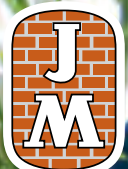


ÅRS- REDOVISNING 2011



Hus att trivas i

INNEHÅLL

VERKSAMHET

- 1 **ÅRET I KORTHET**
- 2 **KONCERNCHEFENS KOMMENTAR**
- 4 **KUNDBEHOV**
- 5 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO
- 7 MARKNADEN
- 10 **ERBJUDANDE**
- 11 FÖRDEL NYBYGGT
- 16 JM:s 10 STÖRSTA PROJEKT
- 19 **LÖNSAMHET**
- 20 AFFÄRSIDE OCH STRATEGI, FINANSIELLA MÅL
- 22 AFFÄREN JM – VÄRDESKAPANDE
- 24 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
- 25 PROJEKTFASTIGHETER
- 26 RISKER OCH RISKHANTERING
- 30 **LÅNGSIKTIGHET**
- 31 STRATEGISKT FOKUS
- 32 BOSTADSBYGGGRÄTTER
- 34 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- 44 MEDARBETARE
- 47 **AFFÄRSSEGMENT**

FINANSIELLA RAPPORTER

- 53 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- KONCERNEN:**
- 57 RESULTATRÄKNING
- 58 BALANSRÄKNING
- 60 KASSAFLÖDESANALYS
- 62 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 63 KONCERNENS NOTER
- MODERBOLAGET:**
- 80 RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS
- 81 BALANSRÄKNING
- 82 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 83 MODERBOLAGETS NOTER
- 86 FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 88 KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 89 KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT
- 90 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 91 REVISIONSBERÄTTELSE
- 92 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

AKTIEÄGARINFORMATION

- 93 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 100 STYRELSE OCH REVISORER
- 101 KONCERNLEDNING
- 102 JM-AKTIE
- 104 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
- 105 **JM:s FASTIGHETER**

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden.

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

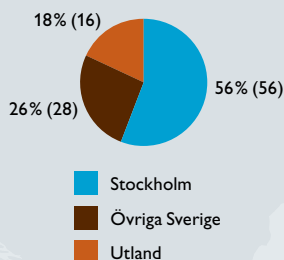
JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi omsätter cirka 12 miljarder kronor och har cirka 2 400 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.

Omslagsbilden: JM:s erbjudande sammanfattas under begreppet "Smarta Kvadrat" och innebär klimatsmart tänkande, ekonomisk trygghet och utrymme för olika personligheter.



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER 2011 (2010)



De flesta bostäder vi bygger är bostadsrätter i flerbostadshus, men vi bygger också småhus. Vi har även viss projektutveckling av kontorsfastigheter i anslutning till bostäder för att skapa levande stadsdelar.

I Sverige verkar vi främst under varumärket JM, men även under varumärkena Seniorgården och Borätt. Våra största marknader är Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg.

Vår entreprenadverksamhet, JM Entreprenad, bygger åt såväl interna som externa beställare i Storstockholm.

I Norge verkar vi under varumärket JM Norge i Osloregionen, Tønsberg, Skien, Stavanger och Bergen. I Danmark är vårt fokus på Köpenhamnsområdet, i Finland Helsingforsområdet och i Belgien Brysselregionen.



4-9

KUNDBEHOV

Vi strävar efter att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna, och vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder.



10-18

ERBJUDANDE

Vi erbjuder miljöanpassade bostäder i attraktiva lägen och är väl positionerade att dra nytta av den kunskap vi har samlat om våra kunder och deras behov.



19-29

LÖNSAMHET

JM skapar värde genom projektutveckling av bostäder. Genom god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för aktieägarna.



30-46

LÅNGSIKTIGHET

Tydlig strategisk inriktning i kombination med en välavvägd byggrättsportfölj och stark betoning av hållbarhetsfrågorna lägger en grund för att JM ska skapa värde även i framtiden.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKTUTVECKLING

JM skapar hus att trivas i. Vår affärsidé är att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov i dag och i framtiden. Vårt övergripande aktieägarmål är att ge ägarna en högre totalavkastning – det vill säga summan av utdelning och värdeökning – än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JM lever nära kunden. Genom vår strävan att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna och hur de lever – vilka krav och behov som är viktiga

för dagens och morgondagens kunder – kan vi erbjuda våra kunder miljöanpassade bostäder i attraktiva lägen på utvalda marknader. Med god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för aktieägarna. Enhetliga produktionssätt och effektivare logistik bidrar också till värdeskapandet. Ända sedan starten 1945 har långsiktighet varit en ledstjärna. Tydligt strategiskt fokus och en välavvägd byggrättsportfölj lägger tillsammans med tydligt hållbarhetsperspektiv en grund för framtida värdeskapande.

GOD RESULTATUTVECKLING

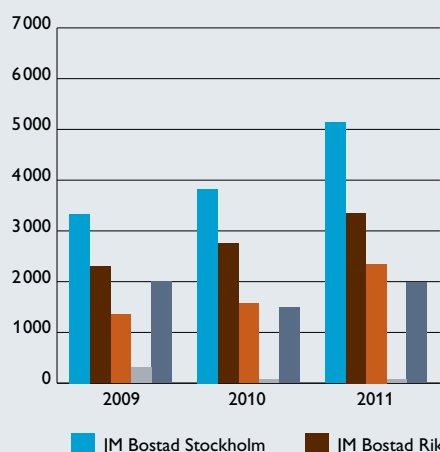
- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 12 217 mkr (9 274), rörelseresultatet till 1 544 mkr (969) och rörelsemarginalen till 12,6 procent (10,4)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 12 001 mkr (9 136) och rörelseresultatet till 1 513 mkr (907)
- Resultatet före skatt ökade till 1 463 mkr (840). Resultat efter skatt ökade till 1 042 mkr (594)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 24,5 procent (15,7). Resultatet per aktie under året uppgick till 12,50 kronor (7,10)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 733 mkr (42)
- Antal sålda bostäder uppgick till 3 112 (3 276) och produktionsstarterna ökade till 3 629 (3 404)
- Övervärde exploateringsfastigheter om 2,4 mdkr (2,6)
- Styrelsen föreslår 6,50 kronor (4,50) i utdelning för 2011 samt ett återköpsbemyndigande.

Mkr	2011	2010	2009
Intäkter enligt segmentsredovisning	12 217	9 274	8 778
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 544	969	664
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	12,6	10,4	7,6
Intäkter ¹⁾	12 001	9 136	9 620
Rörelseresultat ¹⁾	1 513	907	646
Resultat före skatt ¹⁾	1 463	840	529
Rörelsemarginal ¹⁾ (%)	12,6	9,9	6,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	42	1 124
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾ (%)	24,5	15,7	10,6
Soliditet ¹⁾ (%)	41	40	37
Resultat per aktie ¹⁾ (kr)	12,50	7,10	4,40
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	3 291
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	2 150

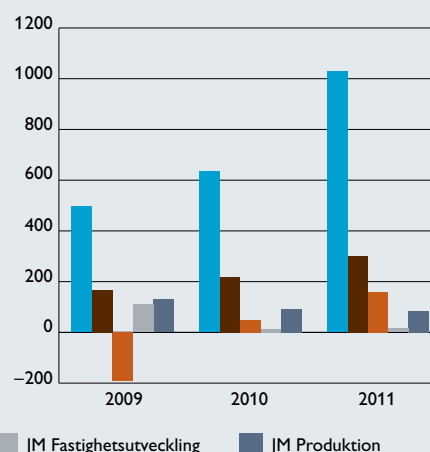
¹⁾ Enligt IFRIC 15.

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas från och med 2010 IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. IFRIC 15 förändrade redovisningen av intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Segmentsredovisningen och projektstyrningen kvarstår oförändrad enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen. För definitioner, se sidan 92.

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT, mkr



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, mkr



GOD RESULTATUTVECKLING

Under 2011 var efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige god, vilket gynnade JM. Men oron på den internationella finansmarknaden och det mer osäkra konjunkturläget påverkade köparna under andra halvåret. Även JM:s kunder blev mer avvaktande, men intresset för våra bostäder är fortsatt stort.

Även i Norge, vår näst största marknad, var efterfrågan god och här har vi hittills inte sett att oron för konjunkturen har påverkat efterfrågan nämnvärt.

Jag är nöjd med den goda försäljningen och bokningsläget i Sverige och Norge under 2011. Därmed har vi kunnat ha en fortsatt hög nivå produktionsstarter, totalt 3 600 vilket är nästan i nivå med åren före finanskrisen 2008. Det är en balanserad nivå med hänsyn till att vi har hög andel sålda/bokade bostäder i förhållande till antalet bostäder i pågående produktion.

ETT STARKT RESULTAT

Vi hade en god resultatutveckling 2011 vilket beror på högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under 2010/2011 och större genomslag av högre priser i projekten. Ett bra resultat är frukten av att vi har haft god förmåga att hålla i kostnaderna i bostadsprojekten samtidigt som vi har höjt standarden och utökat innehåll. Genom god lönsamhet och starkt kassaflöde nådde vi också våra finansiella mål; rörelsemarginalen uppgick till 12,6 procent (mål 10 procent) och soliditeten till 41 procent (mål 35 procent). Vi har målsättningen att den totala prisutvecklingen på våra ramavtal med leverantörer inte ska överstiga konsumentprisindex, vilket den inte heller har gjort de senaste åren.

JM har en fortsatt stark balansräkning och under året delade vi ut 375 mkr till aktieägarna som ordinarie utdelning för 2010.

FOKUS UNDER ÅRET

Försäljning har varit ett av fokusområdena under året. Vi ser resultat av det förbättringsarbete som görs i koncernen när vi för tredje året i rad hamnar i topp i det branschindex som mäter Nöjd Kund Index för bostadsutvecklingsbranschen i Sverige. Vi ska fortsätta att vara lyhörda gentemot våra kunders behov eftersom det är en avgörande framgångsfaktor för JM.

HÅLLBARHET – ENERGIKLASSNING AV BOSTÄDER

Många kommuner ställer större krav på oss idag vid markanvisningar, vad gäller energianvändning, än vad Boverkets regler anger och det är tydligt att kunderna blir mer med-

vetna vad gäller energi- och hållbarhetsfrågor. Under året har vi börjat energiklassa våra bostäder. Systemet liknar det som finns för vitvaror och anger en bostads energianvändning. Det är ett sätt för oss att tydliggöra vår satsning på lågenergi-hus och att stärka våra försäljningsargument.

Vi fortsätter att utveckla vår produkt, liksom våra processer och arbetssätt. Ett av våra viktigaste förändringsprojekt är Strukturerad produktion, JM:s sätt att angripa Lean Construction. Målet är att långsiktigt sänka produktionskostnaderna och korta produktionstiden, samtidigt som vi erbjuder kunderna attraktiva bostäder. Jag konstaterade i fjol att arbetet med att införa ett enhetligt arbetssätt i produktionen i Sverige är en stor utmaning och en kontinuerlig process. En viktig framgångsfaktor har varit att låta våra hantverkare och annan produktionspersonal vara delaktiga i utformningen av exempelvis monteringsanvisningar och enhetliga tidsplaner. Samtliga medarbetare i produktionen har också genomgått ett flertal utbildningar i bland annat Lean. Jag är stolt och glad över att JM fick Leanpris i byggbranschen 2011 för arbetet med att strukturera produktionsprocessen i Sverige.

FÖRVÄRV – LED I TILLVÄXT

Ambitionen under året var att fylla på med byggrätter, framför allt i Stockholm och Oslo. Ett av de största förvärven var markområdet där Täby Galoppbana ligger idag, ett av Stockholmsområdets efterfrågade bostadslägen. Här planeras för totalt cirka 4 000 bostäder samt arbetsplatser. Ett annat exempel är Järfälla där vi förvärvade mark som idag är ett industriområde. Det kommer att omvandlas till ett centrumnära bostadsområde för drygt 1 000 bostäder.

Totalt antal disponibla byggrätter vid årsskiftet var cirka 27 000, vilket vi är nöjda med.

I juli förvärvade JM Norge entreprenad- och projektutvecklingsbolaget Öie AS i Oslo. Förvärvet passar väl vår tillväxtstrategi och sammantaget innebär affären en möjlig utveckling av cirka 1 000 bostäder i Oslo. Verksamheten är koncentrerad till norra delen av Oslo och bolagets intäkter 2010 uppgick till drygt 600 mkr.

JM SOM ARBETSGIVARE

Konkurrensen om arbetskraft är stor och därför är det viktigt för mig att JM är ett företag där man kan trivas och utvecklas. I årets medarbetarundersökning ser vi att områden som kompetensutveckling och ledarskapet i JM har utvecklas mycket positivt sedan den senaste mätningen för två år sedan.



Cirka 400 medarbetare har rekryterats under året, främst inom produktion, och målsättningen är att ta hand om våra nya medarbetare på ett bra sätt. Det är naturligtvis en utmaning när många nya medarbetare ska komma in i jobb och rutiner. Det är minst lika viktigt att förmedla JM:s kärnvärden, erbjuda en bra arbetsmiljö och kompetensutveckling.

Vi har erbjudit mer än 100 ungdomar praktik- och traineeplatser under året, ett bra tillfälle för ungdomar att få möta byggbranschen. På så vis knyter också JM värdefulla kontakter med morgondagens medarbetare.

JM har skrivit under Förenta Nationernas Global Compact, det frivilliga initiativ som stöder tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. I avsnittet Hållbart samhällsbyggande beskriver vi vad vi gör idag för att uppfylla Global Compact's principer.

BEREDSKAP FÖR EN SÄMRE KONJUNKTUR

Det finns en osäkerhet kring vad som händer med konjunkturen och JM har beredskap för att möta en försämrad konjunktur, vilket i vårt fall är viktigt eftersom den påverkar både efterfrågan och priser och därmed indirekt JM:s nivå på produktionsstarter.

- Utvecklad säljprocess – förstärkt säljarbete
- Möjliggöra kostnadsmässig anpassning av projekten
- Fortsatt förändringsarbete inom Strukturerad produktion
- Byggrätter kan utnyttjas även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part
- Byggrättsportföljen förädlas kontinuerligt för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.

Tittar vi framåt så är vår kärnaffär bostadsrätter i flerbostadshus i bra lägen. Ett sådant exempel är Kvarnholmen i Nacka där vi planerar för cirka 1 100 bostäder i det som tidigare var ett industriområde vid inloppet till Stockholm. Men vi kommer också att bygga småhusområden, äldreboenden och olika former av vårdboenden.

Vi ska också vara duktiga på att utveckla bostäder för gruppen som är +55 år. De är medvetna och intresserade av att flytta närmare kommunikation och service.

JM:s verksamhet utanför Sverige är relativt begränsad, förutom i Norge. I Danmark, Finland och Belgien är målsättningen att komma upp i volym men med bibehållet krav på god lönsamhet.

FORTSATT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Med en fortsatt stark balansräkning har vi möjlighet att göra förvärv för att även framöver kunna bygga attraktiva bostäder i fina lägen. Baserat på JM:s goda intjäning och starka balansräkning föreslår också styrelsen en utdelning till aktieägarna, samt att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om ett återköpsprogram.

Slutligen vill jag säga att förutsättningarna för att det ska finnas en fortsatt efterfrågan på våra huvudmarknader Sverige och Norge är goda med tanke på befolkningstillväxten, urbaniseringstrenden och intresset för en modern lägenhetsbostad.

Stockholm i mars 2012

Johan Skoglund

KUNDBEHOV

JM lever nära kunden. Vi strävar efter att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna, och vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder.



OMVÄRLDEN PÅVERKAR KUNDBEHOVEN

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad på våra marknader. Vi fokuserar på kundens behov och är ett kundnära företag. Det är en av våra viktigaste konkurrensfördelar.

För att vara ledande måste vi i god tid se och förstå hur människor lever, bor och arbetar. På lite längre sikt är de viktigaste samhällsförändringarna urbaniseringen, den åldrande befolkningen och ett starkare miljö- och hållbarhetsfokus.

TRENDER SOM PÅVERKAR EFTERFRÅGAN:

- Demografiska förändringar, en åldrande befolkning och en stor generation unga som gör entré på bostadsmarknaden
- Urbaniseringstrenden är stark. Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald
- Storstadsregionerna utvidgas, pendlingsavstånden ökar vilket gör nya bostadsmarknader intressanta
- Ny teknik skapar nya möjligheter men slår också ut gamla lösningar
- Ekonomisk utveckling; Fortsatt ökning av den reala disponibla inkomsten samt att befolkningen är benägen att lägga en allt större del av sin inkomst på sitt boende
- Värderingsförskjutningar; tydligare individualism men också ansvarstagande för den gemensamma miljön.

GODA INSIKTER GER BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA

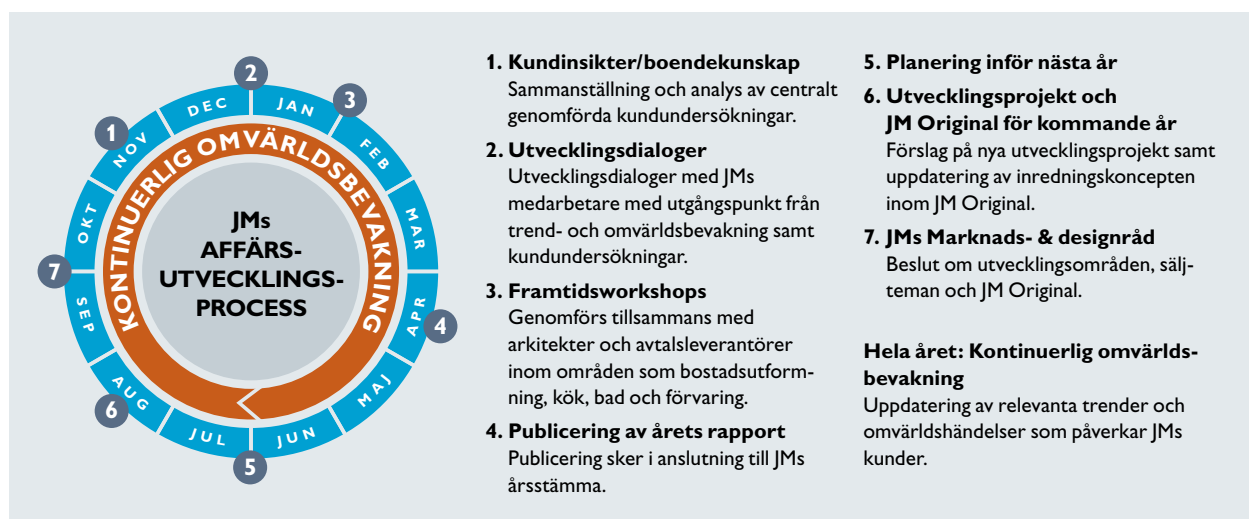
JM använder en modell för det kontinuerliga utvecklingsarbetet som löper över hela året och inbegriper omvärldsbevakning, dialog med medarbetare och avtalsleverantörer samt kund- och marknadsundersökningar. Se illustration nedan och beskrivning sidan 6.



OMVÄRLDSTRENDER

Behovet av enkelhet i hemmet märks tydligt och JM jobbar därför mycket med att skapa yteffektiva bostäder. Detta märks i både hallen, köket och badrummet där JM har infört flera genomtänkta förvaringslösningar.

Dagens konsumenter söker i allt större utsträckning produkter med en historia och koppling till det genuina, det trygga i det förflutna. När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då Byggmästaren



John Mattson bildade bolaget och startade en tradition av att bygga bostäder med kvalitet, engagemang och stilkänsla. En hållbar urbanisering är först och främst beroende av en god hantering av miljöfrågorna, där energianvändningen varit i fokus de senaste åren. Därför har JM sedan ett antal år valt att ta fram lösningar som minskar energianvändningen och förbrukningen av andra resurser.

KUNDINSIKTER

Erfarenheten visar att det framför allt är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning.

För att ha kunskap om vilka behov som finns kring boende genomför vi kontinuerligt olika kundundersökningar, såsom fokusgrupper, hemma-hos intervjuer och webbpaneler.

JM strävar också mot en ökad öppenhet och lyhördhet mot kunder när de väl köper sin bostad. Kunderna erbjuds att medverka i arbetet på ett så tidigt stadium som möjligt. Det finns en rad områden där de kan vara med och påverka. Det kan gälla förslag på bostadens utformning, önskvärd kringsservice i bostadsområdet eller alternativa sätt att använda gemensamhetslokaler på.

MEDARBETARKUNSKAPER

För att få kunskap om och ta tillvara medarbetarnas erfarenheter och utvecklingsidéer genomförs årligen "utvecklingsdialoger" med JM:s medarbetare.

Ett antal arbetsgrupper med representanter från hela JM, både hantverkare och tjänstemän, arbetar i workshops med att ta fram förslag till förändringar och förbättringar inom olika utvecklingsområden.

LEVERANTÖRSKUNSKAPER

För att få kunskap och ta tillvara leverantörernas erfarenheter och utvecklingsidéer genomförs en gång per år en framtidsworkshop. Workshopen genomförs tillsammans med arkitekter och avtalsleverantörer inom områden som kök, bad och förvaring.

UTVECKLINGSMOMRÅDEN

Kunskapen från leverantörer, medarbetare, kunder och omvärldstrender bearbetas och sammanfattas i olika förslag på prioriterade utvecklingsområden. Därefter fattas beslut



om vilka utvecklingsförslag som ska genomföras. Ett utvecklingsområde kan bli ett rent produktförbättringsprojekt alternativt ett säljtema för marknadskommunikation.

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

Kök: Vi ställer högre krav på vårt kök och vi tillbringar allt mer tid där. Vi läser läxor, umgås och lagar mat. Allt detta ställer krav på moderna lösningar på yteffektivitet och tekniska lösningar.

Barnfamiljer i stadsmiljö: Idag väljer många barnfamiljer att bo kvar i lägenhet i stadsmiljö istället för att flytta till småhus utanför staden. Mycket handlar om att frigöra tid. Tid för sina barn, för sin respektive och sig själv. JM tittar på hur vi kan erbjuda ett boende som lever upp till de krav dagens barnfamiljer har.



Viktiga utmaningar för JM

- Allt mer kunniga och initiativrika kunder
- Ökad fokus på energisnåla bostäder
- Behov av mer flexibla och anpassningsbara bostäder för att möta behov av arbetsplats samt "barn varannan vecka"
- Förändrade bolånekrav
 - Bolånetaket ger effekt på skuldsättningsgraden
 - Hög skuldsättning hos hushållen.

MARKNADEN

BOSTÄDER

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien.

Den tidigare goda efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige blev mer avvaktande under andra halvåret 2011. I Norge var efterfrågan fortsatt god medan efterfrågan i Danmark dämpades under 2011 efter en viss förbättring under 2010.

Totalt startade JM produktion av 3 629 bostäder under 2011, att jämföra med 3 404 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 841, varav 93 procent var lägenheter i flerbostadshus och 7 procent småhus. I Norge produktionsstartades 640 bostäder, varav 79 procent var lägenheter och 21 procent småhus. I Belgien produktionsstartades 71 lägenheter. Ett småhusområde om 18 enheter produktionsstartades i Danmark och två i Finland om tillsammans 59 enheter. Av totalt antal produktionsstartade bostäder utgör 77 hyresrätter i Stockholm åt extern beställare.

MARKNADEN FÖR NYPRODUKTION 2011

Bostadsefterfrågan mattades av i de nordiska länderna under 2011, med undantag av Norge där efterfrågan fortsatte att öka. Det var framförallt oron i omvärlden som bidrog till den svaga bostadsmarknaden. Befolkningsstillväxten är fortfarande relativt hög och räntorna låga.

SVERIGE

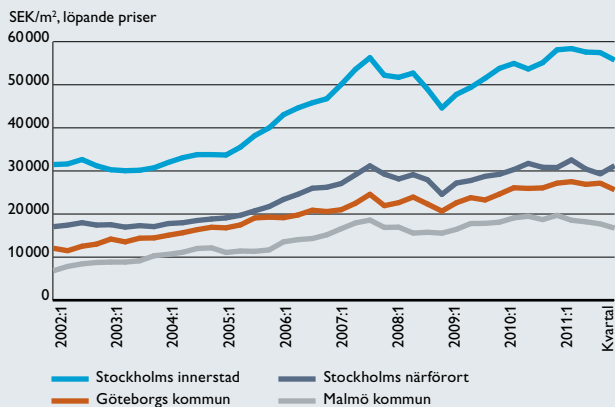
Den starka tillväxten i svensk ekonomi under 2010 fortsatte in på 2011. Drivkrafterna bakom uppgången var bland annat en mycket låg ränta och en expansiv finanspolitik.



