

Delårsrapport januari–september 2026

Q3



Sammanfattning av perioden

JULI–SEPTEMBER 2026

- Intäkterna ökade till 2 509 mkr (2 137).
- Rörelseresultatet ökade till 107 mkr (59).
Rörelsemarginalen ökade till 4,3 procent (2,8).
- Resultat före skatt ökade till 63 mkr (14).
Resultat efter skatt ökade till 36 mkr (–6).
- Resultat per aktie uppgick till 0,57 kronor (–0,10).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ökade till 548 mkr (323).
- Antal sålda bostäder minskade till 462 (562) och produktionsstarterna ökade till 440 (296).
- Enligt IFRS ökade intäkterna till 2 830 mkr (2 309) och resultat per aktie till 0,26 kronor (–0,51).

JANUARI–SEPTEMBER 2026

- Intäkterna ökade till 8 305 mkr (7 216).
- Rörelseresultatet ökade till 390 mkr (305).
Rörelsemarginalen ökade till 4,7 procent (4,2).
- Resultat före skatt ökade till 250 mkr (173).
Resultat efter skatt ökade till 178 mkr (83).
- Räntabilitet på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,9 procent (1,7).
- Resultat per aktie uppgick till 2,77 kronor (1,29).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ökade till 1 275 mkr (–391).
- Antal sålda bostäder ökade till 2 166 (1 550) och produktionsstarterna ökade till 1 544 (1 520).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 7 273 mkr (7 836) och resultat per aktie till –0,62 kronor (1,22).

NYCKELTAL KONCERNEN	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	2 509	2 137	8 305	7 216	11 071	9 981
Rörelseresultat ¹⁾	107	59	390	305	382	297
Rörelsemarginal, %	4,3	2,8	4,7	4,2	3,5	3,0
Resultat före skatt	63	14	250	173	214	136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	548	323	1 275	–391	1 740	74
Avkastning på sysselsatt kapital, %					3,4	2,8
Räntabilitet på eget kapital, %					1,9	0,8
Soliditet, %			55	56		57
Resultat per aktie, kr	0,57	–0,10	2,77	1,29	2,45	0,97
Antal sålda bostäder	462	562	2 166	1 550	2 644	2 028
Antal produktionsstartade bostäder	440	296	1 544	1 520	2 294	2 270
ENLIGT IFRS, MKR						
Intäkter enligt IFRS	2 830	2 309	7 273	7 836	10 128	10 691
Rörelseresultat enligt IFRS	90	35	139	327	138	326
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	0,26	–0,51	–0,62	1,22	–0,97	0,87
¹⁾ 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, projektfinsiering 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. Där inget annat framgår anges belopp i miljoner och svenska kronor (Mkr). Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.

Omslagsbild: Safjället i Mölndal.

Förbättrat resultat och ökad försäljning till konsumenter

JMs försäljning till konsumenter fortsatte att utvecklas positivt i kvartalet, framför allt i den svenska verksamheten. Samtidigt förbättrades både upparbetning och marginal i pågående projekt, vilket bidrog till ett högre rörelseresultat än under motsvarande period föregående år.

På den svenska bostadsmarknaden ökade efterfrågan under kvartalet. Konsumenternas köpkraft stärktes jämfört med föregående år, vilket fått genomslag på bostadsmarknaden och bidragit till ökad försäljning. Utvecklingen varierar dock mellan olika orter och mikrolägen.

I Norge var bostadsmarknaden i Oslo fortsatt avvaktande, medan prisutvecklingen i Bergen varit stark det senaste året. I Finland ökade konsumenternas förväntningar på prisuppgångar på bostadsmarknaden under kvartalet, men höjda räntor och fortsatt hög arbetslöshet begränsade aktiviteten.

Försäljningen till konsumenter ökade till 462 (326) bostäder, främst drivet av de svenska affärssegmenten men även av ökad försäljning i Finland. Försäljningen i Norge var på samma nivå som föregående år.

Intresset för hyresrättsprojekt i Sverige är fortsatt stort även om inga projekt såldes under det tredje kvartalet.

Balanserad risk i bostadsportföljen

Antalet produktionsstartade bostäder för konsumentmarknaden uppgick till 440 (265), där ökningen främst drevs av nya starter inom JM Stockholm. Det tredje kvartalet har säsongsmässigt ett lägre antal starter än övriga kvartal till följd av semesterperioden. Inga bostäder till investerare produktionsstartades under kvartalet (31).

Försäljningen medförde att andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion bibehölls på den höga nivån 64 procent (53). Samtliga hyresrättsprojekt i produktion är sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder minskade till 429 (532) från 489 vid kvartalets ingång. Lagret av återköpta bostäder i balansräkningen ökade något till 257 (455) från 234 vid kvartalets ingång, vilket fortsatt är på en normaliserad nivå. Antalet återköpta bostäder i balansräkningen har således minskat kraftigt jämfört med föregående år och försäljningen av färdigställda bostäder var fortsatt god under kvartalet.

Ett stort antal bostäder är planerade att produktionsstartas i det fjärde kvartalet och vi avser fortsatt att påbörja produktionen av fler bostäder under 2026 än föregående år.

Utveckling av byggrättsportföljen

JM fortsätter att arbeta aktivt med att optimera byggrättsportföljen. Under kvartalet tillträdde byggrätterna för projektet Bella i Stockholm där produktionen kunde påbörjas redan samma kvartal.

Även i Uppsala tillträdde byggrätter vid Östra Ågatan med planerad produktionsstart i närtid.

Nationellt Ledtidsindex visar att de genomsnittliga ledtiderna i svenska detaljplaneprocesser fortsätter att öka, vilket riskerar att hämma tillväxten på bostadsmarknaden om utvecklingen består. Samtidigt har konkurrensen om byggklar mark ökat på flera marknader, särskilt i Stockholmsregionen.

Starkt kassaflöde och förbättrat resultat

Kassaflödet från den löpande verksamheten fortsatte att stärkas och uppgick till 548 mkr (323), främst till följd av den höga produktionsaktiviteten i pågående projekt. Det positiva kassaflödet bidrog till att nettoläneskuden minskade till 2,6 miljarder kr (3,1), trots under året genomförda investeringar.

Intäkterna ökade till 2 509 mkr (2 137) till följd av fler bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet uppgick till 107 mkr (59), motsvarande en rörelsemarginal om 4,3 procent (2,8). Den förbättrade marginalen var främst hänförlig till ett starkare underliggande resultat i de svenska bostadsprojekten. Resultatet i JM Finland påverkades negativt av låg upparbetning och prisjusteringar på färdigställda bostäder.

” **Starkt försäljning till konsumenter, hög produktionsaktivitet och ett förbättrat rörelseresultat ger en stabil grund för fortsatt lönsam tillväxt**

Hållbarhetsarbete som stärker affären

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av JMs affärsmodell och bidrar till att stärka både kunderbjudandet och konkurrenskraften.

Under kvartalet fortsatte implementeringen av den fjärde generationen av Svanenkriterier på samtliga JMs marknader. Processen för leverantörsutvärdering vidareutvecklades genom ett automatiserat och riskbaserat urval, vilket ökar transparensen och arbetet med att identifiera, förebygga och hantera risker i leverantörskedjan.

JM väl positionerat

Läget i omvärlden är fortsatt osäkert och den senaste tidens utveckling med högre marknadsräntor och förväntningar om ökade energikostnader kan få en dämpande effekt på bostadsmarknaden. Marknadsutvecklingen skiljer sig samtidigt mellan JMs marknader. Efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden har stärkts under året i takt med att hushållens köpkraft förbättrats, medan förutsättningarna på kort sikt bedöms vara svagare i Norge och Finland. Sammantaget bedöms det långsiktiga behovet av nya bostäder fortsatt stort på samtliga JMs marknader och hushållen ha en större köpkraft.



I osäkra tider fortsätter JM att fokusera på det vi själva kan påverka. Vi arbetar för att fortsatt ha marknadens mest nöjda kunder samtidigt som vi utvecklar produktivitet, ledtider och kostnadseffektivitet i produktionen. Vår starka finansiella ställning ger oss också handlingsfrihet att agera när attraktiva investeringsmöjligheter uppstår.

