans med attraktiva byggrätter, en stark försäljning, minskad risk i projektportföljen och en stark finansiell ställning gör det att JM är väl positionerat för att ta tillvara möjligheterna när bostadsmarknaden fortsätter att förbättras.

Mikael Åslund,  
Verkställande direktör och koncernchef

# Koncernens bostadsutveckling och försäljning

## April–juni 2026

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 679 (647) jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Produktionsstartade bostäder i JM Stockholm uppgick till 294 (282), i JM Riks till 236 (365), i JM Norge till 0 (0) och i JM Finland till 149 (0).

Försäljningen av bostäder ökade jämfört med motsvarande kvartal föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 784 (433).

Sålda bostäder i JM Stockholm uppgick till 275 (155), i JM Riks till 305 (99), i JM Norge till 71 (60) och i JM Finland till 133 (119).

## Januari–juni 2026

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 35 000 (36 800),

varav 22 700 (21 700) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter ökade och uppgick vid utgången av perioden till 8 054 mkr (7 721).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 1 104 (1 224). Produktionsstartade bostäder i JM Stockholm uppgick till 412 (368), i JM Riks till 301 (531), i JM Norge till 114 (202) och i JM Finland till 277 (123).

Försäljningen av bostäder ökade jämfört med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 704 (988).

Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 64 procent (51) där intervallet 55–60 procent bedöms som normal nivå.

Sålda bostäder i JM Stockholm uppgick till 666 (379),

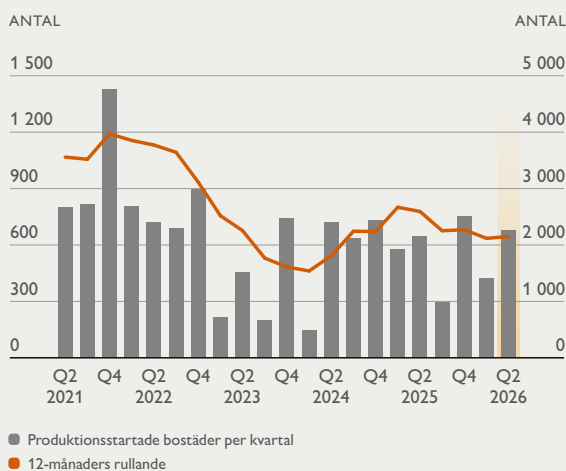
i JM Riks till 474 (245), i JM Norge till 205 (220) och i JM Finland till 359 (144).

Antalet bostäder i produktion ökade till 5 116 (4 557).

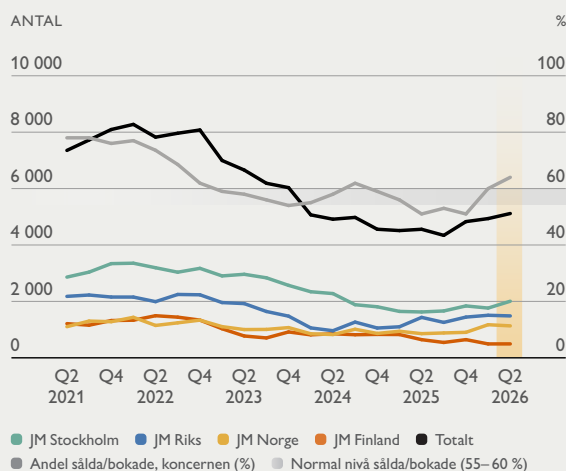
Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 234 (509), vilket motsvarade ett värde om 1 134 mkr (2 062). Utöver de osålda bostäderna i balansräkningen har 99 bostäder (94) till ett värde av 393 mkr (417) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de inte resultatavräknats enligt IFRS.

Under det första halvåret förvärvades exploateringsfastigheter för bostäder om 1 284 mkr (317) varav 38 mkr (79) av JM Stockholm, 248 mkr (72) av JM Riks, 698 mkr (0) av JM Norge och 284 mkr (165) av JM Finland.

### PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER



### BOSTÄDER I PRODUKTION



KONCERNENS BOSTADSUTVECKLING	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>TILL KONSUMENTER</b>						
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	493	482	790	988	1 701	1 899
Antal under perioden sålda bostäder	598	362	1 160	917	1 925	1 682
Antal bostäder i produktion			3 907	3 323		3 675
Antal sålda bostäder i produktion			1 825	1 245		1 277
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	409	500	749	869	1 654	1 774
<b>TILL INVESTERARE</b>						
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	186	165	314	236	449	371
Antal under perioden sålda bostäder	186	71	544	71	819	346
Antal bostäder i produktion			1 209	1 234		1 154
Antal sålda bostäder i produktion			1 209	864		924
<b>OSÅLDA BOSTÄDER</b>						
Antal osålda bostäder i avslutad produktion			489	616		442
Varav antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen enligt segmentsredovisningen			234	509		393
<b>BOSTÄDER I PRODUKTION</b>						
Totalt antal bostäder i produktion			5 116	4 557		4 829
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % <sup>1)</sup>			64	51		51

<sup>1)</sup> Varav andel bokade bostäder i produktion %

4

5

5

# Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

## April–juni 2026

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade till 2 815 mkr (2 540). Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 70 mkr (116) och rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (4,6). Minskningen förklaras främst av högre försäljning i projekt med låg uppbyggnadsgrad, större andel försäljning av bostäder redovisade i balansräkningen med lägre marginal samt kostnader av engångskaraktär om cirka 25 mkr. Det underliggande resultatet i bostadsaffären förbättrades då föregående års resultat påverkades av positiva engångseffekter om cirka 80 mkr.

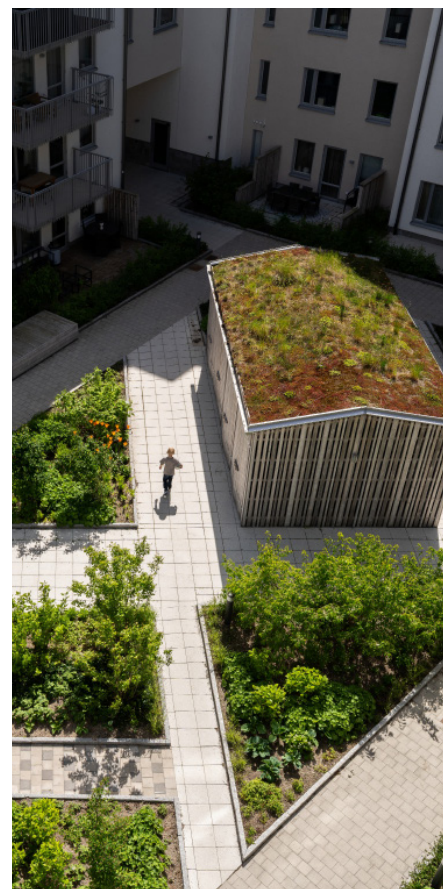
Intäkterna enligt IFRS minskade till 2 348 mkr (3 248), rörelseresultatet till –27 mkr (173) och rörelsemarginalen till –1,1 procent (5,3). Utvecklingen förklaras främst av färre överlämnade bostäder än under motsvarande kvartal föregående år samt kostnader av engångskaraktär om cirka 25 mkr.

## Januari–juni 2026

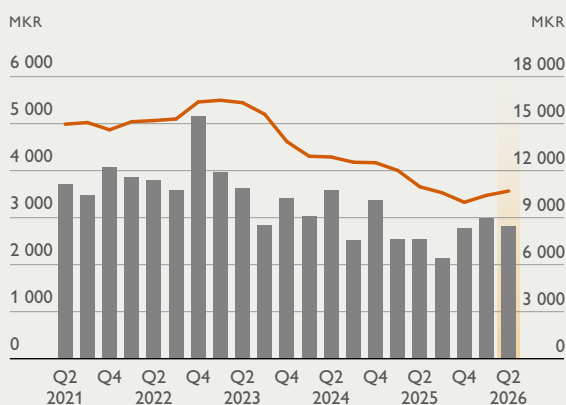
Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 5 796 mkr (5 079). Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 283 mkr (246) och rörelsemarginalen till 4,9 procent (4,8). Förbättringen förklaras främst av en genomförd fastighetsförsäljning i det första kvartalet samt högre försäljning. Det underliggande resultatet i bostadsaffären förbättrades då föregående års resultat påverkades av positiva engångseffekter om cirka 80 mkr.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 4 443 mkr (5 527), rörelseresultatet till 49 mkr (292) och rörelsemarginalen till 1,1 procent (5,3). Minskningen förklaras främst av färre överlämnade bostäder jämfört med motsvarande period föregående år, lägre resultat från kommersiella projekt samt kostnader av engångskaraktär.