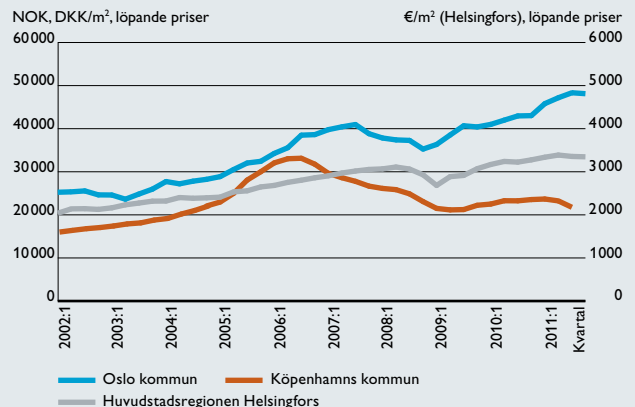
Skuldskrisen i euroområdet påverkade svensk ekonomi i form av lägre efterfrågan på exportvaror, men detta gav effekt först i slutet av året och tillväxten i BNP var omkring 4,5 procent.

Fallande börskurser påverkade hushållens ekonomi negativt och därmed skapades ett tryck nedåt på bostadspriserna

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADS- OMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



LÄGENHETSPRISER I OSLO, KÖPENHAMN OCH HELSINGFORS UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



i storstadsregionerna. Priserna föll dock endast svagt till följd av ett måttligt bostadsbyggande, stark befolkningstillväxt samt låga räntor. Antalet färdigställda bostäder i Sverige minskade något liksom antalet produktionsstarter.

JMs största delmarknader i Sverige är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg. JM är marknadsledare på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm. Bland de större projekten kan nämnas Liljeholmskajen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka och Dalénum på Lidingö.

NORGE

BNP-tillväxten, exklusive olje- och gassektorn, var cirka 2,5 procent. En sämre konjunktur i omvärlden och skuldskrisen i Europa påverkade även norsk ekonomi under 2011. Förutsättningarna för Norge är dock goda på grund av en stark inhemsk ekonomi. Detta speglas i bostadspriserna som fortsatte att stiga under året. Oslo är den enda nordiska huvudstaden med stigande bostadspriser under 2011. Antalet färdigställda bostäder i Norge var fortfarande på en relativt låg nivå medan produktionsstarterna ökade markant.

JM är en av Norges större bostadsbyggare med verksamhet i Osloregionen, Vestfold, Grenland, Bergen och Stavanger. Bland de större pågående projekten kan nämnas Grefsen Stasjon i Oslo, Stongafjellet utanför Bergen, Lervik i Stavanger samt Marius Brygge i Vestfold.

DANMARK

Danmark hade en svag inhemsk ekonomi under 2011 och BNP-tillväxten stannade på cirka 1 procent. Från stigande bostadspriser under 2010 sjönk bostadspriserna återigen såväl i Köpenhamn som i övriga delar av landet. Det var fortsatt låg aktivitet på byggandet, både vad gäller produktionsstarter och antal färdigställda bostäder.

JMs verksamhet är koncentrerad till Köpenhamnsområdet. Under slutet av året produktionsstartades småhusprojekt i Humlebaek, norr om Köpenhamn.

BEDÖMD MARKNADSPPOSITION 2011, PRIVATA BOSTADS-MARKNADEN, PÅ ORTER DÄR JM HAR VERKSAMHET

Land	JMs marknadsposition	Större konkurrenter
Sverige	Nummer ett	NCC, Peab, Skanska och HSB
Norge	Bland de 10 främsta	Mesterhus, Nordbohus, Blink-Hus, Block-Watne och Selvaag Bolig
Danmark*	Bland de 10 främsta	NCC, Sjaelsø och Arkitekt Gruppen
Belgien**	Bland de 10 främsta	Thomas & Piron, Immobil, Bouygues, Besix RED, Bouwfonds och Matexi-Wilma
Finland***	Bland de 15 främsta	YIT, Skanska, Lemminkäinen Talo och NCC

* Köpenhamnsregionen

** Bryssel, Namur och Brabant Wallon

*** Huvudstadsregionen

FINLAND

BNP-tillväxten i Finland var omkring 3 procent 2011 vilket är något lägre än 2010. Bostadspriserna var i stort sett stillastående liksom under föregående år.

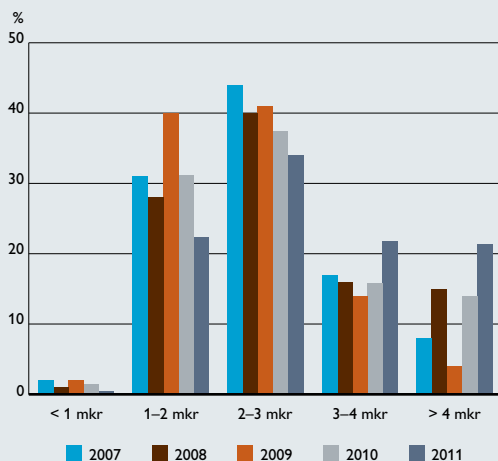
JM etablerade sig i regionen under 2006 och bedriver verksamhet inom Helsingforsområdet. Under 2011 produktionsstartades två småhusprojekt.

BELGIEN

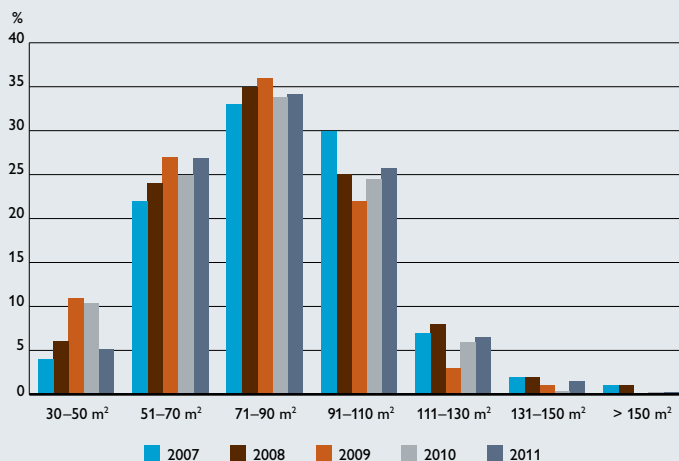
Den belgiska ekonomin växte något snabbare 2011 jämfört med 2010. BNP-tillväxten uppgick till cirka 2,5 procent 2011. Den starka uppåtgående trenden för bostadspriserna under 2010 avtog och bostadspriserna mattades av under 2011.

JM utvecklar bostäder i Brysselregionen. Kunderna är i huvudsak privatpersoner men även i viss mån nationella företag och företag från EU-länderna. Kundernas bostadsköp sker främst i syfte att bruka dem själva men också för uthyrning. Under 2011 produktionsstartades projekt i Bryssel och Namur, utanför Bryssel.

ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2007–2011, SVERIGE



ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2007–2011, SVERIGE





BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2011	2010	2009
Sverige	23 300	26 400	16 700
Norge	27 700	21 300	19 600
Danmark*	10 800	7 900	8 900
Finland*	32 200	33 700	23 100

* Avser perioden Q4 2010 till och med Q3 2011

Källa: Respektive lands statistikbyrå, sammanställt av WSP Analys & Strategi.

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2011	2010	2009
Sverige	2 841	2 834	1 791
Norge	640	429	359
Danmark	18	62	0
Finland	59	31	0
Belgien	71	48	0
Totalt	3 629	3 404	2 150

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2011	2010	2009
Sverige	2 457	2 615	2 686
Norge	577	512	502
Danmark	28	84	63
Finland	14	30	12
Belgien	36	35	28
Totalt	3 112	3 276	3 291

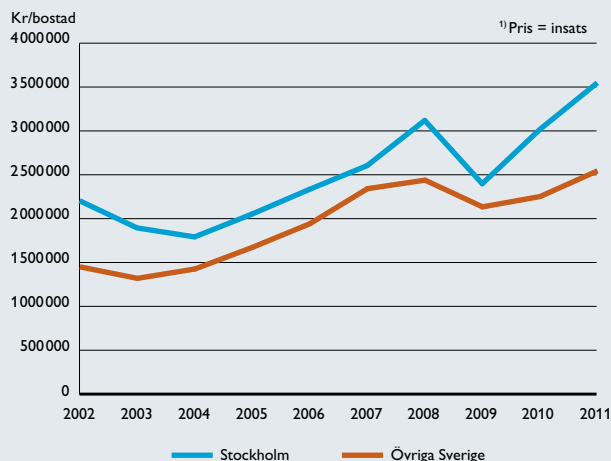
JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2011-12-31	2010-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	6 401	5 431
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ²⁾	60	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	8	18
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	68	82

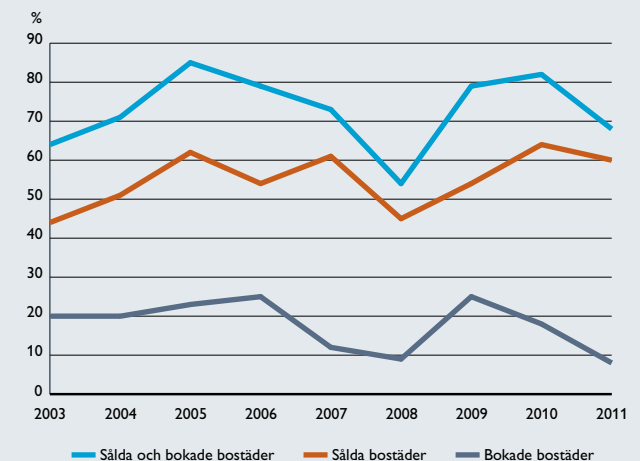
¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund

GENOMSnittSPRIS¹⁾ JMs SÅLJSTARTADE BOSTÄDER 2002–2011, SVERIGE



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



ERBJUDANDE

Genom att erbjuda våra kunder miljöanpassade bostäder i attraktiva lägen på utvalda marknader är JM väl positionerat att dra nytta av den kunskap vi har samlat om våra kunder och deras behov.



JM FÖRSTAHANDSVAL VID KÖP AV NY BOSTAD

Det ska vara lika tryggt, enkelt och bekymmersfritt för kunden att köpa ett JM-hem som det är att bo i ett. JM:s ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad – där kundfokus och lyhördhet gentemot våra kunders behov är avgörande framgångsfaktorer.

BRANSCHENS MEST NÖJDA KUNDER

Nöjda kunder är en viktig nyckel till framgång. För bostadsutvecklingsbranschen i Sverige finns ett branschindex som mäter Nöjd Kund Index (NKI). JM har för tredje året i rad branschens mest nöjda kunder med ett NKI om 77, vilket kan jämföras med branschindex om 72 av 100 möjliga poäng (Källa: Prognoscentret). JM:s bästa projekt i Sverige 2011 var Trädgårdsmästaren i Malmö.

Att uppnå hög kundnöjdhet är ett betyg på att JM har en väl fungerande process för kundrelationen. Ambitionen är att JM:s kunder ska uppleva att de har en bra dialog med JM under hela processen. En process som startar med en allmän bild av JM och en första intresseanmälan, kontraktsskrivande, informationsmöten, tillvalshantering och arbetsplatsbesök, till att bostaden motsvarar förväntningarna vid inflyttning.

VIP-KUNDER HAR FÖRETRÄDE

Att vara VIP-kund hos JM innebär att kunden får veta när, var och hur vi ska bygga nya bostäder, innan de släpps till allmän försäljning. VIP-kunderna får nyhetsbrev regelbundet med aktuella bostadsprojekt och dessutom förtur till våra bostäder. Att vara VIP-kund kostar 200 kronor per år.



Intresset hos, och tillströmningen av nya VIP-kunder var mycket positiv under 2011 och totalt tillkom 3 500 nya VIP-kunder.

ANDEL AV JM:s KÖPARE SOM ÄR VIP-KUNDER

2011	2010	2009	2008	2007
34%	32%	27%	34%	26%





HITTA ALLA VÅRA BOSTÄDER PLUS EN MASSA NYTTIGA TIPS OCH INSPIRATION DIREKT I DIN SMARTPHONE ELLER IPAD.

mobil.jm.se Sajten med aktuell information om våra bostadsprojekt direkt i din mobil.

JMs bostadsapp för smartphones och iPad, sökord: JM



BRA MATERIALVAL OCH JM ORIGINAL

Redan när vi skissar på ett nytt bostadsprojekt är inredningen en viktig del i planeringen. Efter att kunden har bokat sin nya bostad får kunden Inredningsguiden där vi presenterar det genomarbetade JM Original samt tillvalsutbudet. Kunden träffar sedan projektets inredningsansvarige och går igenom de val man önskar göra för sin drömbostad.

Våra inredningsansvariga arbetar kontinuerligt med att skapa förutsättningar för bra materialval och grundstandard.

Drygt 60 procent av JMs köpare väljer inredning inom ramen för JM Original.

JM MÖTER KUNDERNA DIGITALT

Det är viktigt att finnas på plats där kunderna är. Därför spelar de digitala kanalerna en allt viktigare roll i kommunikationen med kunder och övriga intressenter.

JM var en av de första i branschen att sälja bostäder via Internet och har sedan dess valt att ligga långt fram när det gäller att erbjuda produkter och tjänster i de nya digitala kanaler som kommer. JM ska finnas tillhands där våra kunder finns. Om 2010 var året då vi etablerade en närvaro i sociala media och mobilen så var 2011 året då vi gjorde dessa kanaler till en naturlig del i dialogen med kunder och omvärld. Vill en potentiell kund veta om det finns någon lämplig JM-bostad till salu då ska information gå att få, oavsett tid och plats.

EXEMPEL PÅ UTVECKLING AV JM ORIGINAL

INDUKTIONSHÄLL

Induktionshäll har varit ett populärt tillval bland våra kunder och därför väljer vi att införa induktionshäll som "JM Original" i alla JMs nystartade projekt i Sverige.

En induktionshäll förbrukar cirka 20 procent mindre energi än en glaskeramikhäll, och erbjuder en enkel och trygg hantering.

USB-VÄGGUTTAG

Laddare och standby-funktioner står för 10 procent av hushållsenergin.

I alla våra nya bostäder i Sverige installerar vi ett USB-vägguttag i köket. Det kan användas för att ladda telefonen, kameran, eller spelkonsolen.

USB-vägguttaget använder inte någon energi när det inte är anslutet för laddning och laddar snabbare än vid laddning i dator.



Vi bygger nu vidare på våra digitala kanaler, där mobila applikationer och ett förbättrat stöd i köpprocessen på nätet står närmast i tur.

ENTRÉ

JMs kundmagasin entré skickas till VIP-kunderna fyra gånger per år. Magasinet innehåller bland annat reportage hos kunder som nyss flyttat in, beskrivning av nya bostadsområden, information inom olika temaområden samt planerade bostadsprojekt.

VISNINGSDAGAR I PÅGÅENDE PROJEKT

Stora Visningsdagen arrangeras fem gånger per år och innebär att alla JMs bostadsprojekt håller öppet för visning under samma dag. Under 2011 var första gången som JMs samtliga marknader hade visning på samma dag, med samma tema; under våren inredning och uterum, och under hösten kök.

Intresset för visningsdagarna är stort, med ett genomsnittligt besöksantal om totalt cirka 2 000 personer per tillfälle. De lockar många nya potentiella köpare och majoriteten är förstagångsbesökare. Majoriteten av besökarna anger att besöket har ökat deras intresse för att köpa en JM-bostad i framtiden.





FEM SKÅL ATT VÅLJA EN NYBYGGD BOSTAD FRÅN JM

Fördelarna med att välja en nybyggd bostad från JM är flera. Det handlar om en modern arkitektur, genomtänkta planlösningar och funktioner, och att vi bygger där människor vill bo. I en nybyggd bostad är det bara att flytta in, utan alltför mycket planerade. Allt är klart vid inflyttning och kommer att hålla lång tid framöver – en JM-kund kan lägga både tid och pengar på annat än renovering.

VI BYGGER DÅR MÅNNISKOR VILL BO

Kunden ska ju inte bara trivas i sin nya bostad, själva området är också viktigt. DÅrför bygger vi alla våra bostäder i city-, natur- eller sjönära lägen och med närhet till bra kommunikationer och bra infrastruktur. För oss är det också viktigt att gatumiljö, grasmattor och lekparkar med mera är klart när kunderna flyttar in.

En mycket viktig komponent för oss som samhällsbyggare är att bygga trygga bostadsområden och bostadsmiljöer. 2010 inledde JM ett samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige. Tillsammans har vi arbetat fram ett trygghetsprogram, som ska säkerställa att vi beaktar trygghetsfrågor i allt från förvärv och planering till produktion och inflyttning.

VI FOKUSERAR PÅ BOSTÅDER

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder, och vi är en av Nordens ledande inom vårt område.

VI ERBJUDER GENOMTÅNKTA LÖSNINGAR

Vi utgår från en modern arkitektur som tilltalar människor med ljusa, väl genomtänkta planlösningar som skapar mycket rymd.

I alla bostäder ingår JM Original som är en noga utvald inredning, men här finns också rum för egna önskemål. Våra inredningsguider, skraddarsydds för varje bostadsområde, gör det enkelt för den kund som vill vara med och påverka själv.

ENERGIANVÅNDNING PRIORITERAT I VÅRT MILJÖARBETE

En energisnål bostad är billigare i drift och bättre för miljön, dÅrför bygger vi enbart lågenergihus med bland annat extra isolering i fönster, väggar och tak. Vi energiklassar också alla nya bostäder till nytta för våra kunder. Vår övertygelse är att ett energisnålt byggande är det enda som håller i längden, någøt som våra kunder håller med om.

För oss är det också självklart att endast välja sunda och beprövade naturmaterial, som inte är allergiframkallande, i våra bostäder.

VI ERBJUDER ALLA EN TRYGG BOSTADSAFFÅR

Det ska vara och kännas tryggt att köpa sin bostad av JM. Vi erbjuder ett trygghetspaket med bland annat skydd mot dubbel boendekostnad och tillträdesskydd där kunden kan skjuta upp sin inflyttning med upp till tre månader om denna av någøt anledning inte kan ske på utsatt datum.

Vi efterstråvar alltid god kvalitet och att kunna lämna över en felfri bostad i rätt tid. Naturligtvis vill vi alltid bemøta kunden på ett bra sätt, men ibland uppstår missförstånd och ibland gör vi fel. Kundombudsmannen är anstÅlld av JM och har till uppgift att från en utgångspunkt utanför det aktuella projektet pröva kundens klagomål och vid behov medla mellan kunden och JM.

HUS VI BYGGER IDAG, PÅVERKAR HUR VI LEVER IMORGON

Den som köper en lägenhet eller hus av JM ska få en sund boendemiljö. Samtidigt vill vi också ta ansvar för våra barns framtida miljö. Läs mer om vårt miljö- och kvalitetsarbete på sidorna 34–43.

FÖNSTER SOM SPAR ENERGI

Fönster är ofta en stor källa till värmeförluster i en byggnad. Samtliga fönster i våra nya bostäder är därför extra värmeisolerande med ett så kallat Uw-värde på 0,9 W/kvMK.

ALLERGIHÄNSYN

Forskning har visat att det kan finnas ett samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. JM:s bostäder har PVC-fria väggar och golv.

Till de planteringar som omger JM:s hus används växter och träd som är giftfria och lämpliga för allergiker, till exempel äppelträd och rosor. I köket undviks "dammhyllor" genom takansluten skåpinredning.

ENERGISNÅLA VITVAROR

Vitvaror kan stå för en stor del av de boendes användning av hushållsel. På JM har vi beslutat att utrusta våra bostäder med energisnåla vitvaror.

Samtliga bostäder som projekteras framöver ska utrustas med induktionshäll, vilket kan ge upp till 20 procent energibesparing jämfört med en traditionell häll.

EN GOD ELMILJÖ

Vi minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält. Dels dras alltid ett femledarsystem, vilket begränsar de magnetiska fälten i hela fastigheten, dels undviks placering av elcentraler i anslutning till sovrum.

EN GOD LJUDMILJÖ

Störande ljud och buller uppfattas av många som det största problemet i boendemiljön.

Våra bostäder är tystare än vad de svenska byggreglerna kräver. Extra tjocka väggar och bjälklag ger en mycket god isolering mellan lägenheterna. Vi har också krav på att ytterdörrarna ska ha god ljudklass och undviker därför brevinkast i dörrarna genom att placera postboxar i trapphusens entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrarna.

MÖJLIGHET ATT SJÄLV PÅVERKA ENERGIANVÄNDNINGEN

Genom att samtliga våra nya bostäder byggs enligt JM:s koncept för lågenergihus har den boende en god förutsättning att få låga driftskostnader och bidra till att vi minskar energianvändningen. Dessutom mäts användningen av tappvarmvatten individuellt i varje lägenhet, vilket medvetandegör den boende om att ett sparsamt användande av varmvatten också ger en lägre kostnad.

SUNDA MATERIAL

Trä, sten, kakel, klinker. Vi använder i så stor utsträckning som möjligt naturmaterial. Sedan 1990 har vi utvecklat en miljövarudatabas där vi kontrollerar relevanta produkter. På så sätt kan vi bygga hus som är bra för hälsan och undvika vissa farliga ämnen.



LILJEHOLMSKAJEN, STOCKHOLM**Utvecklingsperiod:** 2001–2018**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: cirka 3 200

– Påbörjade: 2 135

– Produktionsstartade under 2011: 334

Lägenhetsstorlekar: 41–146 m², 1–6 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 1 100**Läge:** Centralt, 5 km från Stockholm centrum

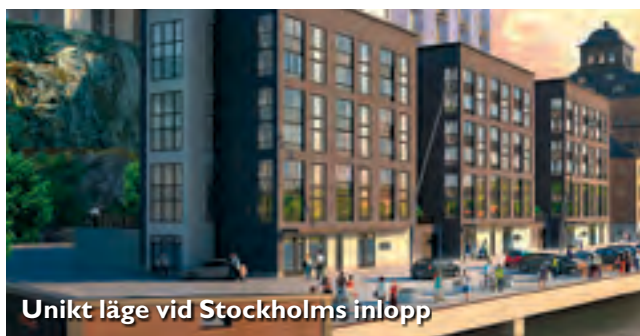
En del av Stockholms innerstad

KVARNHOLMEN, NACKA**Utvecklingsperiod:** 2010–2022**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: cirka 1 100

– Påbörjade: 54

– Produktionsstartade under 2011: 0

Lägenhetsstorlekar: 53–108 m², 2–4 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 1 050**Läge:** Centralt, 6 km till Stockholm centrum

Unikt läge vid Stockholms inlopp

JÄRVASTADEN, SOLNA OCH SUNDBYBERG**Utvecklingsperiod:** 2007–2017**Bostadstyp:** Småhus/Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: drygt 1 000

– Påbörjade: 548 varav 114 småhus

– Produktionsstartade under 2011: 167

Lägenhetsstorlekar: 46–123 m², 2–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 500**Läge:** Naturnära, 8 km till Stockholm centrum

Trädgårdsstad med stadskänsla nära city

DALÉNUM, LIDINGÖ**Utvecklingsperiod:** 2010–2018**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**– Totalt: : drygt 750¹⁾

– Påbörjade: 60

– Produktionsstartade under 2011: 0

Lägenhetsstorlekar: 52–168 m², 2–6 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** drygt 700¹⁾**Läge:** Centralt, 9 km till Stockholm centrum

På klassisk mark på Lidingö

KUNGSÄNGEN, UPPSALA**Utvecklingsperiod:** 2002–2017**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: Cirka 900

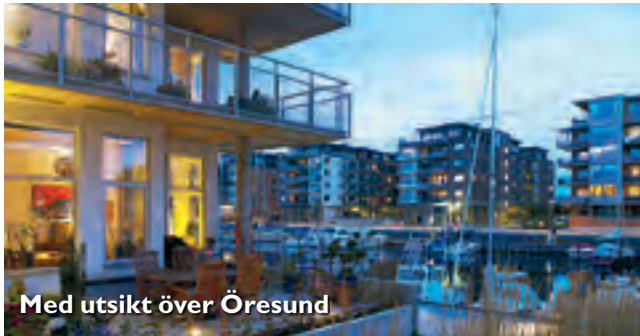
– Påbörjade: 524

– Produktionsstartade under 2011: 0

Lägenhetsstorlekar: 43–116 m², 1–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 350**Läge:** Centrumnära

Söder om Uppsalas stadskärna

¹⁾ Därutöver finns 220 byggrätter avseende hyresrätter.