Sammantaget står JM väl rustat för fortsatt lönsam tillväxt.

Mikael Åslund,
Verkställande direktör och koncernchef

Koncernens bostadsutveckling och försäljning

Juli–september 2026

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 440 (296) jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Produktionsstartade bostäder i JM Stockholm uppgick till 295 (211), i JM Riks till 82 (0), i JM Norge till 34 (25) och i JM Finland till 29 (60).

Försäljningen av bostäder minskade jämfört med motsvarande kvartal föregående år då inga försäljningar till investerare genomfördes. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 462 (562).

Sålda bostäder i JM Stockholm uppgick till 214 (348), i JM Riks till 153 (129), i JM Norge till 43 (46) och i JM Finland till 52 (39).

Januari–september 2026

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 35 300 (36 600),

varav 22 900 (21 300) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter ökade och uppgick vid utgången av perioden till 8 515 mkr (7 580).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 1 544 (1 520). Produktionsstartade bostäder i JM Stockholm uppgick till 707 (579), i JM Riks till 383 (531), i JM Norge till 148 (227) och i JM Finland till 306 (183).

Försäljningen av bostäder ökade jämfört med föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 166 (1 550).

Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 64 procent (53) där intervallet 55–60 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Stockholm uppgick till 880 (727),

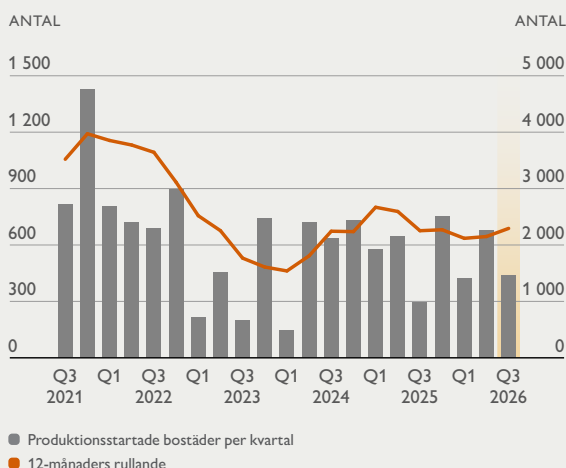
i JM Riks till 627 (374), i JM Norge till 248 (266) och i JM Finland till 411 (183).

Antalet bostäder i produktion ökade till 5 054 (4 341).

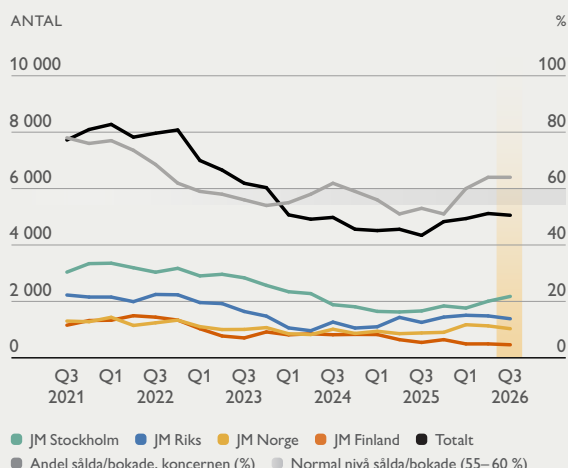
Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 257 (455), vilket motsvarade ett värde om 1 148 mkr (1 843). Utöver de osålda bostäderna i balansräkningen har 46 bostäder (96) till ett värde av 204 mkr (410) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de inte resultatavräknats enligt IFRS.

Under året har exploateringsfastigheter förvärvats om 1 979 mkr (348) varav 218 mkr (80) av JM Stockholm, 725 mkr (72) av JM Riks, 722 mkr (0) av JM Norge och 287 mkr (196) av JM Finland.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER



BOSTÄDER I PRODUKTION



	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
KONCERNENS BOSTADSUTVECKLING	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
TILL KONSUMENTER						
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	440	265	1 230	1 253	1 876	1 899
Antal under perioden sålda bostäder	462	326	1 622	1 243	2 061	1 682
Antal bostäder i produktion			4 010	3 235		3 675
Antal sålda bostäder i produktion			1 945	1 134		1 277
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	480	384	1 229	1 253	1 750	1 774
TILL INVESTERARE						
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	–	31	314	267	418	371
Antal under perioden sålda bostäder	–	236	544	307	583	346
Antal bostäder i produktion			1 044	1 106		1 154
Antal sålda bostäder i produktion			1 044	941		924
OSÅLDA BOSTÄDER						
Antal osålda bostäder i avslutad produktion			429	532		442
Varav antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen enligt segmentsredovisningen			257	455		393
BOSTÄDER I PRODUKTION						
Totalt antal bostäder i produktion			5 054	4 341		4 829
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾			64	53		51

¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %

5 5 5

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Juli–september 2026

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade till 2 509 mkr (2 137). Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 107 mkr (59) och rörelsemarginalen ökade till 4,3 procent (2,8). Ökningen förklaras främst av ökad aktivitet och förbättrade marginaler i bostadsaffären. Föregående års resultat stärktes dessutom av resultat från fastighetsförsäljningar.

Intäkterna enligt IFRS ökade till 2 830 mkr (2 309), rörelseresultatet till 90 mkr (35) och rörelsemarginalen till 3,2 procent (1,5). Utvecklingen förklaras främst av fler bostäder överlämnade till konsumenter än under motsvarande kvartal föregående år.

Januari–september 2026

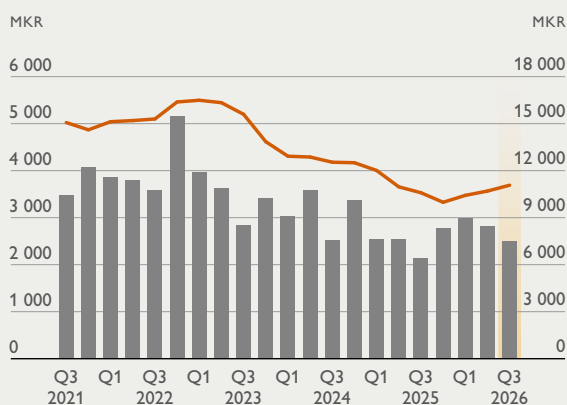
Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade till 8 305 mkr (7 216). Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 390 mkr (305) och rörelsemarginalen till 4,7 procent (4,2). Förbättringen förklaras främst av en genomförd fastighetsförsäljning i det första kvartalet samt högre försäljning och förbättrade projektmarginaler.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 7 273 mkr (7 836), rörelseresultatet till 139 mkr (327) och rörelsemarginalen till 1,9 procent (4,2). Minskningen förklaras främst av ett lägre snittpris och snittmarginal i bostäder överlämnade till konsumenter jämfört med föregående år, lägre resultat från kommersiella projekt samt kostnader av engångskaraktär.

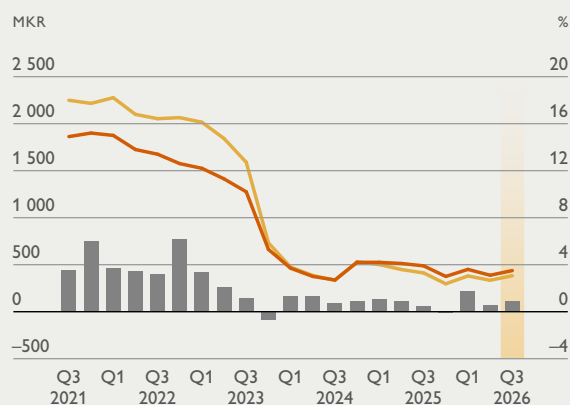


INTÄKTER¹⁾



■ Intäkter per kvartal
● 12-månaders rullande

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL¹⁾



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

RÖRELSEMARGINAL ¹⁾ PER AFFÄRSSEGMENT, %	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm	5,4	2,3	7,5	5,9	4,7	3,2
JM Riiks	5,0	3,2	4,3	3,2	2,9	2,0
JM Norge	7,6	5,8	6,6	6,2	6,4	6,1
JM Finland	–2,6	4,9	1,9	6,4	3,0	6,3
Totalt	4,3	2,8	4,7	4,2	3,5	3,0

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflöde juli–september 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 548 mkr (323). Förbättringen förklaras främst av förändringen i övriga rörelsefordringar och skulder vilka genererade ett positivt kassaflöde om 391 mkr (–81), främst till följd av rörelsekapitalförändringar relaterade till fler bostäder i pågående produktion.