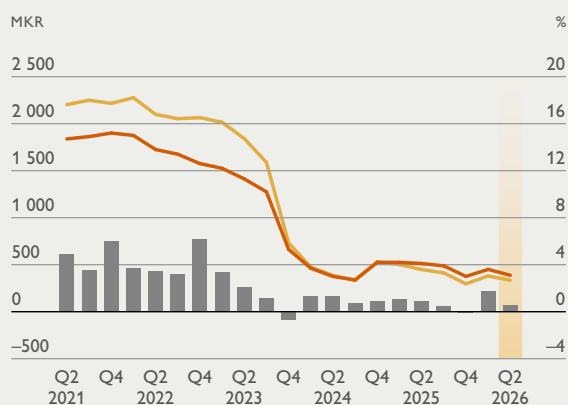


### INTÄKTER<sup>1)</sup>



■ Intäkter per kvartal  
● 12-månaders rullande

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL<sup>1)</sup>



■ Resultat per kvartal (mkr)  
● 12-månaders rullande marginal (%) ● 12-månaders rullande resultat (mkr)

RÖRELSEMARGINAL <sup>1)</sup> PER AFFÄRSSEGMENT, %	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm	3,5	6,1	8,6	7,4	4,1	3,2
JM Riks	4,1	3,4	4,1	3,3	2,5	2,0
JM Norge	6,9	7,2	6,1	6,4	6,0	6,1
JM Finland	0,7	7,8	3,6	7,0	4,6	6,3
<b>Totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>

<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

# Kassaflöde och finansiell ställning

## Kassaflöde april–juni 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 707 mkr (-204). Förbättringen förklarades främst av en högre försäljning av bostäder i balansräkningen där antalet osålda bostäder fortsatte att minska under det andra kvartalet, vilket genererade ett positivt kassaflöde om 539 mkr (59).

Koncernens nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter minskade jämfört med motsvarande kvartal föregående år och medförde ett negativt kassaflöde om -14 mkr (-133) till följd av färre förvärv.

Övriga rörelsefordringar och skulder genererade ett positivt kassaflöde om 213 mkr (-120), främst till följd av rörelsekapitalförändringar relaterade till fler bostäder i pågående produktion.

## Kassaflöde januari–juni 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 728 mkr (-714). Förbättringen förklarades av en högre försäljning av bostäder i balansräkningen där antalet osålda bostäder fortsatte minska under det första halvåret, vilket genererade ett positivt kassaflöde om 803 mkr (-263).

Försäljningen av två hyresrättsprojekt under det första kvartalet, som tidigare redovisats i egen balansräkning, förbättrade koncernens nettoinvesteringar i projektfastigheter och medförde ett positivt kassaflöde om 201 mkr (-69).

Koncernens nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 121 mkr (-26) främst tack vare större fastighetsförsäljningar genomförda i det första kvartalet.

## Finansiell ställning

Finansnettot enligt segmentsredovisningen var i linje med motsvarande period föregående år och uppgick till -96 mkr (-87). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 798 mkr (3 545) varav pensionskulden utgjorde 1 558 mkr (1 530). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,6 procent (4,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

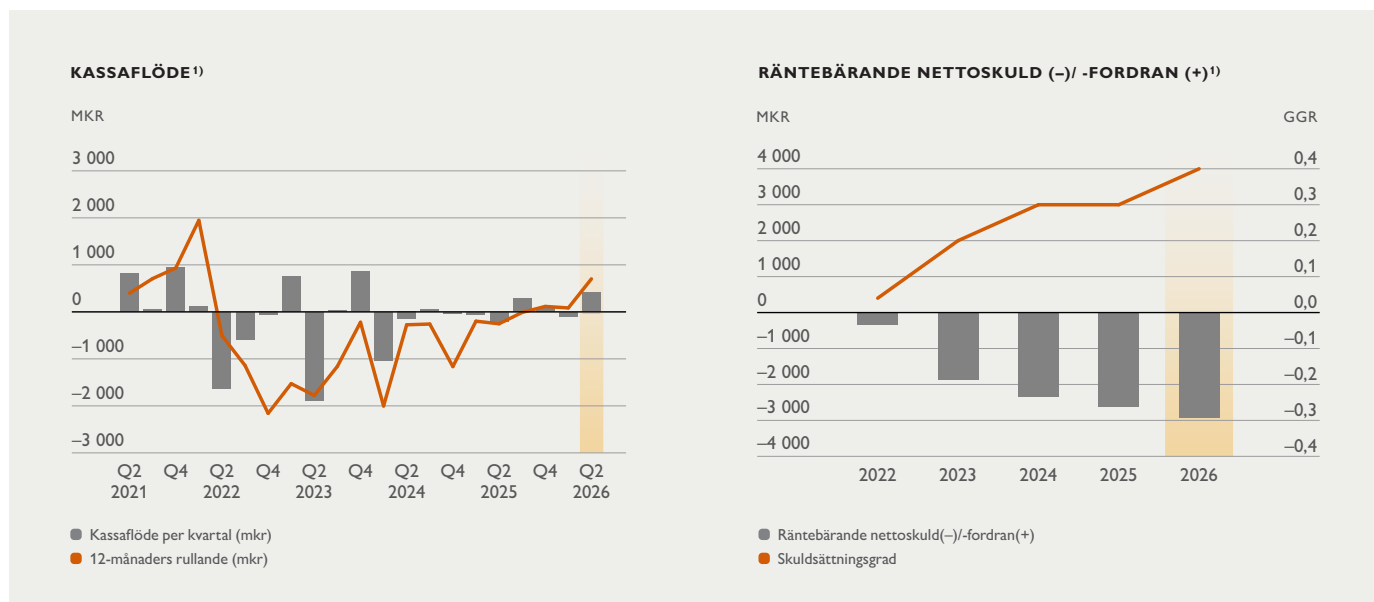
Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 4 268 mkr (2 721). Förutom likvida medel om 864 mkr (157) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 3 404 mkr (2 564) av totalt 4 600 mkr (3 200), där kreditavtalet om 4 200 mkr (2 800) hade en löptid om 2,8 år (2,4).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid periodens utgång till 2 923 mkr (3 377). Räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 511 mkr (24), varav 116 mkr (4) var kortfristiga. Ej räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 294 mkr (220), varav 282 mkr (209) var kortfristiga.

Sysselsatt kapital uppgick per den 30 juni 2026 till 12 108 mkr (11 801) och avkastning på sysselsatt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,9 procent (4,2).

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

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 24 procent (44).



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

# Produktionsstarter i kvartalet

Under det andra kvartalet produktionsstartades 679 bostäder (647). Samtliga produktionsstarter redovisas på koncernens webbplats: [www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter](http://www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter)

## Sverige | Spinnerifabriken

JM utvecklar Spinnerifabriken som en andra etapp i omvandlingen av Gamlestadens Fabriker, ett tidigare industriområde som successivt utvecklas till en urban stadsdel där stolt industrihistoria och karaktärsfull bebyggelse kombineras med ett stort restaurang- och kulturutbud. Projektet omfattar 98 bostadsrätter om 1–5 rum och kök, belägna endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central. [Information om projektet](#)



## Sverige | Drottningen

I centrala Upplands Väsby bygger JM bostadsprojektet Drottningen, som omfattar 71 yteffektiva hyreslägenheter om 1–4 rum och kök. Bostäderna är belägna i ett naturnära område med närhet till både service och goda kommunikationer, med några minuters promenadavstånd till Väsby Centrum och Upplands Väsby station. [Information om projektet](#)



## Finland | Munkkiluodonkuja

I det attraktiva bostadsområdet Vvestend i Esbo, cirka 9 kilometer från Helsingfors centrum, utvecklar JM projektet Munkkiluodonkuja. Projektet omfattar 34 bostäder om 2–5 rum och kök och utgör ett kompletterande inslag i den befintliga bebyggelsen. Bostäderna är belägna i ett lugnt och naturnära område med närhet till både hav och strandpromenad, samt med kort avstånd till centrala Helsingfors. [Information om projektet](#)



## Sverige | Spiran

Mitt på Marieviks Udde utvecklar JM projektet Spiran, som blir södra Stockholms högsta bostadshus. Spiran omfattar 128 bostäder om 1–5 rum och kök, och blir med sina 32 våningar, karaktäristiska siluett och unika arkitektur ett nytt landmärke i området. Merparten av bostäderna får en milsvid panoramautsikt över Stockholms skyline och Årstavikens vatten. [Information om projektet](#)



# En mer hållbar bostadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av JMs bostads- och stadsutveckling. Det är en viktig del i hur verksamheten planeras, genomförs och följs upp. Minskade klimatutsläpp, kvalitetssäkrade leverantörskedjor och resurseffektivitet är, tillsammans med ett strukturerat arbetsmiljöarbete, centralt för JMs strategiska inriktning samt för hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan.

Under kvartalet färdigställdes JMs första projekt i enlighet med EU:s taxonomi. Projektet GWS10 i Herttonäs, Helsingfors, uppfyller de tekniska granskningskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter. Genomförandet har bidragit till utvecklade arbetssätt samt ökad kunskap i organisationen. Projektet utgör ett viktigt steg i JMs anpassning till ökade regulatoriska krav och stärker förutsättningarna för att utveckla fler taxonomianpassade projekt.

Under andra kvartalet fortsatte JM att utveckla bostäder i enlighet med koncernens hållbarhetsmål, där vi ser utfall i linje med fortsatt minskat avfall och att bygga energieffektiva bostäder – med fokus på säkerhet och god arbetsmiljö.