Med utsikt över Öresund



Småstaden vid havet



Norra Älvstranden fortsätter att växa



På första parkett till naturen



Nytt bostadsområde i Oslo

DOCKANOMRÅDET, MALMÖ

Utvecklingsperiod: 2003–2013

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 950

– Påbörjade: 740

– Produktionsstartade under 2011: 84

Lägenhetsstorlekar: 34–162 m², 1–5 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: drygt 200

Läge: Centrumnära/intill havet

LOMMA STRANDSTAD, LOMMA

Utvecklingsperiod: 2003–2016

Bostadstyp: Flerbostadshus/Småhus

Antal bostäder:

– Totalt: drygt 1000

– Påbörjade: 484

– Produktionsstartade under 2011: 43

Lägenhetsstorlekar: 42–115 m², 1–4 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 550

Läge: Intill havet, 8/10 km till Lund/Malmö centrum

NORRA ÄLVSTRANDEN, GÖTEBORG

Utvecklingsperiod: 2002–2015

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 1000

– Påbörjade: 758

– Produktionsstartade under 2011: 151

Lägenhetsstorlekar: 40–135 m², 2–5 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: drygt 250

Läge: Vattennära, 5 km till Göteborg centrum

ÖSTER MÄLARSTRAND, VÄSTERÅS

Utvecklingsperiod: 2008–2012

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: Cirka 180¹⁾

– Påbörjade: 150

– Produktionsstartade under 2011: 61

Lägenhetsstorlekar: 36–111 m², 1–4 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 30¹⁾

Läge: Centralt, 2 km till Västerås centrum

GREFSEN STASJON, OSLO, NORGE

Utvecklingsperiod: 2010–2020

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 260²⁾

– Påbörjade: 24

– Produktionsstartade under 2011: 24

Lägenhetsstorlekar: 38–187 m², 2–4 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 240²⁾

Läge: Centralt och naturnära, cirka 5 km till Oslo centrum

¹⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 400 byggrätter enligt avtal. ²⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 200 byggrätter enligt avtal.



Snart flyttar Sara och Torbjörn Söderman in i sin helt nya femrumslägenhet i Liljeholmen tillsammans med sina barn. Det här är inte första gången – redan i december 2005 flyttade de in i sin första nybyggda JM-lägenhet i samma område. Familjen har vuxit sedan dess och området kring familjens lägenhet har gått samma väg.

VÅRT BOENDE I LILJEHOLMEN

– Det har liksom vuxit fram väldigt bra förutsättningar i samband med att området har utvecklats. När vi flyttade hit fanns det inte så mycket service, inga matvarubutiker eller restauranger eftersom vårt hus var ett av de första som byggdes här uppe på höjden. Sedan dess har det tillkommit fler och fler praktiska bekvämligheter och gör så fortfarande, säger Sara Söderman.

De två äldsta barnen, Viktor och Freja, går i Årstadalsskolan som är en nybyggd skola mitt i Liljeholmen. Filippa går på ett av alla de nybyggda förskolor som ligger vid Hildebergsvägen där familjen bor.

Innan flyttlasset gick över Liljeholmsbron bodde familjen på Södermalm, och de var tidigt ute med att boka den nyss färdigbyggda lägenheten på Hildebergsvägen. Lägenheten var precis vad de letat efter och utan att riktigt veta vad som skulle hända med det nyss påbörjade bostadsområdet, så slog de till. En affär som i slutändan visade sig vara så bra att familjen nu, sex år senare, har slagit till på en ny, större JM-lägenhet i Liljeholmen.

– Flickorna delar rum nu och det går jättebra, men vi har länge vetat att vi



vulle ha en femrummare så småningom, och att vi egentligen vill bo precis som vi gör nu – på bottenvåningen med en stor och fin uteplats. Så, när möjligheten presenterade sig så bokade vi den här femman med uteplats med förtur, eftersom vi redan var VIP-kunder hos JM.

– Det är lite lyxigt att flytta in i en nybyggd lägenhet. Det blir så klart en längre väntan på att få flytta in, men man får mycket större inflytande i alla beslut som tas och man vet att lägenheten kommer att motsvara ens förväntningar.

Att flytta från lägenheten med närhet till city och alla bekvämligheter in på

knuten till ett hus längre från stan har aldrig känts som ett alternativ.

– Vi trivs så otroligt bra med att bo i nyproducerad lägenhet, det är enkelt, bekvämt och det är bara att flytta in och bo. Vi har så fullt upp med annat att det skulle kännas konstigt att lägga tiden vi har på att reparera och underhålla vårt boende. På det här viset slipper vi kompromissa på de önskemålen vi har, vi får vår uteplats, nog med sovrum, centralt läge och välplanerade kvadratmeter.

Sara och Torbjörn jobbar i de centrala delarna av Stockholm men pendlar enkelt fram och tillbaka, till vardags använder sig hela familjen huvudsakligen av tunnelbanan. När sommaren kommer går det att cykla in till city på 20 minuter.

– Det är verkligen jättebekvämt. Barnen behöver inte skjuts överallt, ska de till skolan eller hem till en kompis kan de gå själva precis som i ett villaområde. Det finns många barnfamiljer i Liljeholmen, men i övrigt är området blandat, det är hyresrätter, bostadsrätter, nybyggda villor och lite äldre hus i en härlig blandning. Det är väldigt trivsamt.

LÖNSAMHET

JM skapar värde genom projektutveckling av bostäder. Genom god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för våra aktieägare. Enhetliga produktionssätt och effektiva logistik bidrar också till värdeskapandet.



AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

JMs AFFÄRSIDÉ:

Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

VISION:

JM skapar hus att trivas i.

STRATEGI

För att inom ramen för affärsidén uppnå det övergripande aktieägarmålet, har JM följande strategi:

- Ledande projektutvecklare av bostäder i Norden – avseende både marknadsposition och kvalitet i produkten
- Verksamhet på tillväxtorter med goda långsiktiga demografiska och ekonomiska förutsättningar
- Tydlig inriktning mot kvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser med högt kundvärde och i attraktiva lägen
- Tillväxt med bibehållande av god lönsamhet och marknadsledande position
- Tillväxt ska främst ske organiskt, men även via bolagsförvärv som kan stärka JM:s position på befintliga marknader.

LEDANDE UTVECKLARE AV KVALITATIVA BOSTÄDER I NORDEN

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Gemensam nämnare är områden där en växande befolkning och god köpkraftsutveckling ger möjlighet att nå framgång i vår affär.

JM:s projektutveckling täcker alla led av värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JM:s projekt att nya stadsdelar skapas.

Bostäderna upplåts i första hand till bostadsrättsföreningar för eget ägande, men kan även inkludera hyresbostäder. Projektutveckling av kontorsfastigheter ska vara begränsad och i första hand stödja JM:s bostadsutveckling i större projekt där inslag av kontor ingår som en naturlig planförutsättning.

Till grund för JM:s strategi för värdeskapande och tillväxt ligger tydligt fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. Detta uppnås genom hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning av projekten. Riskkontroll och fokus på kassaflöden innebär att produktionsstarter sker först i den takt som tillräcklig nivå på bokning och kontraktsskrivning har erhållits. Kvalitetssäkring av projektering och produktion sker genom en begränsad och effektiv egen produktionskapacitet.

KAPITALHANTERING

Strategin omfattar både tillgångs- och kapitalstruktursidan och är anpassad till JM:s projektutveckling. Fokus ligger på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen och innebär bland annat:

- Byggrättsportföljen – exploateringsfastigheter i balansräkningen ska motsvara fyra års produktion
- Projektfastigheter – ska bestå av främst bostadsfastigheter som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Storleken på portföljen varierar över konjunkturcykeln
- En synlig soliditet om 35 procent, mätt över en konjunkturcykel. Målet är satt utifrån en analys av rörelserisken i de olika verksamheterna och tillgångsslagen i balansräkningen.

AVKASTNINGSKRAV FÖR PROJEKT

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. För att kunna skapa värde genom val av rätt projekt, krävs därför kunskap om lönsamheten i de enskilda investeringarna.

Ett avkastningskrav på 6,5 till 7,5 procent innebär att koncernens genomsnittliga investeringar måste generera ett kassaflöde efter operativa kostnader och skatt, men före räntekostnader, på 6,5 till 7,5 procent av grundinvesteringen.

GENOMSNIITTLIG KOSTNAD – EGET KAPITAL*

Risikfri ränta på 4,0–5,0 procent (10-årig statsobligation) plus riskpremie om 5,5–6,0 procent (bedömd riskpremie för JM-aktien) ger ett avkastningskrav på eget kapital på 9,5–11,0 procent.

GENOMSNIITTLIG KAPITALKOSTNAD – LÅNAT KAPITAL*

Risikfri ränta om 3,0–4,0 procent för statsobligationer med två års löptid (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid). Riskpremien uppgår i genomsnitt till 1,5 procent och med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital därmed till 3,2 till 4,0 procent.

SKULDSÄTTNINGSGRAD I PROJEKT

Skuldsättningsgraden i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

WACC (VÄGD KAPITALKOSTNAD)

Den vägda kapitalkostnaden (wacc) för nya projekt uppgår därmed till 6,5–7,5 procent. Den vägda kapitalkostnaden används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett projekt.

AVKASTNING EGET KAPITAL

Avkastningen på eget kapital har under 10-årsperioden 2002–2011 uppgått till 22,5 procent och för 5-årsperioden 2007–2011 27,8 procent.

* Risikfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

FINANSIELLA MÅL

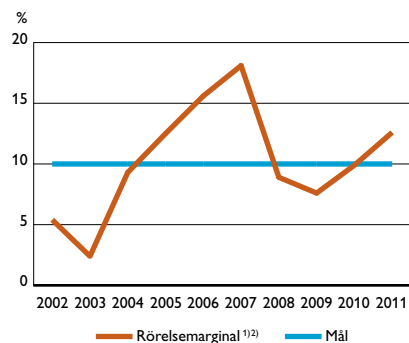
JM har ett övergripande mål om värdeskapande för aktieägarna som innebär att ägarna genom investering i JM-aktien ska få en högre totalavkastning än vid investering i företag med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

Under perioden 2007–2011 har JM-aktien gett en totalavkastning om 23 procent.

För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för aktieägarna, har JM formulerat följande finansiella mål.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procent. Under 10-årsperioden 2002–2011 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 10,9 procent. Under 5-årsperioden 2007–2011 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 11,2 procent.

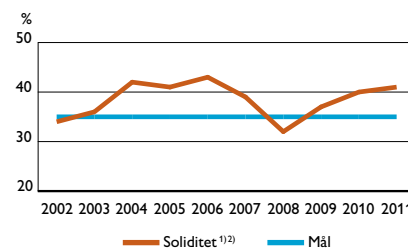


¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.
²⁾ Räkenskapsår 2003 och tidigare är ej omräknat enligt IFRS.

SOLIDITET

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Under 10-årsperioden 2002–2011 uppgick soliditeten i genomsnitt till 38 procent och

under 5-årsperioden 2007–2011 till 38 procent.

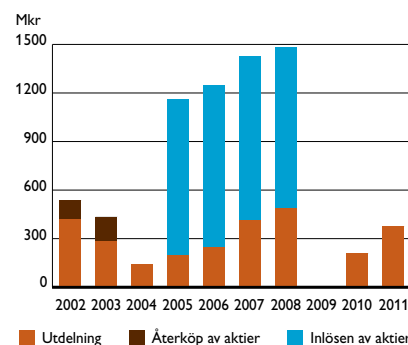


¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.
²⁾ Räkenskapsår 2003 och tidigare är ej omräknat enligt IFRS.

UTDELNING

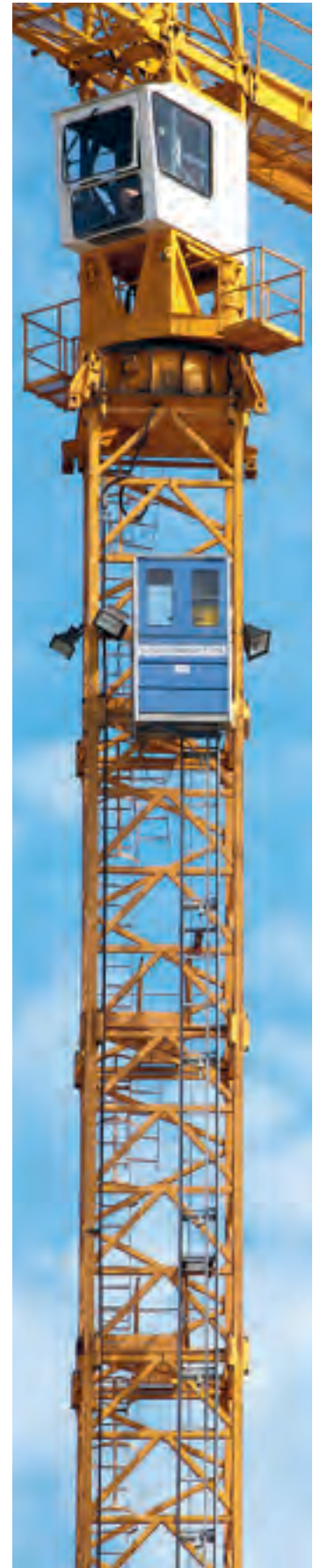
Aktieutdelningen ska över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Under 10-årsperioden 2001–2010 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 47 procent och under 5-årsperioden 2006–2010 till 35 procent. För 2008 utgick ingen utdelning, som ett resultat av ökad försiktighet under pågående finanskris.

ÖVERFÖRING TILL AKTIEÄGARNA



ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Att ge en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Under perioden 2007–2011 har JM-aktien gett en (genomsnittlig) totalavkastning om 23 procent.



AFFÄREN JM – VÄRDESKAPANDE

DRYGT 65 ÅRS ERFARENHET AV VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKTUTVECKLING

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder och vi har därför en mycket lång erfarenhet av att identifiera kundbehoven. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt.

Projektutvecklingen inom JM innebär att obebyggd eller bebyggd mark förvärvas och förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler. Projektutveckling täcker alla led i värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JM:s projekt att helt nya stadsdelar skapas. Eftersom vår verksamhet i första hand är inriktad på nyproduktion av bostäder har vi genom åren kunnat utveckla våra processer, samtidigt som vi arbetat för att öka boendekvaliteten.

Kunskap om kundernas behov och efterfrågan – och hur dessa behov förverkligas genom effektiva processer – är grunden för JM:s värdeskapande.

En god riskkontroll, fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen är förutsättningar för att nå hela vägen till maximerat värdeskapande.

VÄRDEKEDJAN

Värdekedjan inkluderar mark- och fastighetsförvärv, planprocess och projektering, produktion, försäljning samt förvaltning. Denna kompetens att hantera hela värdekedjan är en viktig konkurrensfördel för JM och avgörande för det framgångsrika värdeskapandet.

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sid 26).

Värdeutvecklingen sker stegvis i takt med att markanvändningen definieras. När detaljplanen är fastställd och bygglov erhållits – detta kan ta från ett till fem år – och projektet sålts till kund, har det fulla markvärdet uppnåtts.

Projektutvecklingen och värdeskapandet sker i olika faser som beskrivs nedan.

IDÉFAS – MARKNADSANALYSER GER INSIKT OM KUNDBEHOV

God kännedom om marknadsutveckling, kundbehov och efterfrågan är grunden för att kunna skapa värde genom projektutveckling. JM genomför därför löpande marknadsundersökningar bland kundgrupperna om deras behov och preferenser avseende allt från boendeformer till läge och utformning. Analysen av kundbehoven och marknadsutvecklingen ger idéer om hur erbjudandet bör utformas för att vara attraktivt.

MARK MED RÄTT UTVECKLINGSPOTENTIAL – TILL RÄTT PRIS

Projekten startar i regel med markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs löpande för att analysera kundpreferenser.

Att kunna förvärva mark med utvecklingspotential – till rätt pris – blir avgörande för att kunna förverkliga dessa planer till attraktiva bostäder och att driva projektutvecklingen med god lönsamhet. Markförvärv och idéfas är därför centrala inom projektutveckling.

PLANPROCESSEN – DEFINIERAR MARKANVÄNDNING

Nästa steg är att definiera markanvändningen, vilket innebär att byggrätterna konkretiseras till sitt innehåll. Arbetet sker i dialog med kommunen som tillsammans med JM:s projektledare arbetar för att definiera hur marken kan och får användas. En aktiv fastighetsägare kan påverka planprocessen, men den är också beroende av den kommunala planeringen och eventuella överklaganden.

Det är i detta skede – när idéerna för den obrutna marken ska realiseras och förvandlas till konkreta planer för attraktiva bostadsområden – som merparten av värdeskapandet sker.

PROJEKTERINGSFAS – MED ARKITEKTER

Därefter startar en projekteringsfas under ledning av JM:s projekteringsledare. En arkitekt tar fram ritningar och när ett förslag från arkitekten godkänts kopplar vi in konsulter inom konstruktion, mark, el, ventilation, värme, sanitet med mera. Inköpsansvarig gör upphandlingar och beställningar av material och arbete medan platschefen planerar bygget.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN – VIA FLERA OLIKA KANALER

När försäljningen startar får VIP-kunder förhandsinformation och förtur till JM:s bostäder. Kanaler är våra webbplatser, bostadsbutiker, kundtidning, Stora visningsdagar, sociala medier, med mera.

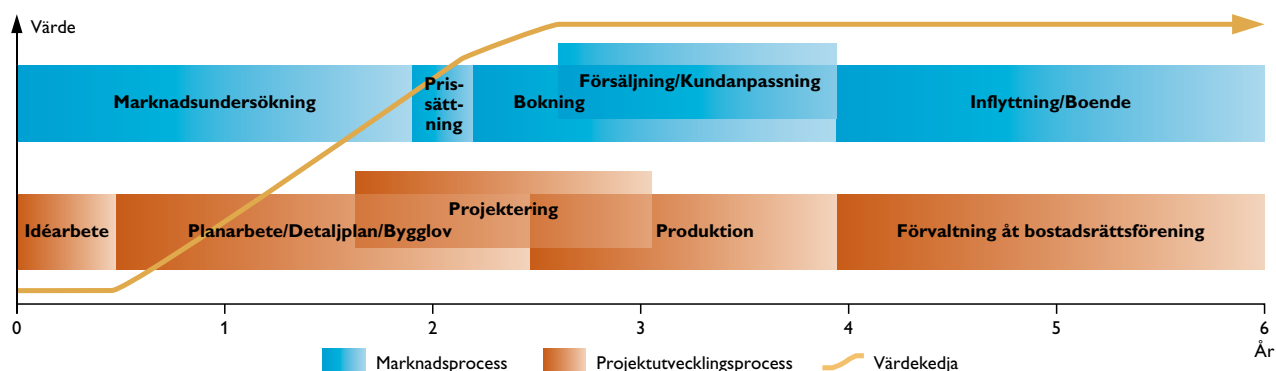
PRODUKTION – SÄKRA OCH EFFEKTIVA PROCESSER

Först när andelen av planerade bostäder som har bokats av kunder har nått det förutbestämda måltalet, påbörjas byggandet. Platschefer, arbetsledare med flera ser till att arbetet löper säkert och effektivt. Många av JM:s arbetslag har jobbat länge tillsammans och de väl inarbetade och strukturerade processerna är en viktig del av värdeskapandet.

INFLYTTNING

Produktion och färdigställande pågår fram till inflyttningen. JM:s åtagande sträcker sig till cirka två år efter inflyttning.

PROCESSER¹⁾ OCH VÄRDEKEDJA²⁾ I PROJEKTUTVECKLINGEN



¹⁾ Tidsintervallen är indikativa och kan variera avsevärt i olika projekt.

²⁾ Värdeskapandet är som störst under planprocessen, då JM i samarbete med berörd kommun definierar markanvändningen.

VÄRDESKAPANDE AV BEBYGGD MARK OCH KOMMERSIELLA LOKALER

Merparten av verksamheten avser bostäder, men JM utvecklar även kommersiella lokaler. Projektutveckling av kommersiella lokaler är i högre grad än projektutveckling av bostäder påverkad av konjunkturutvecklingen. Attraktiva lägen, moderna, flexibla och effektiva kontor är framgångsfaktorer i detta arbete.

Projektutvecklingen av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska i första hand stödja projektutvecklingen av bostäder. Inom ett utvecklingsområde kan det finnas behov av både bostäder och lokaler för att skapa ett attraktivt område. Värdeskapandet kan även ske genom att äldre bostadsområden förtätas med bostäder och genom modernisering av centra.

I den kommersiella verksamheten ingår även att utveckla hyresbostäder. När projektutvecklingen är slutförd säljer JM vanligtvis fastigheten eller använder den färdigutvecklade fastigheten som byte till byggrätter eller nya projektfastigheter. JM har ambitionen att en del av utvecklade hyresbostäder behålls långsiktigt eller säljs till extern part för långsiktig förvaltning.

RÄTT KAPITALSTRUKTUR

JMs affär är kapitalkrävande och förutsätter ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. För att maximera värdeskapandet krävs att en optimerad kapitalstruktur tar utgångspunkt i att de olika verksamhetsområdena har olika kapitalbehov för att möta de specifika riskerna inom respektive verksamheter. JM gör varje år en analys, med stöd av en kapitaliseringsmodell, över vilket riskkapital som behövs för de olika verksamhetsområdena. Kapitaliseringsmodellen kvantifierar tillgång till, och behov av riskkapital inom JMs respektive verksamhetsområden och baseras på bedömda marknadsvärden. Analysen tar även hänsyn till likviditetsaspekterna i olika tillgångsslag. Genomgången av bedömt kapitalbehov och allokerat riskkapital för de olika verksamhetsområdena utifrån kapitalallokeringsmodellen, är ett av de verktyg som ledning och styrelse använder i syfte att löpande analysera JMs totala kapitalbehov. Denna analys av kapitalbehovet ligger sedan tillsammans med andra kvalitativa aspekter, som inte beaktas av kapitaliseringsmodellen, till grund för styrelsens beslut om lämplig kapitalstruktur vid var tidpunkt och förutsättning för värdeöverföring till aktieägarna.

JMs AFFÄRSMODELL FÖR BOSTADSRÄTTER UR ETT LEGALT PERSPEKTIV

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga bostadsköparna skriver upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. JMs affärsmodell är på detaljnivå anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav. Redovisningen av JMs bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar som beställare avspeglar detta förhållande på ett relevant och transparent sätt. Väsentliga

kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning är:

- Entreprenadavtal respektive avtal om fastighetsförsäljning tecknas av styrelsen i bostadsrättsföreningen i samband med att entreprenaden påbörjas
- Bostadsrättsföreningen har egen finansiering genom byggnadskreditiv med säkerhet i bostadsrättsföreningens fastighet
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa kriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med uppföljning över projektens livscykel. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkts- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen från entreprenadavtal med bostadsrättsföreningarna, till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen.

STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING

JMs produktion ska ske med lönsamhet och bidra till värdeskapande för ägarna. Effektiva samt enhetliga processer och komponenter är grunden för att kunna erbjuda attraktiva bostäder till låg totalkostnad.

I början av 2000-talet beslöt ledningen att kraftsamla på olika förbättringsprojekt som idag går under namnet "Strukturerad Projektutveckling". Visionen för förbättringsprojekten var att valmöglighet i projektutvecklingsprocessen endast ska finnas för det som är värdeskapande, vilket medför en snabb och kostnadseffektiv process med ambitionen att skapa felfria produkter. Därmed startades arbetet med att förbättra kostnadskontrollen, vilket har resulterat i ett framgångsrikt arbete med att standardisera såväl produkten som processerna. Arbetet har bedrivits i en rad delprojekt som inleddes redan 2003 och som fortfarande pågår. Några av de viktigaste förbättringsarbetena presenteras nedan.

PRODUKTEN

STRUKTURERAD PROJEKTERING

År 2003 genomfördes projektet Strukturerad projektering vilket resulterade i införande av enhetliga projekteringsanvisningar på JM. Dessa styr, i detalj, utformningen av en rad komponenter i JM:s bostäder.

Projekteringsanvisningarna är framtagna med kravet att de tekniska lösningarna ska vara beprövade inom JM, bidra till god arbetsmiljö, vara problemfria för både JM och våra kunder samt vara totalkostnadseffektiva.

STRATEGISKA INKÖP

Med utgångspunkt från de definierade och standardiserade komponenter som tagits fram inom ramen för Strukturerad projektering påbörjades under 2004 arbetet med strategiska inköp. JM:s strategi har varit att inte bygga egna komponentfabriker utan istället tydligt definiera komponenterna för att sedan teckna långsiktiga ramavtal med de aktörer som har till huvuduppgift att driva fabriksverksamhet. Idag tecknar JM ramavtal för hela koncernen i syfte att säkra bland annat kvalitet och pris. Ramavtalen ska användas av hela organisationen.

PROCESSERNA

STRUKTURERAD FÖRSÄLJNING

Erfarenhet från andra industrier visade entydigt på att processororientering av verksamheten är en naturlig utveckling. 2008 valde JM att låta försäljning vara först ut med att processororienteras. Huvudsyftet var att uppnå en enhetlig försäljningsprocess, inte minst i interaktion med kunden. Detta förväntades ge minskad försäljningsadministration samt bättre utväxling med fler avslut. Slutresultatet var en enhetlig försäljningsprocess i JM:s verksamhetssystem, med samtliga försäljningsaktiviteter i en definierad tidsföljd. Kopplat till aktiviteterna finns styrande rutinbeskrivningar som exempelvis beskriver vilka förberedelser som ska vidtas innan försäljningsstart.