Koncernens nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter medförde ett negativt kassaflöde om –151 mkr (146), främst till följd av större investeringar och avsaknad av fastighetsförsäljningar under kvartalet.

Förändringen av färdigställda bostäder i balansräkningen genererade ett positivt kassaflöde om 318 mkr (244) då periodens återköpta bostäder främst består av äganderätter vilka inte påverkar kassaflödet.

Kassaflöde januari–september 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 275 mkr (–391). Förbättringen förklaras av en högre försäljning av bostäder i balansräkningen där antalet osålda bostäder fortsatte minska under perioden, vilket genererade ett positivt kassaflöde om 1 121 mkr (–19).

Försäljningen av två hyresrättsprojekt under det första kvartalet, som tidigare redovisats i egen balansräkning, minskade koncernens nettoinvesteringar i projektfastigheter och medförde ett positivt kassaflöde om 203 mkr (14).

Koncernens nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter medförde ett negativt kassaflöde om –30 mkr (120), främst till följd av större investeringar.

Finansiell ställning

Finansnettot enligt segmentsredovisningen var i linje med motsvarande period föregående år och uppgick till –140 mkr (–133). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 636 mkr (3 540) varav pensionsskulden utgjorde 1 522 mkr (1 539). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,9 procent (4,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 4 707 mkr (3 099). Förutom likvida medel om 1 013 mkr (449) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 3 694 mkr (2 650) av totalt 4 600 mkr (3 200), där kreditavtalet om 4 200 mkr (2 800) hade en kvarvarande löptid om 2,5 år (2,6).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid periodens utgång till 2 612 mkr (3 080). Räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 538 mkr (39), varav 121 mkr (19) var kortfristiga. Ej räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 536 mkr (163), varav 386 mkr (151) var kortfristiga.

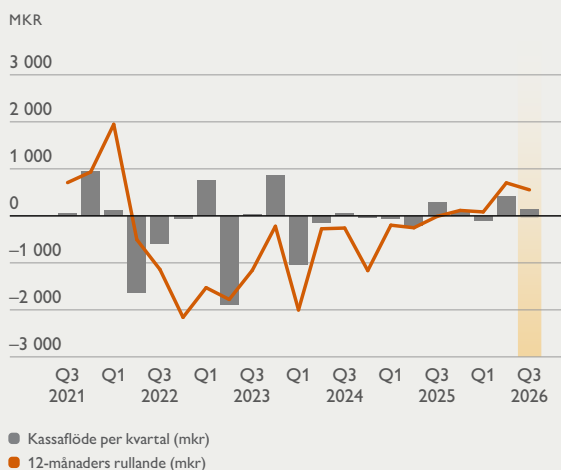
Sysselsatt kapital uppgick per den 30 september 2026 till 12 155 mkr (11 779) och avkastning på sysselsatt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 3,4 procent (3,9).

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

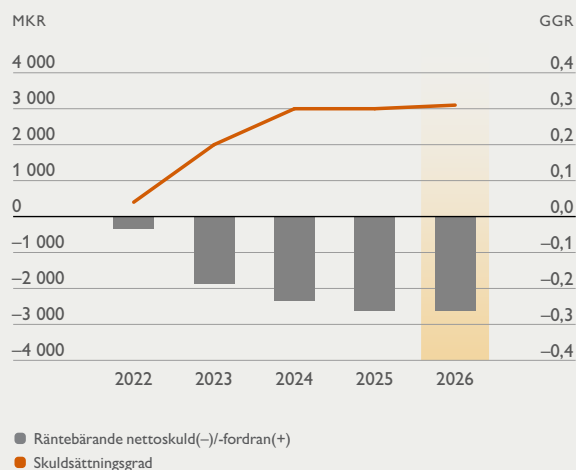
Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 29 procent (52).



KASSAFLÖDE¹⁾



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD (–)/-FORDRAN (+)¹⁾



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Produktionsstarter i kvartalet

Under det tredje kvartalet produktionsstartades 440 bostäder (296). Samtliga produktionsstarter redovisas på koncernens webbplats: www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter

Sverige | Bella

Projektet Bella är ett nytt bostadskvarter i hjärtat av Telefonplan och omfattar 100 bostäder om 1–6 rum och kök. Bella är beläget i ett levande bostadsområde omgivet av natur och äldre villa-bebyggelse, med nära anslutning till kollektivtrafik. Det nya kvarteret får lägenheter i olika storlekar samt ett antal stadsradhus, belägna kring en privat innergård med lektyr och planteringar.

[Information om projektet](#)



Finland | Tesomajärven Tesma

Projektet Tesomajärven Tesma i Tammerfors omfattar 29 bostäder om 1–4 rum och kök. Projektet är JM:s tredje i Tesomajärvi-området, cirka 9 km från centrala Tammerfors. Bostäderna uppförs i ett attraktivt läge vid sjön Tesomajärvi, med närhet till områdets omfattande rekreations- och friluftsområden.

[Information om projektet](#)



Sverige | Skölsta äng

I ett naturnära område med närhet till Uppsala produktionsstartas småhusprojektet Skölsta äng bestående av 33 friliggande småhus. Husen ligger vackert med omgivande skog, åkrar och öppna fält och erbjuds i tre olika storlekar. Villorna omfattar 6 rum och kök och är utformade med funktionella ytor för både vardag och umgänge.

[Information om projektet](#)



Norge | Tamburparken

Tamburparken är beläget nära Ski centrum, med goda förbindelser till Oslo. Projektet avser den andra etappen i Tamburparken och omfattar 34 av totalt 128 yteffektiva bostäder om 1–4 rum och kök. Området utformas med fokus på gröna utemiljöer, praktiska planlösningar och en lugn boendemiljö med goda kommunikationer.

[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.

JM fortsätter arbetet med att integrera hållbarhetsaspekter i inköps- och produktutvecklingsprocesser. Viktiga åtgärder i projekten för att minska utsläppen av växthusgaser är fortsatt användning av betong med lägre klimatpåverkan, val av material med lägre klimatavtryck samt ökad användning av fossilfria transportlösningar.

Implementeringen av den fjärde generationen av Svanenkriterier fortsätter på JMs samtliga marknader. I Finland har det första projektet som uppförts enligt den nya kriteriegenerationen färdigställt under september. I projektet har bland annat ekologirapport, klimatriskbedömning och betong med lägre klimatpåverkan använts.

Med sikte på ökad cirkularitet i byggproduktionen driver JM Norge ett pilotprojekt för komprimering av byggavfall, med en metod som möjliggör utsortering av ytterligare materialfraktioner för separat hantering. Målsättningen är att material ska kunna återföras till tillverkare som råvara i nya produkter och därigenom minska användningen av jungfruliga resurser. Möjligheterna att fullt ut implementera lösningen begränsas för närvarande

av gällande regelverk. JM Norge samarbetar därför med relevanta branschorganisationer för att finna en långsiktig lösning.

JM ansluter till AtechX, ett europeiskt acceleratorprogram för bygg- och fastighetssektorn. Varje år deltar start-upföretag med innovationer inom bland annat cirkulära material, energisystem och automatisering. För JM innebär deltagandet ännu en möjlighet att tidigt identifiera och investera i nya tekniker och innovativa lösningar som är relevanta för koncernens värdekedja och som på sikt kan bidra till effektivare produktionsprocesser.

JMs process för leverantörsutvärdering uppdaterades under kvartalet med ett automatiserat urval som stärker uppföljningen av leverantörer. Leverantörer väljs ut för självutvärdering utifrån en riskbedömning där bland annat geografi och bransch beaktas. Självutvärderingen baseras på JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer, och granskas därefter av JM. Arbetet är en del av JMs insatser för att öka transparensen samt identifiera, förebygga och hantera risker i leverantörskedjan.

Under kvartalet rapporterades två olyckor som resulterade i hand- och fingerskador. Båda klassificeras som allvarliga olyckor enligt JMs definition. Erfarenheterna från händelserna tillvaratas genom riktade åtgärder för att minska risken för liknande olyckor i framtiden.