Arbetet med att utveckla bostäder enligt Svanen generation 4 fortskrider på samtliga JMs marknader. Som tidigare kommunicerats är projektet Kuunilija i Finland och Fartyget i Sverige de första inom koncernen enligt den nya generationens krav. Under kvartalet registrerades även det första projektet i Norge, Granstangen Park BT3 i Oslo. Svanen generation 4 innebär skärpta krav på

energiprestanda, materialval och miljöprestanda i projekten, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan.

JM Norge tilldelades Svanenpriset 2025 för sitt systematiska arbete inom klimat och miljö samt för en tydlig och trovärdig hållbarhetskommunikation. Utmärkelsen bekräftar JMs position som en aktör som över tid bidrar till att driva utvecklingen mot mer hållbara bostäder.

Under kvartalet deltog JM Finland i Green Building Council Finlands årliga seminarium med fokus på byggande med låga koldioxidutsläpp. I dialogen med branschaktörer och myndigheter lyfte JM sina klimatambitioner, som i flera avseenden går längre än gällande krav på respektive marknad. JM presenterade även koncernens lösningar och arbetssätt som möjliggör att dessa ambitioner kan omsättas i praktiken. Deltagandet bidrar till kunskapsutbyte kring kommande regelverk och stärker JMs förmåga att driva omställningen mot mer resurseffektivt byggande med lägre klimatpåverkan.

Inom området resurseffektivitet har JM fortsatt arbetet med att se till möjligheter att öka återanvändningen i leverantörskedjan. I Norge har initiativ kopplat till cirkulär hantering av träpallar vidareutvecklats i samarbete med branschaktörer och leverantörer. Arbetet visar på möjligheter att minska både resursanvändning och kostnader, och har potential att skalas upp ytterligare.

Rapportering och utfall relaterat till verksamhetsmålen visar på ett systematiskt arbete för att uppnå målen. Fokus framåt är att vidareutveckla och skala upp genomförda och pågående initiativ.



MÅLSÄTTNING	VERKSAMHETSMÅL 2026	JAN–JUN 2026	JAN–JUN 2025	JUL–JUN 2025/2026	HELÅR 2025
Branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga olyckor Sverige (S), Norge (N), Finland (F)	– (S) 1 (N) – (F)	– (S) – (N) 1 (F)	1 (S) 1 (N) – (F)	1 (S) – (N) 1 (F)
Andel hantverkare som är kvinnor ska vara minst 20 procent	Andel hantverkare som är kvinnor ökar till minst 15 procent	6,9	6,8	6,9	6,9
Total mängd byggavfall ska vara max 15 kg/BTA (bruttototalarea)	Total mängd byggavfall minskar till max 25 kg/BTA	27 (S) 25 (N) 33 (F)	31 (S) 28 (N) 35 (F)	25 (S) 24 (N) 33 (F)	29 (S) 24 (N) 36 (F)
Bidra till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället	De byggnader som projekteras ska ha en beräknad energiprestanda som är lägre än respektive nationella krav, mätt i procentenheter lägre än gällande regler	26 (S) 12 (N) 19 (F)	17 (S) 17 (N) 19 (F)	26 (S) 12 (N) 19 (F)	21 (S) 15 (N) 19 (F)

# JM Stockholm

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

## Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden fortsatte att stiga, drivet av starkt disponibel inkomst hos hushållen samt effekter av nya amorteringsregler. Det totala bostadsutbudet var högt, medan utbudet av nyproducerade bostäder fortsatt var lågt.

Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på en normal nivå, och affärssegmentets försäljning till konsumenter var högre än motsvarande period föregående år.

Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglades fortsatt av höga direktavkastningskrav, till följd av omvärldsoro och osäkerhet kring marknadsräntor. Positiva tendenser noterades i form av ökad transaktionsaktivitet, och affärs-

segmentets försäljning till investerare ökade jämfört med föregående år.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2026

Intäkterna för det andra kvartalet ökade jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av ett högre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet var lägre, men med ett starkare underliggande rörelseresultat i bostadsaffären. Föregående års resultat stärktes av en erhållen engångsersättning samt upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade kommersiella projekt. Försäljningen har till stor del skett i avslutade projekt med låg marginal eller i projekt med låg uppbyggnadsgrad, vilket medför att resultatet inte speglar effekterna av den ökade försäljningen.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2026

Intäkterna för det första halvåret ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av ett högre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet ökade, främst drivet av genomförd fastighetsförsäljning. Det underliggande

rörelseresultatet i bostadsaffären var också bättre än motsvarande period föregående år. Föregående års rörelseresultat stärktes av engångsposter.

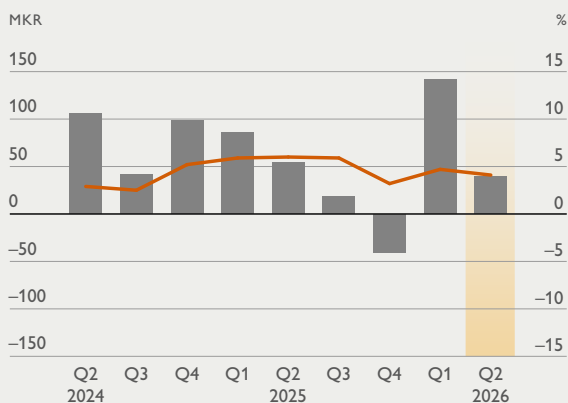
Avkastningen på operativt kapital minskade till 3,1 procent (4,9), till följd av ett lägre rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

## Produktionsstarter, förvärvade och sålda bostadsbyggrätter

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 294 bostäder i flerbostadshus i Nacka, Stockholm och Vaxholm.

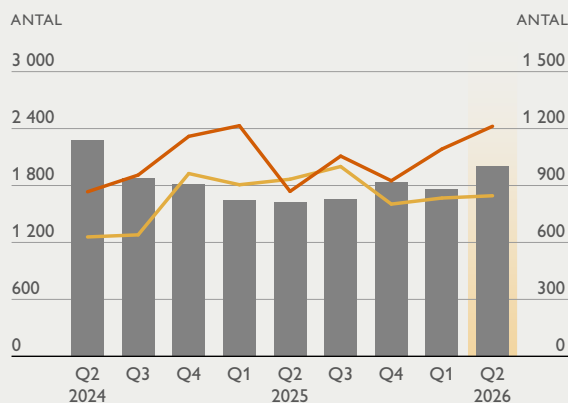
Under det andra kvartalet har avtal tecknats avseende försäljning av ett hyresrättsprojekt i Solna om 150 bostäder, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 655 mkr. Produktionsstart beräknas till det andra kvartalet 2027, varvid intäkt- och resultatredovisning sker successivt. Projektet kommer att redovisas som sålt i samband med produktionsstart.

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



■ Rörelseresultat per kvartal (mkr)  
● Rörelsemarginal rullande 12 mån (%)

### BOSTADSPRODUKTION



■ Bostäder i pågående produktion ● Sålda bostäder rullande 12 mån  
● Produktionsstartade bostäder rullande 12 mån

MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025*	2026	2025*	2025/2026	2025*
Intäkter	1 109	876	2 103	1 882	3 865	3 644
Rörelseresultat <sup>1) 2)</sup>	39	54	180	139	157	116
Rörelsemarginal, %	3,5	6,1	8,6	7,4	4,1	3,2
Genomsnittligt operativt kapital					5 136	5 556
Avkastning operativt kapital, %					3,1	2,1
Operativt kassaflöde	646	72	976	-110	1 682	596
Antal sålda bostäder till konsumenter	275	155	501	379	842	720
Antal sålda bostäder till investerare	–	–	165	–	370	205
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	294	117	412	203	846	637
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	165	–	165	–	165
Antal bostäder i pågående produktion			2 006	1 625		1 839
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			99	260		204
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	-65	-65
<sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	–	106	–	162	55

\* I tabellen presenteras historisk omräknad information vilken inkluderar de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling. En flerårsöversikt finns tillgänglig på koncernens webbplats jm.se. Den omräknade informationen har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

# JM 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 ökade på samtliga delmarknader under det andra kvartalet. Utbudet var fortsatt stort, med särskilt höga nivåer i Göteborg, samtidigt som utbudet av nyproducerade bostäder var lågt, med undantag för Göteborg.

Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå, och affärssegmentets försäljning var högre än motsvarande period föregående år.

Bostadsmarknaden på affärssegmentets delmarknader utvecklades positivt och den högre försäljningsnivån under kvartalet förklaras delvis av avtalet avseende hyresrättsprojektet Drottningen i Upplands Väsby om 71 bostäder.