STRUKTURERAD PRODUKTION

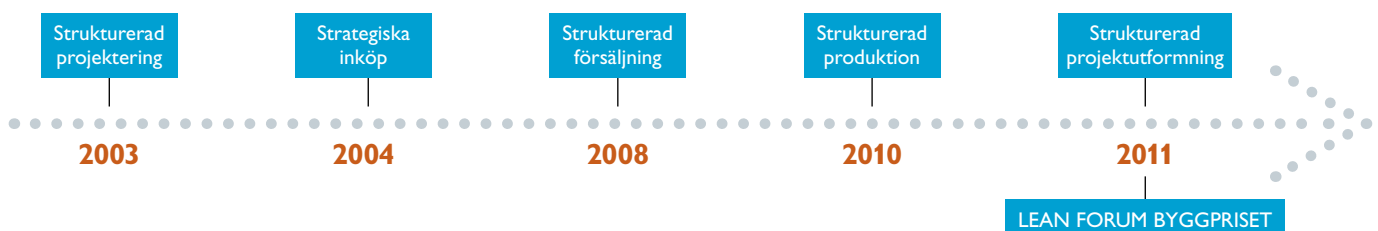
År 2010 gick startskottet för Strukturerad produktion. Arbetet, som baseras på "Lean-tänkande", består av tre delar:

- **Processororientering av verksamhetssystemet:** En enhetlig processkarta som beskriver vilka aktiviteter som ska utföras, när och i vilken ordning detta ska ske, samt en detaljerad beskrivning av hur enskilda aktiviteter ska genomföras.
- **Rutinbeskrivningar och monteringsanvisningar:** Specifika arbetsmoment beskrivs i särskilda monteringsanvisningar. Exempel på sådana är montering av ytterväggs-element och gjutning av bjällklag. Anvisningarna har tagits fram av arbetsgrupper bestående av arbetsledare och hantverkare.
- **System för enhetlig tidsplanering:** En standard för produktionstidsplanering har tagits fram. Tidsplaner görs på tre nivåer: en övergripande produktionstidsplan, femveckorsplaner samt veckotidsplaner. Kopplat till tidsplanerna finns system för mötesrutiner på arbetsplatserna.

Processkartan, rutinbeskrivningarna och monteringsanvisningarna samt rutiner för tidsplanering och mötesstruktur finns beskrivna i verksamhetssystemet.

I oktober 2011 erhöll JM Lean-priset av organisationen Lean Forum Bygg för sitt arbete med Strukturerad Projektutveckling.

Strukturerad projektutveckling fortgår och för närvarande pågår även arbete som förväntas ge en enhetlig process för projekteringsledning.



FASTIGHETSUTVECKLING STÖD ÅT BOSTADSAFFÄREN

JMs projektutveckling av äldreboenden, hyresrätter och kommersiella lokaler är i huvudsak koncentrerad till Storstockholm och har som syfte att stödja bostadsaffären.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Den svenska fastighetsmarknaden är ledande i Norden med investerare som söker möjligheter i alla typer av fastigheter, även utanför storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2011 låg i nivå med föregående års volym. (Källa: Jones Lang LaSalle.)

Aktiviteten bland de utländska aktörerna uppgick till 16 procent av hela transaktionsvolymen för 2011, vilket är en ökning jämfört med föregående år. (Källa: Newsec.)

BOSTADSFÄSTIGHETER

Under 2011 stod bostadsfastigheter för ungefär en fjärdedel av den totala transaktionsvolymen i Sverige, vilket är en tillbakagång från föregående års nivå (Källa: DTZ). Under året har ett intensivt arbete pågått med att ackvirera mark för hyresrätter upplåten med tomträtt, företrädesvis i Stockholm. I januari 2011 blev det klart med en markanvisning om cirka 130 lägenheter i Farsta och detaljplanarbetet påbörjades under hösten. Detaljplanearbete pågår även för ett hyresrättsprojekt i Stureby om cirka 150 lägenheter.

I Dalénum på Lidingö påbörjades ett särskilt boende för äldre om 54 lägenheter med Carema som hyresgäst, med inflyttning 2012.

I en bytesaffär med HEBA Fastighets AB förvärvade JM fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta, Stockholm om 102 hyreslägenheter samt ytterligare framtida projektmöjligheter. Som en del i affären sålde JM mark med tillhörande entreprenad avseende 77 hyreslägenheter i kvarteret Vattenfallet i Räcksta.

På Sjövikshöjden, Liljeholmen startades i april 2011 produktion av ett omsorgsboende om 6 lägenheter med Stockholms stad som hyresgäst.

JMs dotterbolag Seniorgården kartlägger kontinuerligt kommunernas behov av äldreboenden och söker löpande

markanvisningar. JM följer även utvecklingen av den nya boendeformen för äldre, Trygghetsbostäder.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontorsmarknaden i Stockholm är fortfarande intressant bland investerarna, vilket bidragit till att direktavkastningskraven fortsatte sjunka under 2011 till nivån 5 procent för kontor i Stockholm CBD (Central Business District). Kontorshyrorna i CBD ligger för närvarande på 4 200 kr/kvadratmeter/år. De delmarknader som haft den starkaste hyresutvecklingen under året är CBD, Kista och Solna/Sundbyberg. (Källa: Jones Lang LaSalle)

I Sverige ökade utländska investerares intresse för handelsfastigheter kraftigt under 2011 och då främst under det första halvåret. Omsättningen av handelsfastigheter är fortfarande låg i de bästa lägena i Stockholm, Göteborg och Malmö. Investerarna har även visat stort intresse för övriga svenska städer samt storstädernas förortsområden. (Källa: Newsec.)

Dalénumlokalerna på Lidingö är belägna i gamla genuina industribyggnader som byggts om till moderna kontor. Arbetet med fastighetsbeståndet är nu i ett förvaltningsstadium. Den största hyresgästen är AGA AB, där hyresavtalet är på 10 år och omfattar cirka 8 000 kvadratmeter. Enligt detaljplaneförslaget ska det efter rivning och ombyggnad till bostäder finnas drygt 42 000 kvadratmeter kommersiella lokaler kvar och cirka 1 000 bostäder, varav 220 hyresrätter. Under året har flera nya kontrakt tecknats med kommersiella hyresgäster.

Bolinder Strand vid Mälarens strand, även det i genuina industribyggnader i ett naturskönt område, har projektförvaltats under 2011. De kommersiella lokalerna har låga vakanser och fokus ligger idag på expansion av befintliga hyresgäster och förbättring av driftnettot.

JM förvärvade kontorsfastigheten Haifa 1 i Frihamnen, Stockholm, av Brostaden. Fastigheten har en uthyrbar area på cirka 3 700 kvadratmeter och är ett strategiskt förvärv i ett framtida utvecklingsområde.

MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFÄSTIGHETER

	2011-12-31				2010-12-31
	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %	Bokfört värde, mkr
Bostäder (hyresrätter)	127	130	7 110	100	-
Fastigheter under utveckling	661	672	65 915	91	530
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	66	57	4 475	79	131
Totalt	854	859	77 500	91	661

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Risker och möjligheter är två sidor av samma mynt. Skicklig hantering av strategiska, operativa och finansiella risker skapar möjligheter och konkurrensfördelar. Omvänt kan risker som inte hanteras rätt leda till otillräcklig lönsamhet.

JM skapar värde genom projektutveckling – att optimera kundvärde, intäkter och kostnader genom att identifiera och förvärva mark för att utveckla attraktiva bostadsområden och lokaler. Under processens gång ställs projektutvecklaren inför ett antal risker och möjligheter som rätt hanterade bidrar till värdeskapande och lönsamhet.

RISKHANTERING – EN INTEGRERAD DEL AV BESLUTSFATTANDET

Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JM:s affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att hålla risktagandet i verksamheten på en balanserad nivå. Riskhanteringen är därför en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och är föremål för strategiska insatser för styrelse och ledning.

Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade för att minska affärsrisker och genomföranderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen för strukturerad projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten.

Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på både risker och möjligheter.

Under 2011 har de viktigaste riskerna inom JM främst relaterats till skuldcrisen i Europa med en mer avvaktande

ANALYS AV RISK OCH MÖJLIGHETER I DE OLIKA FASERNA I PROJEKTUTVECKLINGEN – EXEMPEL

Beslutssituation	Risker	Möjligheter
Markförvärv	Missbedömning av kundefterfrågan Förändrad kommunal planering	Attraktiva byggrätter
Projekteringsstart	Förseningar, ökade kostnader	Kundanpassad utformning
Försäljningsstart	Konjunktur, ränteläge	Rätt prissättning
Produktionsstart	Osäkerhet om försäljning Förseningar, ökade kostnader Kvalitetsbrister	Optimerad effektivitet i planering och produktion

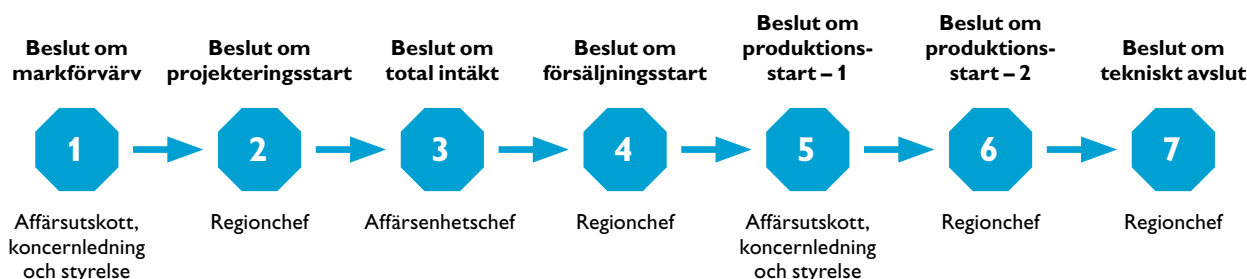
efterfrågan på bostäder i Sverige som följd. Produktionsstarter har likvärdighet på en god nivå under året.

Inför 2012 är riskbilden likartad med fortsatt beroende av hur skuldsituationen i Europa stabiliseras och dess effekter på konjunkturen. Detta kommer i sin tur att styra förutsättningen för försäljning och produktionsstarter av nya projekt.

BALANSRÄKNINGEN

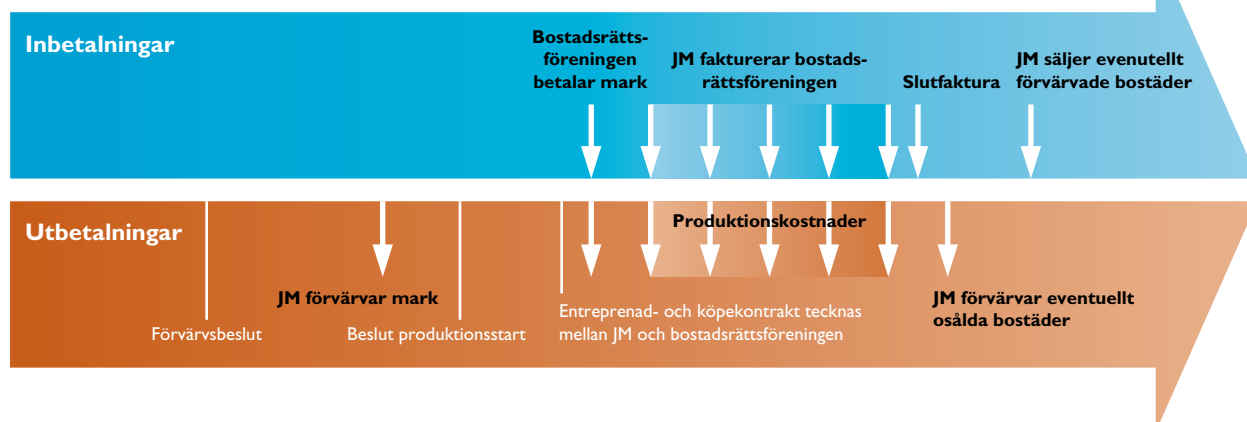
Den mark som JM förvärvar tas i balansräkningen upp som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart för varje projektetapp, överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. I den svenska verksamheten överförs marken genom försäljning till en nybildad bostadsrättsförening som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan. Bostadsrättsföreningen finansierar markförvärvet och entreprenaden med byggnadskreditiv från banksystemet.

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



KASSAFLÖDE I ETT BOSTADSPROJEKT

(Avser JMs verksamhet i Sverige.)



KASSAFLÖDE

Eftersom projekten löper över lång tid, är det särskilt viktigt att kassaflödeshanteringen är effektiv. JM:s styrsystem och processer är uppbyggda för att i samtliga projektfaser stödja och stimulera ett optimalt kassaflödestänkande och därmed en maximerad värdeutveckling i koncernen. Beslut om förvärv och produktionsstart är väsentliga affärsbeslut som har stor kassaflödespåverkan och dessa föregås av särskild analys och utvärdering.

FINANSSTRATEGI OCH POLICY

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management och finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy. Policyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter. Målsättningen för finansverksamheten är att:

- Stödja den operativa verksamheten för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler
- Optimera utnyttjandet av kapital och hantering av kassaflöden
- Kontrollera och hantera de finansiella risker som JM är exponerat för.

JMs grundläggande finansstrategi är att tydligt koppla kassaflöden från pågående projekt och projektfastigheter till bolagets upplånings- och ränteriskhantering. Genom denna strategi erhålls den bästa kontrollen av de finansiella riskerna. För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnads-effektiv skuldförvaltning säkerställs befintliga kreditavtal av JM:s goda kreditvärdighet varför inga pantbrev lämnas.



KÄNSLIGHETSANALYSER

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr
Löner	14	+/-10	+/- 91
Material	16	+/-10	+/- 110
Mark	12	+/-10	+/- 80
Byggherrekostnader	15	+/-10	+/- 100
Projektering	4	+/-10	+/- 27
Omkostnader	7	+/-10	+/- 45
Underentreprenader	32	+/-10	+/- 217

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 6,7 mdkr 2011.

Mark avser förvärvskostnad för mark. Byggherrekostnader avser kostnader som inte är direkt relaterade till entreprenaden, till exempel kreditvräntor, kommunala anslutningsavgifter och lagfartskostnader. Projektering

avser i huvudsak kostnader för tekniska konsulter. Omkostnader avser tillfälliga kostnader för etablering på byggarbetsplatsen samt hyror av anläggningstillgångar, till exempel maskinhyror.

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer, om byggrättsportföljen hålls på en konstant nivå avseende antal och belopp.

27 200 bostadsbyggrätter är jämt fördelade över åtta års produktionsperiod. Grundinvesteringen bortses ifrån då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Villkorade förvärv hanteras som om betalning för förvärv sker samtidigt med en fakturering mot blivande bostadsägare.

JMs normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skatt förutsätts till 26,3 procent och diskonteringsräntan efter skatt till 7,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Tabellen nedan visar antagen intäkt och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvadratmeter antas gälla för hela byggrättsportföljen skapas sammantaget ett värde, uttryckt som nuvärde. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 1 200 mkr eller drygt 14 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

Känslighetsanalysen nedan exkluderar kassaflöden från redan bokförd mark (5 756 mkr) efter justering av skulder för genomförda fastighetsförvärv (470 mkr). Nuvärdet av dessa kassaflöden uppgår till cirka 2,9 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Kostnad/m ² , kr					
20 000	6 000	7 200	8 400	9 600	10 800
21 000	4 800	6 000	7 200	8 400	9 600
22 000	3 600	4 800	6 000	7 200	8 400
23 000	2 400	3 600	4 800	6 000	7 200
24 000	1 200	2 400	3 600	4 800	6 000

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I KR/AKTIE FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Kostnad/m ² , kr					
20 000	72	86	101	115	130
21 000	58	72	86	101	115
22 000	43	58	72	86	101
23 000	29	43	58	72	86
24 000	14	29	43	58	72

RISKER OCH RISKHANTERING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JM:s största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2011
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	Skuldcris i Europa har gett en avvaktande bostadsmarknad. God risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Tämligen oförändrad konkurrenssituation på våra huvudsegment. Ökad marknadsandel för JM.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detaljplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker men viss ökad risk för att ökade kapitaltäckningskrav för bankerna fördröjer finansiering på bostadsmarknaden.

OPERATIVA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2011
Risker relaterade till byggrättsportföljen	Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Viss ökad risk identifierad beträffande resurssättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genomföranderisk	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbidning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid slutet av året hade JM 59 osålda bostäder till ett bokfört värde om 150 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projektstiden gör bostäderna svår sålda eller projektet olönsamt.	Ettappstarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	Tämligen oförändrade priser för nyproduktion har medgivit stabil försäljning och gradvis större projektetapper.

FINANSIELLA RISKER (se not 23, Finansiell riskhantering på sidan 76)

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2011
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Gradvis minskad förväntan om högre räntor på finans- och bostadsmarknad.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda men till gradvis högre marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i svenska kronor och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetstillstånd.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balans exponering.	Oförändrat låg valutaexponering.

LÅNGSIKTIGHET

Ända sedan JM startades 1945 har långsiktighet varit en ledstjärna. Tydlig strategisk inriktning i kombination med en välavvägd byggrättsportfölj och stark betoning av hållbarhetsfrågorna lägger en grund för att JM ska skapa värde även i framtiden.





Hägernäs Strand, Täby

TYDLIGT STRATEGISKT FOKUS

MARKNADSLEDANDE POSITION

För att lönsamheten – och därmed ägarnas avkastning – ska kunna göras uthållig behöver företaget ett tydligt strategiskt fokus som är stabilt över tid. JM och vår kultur kännetecknas ända sedan starten 1945 av långsiktighet och kontinuitet.

EN UNIK POSITION PÅ MARKNADEN

JM är projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Vi verkar på utvalda marknader och vänder oss till kunder med höga krav på kvalitet. JM:s position bygger på insikter om kundbehov och på tydligt avgränsade marknader.

AKTIVITETER SOM STÖTTAR STRATEGIN

Den uthålliga konkurrenskraften förstärks av att olika aktiviteter stöttar såväl varandra som JM:s strategi i ett långsiktigt perspektiv. Ett exempel är JM:s hållbarhetsarbete, där utveck-

lingen av mer hållbara och energisnåla processer stöttar vår ambition att vara ledande inom miljöanpassade, energisnåla bostäder som vi vet efterfrågas av våra kunder.

KOSTNADSEFFEKTIVITET ÄR EN SJÄLVKLARHET

Ett tydligt strategiskt fokus minskar inte behovet av intern effektivitet i företaget och i våra processer. Det är en hygienfaktor som vi ständigt arbetar med. Ett exempel är Strukturerad produktion, ett förändringsprojekt som syftar till att vi ska jobba enhetligt så att vi får en bättre arbetsmiljö, samtidigt som vi förbättrar kvaliteten i våra bostäder och sänker produktionskostnaderna. Tydligt strategiskt fokus har gett JM en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Fortsatt fokus är en viktig del i att säkerställa uthållig lönsamhet.

BYGGRÄTTER GRUNDEN FÖR UTHÅLLIG LÖNSAMHET

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Vi förvärvar mark i samma takt som vi tar mark till produktion.

För att kunna göra rätt investeringar i byggrätter krävs en god kännedom om kunderna, deras behov och efterfrågan. Stigande bostadspriser har gjort att många letar sig allt längre ut från de största städerna, vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Denna utvidgning av storstadsregionerna har gjort nya bostadsmarknader intressanta. Samtidigt ser vi en tydlig trend att centrala stadslägen blir allt mer attraktiva.

BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 27 200 disponibla byggrätter (27 500). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 756 mkr (5 314) vid utgången av året.

VÄRDERING AV BOSTADSBYGGRÄTTER

Vid årsskiftet genomförde externt värderingsföretag en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med JM. Värderingarna är gjorda utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden. Värderingarna baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Byggrättssportföljen omfattar byggrätter av två slag:

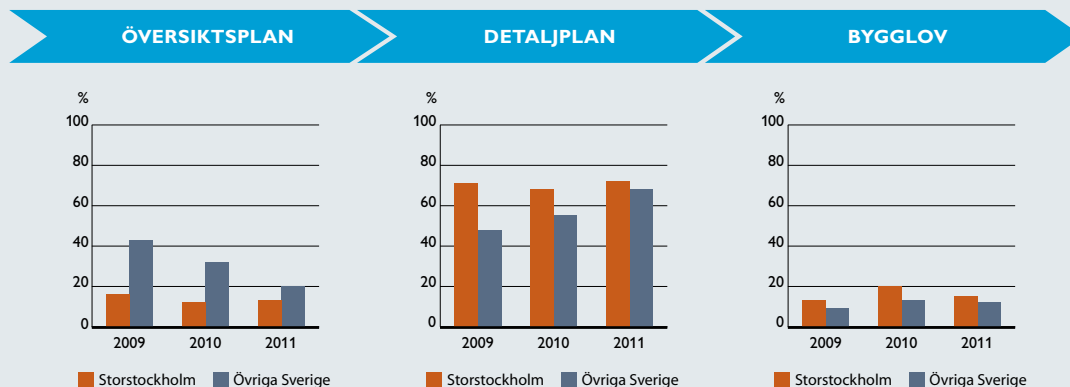
- byggrätter i balansräkningen, 17 600 (17 600)
- byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 9 600 (9 900). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Riktmaßttet för antal byggrätter i balansräkningen är fyra år (anger hur många år det skulle ta att producera den byggrättssportfölj JM har i balansräkningen med nuvarande produktionstakt, räknat på rullande tolv månader).

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 8,2 mdkr (7,9). Motsvarande bokförda värde är 5,8 mdkr (5,3). De 9 600 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

En del av exploateringsfastigheterna har kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetton och som är planerade att byggas om, eller rivas i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för nödvändiga om- och tillbyggnader eller eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i summeringen ovan.

FÖRDELNING JMs BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE¹⁾



¹⁾ Avser antal byggrätter i balansräkningen

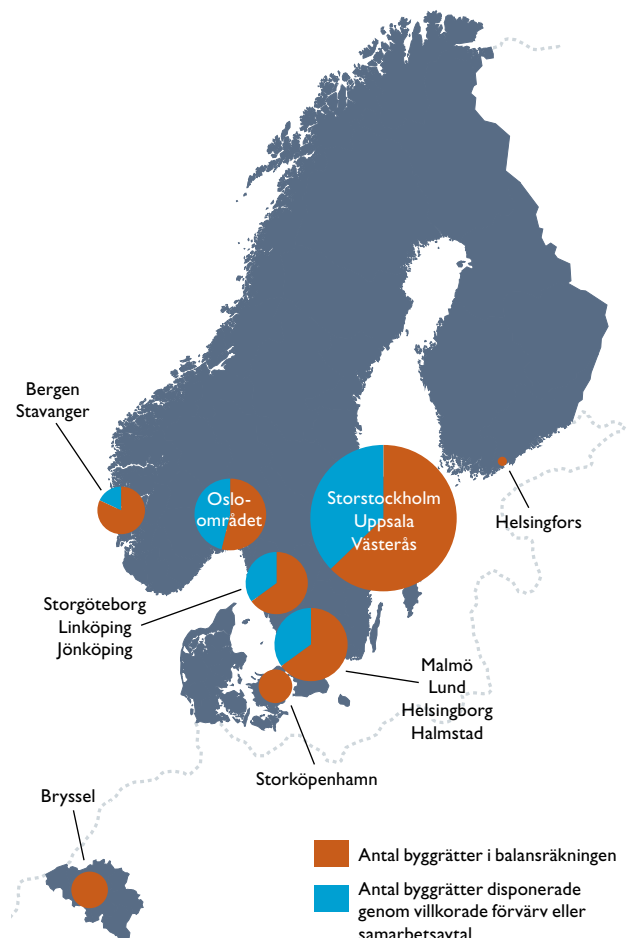
Skedet i planprocessen har av värderingsföretag klassats i olika planskeden; översiktsplan, detaljplan och bygglov. I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JM:s exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden.

Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbete påbörjas fram till att bygglov söks.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

Bygggrätter är utvecklingsbar mark för framtida produktion och redovisas som tillgångar i koncernens balansräkning under rubriken exploateringsfastigheter.

Cirka 59 procent av de bostadsbygggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 28 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 45 procent i närförort och 27 procent i Stockholms ytterområden.