MÅLSÄTTNING	VERKSAMHETSMÅL 2026	JAN-SEP 2026	JAN-SEP 2025	OKT-SEP 2025/2026	HELÅR 2025
Branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga olyckor	2 (S) 1 (N) 0 (F)	1 (S) 0 (N) 1 (F)	2 (S) 1 (N) 0 (F)	1 (S) 0 (N) 1 (F)
Andel hantverkare som är kvinnor ska vara minst 20 procent	Andel hantverkare som är kvinnor ökar till minst 15 procent	6,7	6,8	6,8	6,9
Total mängd byggavfall ska vara max 15 kg/BTA (bruttototalarea)	Total mängd byggavfall minskar till max 25 kg/BTA	26 (S) 23 (N) 35 (F)	28 (S) 28 (N) 34 (F)	27 (S) 22 (N) 37 (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)	22 (S) 17 (N) 19 (F)	24 (S) 12 (N) 19 (F)	21 (S) 15 (N) 19 (F)

Sverige (S), Norge (N), Finland (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 var stabila under det tredje kvartalet. 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 har stabiliserats, med direktavkastningskrav på en högre nivå. Positiva tendenser noterades i form av ökad transaktionsaktivitet, medan affärssegmentets försäljning till investerare var något lägre än föregående år.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2026

Intäkterna för det tredje kvartalet ökade jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av ett högre antal bostäder i pågående produktion.

Rörelseresultatet var högre och med ett väsentligt förbättrat underliggande resultat i bostadsutvecklingen, då föregående års rörelseresultat stärktes av fastighetsförsäljningar. Försäljningen har delvis skett i projekt med låg upparbetsgrad samt i avslutade projekt med låg marginal.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2026

Intäkterna för niomånadersperioden 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, då föregående års rörelseresultat stärktes av en erhållen

engångsersättning samt upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade kommersiella projekt.

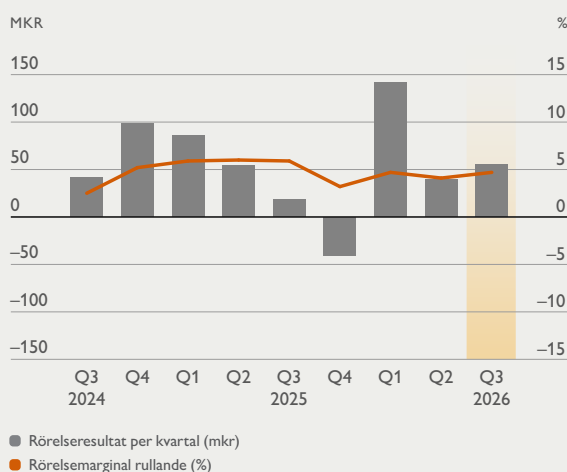
Avkastningen på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 4,2 procent (4,5), till följd av ett lägre rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

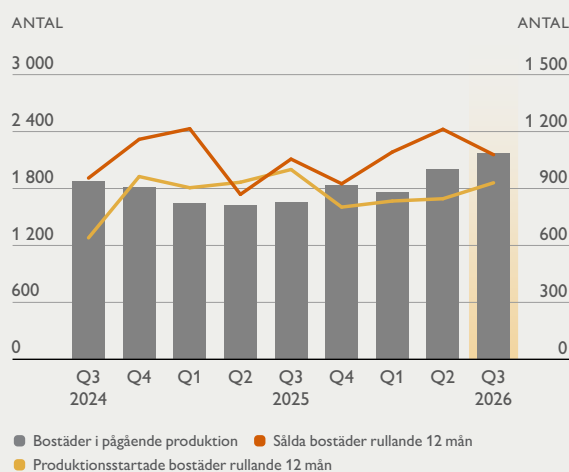
Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 295 bostäder i flerbostadshus i Sollentuna, Solna och Stockholm.

Under det tredje kvartalet tillträdades 100 tidigare förvärvade byggrätter i Hägersten efter att bygglovet vunnit laga kraft. Projektet produktionsstartades också under kvartalet.

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



BOSTADSPRODUKTION



MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025*	2026	2025*	2025/2026	2025*
Intäkter	1 024	773	3 127	2 656	4 115	3 644
Rörelseresultat ^{1) 2)}	55	18	236	157	194	116
Rörelsemarginal, %	5,4	2,3	7,5	5,9	4,7	3,2
Genomsnittligt operativt kapital					4 684	5 556
Avkastning operativt kapital, %					4,2	2,1
Operativt kassaflöde	706	378	1 681	267	2 010	596
Antal sålda bostäder till konsumenter	214	143	715	522	913	720
Antal sålda bostäder till investerare	–	205	165	205	165	205
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	295	211	707	414	930	637
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	–	–	165	–	165
Antal bostäder i pågående produktion			2 177	1 661		1 839
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			59	244		204
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–65	–65
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	55	106	55	106	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 eller var oförändrade under det tredje kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var fortsatt stort, särskilt i Göteborg, medan utbudet av nyproducerade bostäder var lågt utom i 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 fortsatt positivt och försäljningsnivån var högre under det tredje kvartalet.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2026

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

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2026

Intäkterna och rörelseresultatet för de första nio månaderna ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av ökad försäljning av bostäder. Pågående produktion var på en tydligt högre nivå än föregående år.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var i linje med föregående år och uppgick till 2,8 procent (2,9).

Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

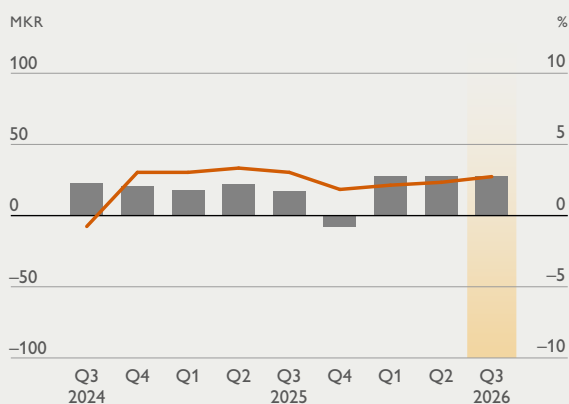
Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 82 bostäder, samtliga småhus i två projekt i Kungsbacka och Uppsala.

Under kvartalet förvärvades cirka 340 byggrätter i Uppsala.



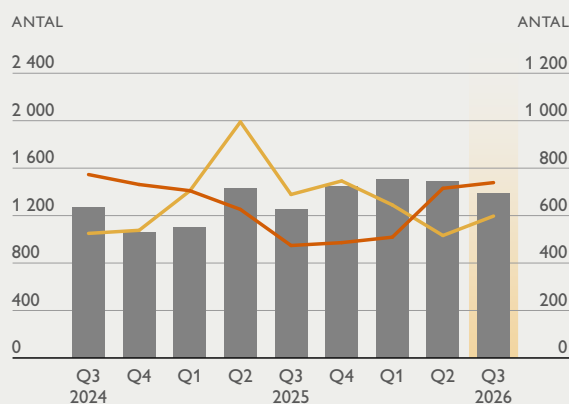
Tölö glänta, Kungsbacka

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	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	563	533	1 932	1 785	2 620	2 472
Rörelseresultat ¹⁾	28	17	84	58	76	50
Rörelsemarginal %	5,0	3,2	4,3	3,2	2,9	2,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 750	2 831
Avkastning operativt kapital %					2,8	1,8
Operativt kassaflöde	-147	78	-61	-102	24	-17
Antal sålda bostäder till konsumenter	153	129	556	374	668	486
Antal sålda bostäder till investerare	–	–	71	–	71	–
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	82	–	312	531	527	746
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	–	71	–	71	–
Antal bostäder i pågående produktion			1 384	1 255		1 443
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			61	96		78
¹⁾ 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 tredje kvartalet. Bostadsmarknaden i Bergen var fortsatt stark med god efterfrågan och begränsat utbud, vilket bidrog till stigande priser och hög aktivitet.