Projektet planeras färdigställas under det fjärde kvartalet 2027. Intäkts- och resultatredovisning kommer att ske successivt under projektets genomförande med start från det andra kvartalet 2026.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2026

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet ökade något jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av högre försäljning, samt ökad aktivitet i både pågående och nylanserade projekt.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2026

Intäkterna och rörelseresultatet för det första halvåret ökade något jämfört med motsvarande period föregående år tack vare ökad försäljning av bostäder. Pågående produktion var fortsatt hög, där produktionsstarter under andra kvartalet ersatte projekt som färdigställdes under perioden.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,3 procent (3,4) till följd av ett lägre rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

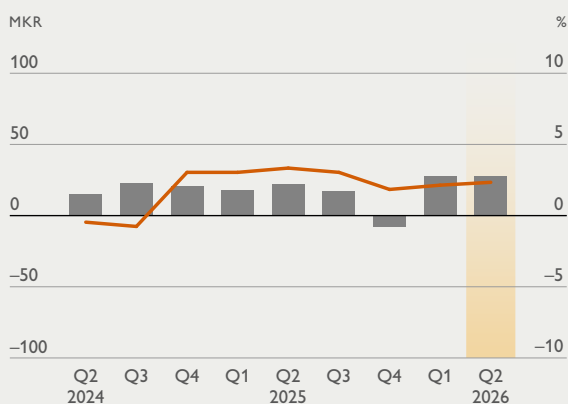
## Produktionsstarter, förvärvade och sålda bostadsbyggrätter

Under andra kvartalet produktionsstartades 236 bostäder, varav 216 i flerbostadshus i Lomma, Göteborg, Partille och Upplands Väsby, samt 20 småhus i Uppsala.

Under kvartalet förvärvades cirka 290 byggrätter i Limhamn, Malmö där den första etappen beräknas produktionsstartas i det första kvartalet 2027.

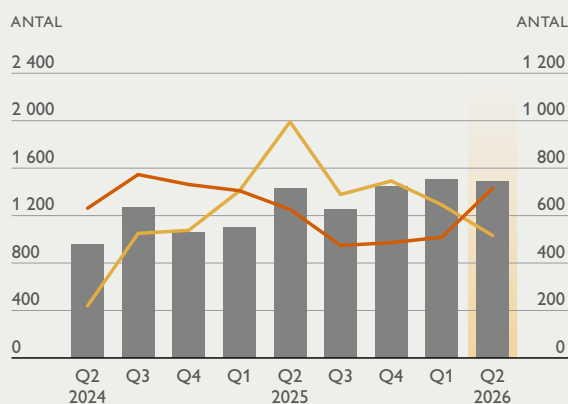
Under det andra kvartalet har avtal tecknats avseende försäljning av ett hyresrättsprojekt i Uppsala om 83 bostäder, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 245 mkr. Produktionsstart beräknas till det fjärde kvartalet 2026, varvid intäkts- och resultatredovisning sker successivt. Projektet kommer att redovisas som sålt i samband med produktionsstart.

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



■ Rörelseresultat per kvartal (mkr)  
 ● Rörelsemarginal rullande 12 mån (%)

### BOSTADSPRODUKTION



■ Bostäder i pågående produktion ● Sålda bostäder rullande 12 mån  
 ● Produktionsstartade bostäder rullande 12 mån

MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	675	654	1 368	1 252	2 589	2 472
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	28	22	56	41	65	50
Rörelsemarginal %	4,1	3,4	4,1	3,3	2,5	2,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 772	2 831
Avkastning operativt kapital %					2,3	1,8
Operativt kassaflöde	–72	–33	87	–180	250	–17
Antal sålda bostäder till konsumenter	234	99	403	245	644	486
Antal sålda bostäder till investerare	71	–	71	–	71	–
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	165	365	230	531	445	746
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	71	–	71	–	71	–
Antal bostäder i pågående produktion			1 485	1 433		1 443
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			43	130		78
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–30	–30

# JM Norge

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

## Marknadsutveckling

Norges Bank höjde styrräntan under det andra kvartalet till följd av att inflationen fortsatt var förhållandevis hög.

Bostadsmarknaden i Oslo var i huvudsak oförändrad under kvartalet. Priserna på andrahandsmarknaden var stabila och utbudet fortsatt högt, samtidigt som priserna på nyproducerade bostäder steg. Transaktionsaktiviteten var fortsatt hög och drevs främst av försäljning av hyreslägenheter till följd av förändrade skatteregler. Försäljningen av nyproducerade bostäder var fortsatt låg.

Bostadsmarknaden i Bergen var fortsatt stark med god efterfrågan och begränsat utbud, vilket bidrog till stigande priser och hög aktivitet.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2026

Intäkterna för det andra kvartalet ökade jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av fler bostäder i produktion. Rörelseresultatet förbättrades till följd av högre upparbetning i projekt med hög försäljningsgrad. Rörelsemarginalen förbättrades jämfört med föregående kvartal men var lägre än föregående år.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2026

Intäkterna för det första halvåret ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av det större förvärv av byggrätter och projektportfölj som genomfördes i det första kvartalet samt av fler bostäder i produktion. Rörelseresultatet förbättrades av högre upparbetning i projekt med hög försäljningsgrad. Rörelsemarginalen var i nivå med motsvarande period föregående år.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 7,0 procent (4,9), främst till följd av ett förbättrat rörelseresultat.

## Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

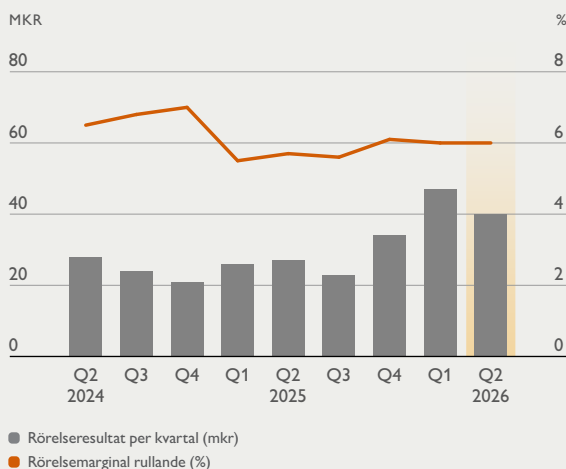
Under det andra kvartalet hade affärssegmentet inga produktionsstarter.

Inga byggrätter förvärvades under kvartalet, men affärssegmentet ingick avtal om en option att förvärva cirka 140 byggrätter i Økern, Oslo, villkorat av kommunens detaljplanbeslut.

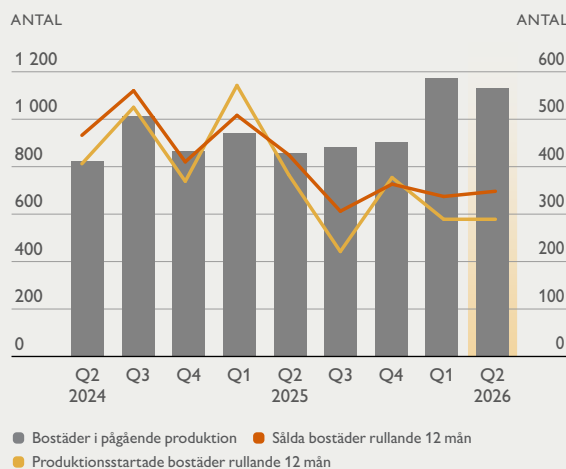


Myrvoll Station, Nordre Follo

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



### BOSTADSPRODUKTION



MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	584	380	1 413	841	2 387	1 814
Rörelseresultat <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>	40	27	87	53	143	110
Rörelsemarginal %	6,9	7,2	6,1	6,4	6,0	6,1
Genomsnittligt operativt kapital					2 042	1 929
Avkastning operativt kapital %					7,0	5,7
Operativt kassaflöde	34	12	–344	52	–34	363
Antal sålda bostäder till konsumenter	71	60	205	220	354	369
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	–	–	114	202	295	383
Antal bostäder i pågående produktion			1 132	856		903
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			38	23		39
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–10	–10
<sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	–	–	–	19	19

# JM Finland

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

## Marknadsutveckling

Utbudet på bostadsmarknaden var fortsatt högt under det andra kvartalet, samtidigt som aktiviteten i Helsingforsregionen var lägre än under motsvarande period föregående år. Den geopolitiska oron och osäkerheten kring inflationsutvecklingen bidrog fortsatt till ökad osäkerhet och dämpad efterfrågan på bostäder.

Marknadsräntor och energipriser ökade något under kvartalet, vilket medförde högre boendekostnader och prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av kvartalet lägre än motsvarande tidpunkt föregående år. Konsumentförtroendet i Finland förbättrades under kvartalet och nådde i juni den högsta nivån på över fyra år. Samtidigt har lättnader i bolåneregler införts, vilket bedöms ha

en positiv effekt på bostadsmarknaden framöver. Marknaden för nyproducerade hyresbostäder var fortsatt avvaktande och präglades av höga direktavkastningskrav. I Helsingforsregionen minskade vakansgraden vilket indikerar en viss stabilisering.

Affärssegmentets försäljning ökade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av högre försäljning till investerare.

Under det andra kvartalet såldes två projekt till investerare om totalt 115 hyresbostäder. Intäktsoch resultatredovisning av projekten sker successivt, med start under det andra kvartalet 2026.

Under det första halvåret har fyra projekt, om totalt 308 hyresbostäder, sålts till ICECAPITALS fond.