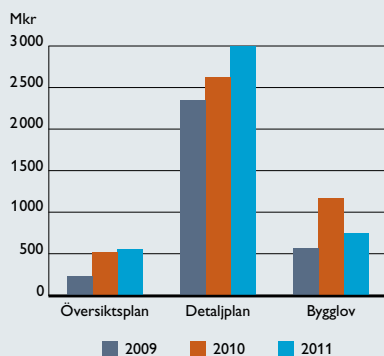
JM:s DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

Geografiskt område	Antal byggrätter	
	2011	2010
Storstockholm exklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	11 800	11 100
Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad	4 000	3 600
Storgöteborg inklusive Linköping och Jönköping	2 300	2 700
Uppsala, Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje, Västerås, Örebro	2 500	3 300
Oslo-området	3 850	3 450
Bergen, Stavanger	1 450	1 550
Storköpenhamn	700	750
Helsingfors	100	150
Bryssel	500	900
Totalt (cirka)	27 200	27 500

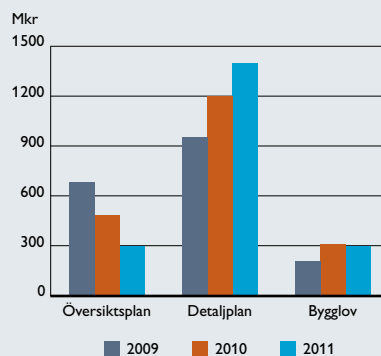
MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2011	2010	2011	2010
Stockholm	4,3	4,3	2,9	2,6
Övriga Sverige	2,0	2,0	1,4	1,5
Utland	1,9	1,6	1,5	1,2
Summa	8,2	7,9	5,8	5,3

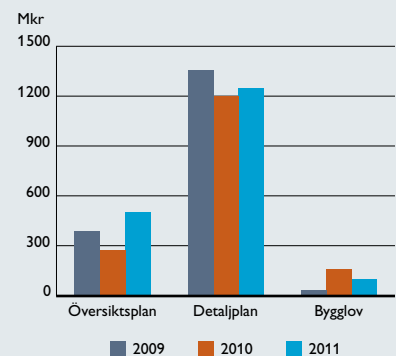
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER STORSTOCKHOLM



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER ÖVRIGA SVERIGE



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER UTLAND



HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

JMs arbete bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor; de hus JM bygger idag ska stå i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av bostäder är hållbarhet ett självklart ledord för JM.

Med hållbart samhällsbyggande avser vi såväl ett ekonomiskt, socialt, etiskt och miljömässigt ansvarstagande, vilket brukar sammanfattas inom begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Rapporteringen av JMs hållbarhetsarbete presenterar vi förutom i detta avsnitt även under Medarbetare på sidorna 44–46 samt Förvaltningsberättelsen på sidorna 53–56.

MILJÖARBETET PRIORITERAS

Miljöarbetet är prioriterat eftersom det är här företaget har störst samhällspåverkan i sin roll som projektutvecklare av bostäder på de marknader där JM är verksam. JM har koncernövergripande policyer och mål, exempelvis JMs kvalitets- och miljöpolicy.

Byggsektorn svarar för en betydande del av samhällets energi- och materialanvändning och vi som är bostadsbyggare har ett stort ansvar för kommande generationers miljö. Självklara ambitioner är att skapa attraktiva och funktionella bostäder, använda etiska affärsmetoder och att ställa motsvarande krav på leverantörerna.

JMs prioriterade miljöaspekter, det vill säga de områden där JM påverkar miljön mest och som vi fokuserar vårt miljöarbete kring, är:

- Energianvändning
- Materialval
- Byggavfall
- Transporter och arbetsmaskiner
- Förorenad mark.

VERKSAMHET I SVERIGE

PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER

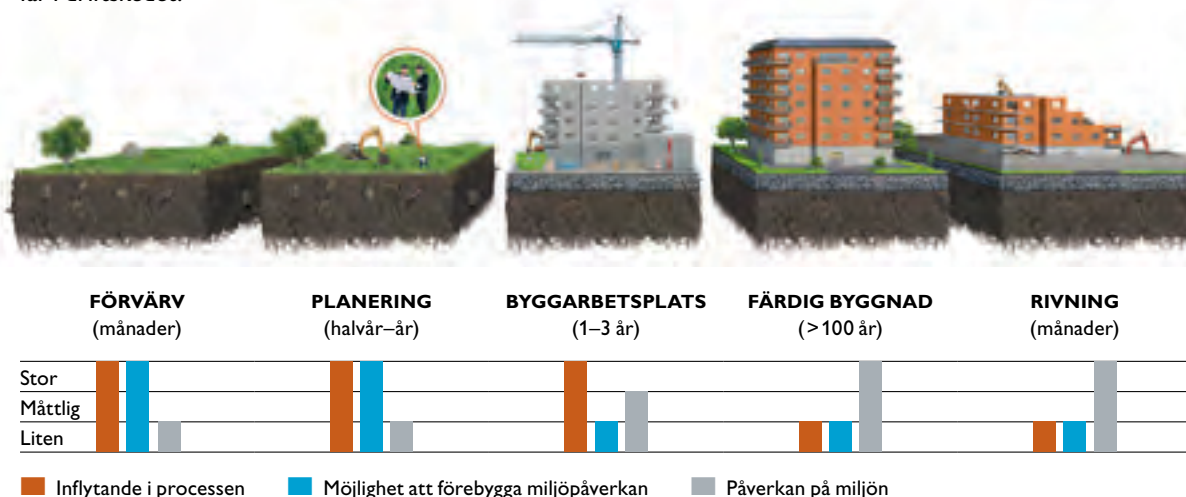
Som projektutvecklare har JM, till skillnad från andra aktörer i byggsektorn, exempelvis entreprenörer, ensamt ansvar för den miljöpåverkan byggnaden orsakar under hela dess livscykel. Samtidigt medger projektutvecklingsarbetet stora möjligheter att styra vår verksamhet och våra produkter så att dess miljöpåverkan minimeras. Projektutveckling av bostäder är sedan länge den dominerande verksamheten i JM och därför är det inom denna verksamhet som vi har kommit längst i vårt miljöarbete.

Energianvändning

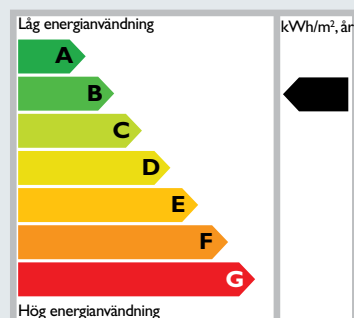
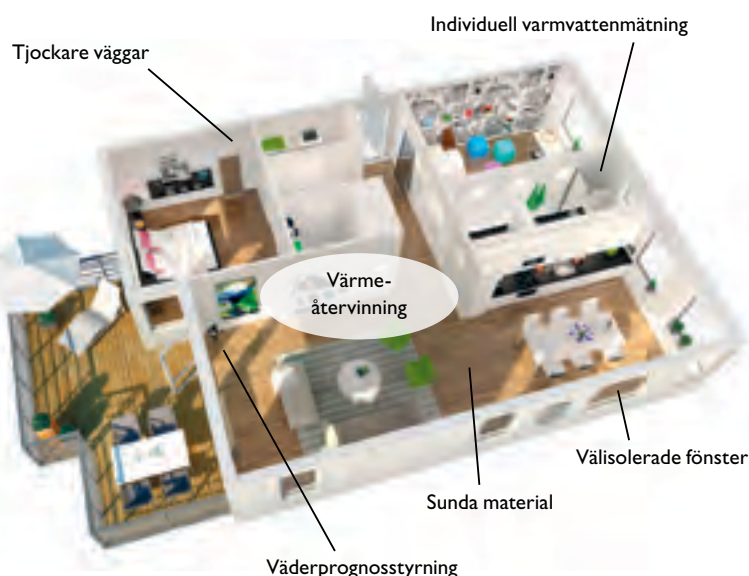
Klimatförändringarna är en av vår tids stora utmaningar och därför står husens energianvändning i fokus. JM fokuserar på att minska energianvändningen och energibehovet under såväl produktion som drift och därmed husens påverkan på växthuseffekten. Ambitionen är att vara ledande på att bygga lågenergihus i all vår produktion – inte bara i enstaka pilotprojekt.

PROJEKTUTVECKLINGENS MILJÖPÅVERKAN

Som projektutvecklare har JM stor möjlighet att påverka byggnadens miljöpåverkan under hela livscykeln. De material- och systemval JM gör under projektering och produktion påverkar vilken energianvändning byggnaden får i driftskedet.



JMs LÅGENERGIHUS



ENERGIKLASSNING

JM har tagit fram ett nytt, enhetligt sätt att energiklassa bostäderna. Alla bostadsprojekt som är till försäljning är energiklassade. Majoriteten av dem har fått klass A och B, där A är 50 procent bättre än gällande byggregler och B är 25 procent bättre.

JM ledande i Europa på att bygga energisnåla bostäder

All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar.

De projekt med flerbostadshus som vi nu startar kommer att ha en energianvändning på 40–70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 110 kWh (90 kWh från 2012) uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal i JMs bostäder.

JMs lågenergihus har extra välisolerade väggar, återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Vi har höjt kravet på energieffektiva fönster i flerbostadshus (U_w -värde 0,9 W/kvmK) samt infört väderprognosstyrning på uppvärmningen. Väderprognosstyrning innebär att värmeanläggningen regleras med hjälp av data från detaljerade, lokala väderprognoser i stället för en lokal temperaturmätare. Hänsyn tas till såväl temperatur, fukt och vind och denna lösning gör att systemet kan arbeta lite i förväg vilket i sin tur ger en besparing på inköpt energi.

Energianvändning under produktionsfasen

Vi arbetar aktivt för att minska energianvändningen även under produktionsfasen. I Sverige köps endast miljöel (för närvarande miljödeklarerad vattenkraftsel). Alla etableringar har energieffektiva bodar och lågenergibelysning med ljus- och närvarostyrning, och genom att nyttja tidig driftsättning av fjärrvärme för uppvärmning av husstommen under produktionsskedet minskar energianvändningen ytterligare.

Under 2011 har JM utvecklat och provdrivit en egenutvecklad byggvärmecentral för uppvärmning av stommen

under produktionstiden. Resultaten är lovande och kommer analyseras vidare under 2012.

JMs Energitklassning

JM har under året infört ett system för energitklassning av bostäder till nytta för våra kunder. Energitklassningssystemet liknar det som finns för vitvaror och anger en bostads energianvändning.

Systemet baseras på Svensk Standard SS-24300 samt JMs riktlinjer. De värden och parametrar vi använt oss av presenteras på JMs webbplats, www.jm.se/miljo, för att göra systemet öppet och transparent.

Energitklassningen ger också JM ökad kunskap om energianvändningen i våra bostäder. Med JMs lågenergihuskoncept har vi lagt grunden för en energieffektiv byggnad, men husens energianvändning kommer ändå att variera beroende på de boendes beteende, energisystemets form och var i landet det är byggt.

Materialval

Den ökande användningen av kemikalier i samhället är ett allt större problem. I JMs bostäder används sunda och beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Vi har sedan mitten av 90-talet ett system för miljövärdering för att på så sätt styra användningen av byggmaterial mot minskad kemikalieanvändning och miljöbelastning.

Samtliga projekterings- och installationsarbeten i JMs bostäder uppfyller kraven enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation". Branschreglerna tillämpas även på installerade värmesystem. JM arbetar med fuktskyddsbeskrivningar i projektering och produktion för att förebygga fukt- och vattensador. Vi använder fukttåliga och mögelresistenta gipsskivor i våtrum och vid putsade ytterväggar. På badrumsväggar ställs dessutom höga fuktskyddskrav i enlighet med gällande byggregler.

JMs MILJÖVARUDATABAS

Varugrupper som färger, limmer, fogmassor samt golv- och takmaterial värderas. Kontrollen säkerställer att varorna inte innebär några miljö- eller hälsorisker för vare sig kunder eller medarbetare.

Miljöbedömningen har anpassats till de kriterier som utvecklats inom ramen för BASTA – byggsektorns gemensamma system för att utveckla farliga ämnen. BASTA går längre än EU:s kemikalielagstiftning REACH när det gäller att fasa ut farliga ämnen och förväntas leda till förenklade produktval och bättre utbud av miljöanpassade byggvaror på den svenska byggmarknaden.

JM har initierat uppbyggnaden av BASTA och är aktiv medlem i dess utvecklingsråd.

FRAMGÅNGSRIK KÄLLSORTERING PREMIERAS

Vi vill ge arbetsplatser med framgångsrik källsortering uppskattning samt motivera och uppmuntra arbetsplatser att "tävla" med varandra för att bli bättre. Under året har JMs avfallspremie delats ut till de arbetsplatser i Sverige som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

Transporter och arbetsmaskiner

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av varutransporterna och maskinarbetet av leverantörer.

Vi utvecklar logistikprocesserna i förhållande till leverantörerna och projekt pågår för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. I detta sammanhang är JM med i ett branschgemensamt projekt för att ta fram verktyg för att kunna ställa relevanta krav vid upphandling av transporter.

- JM ställer krav på leverantörernas val av bränsle – alkylatbensin ska användas till mindre bensindrivna maskiner
- Vi testar och utvärderar samlastning av material, utfyllnadsgrad i lastbilarna och rätt typ av leveransfordon till arbetsplatserna.

Tjänsteresor på JM ska genomföras så att påverkan på miljön minimeras med avseende på koldioxidutsläpp.

- alla tjänstebilar är miljöbilar (enligt definition i Vägtrafikskattelagen)

Byggavfall

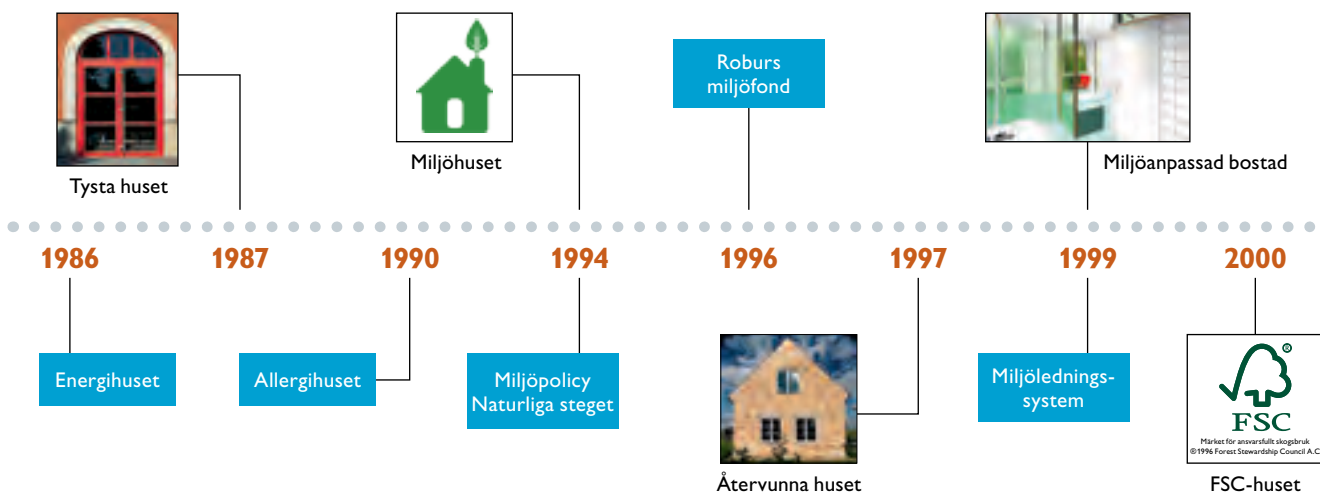
JM strävar mot att minska mängderna osorterat och deponerat avfall från byggarbetsplatserna, ett arbete som görs i samarbete med avfallsentreprenörer och genom interna utbildningsinsatser. Vi siktar på en halvering av mängden deponiavfall samt en mer än halverad andel osorterat avfall.

Under året har fokus framförallt legat på studier för att analysera varför avfallet uppstår. Vi tittar också på avfallens sammansättning. Syftet är att bättre förstå vilka åtgärder som behövs för att dels få till en bättre källsortering, dels minska de totala mängderna.

Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning är inarbetade i JMs rutiner för projekt i Sverige.

LÅNGSIKTIGT MILJÖARBETE

Genom åren har vi i olika utvecklingsprojekt kunnat pröva och utvärdera nya miljölösningar som sedan har omformats till generella krav i JMs produktion.



QIII-SYSTEM FÖR TRANSPORTUPPHANDLING

I de avtal JM tecknar med transportörer har vi stränga krav i enlighet med det så kallade QIII-systemet, ett verktyg framtaget av Trafikverket. Syftet är att bli en bättre transportupphandlare avseende arbetsmiljö, trafiksäkerhet och yttre miljö.

I februari 2011 mottog JM QIII:s kvalitetspris för vår upphandling av godstransport av byggbodnar.

- tågresor prioriteras framför flygresor och kollektiva färdmedel uppmantras
- JM klimatkompenserar flygresor (FN:s Clean Development Mechanism)
- videokonferensutrustning på kontoren reducerar antalet tjänsteresor.

Förorenad mark

JM förvärvar ofta äldre industrimark som omvandlas till bostadsområden efter att marken har sanerats. Vi tar bort tungmetaller och oljeföroreningar från marken före byggnation.

Förutom industrimark kan det vara mark där smutsiga massor använts för utfyllnad. I vissa fall har ett område förorenats på plats genom punktutsläpp, till exempel en oljepanna eller bil som läckt olja/bensin. Målsättningen är att skapa områden där marken inte utgör någon hälsorisk för de boende eller personer som tillfälligt vistas i området. Det ekologiska livet ska även skyddas utifrån de förutsättningar som finns på platsen.



Markprovtagning vid projekt i Hässelby.

I JM:s verksamhetssystem finns krav och riktlinjer för hur JM ska hantera förorenad mark. Marksaneringsamordnarna ser till att marken undersöks, gör riskbedömningar, har kontakt med miljömyndigheter, konsulter, laboratorium, deponier, entreprenörer och lägger fram åtgärdsförslag som är anpassade till detaljplanen.



JM PRODUKTION

Dotterbolaget JM Entreprenad bedriver byggproduktion inom områdena Hus, Anläggning samt Fasader åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet. JM Entreprenad är certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001 och miljöarbetet fokuserar på minskad energianvändning, källsortering, marksanering samt aktiv styrning mot det bästa miljömässiga transportalternativet.

Bolagets affärsmodell innebär en strävan att kunna påverka beställarna genom att föreslå de bästa miljövänliga alternativen kring val av produkter, transporter eller metoder. Genom avtal ställs miljökrav på leverantörer och samarbetspartners.

MILJÖVÄNLIGA LOGISTIKLÖSNINGAR

Miljövänliga logistiklösningar är ett koncept med fokus på hantering av massor till och från byggprojekten på ett miljöeffektivt sätt. Det består dels av fysiska anläggningar för lagring och hantering av massor, dels en digital förmedlingstjänst.

Idag finns två anläggningar i drift i Stockholmsområdet, så kallade Ekobackar, och målet är att driftsätta minst fyra anläggningar i Stockholmsområdet, en i varje väderstreck. För varje "Ekobacke" JM Entreprenad driftsätter finns möjlighet till ett minskat koldioxidutsläpp med 1 500 ton per år, motsvarande 7 500 personers flygresor mellan Stockholm och Malmö tur och retur.

En digital förmedlingstjänst av rena schaktmassor mellan projekt inom företaget har utvecklats. Via intranätet har man tillgång till en karta med sökfunktion, där bland annat externa krossanläggningar och tippar för rena massor presenteras. Planeringen för anläggningsprojekten underlättas och transporter, samt därmed koldioxidutsläpp, av schaktmassor och krossmaterial kan minskas vilket gynnar miljön och ekonomin i projekten.

MARKSANERING

Under året utförde JM Entreprenad flera marksaneringsprojekt åt JM, men också åt externa beställare. Varje saneringsprojekt har sina specifika villkor och myndighetskrav beroende på vad som ska byggas inom området. JM Entreprenad samarbetar med flera miljökonstuler, analysföretag och mottagningsanläggningar för att underlätta processen för våra beställare.



UPPDRAG: EXTREMT LÅG ENERGIANVÄNDNING

JM Entreprenad har i konkurrens, och efter en noggrann utvärdering av organisationens kompetens, erhållit ett samverkansprojekt åt ett allmännyttigt bostadsföretag i Stockholm – att utveckla ett flerbostadshus med extremt låg energianvändning.

Projektmålet är att huset i princip ska kunna värmas upp utan tillskott av energi, vilket uppnås bland annat genom installation av solfångare och högvärdig isolering. Projektet har höga miljöambitioner och målsättningen är att huset ska uppnå klassen guld enligt klassningssystemet Miljöbyggnad. Inflyttning är beräknad till 2012.

JM Entreprenad uppför även en förskola på totalentreprenad, som skall uppnå guld enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, och som kommer att stå klar för inflyttning under 2012.

PROJEKTUTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

I grunden är JM Fastighetsutvecklings miljöarbete mycket likt det som genomförs inom projektutveckling av bostäder. Samma kvalitets- och miljöledningssystem används och de tekniska lösningar som JM Bostad utvecklar tillämpas även i kommersiella projekt. Byggnader med hög standard, goda materialval och låg energiförbrukning är ett sätt att skapa kundnytta och långsiktiga värden i de fastigheter vi utvecklar och förvaltar. JM Fastighetsutveckling väljer att miljöcertifiera byggnader enligt olika system beroende på projektets art och beställarens krav.

KOMMERSIELLA LOKALER

Beslut har fattats att när JM utvecklar och uppför kommersiella lokaler för egen förvaltning ska dessa uppfylla energistandarden Green Building, vilket innebär att energianvändningen underskrider gällande byggnorm med minst 25 procent. Detta inkluderar både uppförande av nya, och renovering av befintliga lokaler. Ofta är utmaningen större i det befintliga beståndet. Utvärdering av certifieringsmetod sker kontinuerligt.

BOSTÄDER

Vad gäller de bostäder som JM Fastighetsutveckling utvecklar, det vill säga äldreboenden och hyresrätter, tillämpas samma miljöarbete som för projektutveckling av bostäder. Oavsett upplåtelseform uppfyller bostäderna JM:s miljökrav. Avseende äldreboenden, som är en blandning av bostäder och kommersiella lokaler, miljöcertifieras dessa enligt klassningssystemet Miljöbyggnad. Ett exempel på detta är ett äldreboendeprojekt som uppförs på Lidingö utanför Stockholm.

VERKSAMHET I NORGE**PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER**

I JM Norge märks ett växande fokus på hållbarhetsfrågor och en genuin vilja att ta nya steg inom dessa områden. Majoriteten av kontoren har utrustning för videokonferenser, vilket har inneburit ett minskat antal tjänstebilar, vilka har ett maximalt utsläpp på 150 gram CO₂/km. Genom de koncernövergripande inköpsavtalen ställer JM Norge högre miljökrav på leverantörer än norsk lag.

JM Norge energimärker alla nya hus baserat på norska riktlinjer som infördes den 1 juli 2010. Energimärkningen förväntas att på sikt påverka priset på bostäder genom att ett bra klimatskal medger ett högre pris.

Redan 2008 färdigställdes sex lågenergihus i Trulsrudmarka i Bærum utanför Oslo. Projektering och utförande kontrollerades av forskningsstiftelsen SINTEF byggforsk. Värmeförluster beräknades till 90 W/K att jämföra med kraven på 117 W/K i dåvarande norska föreskrifter TEK07.

Aktiva insatser görs för att minska avfallets mängd genom att fokusera på planering, logistik och varsam hantering av material under transport och lagring. Standardisering av byggmetoder leder till ökad användning av prefabricering och konfektionerat (måttanpassat) material.

ÖVERGRIPANDE MILJÖARBETE

HUR VI ARBETAR

Sedan JM som första byggbolag i Europa 1994 antog en miljöpolicy har företaget fortsatt att driva miljöutvecklingen inom branschen. Vi bedriver kontinuerligt olika utvecklingsprojekt i full skala. Efter utvärdering inarbetas sedan vissa lösningar i all JM:s produktion.

Vi kombinerar ett ambitiöst miljöarbete, som positivt påverkar samhället, med en naturlig förståelse för att de åtgärder JM vidtar måste vara bra för företagets affärsmodell både på kort och lång sikt. Miljöansvaret ligger i linjeorganisationen med stöd från central stab. Ett framgångsrikt miljöarbete bör framförallt gynna företagets kunder, medarbetare och våra barns framtid.

ORGANISATION

JM:s kvalitets- och miljöråd har det övergripande ansvaret för den gemensamma styrningen av projektutvecklingsverksamheten i Sverige, där även miljöfrågorna ingår.

VD och företagets affärsenhets- och regionchefer ingår i rådet.

Koncernens kvalitets- och miljöavdelning svarar, tillsammans med regionala kvalitets- och miljösamordnare för

samordning, utveckling och stöd i miljöarbetet. Bland annat genomförs byggarbetsplatsbesök för att förankra och utveckla miljöarbetet i produktionen.

Miljöfrågorna genomsyrar det dagliga arbetet och förutsätter ett brett engagemang i hela företaget hos såväl hantverkare som tjänstemän.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

De verksamhetssystem som tagits fram inom projektutvecklingsverksamheten JM i Sverige uppfyller i allt väsentligt de krav som ställs i ISO-standarderna för kvalitets- och miljöledning. Ambitionen har i första hand varit att utveckla system anpassade efter verksamhetens egna processer och behov, men det ger också en god beredskap för en eventuell framtida certifiering.