Bostadsmarknaden i Oslo var i huvudsak oförändrad under kvartalet där priserna på både andrahandsmarknaden och för nyproducerade bostäder föll något. Utbudet på andrahandsmarknaden var långt över normal nivå till följd av förändrade skatteregler men transaktionsaktiviteten var fortsatt hög. Försäljningen av nyproducerade bostäder var fortsatt låg och affärssegmentets försäljning var i linje med föregående år.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2026

Intäkterna för det tredje kvartalet ökade jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av fler bostäder i produktion. Rörelseresultatet förbättrades tack vare högre upparbetning i projekt med hög försäljningsgrad. Rörelsemarginalen förbättrades jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2026

Intäkterna för årets första nio månader ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till det större förvärvet av byggrätter och projektportföljer som genomfördes under det första kvartalet samt fler bostäder i produktion. Rörelseresultatet förbättrades främst tack vare högre upparbetning i projekt med hög försäljningsgrad. Rörelsemarginalen förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år.

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

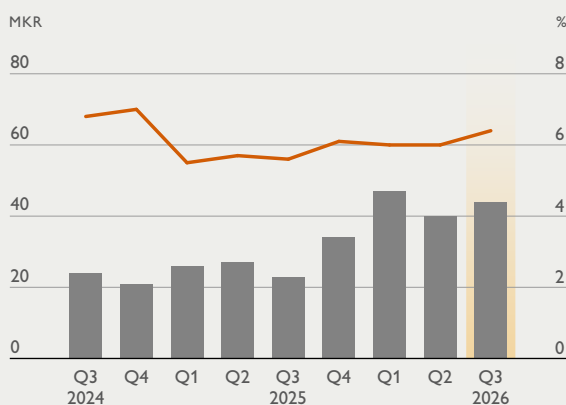
Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det tredje kvartalet produktionsstartades 34 bostäder i flerbostadshus i Ås, söder om Oslo. Inga byggrätter förvärvades under kvartalet.



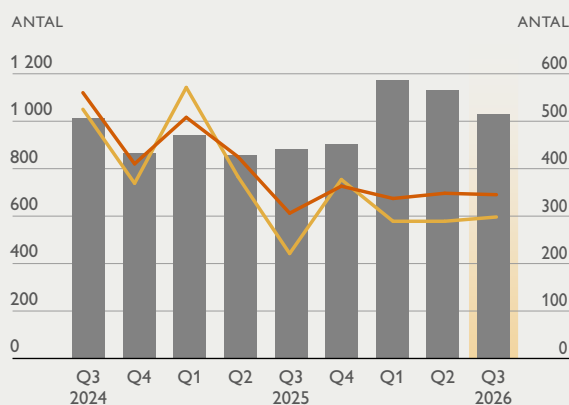
Ørnafjellet, Askøy

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

	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
MKR						
Intäkter	585	395	1 999	1 236	2 576	1 814
Rörelseresultat ¹⁾ ²⁾	44	23	131	76	165	110
Rörelsemarginal %	7,6	5,8	6,6	6,2	6,4	6,1
Genomsnittligt operativt kapital					2 137	1 929
Avkastning operativt kapital %					7,7	5,7
Operativt kassaflöde	–45	72	–389	125	–151	363
Antal sålda bostäder till konsumenter	43	46	248	266	351	369
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	34	25	148	227	304	383
Antal bostäder i pågående produktion			1 031	881		903
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			47	39		39
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–10	–10
²⁾ 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

Europeiska centralbanken höjde styrräntorna under det tredje kvartalet. Utbudet på bostadsmarknaden var fortsatt högt, samtidigt som vissa tecken på stabilisering noterades. Aktiviteten i Helsingforsregionen var lägre än under motsvarande period föregående år.

Marknadsräntorna ökade något under kvartalet, vilket medförde högre boendekostnader. Prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av kvartalet lägre än vid motsvarande tidpunkt föregående år. Konsumentförtroendet i Finland förbättrades under kvartalet och nådde i augusti den högsta nivån på över fyra år. Trots förbättringen fortsatte de högre räntorna och den fortsatt höga arbetslösheten att dämpa aktiviteten på bostadsmarknaden.

Marknaden för nyproducerade hyresbostäder var fortsatt dämpad till följd av höga direktavkastningskrav. I Helsingforsregionen fortsatte vakansgraden att minska, vilket indikerar en viss stabilisering.

Affärssegmentets försäljning ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av ökad försäljning till konsumenter. Försäljningen av hyresrättsprojekt till investerare var lägre än föregående år, delvis till följd av att förutsättningarna för statligt stöd till bostadsproduktion successivt har stramats åt, vilket har försvårat försäljningen till investerare.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2026

Intäkterna och rörelseresultatet minskade under det tredje kvartalet jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Utvecklingen förklaras främst av färre bostäder i pågående produktion samt en större andel projekt i tidiga skeden, där uppbyggnaden ännu inte genererat resultat som kompenserar för genomförda prisjusteringar. Även rörelsemarginalen minskade till följd av dessa faktorer.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2026

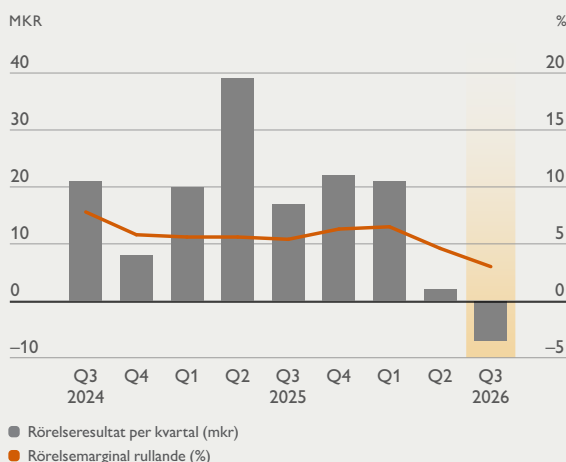
Intäkterna, rörelseresultatet och rörelsemarginalen minskade under niomånadersperioden jämfört med motsvarande period föregående år. Utvecklingen förklaras främst av färre bostäder i pågående produktion samt en större andel projekt i tidiga skeden, där uppbyggnaden ännu inte genererat resultat som kompenserar för genomförda prisjusteringar. Även rörelsemarginalen minskade till följd av dessa faktorer.

Avkastningen på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,4 procent (4,3), till följd av ett lägre rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

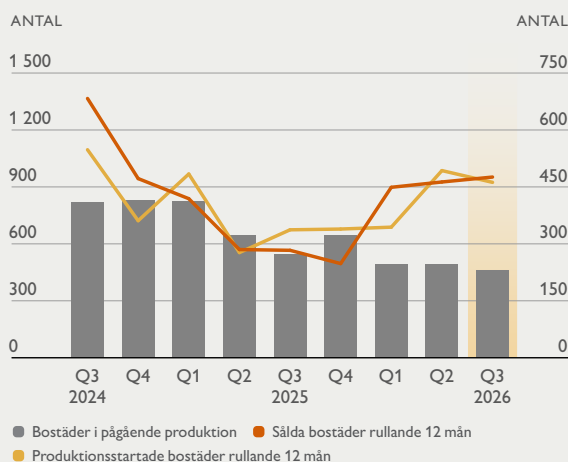
Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det tredje kvartalet produktionsstartades 29 bostäder i flerbostadshus i Tammerfors. Under kvartalet tecknades förhandsavtal om förvärv av cirka 500 bostadsbyggrätter i Helsingfors och Tammerfors, vilka är villkorade av detaljplanbeslut.