Förutsättningarna för statligt stöd till bostadsproduktion har successivt stramats åt, vilket bedöms försvåra försäljningen till investerare framöver.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2026

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet minskade jämfört med motsvarande

kvartal föregående år, till följd av lägre pågående produktion och en större andel projekt i tidigt skede. Rörelsemarginalen försämrades främst av dessa faktorer.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2026

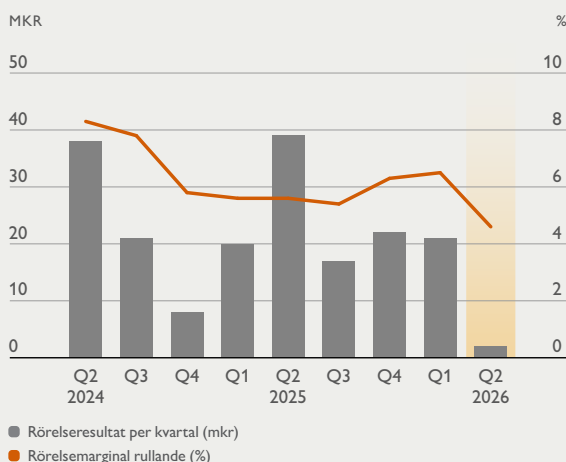
Intäkterna och rörelseresultatet och rörelsemarginalen för det första halvåret minskade jämfört med motsvarande period föregående år, till följd av lägre pågående produktion, en större andel projekt i tidigt skede samt genomförda prisjusteringar.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,4 procent (4,9), främst drivet av ett försämrat rörelseresultat.

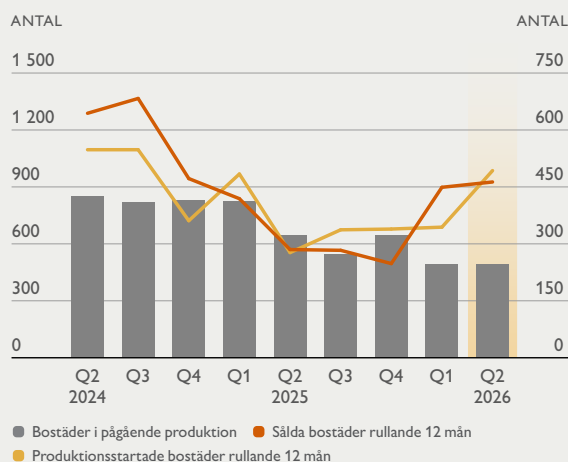
## Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 149 bostäder i flerbostadshus i Helsingfors och Esbo. Cirka 40 bostadsbyggrätter i Tammerfors förvärvades och cirka 80 byggrätter i Tusby och Esbo som förvärvats tidigare tillträdades.

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



### BOSTADSPRODUKTION



MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	327	498	643	830	1 340	1 527
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	2	39	23	58	62	97
Rörelsemarginal %	0,7	7,8	3,6	7,0	4,6	6,3
Genomsnittligt operativt kapital					2 519	2 116
Avkastning operativt kapital %					2,4	4,6
Operativt kassaflöde	–5	–322	–344	–232	–523	–411
Antal sålda bostäder till konsumenter	18	48	51	73	85	107
Antal sålda bostäder till investerare	115	71	308	71	378	141
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	34	–	34	52	115	133
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	115	–	243	71	378	206
Antal bostäder i pågående produktion			493	643		644
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			54	80		72
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	–	10	–	10	–

# Koncernen – segmentsredovisning

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	2 815	2 540	5 796	5 079	10 699	9 981
Produktions- och driftkostnader	-2 492	-2 194	-5 133	-4 374	-9 523	-8 764
<b>Bruttoresultat</b>	<b>324</b>	<b>346</b>	<b>663</b>	<b>705</b>	<b>1 175</b>	<b>1 217</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-255	-236	-497	-462	-936	-901
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>	1	6	117	3	94	-20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>70</b>	<b>116</b>	<b>283</b>	<b>246</b>	<b>334</b>	<b>297</b>
Finansiella intäkter	1	2	9	8	18	16
Finansiella kostnader	-55	-49	-105	-95	-187	-177
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16</b>	<b>69</b>	<b>187</b>	<b>159</b>	<b>165</b>	<b>136</b>
Skatter	-21	-32	-45	-69	-50	-74
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5</b>	<b>38</b>	<b>142</b>	<b>89</b>	<b>115</b>	<b>63</b>
Övrigt totalresultat	45	50	106	-47	68	-85
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>39</b>	<b>87</b>	<b>248</b>	<b>43</b>	<b>183</b>	<b>-23</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning, kr	-0,08	0,58	2,20	1,39	1,78	0,97
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-105	-105
<sup>2)</sup> Periodens resultat						

## Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	251	220	215
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	135	132	138
Övriga anläggningstillgångar	103	115	113
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>489</b>	<b>467</b>	<b>466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	-	199	207
Exploateringsfastigheter	8 054	7 721	7 323
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 134	2 062	1 711
Övriga kortfristiga fordringar	4 681	4 470	4 041
Likvida medel	864	157	532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 733</b>	<b>14 609</b>	<b>13 814</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 222</b>	<b>15 077</b>	<b>14 281</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8 311</b>	<b>8 257</b>	<b>8 191</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	470	45	128
Övriga långfristiga skulder	12	12	11
Långfristiga avsättningar	2 164	2 230	2 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 646</b>	<b>2 286</b>	<b>2 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 770	1 970	1 533
Övriga kortfristiga skulder	2 370	2 429	2 135
Kortfristiga avsättningar	125	135	135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 266</b>	<b>4 534</b>	<b>3 802</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 912</b>	<b>6 821</b>	<b>6 090</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 222</b>	<b>15 077</b>	<b>14 281</b>

## Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JAN–JUN		HELÅR
	2026	2025	2025
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>8 191</b>	<b>8 424</b>	<b>8 424</b>
Summa totalresultat för perioden	248	43	–23
Utdelning	–129	–210	–210
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>8 311</b>	<b>8 257</b>	<b>8 191</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt</b>	<b>39</b>	<b>121</b>	<b>93</b>	<b>220</b>	<b>83</b>	<b>208</b>
Betald skatt	–71	–66	–124	–229	–229	–334
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	–14	–133	121	–26	470	323
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	539	59	803	–263	1 104	38
Ökning/minskning projektfastigheter	–	–65	201	–69	181	–89
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	213	–120	–367	–347	–90	–70
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>707</b>	<b>–204</b>	<b>728</b>	<b>–714</b>	<b>1 517</b>	<b>74</b>
Investeringar i dotterbolag	–6	–	–227	–	–227	–
Avyttrade dotterbolag	7	–	7	–	7	–
Övriga investeringar	–9	–10	4	–26	3	–28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–8</b>	<b>–10</b>	<b>–216</b>	<b>–26</b>	<b>–217</b>	<b>–28</b>
Upptagna lån	10	793	1 160	1 384	2 454	2 678
Amortering av skulder	–170	–577	–1 226	–704	–2 921	–2 399
Utdelning	–129	–210	–129	–210	–129	–210
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–289</b>	<b>6</b>	<b>–195</b>	<b>470</b>	<b>–596</b>	<b>69</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>410</b>	<b>–208</b>	<b>317</b>	<b>–270</b>	<b>702</b>	<b>115</b>
Kursifferens likvida medel	4	4	15	–4	5	–15
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>864</b>	<b>157</b>	<b>864</b>	<b>157</b>	<b>864</b>	<b>532</b>

## Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Rörelsemarginal	2,5	4,6	4,9	4,8	3,1	3,0
Räntabilitet på eget kapital					1,4	0,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital					2,9	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr			0,4	0,4		0,3
Soliditet			55	55		57

# Koncernen – IFRS

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	2 348	3 248	4 443	5 527	9 606	10 691
Produktions- och driftkostnader	-2 118	-2 841	-4 007	-4 769	-8 668	-9 430
<b>Bruttoresultat</b>	<b>230</b>	<b>406</b>	<b>436</b>	<b>758</b>	<b>939</b>	<b>1 261</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-258	-239	-504	-469	-949	-915
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>	1	6	117	3	94	-20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27</b>	<b>173</b>	<b>49</b>	<b>292</b>	<b>83</b>	<b>326</b>
Finansiella intäkter	1	2	9	8	18	16
Finansiella kostnader	-63	-57	-122	-113	-223	-214
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-90</b>	<b>118</b>	<b>-63</b>	<b>187</b>	<b>-121</b>	<b>129</b>
Skatter	1	-42	7	-75	10	-72
<b>Periodens resultat</b>	<b>-88</b>	<b>76</b>	<b>-56</b>	<b>112</b>	<b>-112</b>	<b>56</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	35	26	153	-91	64	-180
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förutbestämda pensioner	11	30	-63	58	1	123
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-2	-6	13	-12	-	-25
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-44</b>	<b>126</b>	<b>46</b>	<b>67</b>	<b>-47</b>	<b>-26</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-88	76	-56	112	-112	56
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-44	126	46	67	-47	-26
Resultat per aktie <sup>2)</sup> före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-1,37	1,18	-0,87	1,73	-1,73	0,87
Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-1,37	1,18	-0,87	1,73	-1,73	0,87
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-105	-105
<sup>2)</sup> Periodens resultat						

## Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	251	220	215
Materiella anläggningstillgångar	253	329	301
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	135	132	138
Övriga anläggningstillgångar	61	50	47
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>700</b>	<b>731</b>	<b>702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	–	199	207
Exploateringsfastigheter	8 054	7 721	7 323
Nyttjanderätter tomträtt	349	278	331
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 527	2 479	2 046
Pågående arbeten	13 510	10 846	11 154
Övriga kortfristiga fordringar	2 296	1 434	1 372
Likvida medel	996	277	580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>26 733</b>	<b>23 235</b>	<b>23 013</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 433</b>	<b>23 966</b>	<b>23 715</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7 852</b>	<b>8 028</b>	<b>7 935</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	939	492	602
Övriga långfristiga skulder	12	12	11
Långfristiga avsättningar	2 051	2 176	2 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 002</b>	<b>2 680</b>	<b>2 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	10 146	10 181
Övriga kortfristiga skulder	3 228	2 977	2 763
Kortfristiga avsättningar	125	135	135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 579</b>	<b>13 258</b>	<b>13 079</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>19 581</b>	<b>15 938</b>	<b>15 780</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 433</b>	<b>23 966</b>	<b>23 715</b>

## Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>7 935</b>	<b>8 170</b>	<b>8 170</b>
Summa totalresultat för perioden	46	67	-26
Utdelning	-129	-210	-210
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>7 852</b>	<b>8 028</b>	<b>7 935</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt</b>	<b>307</b>	<b>353</b>	<b>453</b>	<b>712</b>	<b>947</b>	<b>1 204</b>
Betald skatt	-71	-66	-124	-229	-229	-334
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-365	-292	-444	-442	-587	-586
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	539	59	803	-263	1 104	38
Ökning/minskning projektfastigheter	-	-65	201	-69	181	-89
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-1 128	582	-2 157	1 468	-2 463	1 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-717</b>	<b>570</b>	<b>-1 268</b>	<b>1 176</b>	<b>-1 048</b>	<b>1 395</b>
Investeringar i dotterbolag	-6	-	-227	-	-227	-
Avyttrade dotterbolag	7	-	7	-	7	-
Övriga investeringar	-9	-10	4	-26	3	-28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8</b>	<b>-10</b>	<b>-216</b>	<b>-26</b>	<b>-217</b>	<b>-28</b>
Upptagna lån	2 960	2 594	6 576	4 807	11 470	9 701
Amortering av skulder	-1 664	-3 139	-4 563	-5 972	-9 361	-10 770
Utdelning	-129	-210	-129	-210	-129	-210
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 168</b>	<b>-755</b>	<b>1 884</b>	<b>-1 375</b>	<b>1 981</b>	<b>-1 278</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>442</b>	<b>-194</b>	<b>401</b>	<b>-225</b>	<b>714</b>	<b>89</b>
Kursdifferens likvida medel	4	4	15	-4	5	-15
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>996</b>	<b>277</b>	<b>996</b>	<b>277</b>	<b>996</b>	<b>580</b>

## Koncernens nyckeltal

ENLIGT IFRS, %	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Rörelsemarginal	-1,1	5,3	1,1	5,3	0,9	3,0
Räntabilitet på eget kapital					-1,4	0,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital					0,5	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr			1,9	1,5		1,5
Soliditet			29	33		33

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

MKR	JAN–JUN		HELÅR
	2026	2025	2025
Intäkter	3 325	2 843	6 127
Produktions- och driftkostnader	–2 996	–2 530	–5 525
<b>Bruttoresultat</b>	<b>329</b>	<b>313</b>	<b>602</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	–347	–323	–654
Resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar	–	–	26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–19</b>	<b>–10</b>	<b>–27</b>
Finansiella intäkter och kostnader	–81	13	641
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>–100</b>	<b>3</b>	<b>614</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	311
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–100</b>	<b>3</b>	<b>925</b>
Skatter	–6	–21	–99
<b>Periodens resultat</b>	<b>–106</b>	<b>–19</b>	<b>826</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	2 572	2 700	2 557
Omsättningstillgångar	11 377	10 403	10 921
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 950</b>	<b>13 103</b>	<b>13 478</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 842	3 208	4 076
Obeskattade reserver	1 290	1 600	1 290
Avsättningar	1 636	1 479	1 661
Långfristiga skulder	–	–	–
Kortfristiga skulder	7 182	6 816	6 450
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 950</b>	<b>13 103</b>	<b>13 478</b>
Ställda säkerheter	–	100	–
Eventualförpliktelser	6 506	6 920	5 272

# Övrig information

## Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM AB. Periodens omsättning uppgick till 245 mkr (261) och rörelseresultatet till –6 mkr (–8).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala geopolitiska osäkerheten har fortsatt varit högre än normalt under första halvåret 2026 och påverkat världens kapitalmarknader. Det kan i förlängningen resultera i finansiella och operativa konsekvenser på bostadsmarknaden. Riskhantering sker främst genom bevakning och utvärdering av makroekonomiska händelser som kan påverka koncernens verksamhet och följaktligen också dess kunderbjudande.

JMs övriga risker och riskhantering presenteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 på sida 37. Riskbedömningen är utöver ovan beskrivet, oförändrad i förhållande till vad som presenteras där.

## Medarbetare

Antal anställda uppgick vid det andra kvartalets utgång till 1 870 (1 841) medarbetare. Antal hantverkare uppgick till 630 (628) och antal tjänstemän uppgick till 1 240 (1 213).

## Närstående

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

## Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av andra kvartalet inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick per den 30 juni 2026 till 64 504 840.

## Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Under kvartalet har JM frånträtt den sedan tidigare avyttrade entreprenadverksamheten. Entreprenadverksamheten kommer under 2026 fortsätta att generera omsättning i JM koncernen, vilken avtar successivt i takt med att projekt i slutskeden färdigställs och frånträds.

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för första halvåret 2026 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs i not 1 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

### Förändrade standarder från och med 2026

Inga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2026 har haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

### Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen 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 Stockholms och JM Riks projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.
- Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

## Not 2 Uppdelning av intäkter och rörelseresultat

### Intäkter per land

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Sverige	1 904	1 662	3 740	3 409	6 972	6 641
Norge	584	380	1 413	841	2 387	1 814
Finland	327	498	643	830	1 340	1 527
<b>Totalt</b>	<b>2 815</b>	<b>2 540</b>	<b>5 796</b>	<b>5 079</b>	<b>10 699</b>	<b>9 981</b>

### Intäkter per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm*	1 109	876	2 103	1 882	3 865	3 644
JM Riks	675	654	1 368	1 252	2 589	2 472
JM Norge	584	380	1 413	841	2 387	1 814
JM Finland	327	498	643	830	1 340	1 527
Övrigt	120	132	268	274	518	524
<b>Totalt</b>	<b>2 815</b>	<b>2 540</b>	<b>5 796</b>	<b>5 079</b>	<b>10 699</b>	<b>9 981</b>

### Rörelseresultat per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm*	39	54	180	139	157	116
JM Riks	28	22	56	41	65	50
JM Norge	40	27	87	53	143	110
JM Finland	2	39	23	58	62	97
Övrigt	–39	–26	–63	–46	–93	–76
<b>Totalt</b>	<b>70</b>	<b>116</b>	<b>283</b>	<b>246</b>	<b>334</b>	<b>297</b>
Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–105	–105
Varav fastighetsförsäljningar	–	–	116	–	190	75
Varav resultat från joint venture	1	6	1	5	9	12

\* I tabellen presenteras historisk omräknad information vilken inkluderar de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling. En flerårsöversikt finns tillgänglig på koncernens webbplats jm.se. Den omräknade informationen har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

### Resultatkomponenter bostadsaffären successiv vinstavräkning (bruttoresultat)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP	APR–JUN
	2026	2026	2025	2025	2025
Kostnadsbaserad effekt	180	125	138	105	109
Omvärderingseffekt	86	199	181	40	202
Försäljningseffekt	57	6	–33	33	–25
<b>Totalt</b>	<b>323</b>	<b>330</b>	<b>286</b>	<b>178</b>	<b>286</b>

Successiv vinstavräkning i JM och redovisningen av bruttoresultatet för bostadsaffären utgörs av tre komponenter: nedlagda kostnader (kostnadsbaserad effekt), bedömning av förväntad marginal (omvärderingseffekt) och försäljningsgraden i projekten (försäljningseffekt).