De åtgärder som vi genomför för att minska vår miljöpåverkan kommer att påverka samtliga våra projekt som regleras av JM:s verksamhetssystem och inte enbart vissa pilotprojekt.

Kvalitets- och miljöarbetet utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetsprogram med mätbara och detaljerade mål. Detta program uppdaterades under 2011 för att gälla för koncernens projektutvecklingsverksamhet till och med 2013.

Koncernens kvalitets- och miljöpolicy

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi ska utgå från kundens behov samt verka för en hållbar samhällsutveckling.

Vi gör detta genom att:

- Bevara och tillföra skönhets- och miljövärden i stads och landskapsbilden
- Uppföra byggnader med en god miljö för boende och arbete
- Arbeta på ett strukturerat och systematiskt sätt som leder till ständiga miljö- och kvalitetsförbättringar
- Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar samt främja resurshushållning och slutna kretslopp
- Aktivt delta i kunskapsutvecklingen samt öka medarbetarnas kunskap inom kvalitets- och miljöområdet
- Driva vårt miljöarbete utöver gällande lagstiftning.

Övergripande kvalitets- och miljömål

- Vi ska arbeta med kvalitet, miljö och etik så att varje kund och projekt blir en god referens
- Våra projekt ska utformas, genomföras och förvaltas på ett sådant sätt att energianvändningen och dess miljöpåverkan minskar
- Vi ska minska avfallets mängd och farlighet
- Vi ska använda material och metoder som ger minskad miljöbelastning samt medför en god inomhus- och arbetsmiljö.

Mål och krav följs upp genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner.

Miljöutbildning för anställda i Sverige har genomförts under året med syfte att ytterligare öka kunskap och engagemang när det gäller att arbeta strukturerat med företagets gemensamma arbetsrutiner.

SAMARBETSPARTNERS

En stor del av JM:s miljöpåverkan sker via företagets externa samarbetspartners som underentreprenörer och materialleverantörer. Under året har antalet ramavtal ökat med 25 procent, från 320 till 400.

Samtliga svenska ramavtalspartners är miljöbedömda för att tillse att de:

- endast använder eller levererar miljögodkända produkter
- har tillförlitliga rutiner för bland annat avfallshantering och dokumentation
- har ett internt miljöarbete inom sitt företag.

JM har en uppförandekod för att säkerställa att vi och våra leverantörer samt underentreprenörer har vissa gemensamma grundvärderingar kring hur man uppför sig som företag. En revision av hur leverantörerna uppfyller kraven i uppförandekoden har initierats under året.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, sociala förhållanden, miljöansvar och rätten att bilda fackföreningar.

För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN:s Global Compact följer JM frågan fortlöpande. Risker bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet i Norden och i Belgien, länder där dessa frågor är noggrant reglerade. JM har också en uppförandekod för att säkerställa att våra leverantörer och underentreprenörer inte uppträder i strid mot FN:s Global Compact. En revision av hur leverantörerna uppfyller kraven i uppförandekoden har initierats under året.

LÖNSAMT MILJÖARBETE

För JM är miljöarbetet en fråga om affärsmässighet och lönsamhet på såväl kort som lång sikt. Det handlar både om att ta sig an akuta miljöproblem och att ta ett ansvar för morgondagens miljöfrågor. Bara så kan JM fortsätta skapa långsiktig tillväxt för aktieägarna.

Åtgärder som sker ur detta perspektiv ger även ett mervärde för JM:s kunder. Exempelvis bidrar energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda källsorteringsutrymmen till lägre driftskostnader för hushållet och miljövinster för samhället.

JM har undertecknat det så kallade klimatuppropet och åtagit sig att systematiskt beräkna och redovisa koldioxidutsläpp samt att sträva mot minskade utsläpp i linje med EU:s internationella mål och på sikt mot klimatneutralitet, det vill säga en verksamhet som drivs utan bidrag till den globala uppvärmningen.

Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JM:s utveckling inom hållbar utveckling. JM rapporterar information om sitt miljö- och hållbarhetsarbete till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat CDP (Carbon Disclosure Project) samt Hållbart Värdeskapande. JM är listat på OMX GES Sustainability Nordic Index från januari 2010.

FN:s Global Compacts tio principer	JM gör idag
Mänskliga rättigheter <ol style="list-style-type: none"> 1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka 2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktigt i brott mot mänskliga rättigheter 	Krav på underentreprenörer/leverantörer i uppförandekoden Krav på underleverantörer/leverantörer i uppförandekoden samt revision av denna
Arbetsrätt <ol style="list-style-type: none"> 3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar 4. Avskaffa alla former av tvångsarbete 5. Avskaffa barnarbete 6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning 	Lagkrav Etiska riktlinjer Uppförandekod Lagkrav Etiska riktlinjer Uppförandekod Uppförandekod Etiska riktlinjer Uppförandekod
Miljö <ol style="list-style-type: none"> 7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker 8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande 9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik 	Kvalitets- och miljöpolicy Kvalitets- och miljöpolicy Kvalitets- och miljöpolicy
Bekämpning av korruption <ol style="list-style-type: none"> 10. Företag ska arbeta mot alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor 	Etiska riktlinjer Uppförandekod

SAMVERKANSPROJEKT

Miljöfrågor är ibland branschövergripande och miljöarbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt. I tabellen nedan listas organisationer som JM är engagerat i.

ORGANISATION	VERKSAMHET	JMs DELTAGANDE
Hagainitiativet		
Företagsnätverk.	<p>Vill minska näringslivets utsläpp, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar.</p> <p>Företagen inom nätverket har satt egna klimatmål om minst 40 procents minskningar till 2020.</p> <p>Genom att visa att ambitiösa klimatstrategier ger affärsmässiga fördelar och ökad lönsamhet vill Hagainitiativet driva näringslivet i den riktning som behövs för att klara de övergripande klimatmålen och mot ett långsiktigt hållbart samhälle.</p>	JM är medlem och en av initiativtagarna.
Sweden Green Building Council		
En ideell förening som ägs av medlemmarna, öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn som vill utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.	Föreningen vill kunna möta allmänhetens behov av tydlig och kvalitetssäkrad information kring byggnaders miljöprestanda samt bidra till ökad konkurrenskraft för svensk teknik och svenskt kunnande, bland annat genom att tillhandahålla certifieringssystem för byggnader.	JM är medlem. Det finns i branschen idag ett ökat intresse för olika typer av miljöklassificeringssystem för byggande och JM följer noggrant utvecklingen av dessa, speciellt systemet Miljöbyggnad.
Sustainable Innovation AB		
Ett nationellt centrum för energieffektivisering i vardagslivet.	<p>Huvudsyftet är att bidra till utvecklingen av svenskt näringsliv på området genom kommersialisering av ny teknik.</p> <p>Organisationen har stöd från Energimyndigheten för att kraftsamla svenskt kunnande inom miljöteknikutveckling och energieffektivisering.</p>	JM är medlem. JM är med och driver tre utvecklingsprojekt i samarbete med Sustainable Innovation. Ett av dem innebär att en ny typ av markvärmväxlare har utvärderats under året. Förenklat går projektet ut på att testa en ny typ av effektivare bergvärmerör. I JM:s småhusprojekt i Hälludden, Värmdö kommun utanför Stockholm, har två hus försetts med denna typ. Utvärdering har gjorts av KTH och resultaten visar att en bergvärmeanläggning med de nya rören har 20 procent effektivare effektuttag än anläggningar med konventionella rör.
IQ Samhällsbyggnad		
Intresseförening med medlemmar från hela samhällsbyggnadssektorn.	Driver frågor som är värdefulla för hela sektorns utveckling. IQ Samhällsbyggnad lyfter aktuella frågor om forskning, innovation och kvalitet, och skapar en mötesplats för näringslivet, forskarsamhället och det politiska systemet.	JM är medlem.
SoIEI programmet		
SoIEI programmet	<p>Programmet syftar bland annat till att öka användningen av solceller samt att teknik ska bli en naturlig del i det moderna energisystemet.</p> <p>Programetappen har fokuserat på byggnadsintegrationsfrågor, nätanslutningsproblematik, standardisering med mera.</p>	JM har på SBUF:s mandat deltagit i programstyrelsen för tredje etappen av SoIEI programmet under perioden 2008–2011.



Fakta och nyckeltal miljö

Nyckeltal är parametrar som JM använder för att styra verksamheten mot uppsatta miljömål.

JM Sverige		2011	2010	2009
Genomförda interna kvalitets- och miljörevisioner		161	140	126
Koldioxidutsläpp JM (ton) ¹⁾		22468	22728	22458
Koldioxidutsläpp JM (ton/bostad)		6,4	7,5	10,0
Nyproducerade bostäders beräknade koldioxidutsläpp från energianvändning (kg CO ₂ /m ² BRA)		5	6	6
Andel byggavfall som går till deponi (%)		11	16	16
Produkter i miljövarudatabas		3480	3271	2952
Koldioxidutsläpp från tjänstebilar (g/km)		101	101	114
Antal ramavtal med utökad miljöprovning		400	320	227
Projekt med nyckeltal (%)		100	85	96
Projekt med nyckeltal (st)		40	22	44
JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	Mål 2013	2011	2010	2009
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov, exklusive hushålls- och verksamhetsel, (kWh/m ² A-temp)	75 ²⁾	74	85	92
Byggavfall till deponi (kg/m ² BTA)	2	3,2	4,4	4,1
Andel sorterat byggavfall (%)	10	20	23	33
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)	20	28	28	25
JM Norge		2011		
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov (kWh/m ² BRA) ³⁾		146	-	-
Byggavfall till deponi (kg/m ² BTA)		6,4	-	-
Andel sorterat byggavfall (%)		40	-	-
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)		36	-	-
Andel byggavfall som går till deponi (%)		20	-	-

¹⁾ Från och med 2011 tillämpar JM en ny beräkningsmetodik för koldioxidutsläpp. Detta gör att värdena inte är jämförbara med tidigare rapporterade värden. Den nya metodiken tillämpas retroaktivt för att underlätta jämförbarhet.

²⁾ Delmål: Det beräknade energibehovet för bostäder projekterade i Sverige ska från och med 2011 understiga 75 kWh/m² (A-temp). Från och med 2013 ska det beräknade energibehovet för bostäder understiga respektive nations gällande norm med 25 procent.

³⁾ Beräknad i enlighet med norsk standard (NS 3031), lagkrav enligt norska byggföreskrifterna TEK7. BRA = Bruksarea, BTA = Bruttoarea.

ENGAGERADE MEDARBETARE UTVECKLAR JM

Hus att trivas i, det är vad vår verksamhet i grund och botten handlar om. Oavsett om det gäller att bygga eller utveckla bostäder och stadsdelar. Men för att skapa trivsel åt andra måste vi trivas själva också.

Under året har vi rekryterat drygt 400 medarbetare, främst inom produktion. Det gör att vi vid årsskiftet var 2 370 anställda. Konkurrensen om bra arbetskraft är stor, men vi har framgångsrikt både ersättnings- och nyrekryterat allt efter JM:s behov.

Det finns från JM en uttalad strävan efter att våra medarbetare ska ha god balans i livet – mellan jobb och familjeliv. För att följa upp detta, men även andra frågor genomförde JM under hösten en medarbetarundersökning med alla koncernens medarbetare. Undersökningen ger viktig information om vad man tycker fungerar bra i företaget och för den anställde samt vad som kan förbättras. Frågorna kring kompetensutveckling, utvecklingsamtal och ledarskapet i JM är områden som utvecklats mycket positivt sedan den senaste mätningen för två år sedan.

KUNSKAP EN STYRKA

Kunniga och engagerade medarbetare är avgörande för vår framgång. För att säkerställa detta bygger vi långsiktiga relationer med våra medarbetare och ger dem förutsättningar för att växa i jobbet genom utmanande och varierande arbetsuppgifter.

Våra medarbetares kompetens och erfarenhet är också en förutsättning för framgång i JM:s genomgripande förändringsarbete Strukturerad produktion.

Personalomsättningen under 2011 var 10 procent och den genomsnittliga anställningstiden var cirka tio år.

En av JM:s viktigaste utmaningar under året har varit, och är även framöver att attrahera nya kompetenta medarbetare. För att tidigt få in medarbetare som växer med företaget har vi ett omfattande samarbete med skolor och universitet runt om i landet, som till exempel Rönninge gymnasium och Nackademin. Under året besökte vi tio arbetsmarknadsdagar på bland annat KTH, Chalmers samt Lunds och Linköpings universitet.

Praktik är ett bra tillfälle för ungdomar att få möta byggbranschen och för JM att knyta värdefulla kontakter med morgondagens medarbetare. Under året har vi haft mer än 100 praktikanter, främst inom produktion. I augusti startade vi ett tvåårigt traineeprogram med tio deltagare, även det med inriktning mot produktion.

KOMPETENSUTVECKLING

Alla hantverkare och tjänstemän inom produktion i Sverige har under året deltagit i en Lean-utbildning med både praktiskt och teoretiskt innehåll. I JM:s arbete med att strukturera sin produktion i effektiva processer är en förståelse och en samsyn bland medarbetarna direkt avgörande för ett framgångsrikt resultat.

I takt med att JM ökat antalet produktionsstarter ökar också behovet av duktiga platschefer. Mot bakgrund av att chefsbehovet i JM främst ska tillgodoses genom intern rekrytering har vi under året startat ett utvecklingsprogram för blivande platschefer. Programmet är på 1,5 år och nya programstarter kommer att initieras under de närmaste åren.

UTMANANDE OCH VARIERANDE ARBETE

Martin Asp började som arbetsledare 1996 och utsågs nyligen till Affärsenhetschef för JM Utland. Där emellan har han varit VD-assistent, projekteringsledare, projektledare och VD för det samägda bolaget Kvarnholmen Utveckling AB.

– Det händer mycket i JM och jag har haft möjlighet att arbeta med många spännande och roliga arbetsuppgifter och projekt genom åren, säger Martin. JM blir bara mer och mer professionella, men det finns fortfarande mycket att utveckla och det vill jag vara med och bidra till.

Under sina år på JM har Martin inte bara utvecklats i det dagliga arbetet utan också gått

olika kompetensutvecklingsprogram, både internt och externt.

– Är man engagerad i sitt jobb och vill utvecklas och ha variation i arbetet så finns det många intressanta vägar att gå inom JM. Jag ska jobba i minst 25 år till och ser fram emot utmaningar även om jag just nu tycker att jag har det bästa jobb jag kan tänka mig, avslutar Martin.

Martin Asp,
Affärsenhetschef för JM Utland



**MEDARBETARSTRUKTUR
– KONCERNEN**

	2011	2010	2009
Antal medarbetare per 31 dec	2 370	2 100	1 850
– antal tjänstemän	1 227	1 082	973
– antal hantverkare	1 143	1 018	877
Snittålder, tjänstemän	43	42	45
Snittålder, hantverkare	39	39	42
Andel kvinnor bland tjänstemännen, %	31	31	31

**MEDELTA ANSTÄLLDA
PER LAND**

	2011	2010	2009
Sverige	2 025	1 797	1 848
Norge	271	218	208
Danmark	12	11	17
Finland	13	6	7
Belgien	10	11	15
Totalt	2 331	2 043	2 095

SJUKFRÅNVARO – SVERIGE, %

	2011	2010	2009
Total sjukfrånvaro	3,4	3,6	3,6
29 år eller yngre	4,1	3,4	4,6
30–49 år	2,8	3,1	3,1
50 år och äldre	4,0	4,6	3,9
Sjukfrånvaro under sammanhängande tid av minst 60 dagar/total sjukfrånvaro	30	56	51
Kvinnors sjukfrånvaro	2,3	2,5	2,3
Mäns sjukfrånvaro	3,6	3,9	3,9

Vi följer upp och mäter våra chefer på JM:s ledarkompetenser, såväl i utvecklingssamtal som i vår medarbetarundersökning. Det finns en direkt koppling mellan kompetensbedömningen i utvecklingssamtalen och lönesättningen. I JM Akademin har vi under året genomfört utbildningen Ledarskap på JM för cirka 120 chefer och ledare. Det ger en gemensam bas och syn på hur ledarskapet inom JM ska se ut. Inom JM Akademin erbjuder vi också individuella utvecklingsinsatser.

TILLBAKA TILL JM

Under året har en hel del gamla medarbetare blivit nya igen. Roger Stiernberg, platschef på Sjövikstorget 2 i Stockholm är en av dem som återvänt och dessutom för andra gången.

– Jag har alltid trivts på JM, mycket tack vare bra chefer och kollegor, säger Roger. Men det var framför allt JM:s arbete med Strukturerad produktion som lockade mig att komma tillbaka. Det är något jag vill vara med och utveckla.

– JM:s arbetsklimat uppskattar jag väldigt mycket. Ingen ska behöva slita 50–60 timmar i veckan. Balans i livet värderas högt.

Roger har haft många olika befattningar under sina år på JM. Den breda erfarenheten har gett honom stor kunskap och förståelse för kollegornas olika arbeten.

JM:s etiska riktlinjer

Värnar om våra medarbetare

- vi respekterar varje enskild medarbetare
- vi respekterar inte diskriminering eller trakasserier i någon form, varken i våra relationer med medarbetare eller med människor utanför företaget
- vi är uppmärksamma på, och informerar närmaste chef, om medarbetare far illa.

Ansvarsfulla

- vi riskerar inte att kortsiktiga beslut kan urholka värdet på JM:s varumärke
- vi tar ansvar för att hålla oss informerade om vår egen verksamhet, även om detta kan medföra att besvärliga beslut fattas
- vi accepterar inte att tids- och kostnadskraven går ut över arbetarskydd och god arbetsmiljö
- vi lämnar inte utfästelser mot bättre vetande
- vi accepterar självklart varken snatteri eller stöld
- vi följer självklart gällande lagstiftning.

Seriösa avtal

- vi efterlever och respekterar ingångna avtal och överenskommelser
- vi accepterar inte svart arbetskraft på våra arbetsplatser
- vi accepterar inte prissamverkan.

Affärsmässiga relationer utan personlig vinning

- vi agerar inte på ett sådant sätt att vi eller vår motpart hamnar i personlig beroendeställning
- vi bör vara mycket restriktiva avseende gåvor till eller från leverantörer och affärspartners
- vi låter inte leverantörer och affärspartners bekosta resor och uppehälle för oss. Inte heller bekostar JM resor och uppehälle för leverantörer och affärspartners (om så ej redan finns reglerat i avtal)
- vi utnyttjar inte företagets resurser för privat bruk.

Men även intresse för hur man kan göra nya saker på nytt sätt.

– Jag fick möjlighet att vara med och driva ett lite annorlunda projekt tillsammans med tio elever på Hjulstaskolan och föreningen Mentor. Vi byggde en ny entré till skolan. Det var ett fantastiskt kul och bra projekt, inte minst när man ser till resultatet.

Roger Stiernberg, Platschef på Sjövikstorget 2 i Stockholm



MÅNGA NYA MEDARBETARE

Byggbranschen slåss om kompetent arbetskraft och främst om civil- och högskoleingenjörer. Platschefer har varit extra knepigt att få tag i under det senaste året, men även andra tjänster inom produktion kräver lite extra insatser vid rekrytering.

– Jag upplever att JM har en fördel av att vara specialister på bostadsbyggande när vi rekryterar, säger Ulrika Haglund, personalchef på JM i region Väst, Göteborg. Vi är ett stort företag med många utvecklingsmöjligheter samtidigt som vi är tillräckligt små för att alla medarbetare ska bli sedda.

JMs personal är viktiga ambassadörer och kommer ofta med tips på personer som kan vara intresserade av

att arbeta på JM. Det är en rekryteringskanal som varit framgångsrik under året.

– Det känns mycket bra att vi välkomnat 20 nya duktiga medarbetare under året här i region Väst, både hantverkare och tjänstemän. Nu lägger vi stor vikt vid att de ska trivas hos oss och snabbt kommer in i jobbet, säger Ulrika.

Ulrika Haglund,
personalchef på JM i region Väst



TRYGG PÅ JOBBET

Alla medarbetare i JM ska känna sig trygga när de går till jobbet. Vi har en nollvision när det gäller olycksfall på arbetet och arbetar aktivt med förebyggande skyddsarbete, bland annat genom den så kallade "Ordning och Reda kontrollen" på JM:s byggarbetsplatser. Den innebär att det förebyggande skyddsarbetet kontrolleras vad gäller till exempel hantering av risker, användande av personlig skyddsutrustning, välstädade arbetsplatser, att kontroller genomförs och att tillstånd finns.

Under året har vi också förstärkt vår organisation inom arbetsmiljö, både lokalt och centralt.

MÅ BRA

Glädjande är att långtidssjukfrånvaron fortsätter att minska på JM och ligger lågt i förhållande till övriga bolag i branschen. Vår strategi, att vara aktiva och ge stöd redan vid tidiga signaler på ohälsa, visar nu på gott resultat.

Ett aktivt friskvårdsarbete bidrar till friskare och nöjdare personal. Morgonens "byggjympa" på byggarbetsplatserna är en bra start på dagens arbete och ger färre skador. Friskvårdsbidraget i Sverige på upp till 3 000 kronor gör också att många regelbundet deltar i någon idrottsaktivitet. Midnattsloppet, där över 100 JM:are deltog, är ett bra exempel på en gemensam friskvårdsaktivitet.

Sedan 2008 har medarbetarna i Sverige upp till 12 månaders föräldradighet som kompenserar för inkomstbortfall. Syftet är att stötta föräldrar och bidra till ökad jämställdhet. Vi ser vissa svårigheter att få kvinnliga medarbetare, främst till produktion. Eftersom JM strävar efter att ha en mer jämlik könsfördelning inom alla led i organisationen planerar vi ett antal aktiviteter under 2012.

TRÄNING BRA I MITT YRKE

Som snickare behöver man vara stark annars gör man sig lätt illa i det här yrket, säger Krister Nitka, snickare på Trasthagen i Sunnersta strax utanför Uppsala. Självt tränar han på gymmet med en jobbarkompis två tidiga morgnar i veckan för att hålla sig i god form.

– Friskvårdsbidraget som alla anställda i JM i Sverige får är jättebra. Jag är övertygad om att det bidrar till att fler kommer iväg och tränar, säger Krister. Snackar man dessutom ihop sig med jobbarkompisarna så måste man träna för man vill ju inte vika ner sig.

Krister tränar inte bara styrketräning utan har även deltagit i stora tävlingar som Vasaloppet, Vätternrundan och Lidingöloppet. Även där stöttar JM genom att betala startavgifterna för sina medarbetare.

– Men trots att jag tränar mycket drabbades jag av en arbetsskada när en muskel i underarmen brast. Genom jobbet fick jag hjälp med att komma till en naprapat och sedan har jag även besökt en sjukgymnast. Träningen på gymmet 04:50 varje tisdag och torsdag hjälper mig att stärka musklerna igen, avslutar Krister.

Krister Nitka,
snickare i Sunnersta,
Uppsala



AFFÄRSSEGMENT

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras i fem affärssegment: JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling samt JM Produktion.



JM BOSTAD STOCKHOLM

MARKNAD

Efterfrågan är avvaktande på andrahandsmarknaden i det mer osäkra konjunkturläget. Utbudet av bostäder är högre än föregående år, främst beroende på att tiden till avslut har ökat.

Utbudet av nya bostäder är fortsatt lågt i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet. Intresset för JM:s projekt är fortsatt stort, dock har kunderna en avvaktande inställning till att teckna kontrakt tidigt i processen och även teckna bokningsavtal.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med pågående projekt i flertalet kommuner i länet. Några av de större projekten i regionen är Liljeholmen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Dalénum på Lidingö, Järvastaden i Solna/Sundbyberg, Långbro i Stockholm, Kojan på Västra Kungsholmen, Fågelvikens i Örnberg, Norra Frösunda i Solna och Hägernäs i Täby.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 141 mkr (3 824) och rörelseresultatet ökade

till 1 028 mkr (634). Rörelsemarginalen ökade till 20,0 procent (16,6). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förbättringen av rörelsemarginalen är hänförlig till högre projektvolym och större genomslag av högre prisnivå. Kassaflödet är i balans beaktat nettoinvestering i exploateringsfastigheter.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 400 (900) bostäder förvärvats på Ekerö, i Järfälla, Stockholm, Tyresö och Täby.

PRODUKTIONSSTARTER

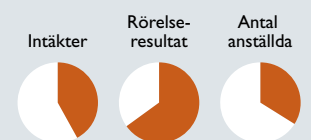
Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 684 (1 604) bostäder: 1 622 (1 563) var bostäder i flerbostadshus varav 41 på Ekerö, 36 i Nacka, 108 i Solna, 1 039 i Stockholm (varav 77 avser hyresrätter med extern beställare), 134 i Sundbyberg och 255 i Täby. 62 (41) var småhus, varav 24 i Solna och 38 i Stockholm.