RÖRELSEMERGENT OCH RÖRELSEMERGENT



BOSTADSPRODUKTION



	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
MKR	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	257	336	900	1 165	1 261	1 527
Rörelseresultat ¹⁾	–7	17	17	75	38	97
Rörelsemarginal %	–2,6	4,9	1,9	6,4	3,0	6,3
Genomsnittligt operativt kapital					2 658	2 116
Avkastning operativt kapital %					1,4	4,6
Operativt kassaflöde	7	71	–337	–162	–587	–411
Antal sålda bostäder till konsumenter	52	8	103	81	129	107
Antal sålda bostäder till investerare	–	31	308	102	347	141
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	29	29	63	81	115	133
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	31	243	102	347	206
Antal bostäder i pågående produktion			462	544		644
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen			90	76		72
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	–	10	–	10	–

Koncernen – segmentsredovisning

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	2 509	2 137	8 305	7 216	11 071	9 981
Produktions- och driftkostnader	-2 191	-1 931	-7 324	-6 305	-9 783	-8 764
Bruttoresultat	318	205	981	910	1 288	1 217
Försäljnings- och administrationskostnader	-213	-204	-710	-666	-945	-901
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	2	57	119	61	39	-20
Rörelseresultat	107	59	390	305	382	297
Finansiella intäkter	10	1	20	9	27	16
Finansiella kostnader	-55	-46	-160	-142	-195	-177
Resultat före skatt	63	14	250	173	214	136
Skatter	-26	-20	-72	-90	-56	-74
Periodens resultat	36	-6	178	83	158	63
Övrigt totalresultat	172	-10	278	-57	250	-85
Periodens totalresultat	208	-17	457	26	408	-23
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	0,57	-0,10	2,77	1,29	2,45	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
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-105	-105
²⁾ Periodens resultat						

Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	263	221	215
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	138	134	138
Övriga anläggningstillgångar	134	117	113
Summa anläggningstillgångar	535	471	466
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	-	111	207
Exploateringsfastigheter	8 515	7 580	7 323
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 148	1 843	1 711
Övriga kortfristiga fordringar	4 263	4 268	4 041
Likvida medel	1 013	449	532
Summa omsättningstillgångar	14 938	14 251	13 814
Summa tillgångar	15 473	14 722	14 281
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 519	8 240	8 191
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	495	45	128
Övriga långfristiga skulder	150	12	11
Långfristiga avsättningar	2 128	2 272	2 148
Summa långfristiga skulder	2 774	2 329	2 287
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 619	1 956	1 533
Övriga kortfristiga skulder	2 440	2 056	2 135
Kortfristiga avsättningar	122	142	135
Summa kortfristiga skulder	4 181	4 153	3 802
Summa skulder	6 954	6 483	6 090
Summa eget kapital och skulder	15 473	14 722	14 281

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JAN-SEP		HELÅR
	2026	2025	2025
Ingående balans vid periodens början	8 191	8 424	8 424
Summa totalresultat för perioden	457	26	–23
Utdelning	–129	–210	–210
Utgående balans vid periodens slut	8 519	8 240	8 191

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	29	–16	123	204	127	208
Betald skatt	–42	–53	–166	–281	–218	–334
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	–151	146	–30	120	173	323
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	318	244	1 121	–19	1 178	38
Ökning/minskning projektfastigheter	2	83	203	14	99	–89
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	391	–81	24	–428	382	–70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	548	323	1 275	–391	1 740	74
Investeringar i dotterbolag	–4	–	–231	–	–231	–
Avyttrade dotterbolag	–	–	7	–	7	–
Övriga investeringar	–12	–3	–7	–30	–5	–28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–15	–3	–231	–30	–229	–28
Upptagna lån	116	680	1 277	2 064	1 891	2 678
Amortering av skulder	–505	–705	–1 731	–1 410	–2 720	–2 399
Utdelning	–	–	–129	–210	–129	–210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–388	–26	–583	445	–959	69
Periodens kassaflöde	144	294	461	24	554	115
Kursifferens likvida medel	5	–2	20	–6	11	–15
Likvida medel vid periodens slut	1 013	449	1 013	449	1 013	532

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Rörelsemarginal	4,3	2,8	4,7	4,2	3,5	3,0
Räntabilitet på eget kapital					1,9	0,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital					3,4	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr			0,3	0,4		0,3
Soliditet			55	56		57

Koncernen – IFRS

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
ENLIGT IFRS, MKR	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter	2 830	2 309	7 273	7 836	10 128	10 691
Produktions- och driftkostnader	-2 527	-2 124	-6 533	-6 893	-9 070	-9 430
Bruttoresultat	304	185	740	943	1 057	1 261
Försäljnings- och administrationskostnader	-216	-207	-719	-676	-958	-915
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	2	57	119	61	39	-20
Rörelseresultat	90	35	139	327	138	326
Finansiella intäkter	10	1	20	9	27	16
Finansiella kostnader	-63	-56	-185	-169	-229	-214
Resultat före skatt	37	-20	-26	167	-64	129
Skatter	-21	-13	-14	-88	2	-72
Periodens resultat	17	-33	-40	79	-62	56
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	124	-9	277	-100	197	-180
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förutbestämda pensioner	54	-2	-9	57	57	123
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-11	-	2	-12	-12	-25
Periodens totalresultat	184	-43	230	24	180	-26
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	17	-33	-40	79	-62	56
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	184	-43	230	24	180	-26
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,26	-0,51	-0,62	1,22	-0,97	0,87
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,26	-0,51	-0,62	1,22	-0,97	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
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-105	-105
²⁾ Periodens resultat						

Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	263	221	215
Materiella anläggningstillgångar	253	313	301
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	138	134	138
Övriga anläggningstillgångar	78	51	47
Summa anläggningstillgångar	731	718	702
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	–	111	207
Exploateringsfastigheter	8 515	7 580	7 323
Nyttjanderätter tomträtt	295	337	331
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 352	2 253	2 046
Pågående arbeten	13 275	10 758	11 154
Övriga kortfristiga fordringar	1 941	1 842	1 372
Likvida medel	1 098	498	580
Summa omsättningstillgångar	26 475	23 380	23 013
Summa tillgångar	27 206	24 098	23 715
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 036	7 985	7 935
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	899	536	602
Övriga långfristiga skulder	150	12	11
Långfristiga avsättningar	2 008	2 212	2 088
Summa långfristiga skulder	3 057	2 759	2 701
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 301	10 143	10 181
Övriga kortfristiga skulder	2 691	3 069	2 763
Kortfristiga avsättningar	122	142	135
Summa kortfristiga skulder	16 114	13 354	13 079
Summa skulder	19 171	16 113	15 780
Summa eget kapital och skulder	27 206	24 098	23 715

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående balans vid periodens början	7 935	8 170	8 170
Summa totalresultat för perioden	230	24	–26
Utdelning	–129	–210	–210
Utgående balans vid periodens slut	8 036	7 985	7 935

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	341	100	794	812	1 186	1 204
Betald skatt	–42	–53	–166	–281	–218	–334
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	–466	19	–909	–423	–1 072	–586
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	318	244	1 121	–19	1 178	38
Ökning/minskning projektfastigheter	2	83	203	14	99	–89
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	307	–135	–1 850	1 333	–2 021	1 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462	260	–806	1 436	–847	1 395
Investeringar i dotterbolag	–4	–	–231	–	–231	–
Avyttrade dotterbolag	–	–	7	–	7	–
Övriga investeringar	–12	–3	–7	–30	–5	–28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–15	–3	–231	–30	–229	–28
Upptagna lån	2 238	2 108	8 814	6 915	11 600	9 701
Amortering av skulder	–2 586	–2 141	–7 149	–8 114	–9 805	–10 770
Utdelning	–	–	–129	–210	–129	–210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–349	–34	1 535	–1 409	1 666	–1 278
Periodens kassaflöde	97	223	498	–2	589	89
Kursdifferens likvida medel	5	–2	20	–6	11	–15
Likvida medel vid periodens slut	1 098	498	1 098	498	1 098	580

Koncernens nyckeltal

ENLIGT IFRS, %	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Rörelsemarginal	3,2	1,5	1,9	4,2	1,4	3,0
Räntabilitet på eget kapital					–0,8	0,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital					0,7	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr			1,8	1,5		1,5
Soliditet			30	33		33

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

MKR	JAN-SEP		HELÅR
	2026	2025	2025
Intäkter	4 620	3 984	6 127
Produktions- och driftkostnader	−4 118	−3 599	−5 525
Bruttoresultat	502	385	602
Försäljnings- och administrationskostnader	−490	−463	−654
Resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar	−	58	26
Rörelseresultat	12	−21	−27
Finansiella intäkter och kostnader	−99	−19	641
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	−87	−40	614
Bokslutsdispositioner	−	−	311
Resultat före skatt	−87	−40	925
Skatter	−28	−33	−99
Periodens resultat	−115	−72	826

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 569	2 702	2 557
Omsättningstillgångar	11 255	10 491	10 921
Summa tillgångar	13 825	13 192	13 478
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 832	3 154	4 076
Obeskattade reserver	1 290	1 600	1 290
Avsättningar	1 626	1 503	1 661
Långfristiga skulder	−	−	−
Kortfristiga skulder	7 076	6 935	6 450
Summa eget kapital och skulder	13 825	13 192	13 478
Ställda säkerheter	100	100	−
Eventualförpliktelser	6 898	5 123	5 272

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM AB. Periodens omsättning uppgick till 315 mkr (354) och rörelseresultatet till –6 mkr (–12).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala geopolitiska osäkerheten har fortsatt varit högre än normalt under 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 kund-erbjudande.