Resultatkomponenterna redovisas kvartalsvis och inte ackumulerat. Tabellen utgår från affärssegmentens operativa bruttoresultat (exklusive driftnetto från projekt- och exploateringsfastigheter) avseende bostadsaffären. För definitioner av resultatkomponenter i bostadsaffären, se dokument Definitioner finansiella nyckeltal på jm.se/investerare

### Omvärderingseffekter – bostadsaffären

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP	APR–JUN
	2026	2026	2025	2025	2025
JM Stockholm	–12	28	70	–45	59
JM Riks	39	72	60	43	79
JM Norge	37	76	31	27	36
JM Finland	22	23	20	15	29
<b>Totalt</b>	<b>86</b>	<b>199</b>	<b>181</b>	<b>40</b>	<b>202</b>

## Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

### Koncernens resultaträkning

MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>Periodens intäkter enligt segmentsredovisning</b>	<b>2 815</b>	<b>2 540</b>	<b>5 796</b>	<b>5 079</b>	<b>10 699</b>	<b>9 981</b>
Omräkning till färdigställandemetoden	–467	708	–1 354	447	–1 093	709
<b>Periodens intäkter enligt IFRS</b>	<b>2 348</b>	<b>3 248</b>	<b>4 443</b>	<b>5 527</b>	<b>9 606</b>	<b>10 691</b>
<b>Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>70</b>	<b>116</b>	<b>283</b>	<b>246</b>	<b>334</b>	<b>297</b>
Omräkning till färdigställandemetoden	–105	49	–250	29	–285	–5
Leasingavtal IFRS 16	8	8	16	17	35	35
<b>Periodens rörelseresultat enligt IFRS</b>	<b>–27</b>	<b>173</b>	<b>49</b>	<b>292</b>	<b>83</b>	<b>326</b>
<b>Periodens resultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>–5</b>	<b>38</b>	<b>142</b>	<b>89</b>	<b>115</b>	<b>63</b>
Omräkning till färdigställandemetoden	–83	39	–198	23	–226	–5
Leasingavtal IFRS 16	–	–1	–	–1	–1	–2
<b>Periodens resultat enligt IFRS</b>	<b>–88</b>	<b>76</b>	<b>–56</b>	<b>112</b>	<b>–112</b>	<b>56</b>

### Koncernens balansräkning

MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning</b>	<b>15 222</b>	<b>15 077</b>	<b>14 281</b>
Omräkning till färdigställandemetoden	–952	–752	–720
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	7 013	4 825	5 966
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 363	3 269	2 601
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande	1 246	1 024	1 039
Leasingavtal IFRS 16	540	522	547
<b>Balansomslutning enligt IFRS</b>	<b>27 433</b>	<b>23 966</b>	<b>23 715</b>

### Koncernens eget kapital

MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Eget kapital enligt segmentsredovisning</b>	<b>8 311</b>	<b>8 257</b>	<b>8 191</b>
Omräkning till färdigställandemetoden	–450	–222	–248
Leasingavtal IFRS 16	–8	–7	–8
<b>Eget kapital enligt IFRS</b>	<b>7 852</b>	<b>8 028</b>	<b>7 935</b>

### Koncernens kassaflöde

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APR–JUN		JAN–JUN		JUL–JUN	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning</b>	<b>707</b>	<b>–204</b>	<b>728</b>	<b>–714</b>	<b>1 517</b>	<b>74</b>
Omklassificering projektfinansiering	–689	333	–362	538	–1 575	–675
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	–758	418	–1 679	1 307	–1 083	1 902
Leasingavtal IFRS 16	22	23	45	46	92	93
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS</b>	<b>–717</b>	<b>570</b>	<b>–1 268</b>	<b>1 176</b>	<b>–1 048</b>	<b>1 395</b>

### Koncernens räntebärande nettoskuld/fordran

MKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning</b>	<b>2 923</b>	<b>3 377</b>	<b>2 615</b>
Omklassificering projektfinansiering	7 013	4 825	5 966
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 231	3 148	2 553
Leasingavtal IFRS 16	548	529	555
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS</b>	<b>14 716</b>	<b>11 880</b>	<b>11 689</b>

## Not 4 Exploateringsfastigheter

### Exploateringsfastigheter per affärssegment

<b>BOKFÖRT VÄRDE, MKR</b>	<b>2026-06-30</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2025-12-31</b>
JM Stockholm*	2 940	3 575	3 185
JM Riks	1 902	1 894	1 888
JM Norge	1 482	971	749
JM Finland	1 715	1 275	1 496
Övrigt	15	5	5
<b>Totalt</b>	<b>8 054</b>	<b>7 721</b>	<b>7 323</b>

### Exploateringsfastigheter koncernen

<b>BOKFÖRT VÄRDE, MKR</b>	<b>APR–JUN</b>		<b>JAN–JUN</b>		<b>JUL–JUN</b>	<b>HELÅR</b>
	<b>2026</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2025</b>	<b>2025/2026</b>	<b>2025</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>8 034</b>	<b>7 602</b>	<b>7 323</b>	<b>7 897</b>	<b>7 721</b>	<b>7 897</b>
Nyanskaffningar	334	238	1 284	317	1 770	802
Överfört till produktion	–266	–159	–552	–418	–1 042	–908
Övrigt <sup>1)</sup>	–48	40	–1	–75	–394	–467
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>8 054</b>	<b>7 721</b>	<b>8 054</b>	<b>7 721</b>	<b>8 054</b>	<b>7 323</b>
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar	–	–	–	–	–105	–105

### Disponibla bostadsbyggrätter per affärssegment

<b>ANTAL</b>	<b>2026-06-30</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2025-12-31</b>
JM Stockholm*	11 300	12 500	11 700
JM Riks	9 700	10 700	10 100
JM Norge	6 800	5 700	5 300
JM Finland	7 200	7 900	8 300
<b>Totalt</b>	<b>35 000</b>	<b>36 800</b>	<b>35 400</b>
<b>Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter</b>			
JM Stockholm*	6 100	6 900	6 400
JM Riks	7 900	7 800	7 500
JM Norge	3 500	2 700	2 400
JM Finland	5 200	4 300	5 200
<b>Totalt</b>	<b>22 700</b>	<b>21 700</b>	<b>21 500</b>

\* I tabellen presenteras historisk omräknad information vilken inkluderar de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling. En flerårsöversikt finns tillgänglig på koncernens webbplats jm.se. Den omräknade informationen har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 10 juli 2026  
JM AB (publ)

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

Fredrik Persson  
*Styrelsens ordförande*

Stefan Björkman  
*Ledamot*

Kerstin Gillsbro  
*Ledamot*

Jenny Larsson  
*Ledamot*

Olav Line  
*Ledamot*

Liia Nõu  
*Ledamot*

Thomas Thuresson  
*Ledamot*

Peter Olsson  
*Ledamot utsedd  
av de anställda*

Carolina Detterfelt  
*Ledamot utsedd  
av de anställda*

Mikael Åslund  
*Verkställande direktör*

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

# Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026				2025			
	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Intäkter			2 815	2 981	2 766	2 137	2 540	2 539
Produktions- och driftkostnader			-2 492	-2 642	-2 459	-1 931	-2 194	-2 179
<b>Bruttoresultat</b>			<b>324</b>	<b>339</b>	<b>307</b>	<b>206</b>	<b>346</b>	<b>360</b>
Försäljnings- och administrationskostnader			-255	-242	-235	-204	-236	-227
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.			1	116	-80	57	6	-3
<b>Rörelseresultat</b>			<b>70</b>	<b>213</b>	<b>-8</b>	<b>59</b>	<b>116</b>	<b>130</b>
Finansiella intäkter och kostnader			-54	-42	-28	-45	-47	-41
<b>Resultat före skatt</b>			<b>16</b>	<b>172</b>	<b>-36</b>	<b>14</b>	<b>69</b>	<b>90</b>
Skatter			-21	-25	16	-20	-32	-38
<b>Periodens resultat</b>			<b>-5</b>	<b>147</b>	<b>-20</b>	<b>-6</b>	<b>38</b>	<b>52</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>			<b>489</b>	<b>483</b>	<b>466</b>	<b>471</b>	<b>467</b>	<b>422</b>
Projektfastigheter			-	-	207	111	199	168
Exploateringsfastigheter			8 054	8 034	7 323	7 580	7 721	7 602
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.			1 134	1 387	1 711	1 843	2 062	1 278
Kortfristiga fordringar			4 681	5 081	4 041	4 268	4 470	5 044
Likvida medel			864	450	532	449	157	361
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>14 733</b>	<b>14 953</b>	<b>13 814</b>	<b>14 251</b>	<b>14 609</b>	<b>14 453</b>
<b>Summa tillgångar</b>			<b>15 222</b>	<b>15 436</b>	<b>14 281</b>	<b>14 722</b>	<b>15 077</b>	<b>14 876</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>			<b>8 311</b>	<b>8 400</b>	<b>8 191</b>	<b>8 240</b>	<b>8 257</b>	<b>8 379</b>
Långfristiga räntebärande skulder			470	519	128	45	45	66
Övriga långfristiga skulder			12	12	11	12	12	84
Långfristiga avsättningar			2 164	2 234	2 148	2 272	2 230	2 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>2 646</b>	<b>2 766</b>	<b>2 287</b>	<b>2 329</b>	<b>2 286</b>	<b>2 358</b>
Kortfristiga räntebärande skulder			1 770	1 844	1 533	1 956	1 970	1 699
Övriga kortfristiga skulder			2 370	2 295	2 135	2 056	2 429	2 313
Kortfristiga avsättningar			125	131	135	142	135	127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>4 266</b>	<b>4 270</b>	<b>3 802</b>	<b>4 153</b>	<b>4 534</b>	<b>4 139</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			<b>15 222</b>	<b>15 436</b>	<b>14 281</b>	<b>14 722</b>	<b>15 077</b>	<b>14 876</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			707	21	467	323	-204	-509
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-8	-208	2	-3	-10	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-289	94	-376	-26	6	464
<b>Summa periodens kassaflöde</b>			<b>410</b>	<b>-93</b>	<b>93</b>	<b>294</b>	<b>-208</b>	<b>-61</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>			<b>864</b>	<b>450</b>	<b>532</b>	<b>449</b>	<b>157</b>	<b>361</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början</b>			<b>3 462</b>	<b>2 615</b>	<b>3 080</b>	<b>3 377</b>	<b>2 944</b>	<b>2 343</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran			-539	847	-465	-297	433	601
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>			<b>2 923</b>	<b>3 462</b>	<b>2 615</b>	<b>3 080</b>	<b>3 377</b>	<b>2 944</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>			<b>8 034</b>	<b>7 323</b>	<b>7 580</b>	<b>7 721</b>	<b>7 602</b>	<b>7 897</b>
Nyanskaffningar			334	950	454	31	238	79
Överfört till produktion			-266	-286	-364	-127	-159	-259
Övrigt			-48	46	-347	-46	40	122
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>			<b>8 054</b>	<b>8 034</b>	<b>7 323</b>	<b>7 580</b>	<b>7 721</b>	<b>7 602</b>
<b>NYCKELTAL</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Rörelsemarginal, %			2,5	7,2	-0,3	2,8	4,6	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr			0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Soliditet, %			55	54	57	56	55	56
Resultat per aktie, kr			-0,08	2,28	-0,32	-0,10	0,58	0,80
Antal disponibla byggrätter			35 000	35 500	35 400	36 600	36 800	37 100
Antal sålda bostäder			784	920	478	562	433	555
Antal produktionsstartade bostäder			679	425	750	296	647	577
Antal bostäder i pågående produktion			5 116	4 936	4 829	4 341	4 557	4 511

# Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026				2025			
	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
<b>JM STOCKHOLM*</b>								
Intäkter			1 109	994	988	773	876	1 006
Rörelseresultat			39	142	-41	18	54	86
Rörelsemarginal, %			3,5	14,3	-4,2	2,3	6,1	8,5
Genomsnittligt operativt kapital			5 136	5 466	5 556	5 668	5 753	5 859
Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup>			3,1	3,1	2,1	4,5	4,9	5,7
Operativt kassaflöde			646	330	328	378	72	-182
Bokfört värde exploateringsfastigheter			2 940	3 111	3 185	3 476	3 575	3 604
Bokfört värde projektfastigheter			-	-	176	111	199	131
Antal disponibla byggrätter			11 300	11 600	11 700	12 400	12 500	12 700
Antal sålda bostäder			275	391	198	348	155	224
Antal produktionsstartade bostäder			294	118	223	211	282	86
Antal bostäder i pågående produktion			2 006	1 763	1 839	1 661	1 625	1 645
<b>JM RIKS</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Intäkter			675	694	688	533	654	598
Rörelseresultat			28	28	-8	17	22	18
Rörelsemarginal, %			4,1	4,0	-1,1	3,2	3,4	3,1
Genomsnittligt operativt kapital			2 772	2 817	2 831	2 736	2 671	2 600
Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup>			2,3	2,1	1,8	2,9	3,2	3,0
Operativt kassaflöde			-72	158	85	78	-33	-148
Bokfört värde exploateringsfastigheter			1 902	1 816	1 888	1 877	1 894	1 871
Antal disponibla byggrätter			9 700	10 000	10 100	10 700	10 700	10 800
Antal sålda bostäder			305	169	112	129	99	146
Antal produktionsstartade bostäder			236	65	215	-	365	166
Antal bostäder i pågående produktion			1 485	1 508	1 443	1 255	1 433	1 100
<b>JM NORGE</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Intäkter			584	829	578	395	380	460
Rörelseresultat			40	47	34	23	27	26
Rörelsemarginal, %			6,9	5,6	5,8	5,8	7,2	5,7
Genomsnittligt operativt kapital			2 042	1 991	1 929	1 967	2 018	2 070
Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup>			7,0	6,6	5,7	4,9	4,9	4,8
Operativt kassaflöde			34	-378	238	72	12	40
Bokfört värde exploateringsfastigheter			1 482	1 418	749	958	971	981
Antal disponibla byggrätter			6 800	6 600	5 400	5 600	5 700	5 700
Antal sålda bostäder			71	134	103	46	60	160
Antal produktionsstartade bostäder			-	114	156	25	-	202
Antal bostäder i pågående produktion			1 132	1 173	903	881	856	941
<b>JM FINLAND</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Intäkter			327	316	361	336	498	332
Rörelseresultat			2	21	22	17	39	20
Rörelsemarginal, %			0,7	6,7	6,0	4,9	7,8	6,0
Genomsnittligt operativt kapital			2 519	2 309	2 116	1 922	1 784	1 672
Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup>			2,4	4,2	4,6	4,3	4,9	5,2
Operativt kassaflöde			-5	-339	-250	71	-322	89
Bokfört värde exploateringsfastigheter			1 715	1 682	1 496	1 264	1 275	1 142
Antal disponibla byggrätter			7 200	7 300	8 300	7 900	7 900	7 900
Antal sålda bostäder			133	226	65	39	119	25
Antal produktionsstartade bostäder			149	128	156	60	-	123
Antal bostäder i pågående produktion			493	492	644	544	643	825

<sup>1)</sup> Beräknas på tolv månaders rullande rörelseresultat och genomsnittligt operativt kapital

\* I tabellen presenteras historisk omräknad information vilken inkluderar de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling. En flerårsöversikt finns tillgänglig på koncernens webbplats jm.se. Den omräknade informationen har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

# Kort om JM

## Affärsidé

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

## Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

## Verksamhet

JM är Nordens ledande utvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på storstäder och tillväxtorter i Sverige, Norge och Finland.

JM arbetar med ett långsiktigt perspektiv, med hållbarhetsfrågor som en integrerad del av verksamheten.

Vi omsätter cirka 11 miljarder kronor och har cirka 1 900 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

## Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.

Avkastning på sysselsatt kapital ska genomsnittligt överstiga 20 procent över en konjunkturcykel.

Långsiktig tillväxt med genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder, med utgångspunkt 3 800 produktionsstarter.

Riktvärde för kapitalstruktur där skuldsättningsgrad inte ska överstiga 0,5.

Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel.

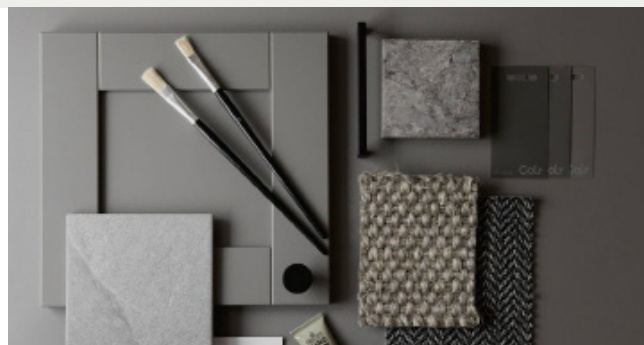
JMs finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

## Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 10 juli 2026.

## För mer information kontakta:

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

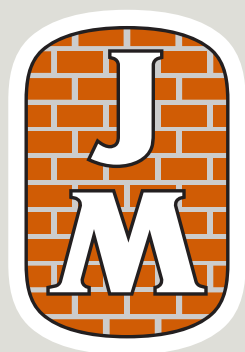


## Kommande informationstillfällen

- 21 okt 2026 Delårsrapport januari–september
- 3 feb 2027 Bokslutskommuniké januari–december

## Pressmeddelanden, kvartal 2 2026

- 2 april Inbjudan till presentation av JM AB:s delårsrapport för januari–mars 2026
- 16 april Årsstämma i JM AB (publ)
- 23 april JM delårsrapport januari–mars 2026
- 30 april JM säljer bostadsprojekt i Esbo
- 6 maj JM säljer tre bostadsprojekt i Upplands Väsby, Uppsala och Solna
- 13 maj JM säljer bostadsprojekt i Helsingfors
- 18 juni JM produktionsstartar bostäder i Marievik, Stockholm
- 18 juni Inbjudan till presentation av JM AB:s delårsrapport för januari–juni 2026
- 22 juni JM produktionsstartar bostäder i Vaxholm
- 23 juni JM produktionsstartar bostäder i Göteborg
- 23 juni JM produktionsstartar bostäder i Nacka
- 24 juni JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Malmö



1945

**JM AB (publ)**

POSTADRESS 169 82 Stockholm  
BESÖKSADRESS Mathildatorget 9, Solna  
TELEFON 08-782 87 00  
ORG. NR. 556045-2103  
WEBB [www.jm.se](http://www.jm.se)