Liljeholmskajen, en del av Stockholms nya innerstad.

JM BOSTAD STOCKHOLM

Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.



Mkr	Januari–december	
	2011	2010
Intäkter	5 141	3 824
Rörelseresultat ¹⁾	1 028	634
Rörelsemarginal (%)	20,0	16,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 286	1 776
Avkastning operativt kapital (%)	45,0	35,7
Operativt kassaflöde	641	–34
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 888	2 562
Antal disponibla byggrätter	11 800	11 100
– varav byggrätter i balansräkningen	7 500	7 100
Antal sålda bostäder ²⁾	1 401	1 408
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	1 684	1 604
Antal bostäder i pågående produktion	3 290	2 691
Antal anställda	807	740

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar - 2

²⁾ Varav hyresrätter 77 211

JM BOSTAD RIKS

MARKNAD

Efterfrågan är avvaktande på andrahandsmarknaden i det mer osäkra konjunkturläget. Utbudet av bostäder är högre än föregående år, främst beroende på att tiden till avslut har ökat.

Intresset för JMs projekt är stort. Dock har kunderna en avvaktande inställning till att teckna kontrakt tidigt i processen och även teckna bokningsavtal.

JMs största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg, Malmö/Lund och Uppsala.

Större projekt finns i det tidigare hamnområdet på Norra Älvstranden och i Kviberg i Göteborg samt i Kungsbacka. Dockanområdet i Malmö, Lomma Strandstad i Lomma kommun samt sockerbruksområdet i centrala Lund.

De största projekten i Uppsala är Kungsängen och Luthagen nära centrum.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter uppgick till 3 355 mkr (2 749) och rörelseresultatet ökade till 301 mkr (219). Rörelsemarginalen ökade till 9,0 procent (8,0). De ökade

intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förbättringen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre projektvolym.

Kassaflödet är i balans beaktat nettoinvestering i exploateringsfastigheter.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 700 (950) bostäder förvärvats i Göteborg, Helsingborg, Kungsbacka, Lund, Malmö och Örebro.

PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 157 (1 230) bostäder:

1 012 (966) var bostäder i flerbostadshus, varav 344 i Skåne (43 i Lomma, 139 i Lund och 162 i Malmö), 342 i Göteborg, 36 i Linköping, 187 i Uppsala, 61 i Västerås samt 42 i Örebro.

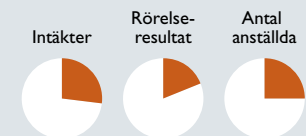
145 (264) var småhus, varav 103 i Skåne (30 i Lund, 35 i Malmö, 18 i Staffanstorps och 20 i Vellinge), 10 i Jönköping samt 32 i Uppsala.



Dockan i Malmö, med cityboende vid havet.

JM BOSTAD RIKS

Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.



Mkr	Januari–december	
	2011	2010
Intäkter	3 355	2 749
Rörelseresultat ¹⁾	301	219
Rörelsemarginal (%)	9,0	8,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 478	1 471
Avkastning operativt kapital (%)	20,4	14,9
Operativt kassaflöde	317	312
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 406	1 497
Antal disponibla byggrätter	8 800	9 600
– varav byggrätter i balansräkningen	5 600	6 100
Antal sålda bostäder	1 056	1 207
Antal produktionsstartade bostäder	1 157	1 230
Antal bostäder i pågående produktion	1 973	1 708
Antal anställda	602	578
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	4	0

JM UTLAND

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 349 mkr (1 570). Rörelseresultatet ökade till 159 mkr (48) och rörelsemarginalen till 6,8 procent (3,1). Det förbättrade resultatet och rörelsemarginalen förklaras av en bättre efterfrågan, ökad projektvolym och mer stabil marknad. Det negativa kassaflödet för året förklaras av förvärv av exploateringsfastigheter och verksamheten i Öie AS i Norge.

NORGE

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har varit fortsatt god. Utbudet av bostäder till försäljning kvarstår på en hög nivå och tiden till avslut har minskat jämfört med föregående år. Priserna på andrahandsmarknaden har ökat under 2011.

I juli förvärvade JM Norge samtliga aktier i entreprenad- och projektutvecklingsbolaget Öie AS samt en projektportfölj för bostadsutveckling om cirka 350 byggrätter. Byggrättsportföljen är koncentrerad till norra Oslo. Bolagets intäkter 2010 uppgick till drygt 600 mkr.

Under året har 577 bostäder (512) sålts och 640 bostäder (429) produktionsstartats. Cirka 950 byggrätter (550) förvärvades under året. Disponibla byggrätter motsvarar 5 300 bostäder (5 000).

DANMARK

Finansiell oro på finansmarknaderna medverkar till fortsatt låg aktivitetsnivå på

bostadsmarknaden i Köpenhamn. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar positiv effekt av låg räntenivå. Under året har 28 bostäder (84) sålts och 18 bostäder (62) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (750).

FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en god nivå. Intresset är stort för nyproducerade bostäder, men kunderna är avvaktande och tiden till avslut har ökat. Priserna på andrahandsmarknaden har stabiliserats under året.

Under året har 14 bostäder (30) sålts och 59 bostäder (31) produktionsstartats. Cirka 50 byggrätter (50) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 100 bostäder (150).

BELGIEN

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, är aktiviteten på bostadsmarknaden fortsatt stabil.

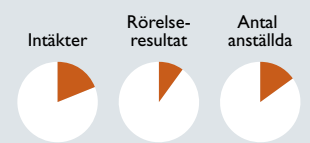
Under året har 36 bostäder (35) sålts och 71 bostäder (48) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (900). Byggrättsportföljens minskning med 400 byggrätter förklaras av ett villkorat markförvärv i Namur som JM valt att inte fullfölja.



Stongafjellet, Askøy/Bergen i Norge.

JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i mindre omfattning.



Mkr	Januari–december	
	2011	2010
Intäkter	2 349	1 570
Rörelseresultat	159	48
Rörelsemarginal (%)	6,8	3,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 822	1 838
Avkastning operativt kapital (%)	8,7	2,6
Operativt kassaflöde	-197	236
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 462	1 255
Bokfört värde projektfastigheter	51	34
Antal disponibla byggrätter	6 600	6 800
– varav byggrätter i balansräkningen	4 500	4 400
Antal sålda bostäder	655	661
Antal produktionsstartade bostäder	788	570
Antal bostäder i pågående produktion	1 138	1 032
Antal anställda	348	250

Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 73 mkr (72) varav hyresintäkter 71 mkr (60) och entreprenadintäkter 2 mkr (12). Rörelseresultatet ökade till 15 mkr (12). Entreprenadresultat från produktion uppgick till 0 mkr (5). Driftnetto för projektfastigheter uppgick till 16 mkr (10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

JM har förvärvat hyresfastigheten Gästabudet 2 i Nälsta, Stockholm om 102 lägenheter med ytterligare framtida projektmöjligheter samt kontorsfastigheten Haifa 1 i Frihamnen, Stockholm.

Fastigheter har avyttrats för 113 mkr. Resultatet uppgår till 23 mkr (26), varav upplösning av tidigare reserveringar avseende fastighetsförsäljningar utgör 3 mkr (17).

PROJEKTUTVECKLING

Under året produktionsstartades ett nytt särskilt boende för äldre, Fjäderholmsvyn i Dalénum på Lidingö. Boendet har 54 lägenheter med en total yta på 3 678 kvadratmeter och är uthyrt till Carema. Inflyttning är planerad till hösten 2012.

Under våren 2011 produktionsstartades även ett omsorgsboende på Sjövikshöjden i Stockholm. Projektet består av sex lägenheter samt en lokal för kringliggande bostadsrättsföreningar. Omsorgs-

boendet hyrs av Stockholms stad och har en total yta på 575 kvadratmeter.

Arbetet med att ackvirera mark på tomträtt för hyresrättsproduktion, främst i Stockholms stad, har pågått intensivt under året. Parallellt med detta är två hyresrättsprojekt under detaljplaneläggande, 150 lägenheter i Stureby och 130 lägenheter i Farsta, båda i Stockholm.

I området Bolinder strand, Järfälla, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till JM:s bostadsprojekt. Uthyrningsgraden var 90 procent vid årets slut.

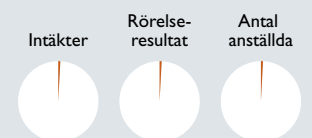
Dalénumområdet på Lidingö har under året övergått i ett tydligt projektförvaltningsskede. Dalénum vidareutvecklas med nya uthyrningar, tekniska förbättringar och fokus på ökat driftnetto. Uthyrningsgraden i det befintliga beståndet var 88 procent vid årets slut.

BYGGRÄTTER

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt 56 000 kvadratmeter, varav kontorsbyggrätter utgör 34 500 kvadratmeter. Bostadsbyggrätter utgör 16 500 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 60 mkr.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.



Mkr Januari–december 2011 2010

Mkr	2011	2010
Intäkter	73	72
Rörelseresultat ¹⁾	15	12
Genomsnittligt operativt kapital	822	708
Avkastning operativt kapital (%)	1,8	1,7
Operativt kassaflöde	-134	-118
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	60
Bokfört värde projektfastigheter	808	625
Antal anställda	18	17
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	23	26



Solbacka – särskilt boende för äldre i Norrtälje.

JM PRODUKTION

MARKNAD

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är fortsatt på en bra nivå med en god investeringsvilja inom bostads- och lokalmarknaden. Marknaden inom anläggningssektorn är stabil på en hög nivå med relativt hög konkurrens. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 986 mkr (1 496) och rörelseresultatet minskade till 84 mkr (91). Rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (6,1). Kassaflödet belastas av ökat rörelsekapital.

PROJEKT

JM har under året erhållit flera nya uppdrag, varav de största är samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), om- och tillbyggnad av Pir F Västra på Arlanda (Swedavia), gator och ledningar (Tyresö och Nacka kommuner) samt mark- och spårarbeten för tvärbanans utbyggnad i Bromma (AB Storstockholms Lokaltrafik).

Det största pågående uppdraget är två deletapper av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket). Därutöver pågår nybyggnad av hyreslägenheter i Åkersberga åt extern beställare och om-, ny- och tillbyggnad av skolor (Nacka, Sundbybergs och Sollentuna kommuner). I Hammarby Sjöstad pågår uppdraget att bygga gator och ledningar (Stockholms stad). Åt JM Bostad Stockholm pågår nyproduktion av flerbostadshus i Bromma, Telefonplan och på Värmdö samt exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. Åt JM Fastighetsutveckling uppförs äldreboende på Lidingö.

JM PRODUKTION

Affärssegmentet JM Produktion bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.



Mkr	Januari–december	
	2011	2010
Intäkter ¹⁾	1 986	1 496
Rörelseresultat	84	91
Rörelsemarginal (%)	4,2	6,1
Operativt kassaflöde	-18	36
Antal anställda	478	399
¹⁾ Varav internt	687	437



Deletapp motorväg E18 vid Hjulsta–Kista, Stockholm.

INNEHÅLL	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	53
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	57
KONCERNENS BALANSRÄKNING	58
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	60
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	62
KONCERNENS NOTER	63
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	80
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	81
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	82
MODERBOLAGETS NOTER	83
FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN	86
KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN	88
KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT	89
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	90
REVISIONSBERÄTTELSE	91
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	92

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2011.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Den tidigare goda efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har under den senare delen av 2011 varit avvaktande. Efterfrågan har varit fortsatt god i Norge. Intresset för JMs projekt är fortsatt stort samtidigt som försäljningsprocessen i Sverige tar längre tid i det osäkra konjunkturläget. Efterfrågan i Danmark har dämpats under 2011 efter en viss förbättring under 2010.

Den långsammare försäljningsprocessen har inneburit lägre antal tecknade kontrakt. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer dock efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 112 (3 276) varav 77 (211) avser hyresrättsprojekt med extern beställare. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 68 procent (82) där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 401 (1 408), i JM Bostad Riks 1 056 (1 207) och i JM Utland 655 (661).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 3 629 (3 404) varav 1 684 (1 604) i Stockholmsområdet och 1 157 (1 230) i

övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 788 bostäder (570). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 77 hyresrätter (211). Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 6 401 (5 431).

INTÄKTER

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 12 217 mkr (9 274). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 12 001 mkr (9 136). De ökade intäkterna är främst hänförligt till affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks samt JM Norge.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för 2011 enligt segmentsredovisningen ökade till 1 544 mkr (969) och rörelsemarginalen ökade till 12,6 procent (10,4). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 513 mkr (907). Det förbättrade resultatet och marginalen beror på högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under 2010/2011 och större genomslag av högre prisnivå i projekten. Under året har fastigheter sålts för 142 mkr (80) med ett resultat om 27 mkr (28). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 73 mkr (62) varav 4 mkr (0) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (11). Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm ökade till 1 028 mkr (634) och rörelsemarginalen ökade till 20,0 (16,6). Det förbättrade resultatet och marginalen beror på högre projektvolym och större genomslag av högre prisnivå.

JM Bostad Riks rörelseresultat ökade till 301 mkr (219) och rörelsemarginalen ökade till 9,0 procent (8,0). Det förbättrade resultatet och marginalen är främst hänförligt till högre projektvolym.

JM Utlands rörelseresultat förbättrades till 159 mkr (48) och rörelsemarginalen förbättrades till 6,8 procent (3,1). Det förbättrade resultatet och rörelsemarginalen förklaras av en bättre efterfrågan, ökad projektvolym och mer stabil marknad.

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling ökade något till 15 mkr (12).

Rörelseresultatet för JM Produktion minskade till 84 mkr (91) och rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (6,1).

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Mkr						
JM Bostad Stockholm	5 141	3 824	1 028	634	20,0	16,6
JM Bostad Riks	3 355	2 749	301	219	9,0	8,0
JM Utland	2 349	1 570	159	48	6,8	3,1
JM Fastighetsutveckling	73	72	15	12		
JM Produktion	1 986	1 496	84	91	4,2	6,1
Eliminering	-687	-437	-	-		
Koncerngemensamma kostnader	-	-	-43	-35		
Summa enligt segmentsredovisning	12 217	9 274	1 544	969	12,6	10,4
Omräkning JM Utland ¹⁾	-216	-138	-31	-62		
Totalt	12 001	9 136	1 513	907	12,6	9,9

¹⁾ Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2011-12-31	2010-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	6 401	5 431
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ²⁾	60	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	8	18
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	68	82

¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION

	2011-12-31	2010-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	94	44
- varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m. m."	59	40

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -50 mkr (-67), en förbättring med 17 mkr jämfört med föregående år hänförligt till lägre genomsnittlig låneskuld och högre finansiella intäkter exklusive omvärderingar och valutasäkringar. De finansiella intäkterna och kostnaderna under året inkluderar omvärderingar och valutasäkringar av koncerninterna fordringar på JM Utland med en nettoeffekt på finansnettot om 0 mkr (-1).

I de finansiella intäkterna för året ingår resultat från försäljning av aktier i intressebolag om 0 mkr (5).

Mkr	2011-12-31	2010-12-31
Finansiella intäkter ¹⁾	45	51
Finansiella kostnader ²⁾	-95	-118
Finansiella intäkter och kostnader	-50	-67
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	8	32
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-8	-33

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt ökade till 1 463 mkr (840), en ökning med 74 procent jämfört med 2010.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 042 mkr (594). Den totala skattekostnaden uppgick till -421 mkr (-246) varav aktuell skatt -269 mkr (-220) och uppskjuten skatt -152 mkr (-26). Skattekostnaden för 2011 överstiger den nominella skattesatsen för koncernen vilket främst förklaras av omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag inom JM Utland. Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 25 mkr (24).

VERKSAMHETENS UTVECKLING

BYGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 27 200 (27 500) varav 17 600 (17 600) redovisas i balansräkningen. Detta innebär att 9 600 byggrätter (9 900) disponeras genom avtal och inte är bokförda som en tillgång. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 756 mkr (5 314) vid utgången av året. Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiell projektutveckling, inklusive 220 byggrätter för hyresrätter, motsvarande cirka 56 000 kvadratmeter med ett totalt bokfört värde om 60 mkr (60).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2011	2010
JM Bostad Stockholm	11 800 (7 500)	11 100 (7 100)
JM Bostad Riks	8 800 (5 600)	9 600 (6 100)
JM Utland	6 600 (4 500)	6 800 (4 400)
Totalt	27 200 (17 600)	27 500 (17 600)

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,8 mdkr (5,4) indikerar ett övervärde om 2,4 mdkr (2,6). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Under 2011 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 585 mkr (1 655) förvärvats varav 820 mkr avser JM Bostad Stockholm, 235 mkr JM Bostad Riks och 530 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 447 mkr (523). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 5 816 mkr (5 374). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2011-12-31		2010-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	4,3	2,9	4,3	2,6
JM Bostad Riks	2,0	1,4	2,0	1,5
JM Utland	1,9	1,5	1,6	1,2
Totalt	8,2	5,8	7,9	5,3

PROJEKTFASTIGHETER

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 73 mkr (62) varav 4 mkr (0) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (11). Totalt under 2011 uppgick intäkter från fastighetsförsäljning till 142 mkr (80) med ett resultat om 27 mkr (28). Av resultatet utgör 3 mkr (17) upplösning av reserveringar från tidigare fastighetsförsäljningar. Under året såldes en projektfastighet i Norrtälje avsedd för särskilt boende för äldre för 113 mkr med ett resultat om 23 mkr. Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 854 mkr (685) med ett bokfört värde om 859 mkr (661).

PROJEKTFASTIGHETER

2011-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Bostäder (hyresrätter)	127	130	7 110	100
Fastigheter under utveckling	661	672	65 915	91
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	66	57	4 475	79
Totalt	854	859	77 500	91

Investeringar och förvärv av projektfastigheter uppgick till 291 mkr (74).

FINANSIELLA POSTER**RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDELRÄNTESATS**

Per den 31 december 2011 uppgick räntebärande nettofordran till 970 mkr (730). Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 395 mkr (453). Av dessa skulder är 223 mkr (236) kortfristiga. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2011 till 1467 mkr (1357) varav pensionsskulden utgjorde 608 mkr (585). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,8 procent (3,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 733 mkr (42) under året trots större investeringar i exploaterings- och projektfastigheter. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -384 mkr (-996). Ökat innehav av osålda bostäder i balansräkningen belastar med -52 mkr (270). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -173 mkr (-73).

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5237 mkr (4887). Förutom likvida medel om 2437 mkr (2087) ingår ej utnyttjade

checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2800 mkr (2800) där kreditavtalen om 2400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,1 år (1,7).

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital per den 31 december 2011 uppgick till 4598 mkr (3923). Aktiekapitalet uppgick till 83 mkr (83), övrigt tillskjutet kapital 779 mkr (766) och reserver -23 mkr (-20). Intjänade vinstmedel uppgick till 3 759 mkr (3 094) varav årets resultat 1042 mkr (594). Under 2011 uppgick utdelningen till aktieägarna till 4,50 kronor (2,50) per aktie, totalt 375 mkr (208). Soliditeten uppgick till 41 procent (40).

PERSONAL

Antalet anställda ökade under 2011 med 13 procent och uppgick vid årets utgång till 2370 (2100). Förvärvet av Öie AS i Norge under det tredje kvartalet innebar att antalet anställda ökade med cirka 70. Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym. Antalet hantverkare var 1143 (1018) och antalet tjänstemän 1227 (1082). Medeltalet anställda under året uppgick till 2331 (2043) varav 306 (246) i JM:s utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1602 mkr (1392) varav de sociala kostnaderna utgjorde 518 mkr (468).

MILJÖARBETET

Hur JM handskas med miljön idag sätter spår långt fram i tiden. Miljöarbetet är en fråga om affärsmissighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftskostnader. JM:s miljöarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade miljöområden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

STYRELSEARBETET UNDER 2011

Vid årsstämman 2011 valdes sju ordinarie ledamöter. Därutöver utsågs två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter. Styrelsen har haft elva sammanträden. Därutöver har revisionsutskottet haft fyra sammanträden, ersättningsutskottet sex sammanträden och investeringsutskottet fem sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2011 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, förvärv av entreprenad- och projektutvecklingsbolaget Öie AS i Oslo, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibel- och optionsprogram för all personal i koncernen. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 94. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 95-96.

UTDELNING

För 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kronor (4,50) per aktie, totalt 542 mkr (375). Utdelningsnivån motiveras av

god intjäning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 2 maj 2012. Beslutet av årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas måndagen den 7 maj 2012.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning.

Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på NASDAQ OMX Stockholm.

Beaktat den fortsatta osäkerheten i det internationella finansiella systemet är strategin att sprida återköpen på NASDAQ OMX Stockholm fram till årsstämman 2013. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende bemyndigandet kommer att finnas tillgängligt senast den 5 april 2012.

AKTIEKAPITAL

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2011 till 83 mkr (83) fördelat på 83 530 371 aktier varav 150 964 är återköpta egna aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNING

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2011. De nya avtal som har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2011 har följt de gällande riktlinjerna. För ett fåtal ledande befattningshavare finns äldre överenskommelser med rätt till pensionsålder från 60 år, se not 3, Anställda och personalkostnader, sidan 70.

FÖRSLAG TILL BESLUT 2012 AVSEENDE RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befattningshavare menas koncernledningen. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och kortsiktigt rörligt löneprogram ska vara relaterade till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga rörliga löneprogrammet

vara maximerat till 50 procent av fast lön. Det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål, vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index. Långsiktiga rörliga löneprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 50 procent av fast lön. Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå. Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

MODERBOLAGET

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Nettoomsättningen under 2011 uppgick för moderbolaget till 8 436 mkr (6 553). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 835 mkr (680). Investeringar i fastigheter uppgick till 664 mkr (612). Medeltalet anställda var 1 566 (1 349) varav 1 291 män (1 110) och 275 kvinnor (239). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 098 mkr (928). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2, sidan 83.

Under året har följande helägda koncernföretag fusionerats in i moderbolaget; AB Christeliten, Aktiebolaget Naryda, Fastighets AB Spången, Fastighetsbolaget Kung Oscars AB, Fastighetsbolaget Raffinadgatan AB, JM Hjulkguggen 1 och 4 AB, JM Hjulkguggen 3 AB, JM Jönköping Hagstensgården 1:5 AB, JM Måsen 16 AB, Lekandria Fastighets AB, Lidingöstrand Fastighets AB, Makaronen 1 AB, Södra 1 och 2 i Lund AB samt Tellaplan Fastighets AB. Fusionerna har ökat moderbolagets eget kapital med 199 mkr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2011	2010
Intäkter	1	12 001	9 136
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-9 798	-7 608
Bruttoresultat		2 203	1 528
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-717	-649
Resultat av fastighetsförsäljning	6	27	28
Rörelseresultat	2	1 513	907
Finansiella intäkter	7	45	51
Finansiella kostnader	7	-95	-118
Resultat före skatt		1 463	840
Skatter	8	-421	-246
Årets resultat		1 042	594
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		-3	-105
Årets totalresultat		1 039	489
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 042	594
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 039	489
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	12,50	7,10
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	12,40	7,10
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	6,50	4,50

KOMMENTARER

INTÄKTER

(2011: 12 001 mkr, 2010: 9 136 mkr)

Koncernens intäkter under året ökade med 31 procent till 12 001 mkr (9 136). Av intäkterna avser 9 868 mkr Sverige och 2 133 mkr Utland. För koncernens resultaträkning tillämpas från och med 2010 IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. IFRIC 15 förändrade redovisningen av intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Intäkterna från den svenska verksamheten består huvudsakligen av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljningen i respektive projekt. Till följd av IFRIC 15 redovisas utlandsverksamheten enligt färdigställandemetoden.

Omräkning enligt IFRIC 15 avseende JM Utland har inneburit en intäktseffekt om -216 mkr (-138).

RÖRELSERESULTAT

(2011: 1 513 mkr, 2010: 907 mkr)

Rörelseresultatet ökade med 67 procent till 1 513 mkr. Det förbättrade resultatet beror på högre försäljnings-

och produktionsstartsnivå under 2010/2011 och högre genomslag av högre prisnivå i projekten. Omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultatseffekt om -31 mkr (-62).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

(2011: -50 mkr, 2010: -67 mkr)

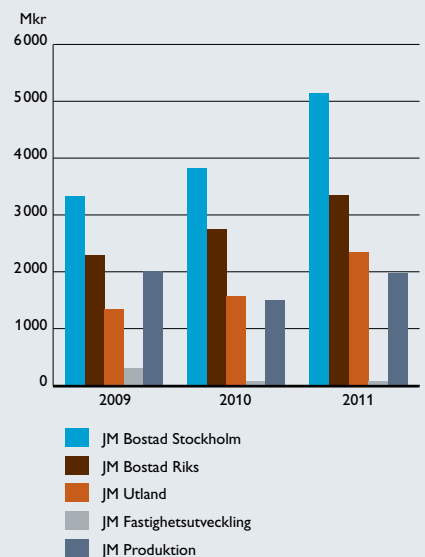
Finansnettot förbättrades med 17 mkr jämfört med föregående år hänförligt till lägre genomsnittlig låneskuld och högre finansiella intäkter exklusive omvärderingar och valutasäkringar. Omvärderingar och valutasäkringar av koncerninterna fordringar på JM Utland gav en nettoeffekt på finansnettot om 0 mkr (-1). I de finansiella intäkterna för året ingår resultat från försäljning av aktier i intressebolag om 0 mkr (5).