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 tredje kvartalets utgång till 1 822 (1 845) medarbetare. Antal hantverkare uppgick till 613 (639) och antal tjänstemän uppgick till 1 209 (1 206).

Närstående

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

Innehav av egna aktier

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

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

- Den 1 januari 2026 slogs affärssegmentet 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.
- JM rekryterade i januari 2026 Henrik Brinck Landelius som ny chef för affärssegmentet JM Stockholm. Han tillträdde under första kvartalet 2026 och ingår i JM:s koncernledning.

- JM förvärvade under det första kvartalet cirka 1 300 byggrätter för bostadsutveckling samt fyra pågående bostadsprojekt i Oslo och Bergen. Köpeskilling uppgick till cirka 1 100 mkr.
- JM tecknade i mars 2026 en treårig syndikerad kreditfacilitet om 4,2 mdkr med fem nordiska banker. Faciliteten används 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.
- Under det andra kvartalet frånträdde JM 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 slutskedet färdigställs och frånträds.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för de första nio månaderna 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 JM:s 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	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Sverige	1 667	1 406	5 407	4 814	7 233	6 641
Norge	585	395	1 999	1 236	2 576	1 814
Finland	257	336	900	1 165	1 261	1 527
Totalt	2 509	2 137	8 305	7 216	11 071	9 981

Intäkter per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm*	1 024	773	3 127	2 656	4 115	3 644
JM Riks	563	533	1 932	1 785	2 620	2 472
JM Norge	585	395	1 999	1 236	2 576	1 814
JM Finland	257	336	900	1 165	1 261	1 527
Övrigt	80	100	348	374	498	524
Totalt	2 509	2 137	8 305	7 216	11 071	9 981

Rörelseresultat per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
JM Stockholm*	55	18	236	157	194	116
JM Riks	28	17	84	58	76	50
JM Norge	44	23	131	76	165	110
JM Finland	–7	17	17	75	38	97
Övrigt	–14	–16	–77	–61	–92	–76
Totalt	107	59	390	305	382	297
Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–105	–105
Varav fastighetsförsäljningar	–	55	115	55	135	75
Varav resultat från joint venture	2	2	4	8	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	JUL–SEP	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP
	2026	2026	2026	2025	2025
Kostnadsbaserad effekt	180	180	125	138	105
Omvärderingseffekt	104	86	199	181	40
Försäljningseffekt	29	57	6	–33	33
Totalt	313	323	330	286	178

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	JUL–SEP	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP
	2026	2026	2026	2025	2025
JM Stockholm	17	–12	28	70	–45
JM Riks	37	39	72	60	43
JM Norge	48	37	76	31	27
JM Finland	2	22	23	20	15
Totalt	104	86	199	181	40

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

Koncernens resultaträkning

MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	2 509	2 137	8 305	7 216	11 071	9 981
Omräkning till färdigställandemetoden	321	172	–1 032	620	–943	709
Periodens intäkter enligt IFRS	2 830	2 309	7 273	7 836	10 128	10 691
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	107	59	390	305	382	297
Omräkning till färdigställandemetoden	–25	–33	–276	–4	–277	–5
Leasingavtal IFRS 16	8	9	24	26	34	35
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	90	35	139	327	138	326
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	36	–6	178	83	158	63
Omräkning till färdigställandemetoden	–20	–26	–218	–3	–220	–5
Leasingavtal IFRS 16	–	–	–	–2	–1	–2
Periodens resultat enligt IFRS	17	–33	–40	79	–62	56

Koncernens balansräkning

MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	15 473	14 722	14 281
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 050	–617	–720
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	7 406	5 795	5 966
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 199	2 311	2 601
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande	706	1 322	1 039
Leasingavtal IFRS 16	472	564	547
Balansomslutning enligt IFRS	27 206	24 098	23 715

Koncernens eget kapital

MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 519	8 240	8 191
Omräkning till färdigställandemetoden	–475	–248	–248
Leasingavtal IFRS 16	–8	–7	–8
Eget kapital enligt IFRS	8 036	7 985	7 935

Koncernens kassaflöde

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	548	323	1 275	–391	1 740	74
Omklassificering projektfinansiering	–226	–973	–588	–435	–828	–675
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	117	886	–1 561	2 193	–1 852	1 902
Leasingavtal IFRS 16	22	23	67	69	91	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	462	260	–806	1 436	–847	1 395

Koncernens räntebärande nettoskuld/fordran

MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	2 612	3 080	2 615
Omklassificering projektfinansiering	7 406	5 795	5 966
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 114	2 262	2 553
Leasingavtal IFRS 16	480	571	555
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS	14 612	11 709	11 689

Not 4 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter per affärssegment

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
JM Stockholm*	2 811	3 476	3 185
JM Riks	2 363	1 877	1 888
JM Norge	1 562	958	749
JM Finland	1 754	1 264	1 496
Övrigt	26	5	5
Totalt	8 515	7 580	7 323

Exploateringsfastigheter koncernen

	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Bokfört värde vid periodens början	8 054	7 721	7 323	7 897	7 580	7 897
Nyanskaffningar	695	31	1 979	348	2 433	802
Överfört till produktion	–327	–127	–879	–544	–1 243	–908
Övrigt ¹⁾	93	–46	91	–120	–256	–467
Bokfört värde vid periodens slut	8 515	7 580	8 515	7 580	8 515	7 323
¹⁾ Varav nedskrivningar	–	–	–	–	–105	–105

Disponibla bostadsbyggrätter per affärssegment

ANTAL	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
JM Stockholm*	11 300	12 400	11 700
JM Riks	9 600	10 700	10 100
JM Norge	6 700	5 600	5 300
JM Finland	7 700	7 900	8 300
Totalt	35 300	36 600	35 400
Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter			
JM Stockholm*	6 400	6 700	6 400
JM Riks	7 900	7 800	7 500
JM Norge	3 400	2 600	2 400
JM Finland	5 200	4 200	5 200
Totalt	22 900	21 300	21 500

* 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 21 oktober 2026
JM AB (publ)

Mikael Åslund
Verkställande direktör och koncernchef

Revisors granskningsrapport

JM AB (publ), org.nr 556045-2103

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god

revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 21 oktober 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2026				2025			
	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Intäkter		2 509	2 815	2 981	2 766	2 137	2 540	2 539
Produktions- och driftkostnader		–2 191	–2 492	–2 642	–2 459	–1 931	–2 194	–2 179
Bruttoresultat		318	324	339	307	205	346	360
Försäljnings- och administrationskostnader		–213	–255	–242	–235	–204	–236	–227
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.		2	1	116	–80	57	6	–3
Rörelseresultat		107	70	213	–8	59	116	130
Finansiella intäkter och kostnader		–44	–54	–42	–28	–45	–47	–41
Resultat före skatt		63	16	172	–36	14	69	90
Skatter		–26	–21	–25	16	–20	–32	–38
Periodens resultat		36	–5	147	–20	–6	38	52

BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar		535	489	483	466	471	467	422
Projektfastigheter		–	–	–	207	111	199	168
Exploateringsfastigheter		8 515	8 054	8 034	7 323	7 580	7 721	7 602
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.		1 148	1 134	1 387	1 711	1 843	2 062	1 278
Kortfristiga fordringar		4 263	4 681	5 081	4 041	4 268	4 470	5 044
Likvida medel		1 013	864	450	532	449	157	361
Summa omsättningstillgångar		14 938	14 733	14 953	13 814	14 251	14 609	14 453
Summa tillgångar		15 473	15 222	15 436	14 281	14 722	15 077	14 876
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital		8 519	8 311	8 400	8 191	8 240	8 257	8 379
Långfristiga räntebärande skulder		495	470	519	128	45	45	66
Övriga långfristiga skulder		150	12	12	11	12	12	84
Långfristiga avsättningar		2 128	2 164	2 234	2 148	2 272	2 230	2 208
Summa långfristiga skulder		2 774	2 646	2 766	2 287	2 329	2 286	2 358
Kortfristiga räntebärande skulder		1 619	1 770	1 844	1 533	1 956	1 970	1 699
Övriga kortfristiga skulder		2 440	2 370	2 295	2 135	2 056	2 429	2 313
Kortfristiga avsättningar		122	125	131	135	142	135	127
Summa kortfristiga skulder		4 181	4 266	4 270	3 802	4 153	4 534	4 139
Summa eget kapital och skulder		15 473	15 222	15 436	14 281	14 722	15 077	14 876

KASSAFLÖDESANALYS	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		548	707	21	467	323	–204	–509
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–15	–8	–208	2	–3	–10	–16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–388	–289	94	–376	–26	6	464
Summa periodens kassaflöde		144	410	–93	93	294	–208	–61
Likvida medel vid periodens slut		1 013	864	450	532	449	157	361

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början		2 923	3 462	2 615	3 080	3 377	2 944	2 343
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran		–311	–539	847	–465	–297	433	601
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut		2 612	2 923	3 462	2 615	3 080	3 377	2 944

EXPLOATERINGSFASTIGHETER	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Bokfört värde vid periodens början		8 054	8 034	7 323	7 580	7 721	7 602	7 897
Nyanskaffningar		695	334	950	454	31	238	79
Överfört till produktion		–327	–266	–286	–364	–127	–159	–259
Övrigt		93	–48	46	–347	–46	40	122
Bokfört värde vid periodens slut		8 515	8 054	8 034	7 323	7 580	7 721	7 602

NYCKELTAL	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelsemarginal, %		4,3	2,5	7,2	–0,3	2,8	4,6	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr		0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Soliditet, %		55	55	54	57	56	55	56
Resultat per aktie, kr		0,57	–0,08	2,28	–0,32	–0,10	0,58	0,80
Antal disponibla byggrätter		35 300	35 000	35 500	35 400	36 600	36 800	37 100
Antal sålda bostäder		462	784	920	478	562	433	555
Antal produktionsstartade bostäder		440	679	425	750	296	647	577
Antal bostäder i pågående produktion		5 054	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
JM STOCKHOLM*								
Intäkter		1 024	1 109	994	988	773	876	1 006
Rörelseresultat		55	39	142	–41	18	54	86
Rörelsemarginal, %		5,4	3,5	14,3	–4,2	2,3	6,1	8,5
Genomsnittligt operativt kapital		4 684	5 136	5 466	5 556	5 668	5 753	5 859
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		4,2	3,1	3,1	2,1	4,5	4,9	5,7
Operativt kassaflöde		706	646	330	328	378	72	–182
Bokfört värde exploateringsfastigheter		2 811	2 940	3 111	3 185	3 476	3 575	3 604
Antal disponibla byggrätter		11 300	11 300	11 600	11 700	12 400	12 500	12 700
Antal sålda bostäder		214	275	391	198	348	155	224
Antal produktionsstartade bostäder		295	294	118	223	211	282	86
Antal bostäder i pågående produktion		2 177	2 006	1 763	1 839	1 661	1 625	1 645
JM RIKS								
Intäkter	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelseresultat		563	675	694	688	533	654	598
Rörelsemarginal, %		28	28	28	–8	17	22	18
Genomsnittligt operativt kapital		5,0	4,1	4,0	–1,1	3,2	3,4	3,1
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		2 750	2 772	2 817	2 831	2 736	2 671	2 600
Operativt kassaflöde		2,8	2,3	2,1	1,8	2,9	3,2	3,0
Bokfört värde exploateringsfastigheter		–147	–72	158	85	78	–33	–148
Antal disponibla byggrätter		2 363	1 902	1 816	1 888	1 877	1 894	1 871
Antal sålda bostäder		9 600	9 700	10 000	10 100	10 700	10 700	10 800
Antal produktionsstartade bostäder		153	305	169	112	129	99	146
Antal bostäder i pågående produktion		82	236	65	215	–	365	166
		1 384	1 485	1 508	1 443	1 255	1 433	1 100
JM NORGE								
Intäkter	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelseresultat		585	584	829	578	395	380	460
Rörelsemarginal, %		44	40	47	34	23	27	26
Genomsnittligt operativt kapital		7,6	6,9	5,6	5,8	5,8	7,2	5,7
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		2 137	2 042	1 991	1 929	1 967	2 018	2 070
Operativt kassaflöde		7,7	7,0	6,6	5,7	4,9	4,9	4,8
Bokfört värde exploateringsfastigheter		–45	34	–378	238	72	12	40
Antal disponibla byggrätter		1 562	1 482	1 418	749	958	971	981
Antal sålda bostäder		6 700	6 800	6 600	5 300	5 600	5 700	5 700
Antal produktionsstartade bostäder		43	71	134	103	46	60	160
Antal bostäder i pågående produktion		34	–	114	156	25	–	202
		1 031	1 132	1 173	903	881	856	941
JM FINLAND								
Intäkter	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelseresultat		257	327	316	361	336	498	332
Rörelsemarginal, %		–7	2	21	22	17	39	20
Genomsnittligt operativt kapital		–2,6	0,7	6,7	6,0	4,9	7,8	6,0
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		2 658	2 519	2 309	2 116	1 922	1 784	1 672
Operativt kassaflöde		1,4	2,4	4,2	4,6	4,3	4,9	5,2
Bokfört värde exploateringsfastigheter		7	–5	–339	–250	71	–322	89
Antal disponibla byggrätter		1 754	1 715	1 682	1 496	1 264	1 275	1 142
Antal sålda bostäder		7 700	7 200	7 300	8 300	7 900	7 900	7 900
Antal produktionsstartade bostäder		52	133	226	65	39	119	25
Antal bostäder i pågående produktion		29	149	128	156	60	–	123
		462	493	492	644	544	643	825

¹⁾ 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 framtidens 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 1 800 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.

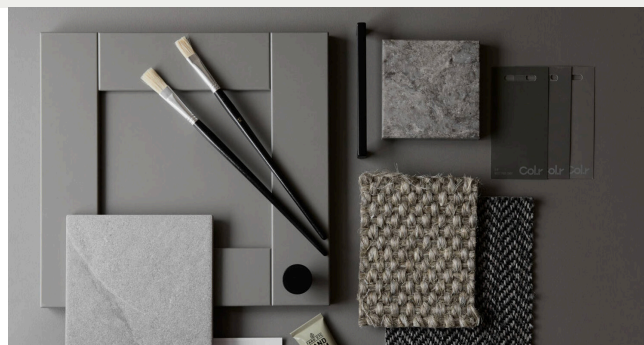
Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 21 oktober 2026.

För mer information kontakta:

Tobias Bjurling, Group CFO

E-post: cfo@jm.se, tel. vx: 08-782 87 00

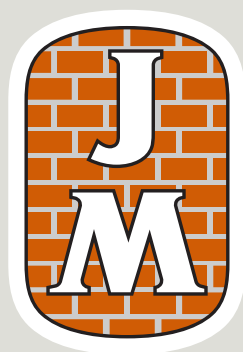


Kommande informationstillfällen

3 feb 2027	Bokslutskommuniké januari–december
Vecka 11 2027	JMs årsredovisning publiceras
13 april 2027	Årsstämma
23 april 2027	Delårsrapport januari–mars
13 juli 2027	Delårsrapport januari–juni
27 okt 2027	Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 3 2026

10 juli	JM delårsrapport januari–juni 2026
21 sep	JM produktionsstartar bostäder i Solna
23 sep	JM produktionsstartar bostäder i Hägersten, Stockholm
25 sep	JM produktionsstartar bostäder i Sollentuna
30 sep	Inbjudan till presentation av JM AB:s delårsrapport för januari–september 2026



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