SKATTER

(2011: -421 mkr, 2010: -246 mkr)

Den redovisade skattekostnaden är 29 procent 2011 jämfört med 29 procent för 2010. Skillnaden mellan redovisad skatt och nominell skattesats för 2011 och 2010 förklaras främst av omvärdering av uppskjuten skatt avseende förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland.

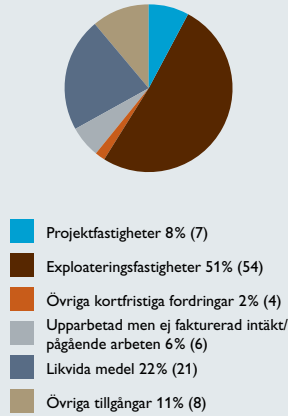
INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



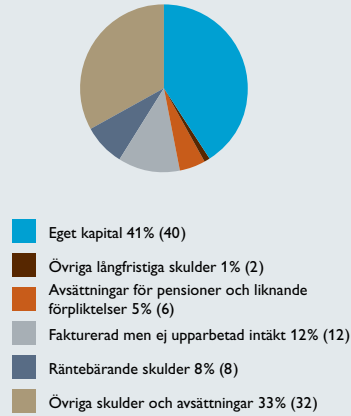
KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	1 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	202	58
Maskiner och inventarier	11	17	12
Andelar i intresseföretag	12, 13	9	9
Räntebärande finansiella tillgångar	14	0	1
Övriga finansiella tillgångar	14, 15	18	63
Uppskjutna skattefordringar	26	69	76
Summa anläggningstillgångar		315	219
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	16	859	661
Exploateringsfastigheter	16	5 816	5 374
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	17	150	115
Kundfordringar	23	781	444
Övriga kortfristiga fordringar	18	265	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	14
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	584	449
Pågående arbeten	20	70	117
Likvida medel	21	2 437	2 087
Summa omsättningstillgångar		10 981	9 674
SUMMA TILLGÅNGAR		11 296	9 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare¹⁾			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		779	766
Reserver		-23	-20
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		3 759	3 094
Summa eget kapital		4 598	3 923
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23	293	258
Övriga långfristiga skulder	22, 23	172	218
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	608	585
Övriga långfristiga avsättningar	25	196	207
Uppskjutna skatteskulder	26	1 319	1 041
Summa långfristiga skulder		2 588	2 309
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22, 23	637	466
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 23	566	514
Övriga kortfristiga skulder	22, 23	551	473
Aktuella skatteskulder		158	123
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	1 317	1 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	777	760
Kortfristiga avsättningar	25	104	111
Summa kortfristiga skulder		4 110	3 661
Summa skulder		6 698	5 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 296	9 893
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	29		

¹⁾ Se avsnitt Förändringar i koncernens eget kapital, sidan 62.

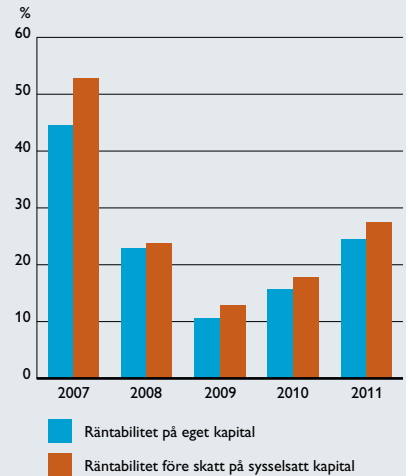
KONCERNENS TILLGÅNGAR
2011-12-31



KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2011-12-31



RÄNTABILITET PÅ EGET OCH SYSSELSATT KAPITAL¹⁾



¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

KOMMENTARER

GOODWILL

(2011: 202 mkr, 2010: 58 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av JM Norge AS, AS Projektfinans samt Öie AS (ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som förvärvades under 2011).

Goodwillposten har under året ökat med 144 mkr och ökningen är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Öie AS.

PROJEKTFASTIGHETER

(2011: 859 mkr, 2010: 661 mkr)
Beståndet av projektfastigheter är högre jämfört med föregående år beroende till största del på förvärv av fastigheterna Haifa 1 och Gästabudet 2 samt uppförande av äldreboende i Dalénområdet, Lidingö.

Kontorsfastigheten Haifa 1 är belägen i Värtahamnsområdet där bostäder planeras att uppföras enligt Stockholm kommuns översiktsplan.

Bostadsfastigheten Gästabudet 2 innehåller 102 hyresrätter och är belägen i Nälsta, Vällingby.

Under 2011 har äldreboendet Solbacka i Norrtälje sålts med en resultatteffekt om 23 mkr.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

(2011: 5 816 mkr, 2010: 5 374 mkr)
Under 2011 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit något lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 585 mkr (1 655) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till 1 113 mkr (1 080). Samtliga förvärv utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder och avser framför allt fastigheter i Täby, vid Brommaplan i Stockholms stad, Malmö samt Oslo. Totalt har JM 17 600 byggrätter (17 600) i balansräkningen.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

(2011: 150 mkr, 2010: 115 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 59 (40) och avser framför allt JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

(2011: 584 mkr, 2010: 449 mkr)
Under året har tillgångsposten ökat, vilket beror på ökad pågående projektvolym till följd av högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under 2010/2011.

PÅGÅENDE ARBETEN

(2011: 70 mkr, 2010: 117 mkr)
Balansposten "pågående arbeten" har tillkommit 2010 på grund av ändrad redovisningsprincip för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Kostnader och fakturering/erhållen finansiering i bostadsprojekt som ej är överlämnade till kund aktiveras i balansposten pågående arbeten. Denna balanspost minskar i omfattning på grund av högre finansieringsgrad i pågående projektvolym.

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2011: 293 mkr, 2010: 258 mkr)
Långfristiga räntebärande skulder ökar något då långfristiga skulder till kreditinstitut inom utlandsverksamheten ökat. Långfristiga räntebärande reverser ökar i liten omfattning, från 55 mkr till 75 mkr medan konvertibellånet minskat från 111 mkr till 73 mkr.

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2011: 566 mkr, 2010: 514 mkr)
Kortfristiga räntebärande skulder ökar något då kortfristiga skulder till kreditinstitut ökat inom utlandsverksamheten. Konvertibellånet för 2007 års program om 143 mkr har lösts under året. Konvertibellånet för 2008 års konvertibelprogram kommer att lösas under 2012, varför skulden har omklassificerats från lång till kort räntebärande skuld.

FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

(2011: 1 317 mkr, 2010: 1 214 mkr)
Under året har skuldposten ökat, vilket beror på ökad pågående projektvolym till följd av högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under 2010/2011.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

(2011: 608 mkr, 2010: 585 mkr)
Pensionsförpliktelsen och därmed nettoavsättningen enligt balansräkningen har ökat framför allt på grund av den aktuariella förlusten under 2011 som tilltagit i första hand på grund av nytt antagande för diskonteringsränta och nya livslängdsantaganden.

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

(2011: 1 319 mkr, 2010: 1 041 mkr)
Uppskjutna skatteskulder ökar till följd av en ökning av moderbolagets obeskattade reserver som i koncernen delas upp i egetkapitaldel och uppskjuten skattedel, skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde avseende exploateringsfastigheter, samt reserveringar för vid taxering ännu ej godkända nedskrivningar/underskottsavdrag.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2011	2010
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 513	907
Avskrivningar		6	7
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-54	-34
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 465	880
Erhållen ränta		40	40
Erhållna utdelningar		3	2
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-57	-74
Betald skatt		-261	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 190	654
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-1 872	-2 399
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 436	1 673
Ökning/minskning kundfordringar		-278	-59
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		12	283
Ökning/minskning leverantörsskulder		100	102
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		318	-139
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		906	115
Investering i projektfastigheter m.m.		-291	-73
Försäljning av projektfastigheter m.m.		118	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		733	42
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av verksamhet		-136	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-5	-3
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	0
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		48	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93	7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		447	423
Amortering av skulder		-362	-202
Utdelning		-375	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-290	13
Årets kassaflöde		350	62
Likvida medel vid årets början		2 087	2 030
Valutakursdifferens i likvida medel		0	-5
Likvida medel vid årets slut		2 437	2 087
	22		
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN			
Räntebärande skulder och avsättningar		1 467	1 357
Likvida medel		-2 437	-2 087
Räntebärande fordringar		0	0
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		-970	-730

KOMMENTARER

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

(2011: 733 mkr, 2010: 42 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades till 733 mkr (42) främst hänförligt till förbättrat resultat i kombination med lägre nettoinvestering i exploateringsfastigheter. Föregående år belastades kassaflödet av erlagd likvid om 719 mkr avseende tidigare förvärv Dalénumområdet, Lidingö.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2011: 1465 mkr, 2010: 880 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1465 mkr (880). Det är en förbättring om 585 mkr efter justering för resultat fastighetsförsäljningar om 27 mkr, vilka redovisas under försäljning av respektive fastighetsslag, och eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har förbättrats jämfört med föregående år på grund av fler projektstarter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2011: 1190 mkr, 2010: 654 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har minskat från -32 mkr 2010 till -14 mkr 2011 bland annat hänförligt till lägre genomsnittlig räntebärande skuld under 2011.

Betald skatt har ökat från -194 mkr 2010 till -261 mkr 2011.

Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)

(2011: -436 mkr, 2010: -726 mkr)

JM har investerat i nya exploateringsfastigheter för -1585 mkr (-1655). Samtidigt har 1113 mkr (1080) tagits i produktion i samband med projektstart. Under året har koncernen ökat innehavet av bostadsrättsandelar med ett negativt nettoflöde om -52 mkr (270).

Kortfristiga fordringar och skulder

(2011: 152 mkr, 2010: 187 mkr)

Förändring kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat flödet negativt med -35 mkr (497) jämfört med föregående år.

Netto projektfastigheter

(2011: -173 mkr, 2010: -73 mkr)

Koncernen har sålt projektfastigheter för 118 mkr och investerat för -292 mkr vilket ger en nettoeffekt om -174 mkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

(2011: -93 mkr, 2010: 7 mkr)

Per den 1 juli 2011 förvärvade JM Norge samtliga aktier i Öie AS, Oslo, med en påverkan på koncernens likvida medel om -136 mkr. Det totala värdet av tillgångar och skulder samt köpeskilling framgår av not 31 Förvärv av verksamhet.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

(2011: -290 mkr, 2010: 13 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten har bland annat använts för utdelning till aktieägarna med -375 mkr. Räntebärande skulder har netto ökat med 85 mkr främst hänförligt till ökad upplåning inom utlandsverksamheten.

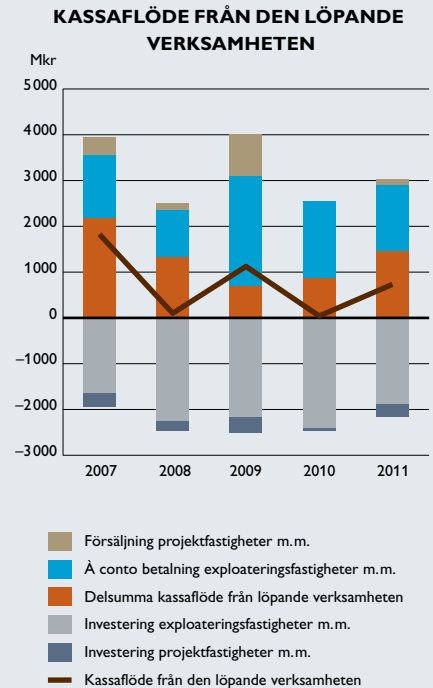
ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	2011	2010
Resultat av fastighetsförsäljning	-27	-28
Förändring av pensionsskuld	23	20
Övriga avsättningar m.m.	-50	-26
Summa	-54	-34

INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.	2011	2010
Investering i exploateringsfastigheter	-1585	-1655
Förvärv av bostadsrättsandelar	-289	-325
Förändring av revers	2	-419
Summa	-1872	-2399

Å CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.	2011	2010
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	1113	1080
Försäljning av exploateringsfastigheter	25	63
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.	44	-12
Försäljning av bostadsrättsandelar	254	542
Summa	1436	1673

INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.	2011	2010
Investering i projektfastigheter	-292	-74
Justering av aktiverad ränta	1	1
Summa	-291	-73

FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.	2011	2010
Försäljning av projektfastigheter	118	0
Förändring av fordringar	0	0
Summa	118	0



FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL, Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräknings- reserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2010	83	763	85	2 706	3 637
Årets totalresultat	-	-	-105	594	489
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-208	-208
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	2	2
Utgående balans den 31 december 2010	83	766	-20	3 094	3 923
Ingående balans den 1 januari 2011	83	766	-20	3 094	3 923
Årets totalresultat	-	-	-3	1 042	1 039
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-375	-375
Konvertering av konvertibellån	0	11	-	-	11
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	2	-	-	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	-2	-2
Utgående balans den 31 december 2011	83	779	-23	3 759	4 598

KOMMENTARER

EGET KAPITAL

(2011: 4 598 mkr, 2010: 3 923 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 675 mkr jämfört med utgången av 2010. Koncernens eget kapital per den 31 december 2011 uppgick till 4 598 mkr (3 923) vilket motsvarar 55 kronor (47) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgår till 24,5 procent (15,7).

Årets totalresultat

Se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 57.

Omräkningsdifferens

Årets förändring uppgår till -3 mkr (-105) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgår till -23 mkr (-20). Svenska kronan har under året förstärkts marginellt mot norska kronan, danska kronan och euron.

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 375 mkr (208), vilket motsvarar 4,50 kronor (2,50) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har 128 188 aktier konverterats i Konvertibelprogram 2008 och 2009 samt Teckningsoptionsprogram 2008 och 2009. Aktiekapitalet har därmed ökat med 0 mkr och övrigt tillskjutet kapital har ökat med 11 mkr.

Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev har under året erbjudits JM-anställda. Skulddelen och egetkapitaldelen redovisas var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Efter avslutad teckningsperiod har eget kapital ökat med 2 mkr.

Aktierelaterade ersättningar

Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument har påverkat eget kapital med -2 mkr.

Koncernens eget kapital i balansräkningen redovisas uppdelat på:

Aktiekapital

I aktiekapitalet ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår transaktioner med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit är emissioner till överkurs och motsvaras av erhållet kapital utöver nominellt belopp.

Omräkningsreserver

Reserver består av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag enligt IAS 21.

Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)

Intjänade vinstmedel (balanserade vinstmedel) inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

KONCERNENS NOTER		SIDA
NOT 1	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	64
NOT 2	SEGMENTSINFORMATION	67
NOT 2	KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	68
NOT 2	KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	69
NOT 3	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	70
NOT 4	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	71
NOT 5	ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	71
NOT 6	RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	72
NOT 7	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	72
NOT 8	SKATTER	72
NOT 9	RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	72
NOT 10	GOODWILL	73
NOT 11	MASKINER OCH INVENTARIER	73
NOT 12	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	73
NOT 13	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG, SPECIFIKATION	73
NOT 14	FINANSIELLA TILLGÅNGAR	74
NOT 15	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	74
NOT 16	PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	75
NOT 17	ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.	76
NOT 18	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	76
NOT 19	UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	76
NOT 20	PÅGÅENDE ARBETEN	76
NOT 21	LIKVIDA MEDEL	76
NOT 22	FINANSIELLA SKULDER	76
NOT 23	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	76
NOT 24	AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE	78
NOT 25	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	78
NOT 26	UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	79
NOT 27	FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	79
NOT 28	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	79
NOT 29	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	79
NOT 30	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	79
NOT 31	FÖRVÄRV AV VERKSAMHET	79

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där ej annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 22 februari och kommer att föreläggas årsstämman 2012 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm i segmentet Mid Cap. Bolaget har säte i Stockholm, Sverige.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i miljoner svenska kronor (mkr).

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

JMs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för 2011 är oförändrade vid jämförelse med 2010 med undantag för redovisningen av koncernbidrag i moderbolaget (se Moderbolagets redovisningsprinciper). Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som gäller från 2012 är av mycket begränsad omfattning och bedöms inte ha någon påverkan på JMs finansiella rapporter

Nyheter som gäller från 2013 (ännu ej godkända av EU)

Följande nya och ändrade standarder ska tillämpas från och med 2013:

IFRS 10 Consolidated Financial Statements.

Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar så kallade Special Purpose Entities. Den nya standarden bedöms inte ha någon påverkan på JMs redovisning.

IFRS 11 Joint Arrangements

Standarden behandlar redovisningen av så kallade joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. JMs väsentliga innehav i delägda bolag redovisas i enlighet med den nya standarden. Den nya standarden kommer således inte ändra JMs redovisning av delägda bolag.

IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities

Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard. Den nya standarden kommer innebära utökade upplysningar om dotterbolag med mera.

IFRS 13 Fair Value Measurement

Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden. Den nya standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på JMs redovisning.

Ändring av **IAS 1 Utformning av finansiella rapporter**. Krav på uppdelning av poster i övrigt totalresultat.

Ändring av **IAS 19 Ersättningar till anställda**. Ändringar främst avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda pensionsplaner. Den ändrade standarden kommer innebära att det beräknade värdet av JMs pensionsförpliktelser fullt ut kommer redovisas som skuld i koncernens balansräkning.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen måste bedömningar och antaganden göras som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Detta förhållande gör sig särskilt gällande inom området intäkts- och resultatredovisning avseende successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt där gjorda bedömningar och antaganden har betydelse för redovisat resultat och ställning för respektive period.

Även redovisning av ersättningar till anställda/pensioner och avsättningar för garantiåtagande

baseras i hög grad på bedömningar och gjorda antaganden.

Värdet på pensionsförpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner baseras på aktuariella beräkningar utifrån antaganden om diskonteringsräntor, framtida löneökningar, inflation och demografiska förhållanden.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden baseras på kalkylerade kostnader som historiskt gett en tillförlitlig avsättning vid en jämförelse med faktiskt utfall.

Se även avsnittet "Nedskrivningar".

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder och avsättningar i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som kommer att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Rörelseförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett joint venture. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. JMs innehav av intresseföretag är av ringa omfattning.

Joint ventures

Företag som ej utgör dotterföretag och som driver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll konsolideras enligt klyvningsmetoden. JMs joint ventures är av mindre omfattning.

Omräkning av utländska verksamheter

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt

dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom eventuell omräkningsdifferens på de finansiella instrument som innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta, det vill säga annan valuta än respektive företags funktionella valuta, redovisas till omräkningskursen på transaktionsdagen. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet är indelad i fem affärssegment, JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling och JM Produktion, som även utgör JM-koncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombination med skillnader mellan tillhandahållna produkter och tjänster. Affärssegmentens interna rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av JM:s verksamhet avseende projektutveckling av bostäder både i Sverige och utanför Sverige tillämpas successiv vinstavräkning enligt IAS 11.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter som ej är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås. Resultat av markförsäljning i samband med projektutveckling av bostäder medtas i redovisningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Projektintäkter vid entreprenad och projektutveckling av bostäder i den svenska verksamheten redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal vilket innebär successiv vinstavräkning.

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening som beställare. JM:s affärsmodell i Sverige och projektens avtalsstruktur mot beställare möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11. Intäkter baseras på

upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Justeringen för åtagandet minskar i takt med att osålda bostäder i respektive projekt minskar.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisat resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JM:s verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet innebär entreprenadprojekt med produktion på försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

Vid JM:s projektutveckling av bostäder utanför Sverige ingår JM avtal med varje individuell bostadsköpare och därför tillämpas IAS 18 Intäkter. Intäkter och resultat redovisas vid överlämnandet av bostad till kund och inte successivt under projektets genomförande.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 26,3 procent. Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna

skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Immateriella tillgångar (goodwill)

Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. En bedömning som resulterar i att en immateriell tillgångs nyttjandeperiod är obestämbar beaktar alla relevanta förhållanden och grundas på att det inte finns någon förutsebar bortre tidsgräns för det nettokassaflöde som tillgången genererar. Goodwill har en obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet prövas minst årligen för immateriella tillgångar, inklusive goodwill, med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande. Det goodwillvärde som fastställs per förvärvstidpunkten fördelas på kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter. Varje sådant kassaflöde som goodwill fördelas till motsvaras av den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i företagets styrning och är inte en större del av koncernen än ett segment. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet (eller grupper av kassagenererande enheter) understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan. JM ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningsstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av JM färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter kostnadsförs i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp tillförts anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med

Not 1 forts.

äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställs. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader.

Nedskrivningar

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Återföring av nedskrivning sker, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit. Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Nettoförsäljningsvärdet för exploateringsfastigheter baseras på internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett negativt nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen blir föremål för nedskrivning.

Se även "Immateriella tillgångar (goodwill)".

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt

ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing. I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Leasingavgiften vid operationell leasing redovisas linjärt över avtalsperioden. JM:s innehav av leasingavtal med JM som leasetagare är av mindre omfattning.

Ersättningar till anställda/pensioner

Ersättningar till anställda redovisas i enlighet med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. För att undvika kraftiga förändringar av pensionskostnaden mellan åren lämnas förändringar inom en viss nivå (den så kallade korridoren) obeaktade i resultaträkningen och i balansräkningen. Korridoren innebär att aktuariella vinster och förluster påverkar koncernens resultat endast till den del som de överstiger det högsta av 10 procent av nuvärdet av pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltningstillgångarnas verkliga värde. Överskjutande belopp (utanför korridoren) periodiseras över genomsnittlig återstående anställningstid. Den redovisade avkastningen på förvaltningstillgångar avser den vid årets början beräknade avkastningen och avviker därför normalt mot den faktiska avkastningen under året. Avvikelsen är en aktuariell vinst eller förlust.

I not 25 lämnas information om koncernens pensionsförpliktelser. Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Skatter

som utgår på pensionskostnader, exempelvis den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas vid omräkning enligt ovan av pensionsåtaganden vilket är i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt.

Aktierelaterade ersättningar

Ett 50-tal ledande befattningshavare inom koncernen har erbjudits att delta i de långsiktiga löneprogrammen, aktiesparprogram och prestationsaktieprogram.

Deltagande i aktiesparprogram förutsätter att investering görs av stamaktier i JM (sparaktier). För ett visst antal förvärvade sparaktier tilldelas deltagaren en rättighet att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM till ett fastställt lösenpris. En förutsättning för att få delta i programmet är att deltagaren är anställd i JM under en fastställd period samt att deltagaren under denna period behållit alla sparaktier.

Deltagare i prestationsaktieprogram erhåller vederlagsfritt, och utan krav på investering i sparaktier, ett visst antal rättigheter. Varje rättighet berättigar till att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM (prestationsaktie) till ett fastställt lösenpris, förutsatt att vissa prestationskrav uppfylls. En förutsättning för att kunna utnyttja rättighet till förvärv av prestationsaktie är att deltagaren är anställd i JM under en fastställd period och att vissa prestationskrav, kopplade till JM:s tillväxt i vinst per aktie, uppfylls.

För aktiesparprogram och prestationsaktieprogram fastställs det verkliga värdet på rättigheten vid tilldelningstidpunkten. Värderingen baseras på stamaktiens pris vid tilldelningstillfället och vid värderingen beaktas lösenpriset samt att deltagaren inte erhåller någon utdelning på prestationsaktien under intjänandeperioden.

Sammanlagda verkliga värden av de tilldelade rättigheter som bedöms komma att intjänas under intjänandeperioden redovisas som kostnad i resultaträkningen med en motsvarande ökning av balanserade vinstmedel. Kostnaden periodiseras i resultaträkningen över intjänandeperioden. Utnyttjandet av rättigheterna medför att JM ska betala sociala avgifter. Avsättning görs för bedömda framtida sociala avgifter per vid kostnaden redovisas i resultaträkningen periodiserad över intjänandeperioden.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i olika kategorier för att sedan redovisas och värderas enligt de principer som gäller för respektive kategori. Kortfristiga placeringar klassificeras som tillgångar där värdering sker till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta beräknas så att en konstant effektiv ränta erhålles över låneperioden såvida inte löptiden är

kort. Sålunda redovisas leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder till nominellt belopp. Finansiella derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Koncernens policy är att derivat endast får innehåsa i säkringssyfte. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och senare omförs mot den säkrade posten, tillämpas inte. Derivatinstrument förekommer för närvarande inte eller endast i ringa omfattning.

Konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Egetkapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuldinstrumentet till aktier.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är vidare att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden. Beräkningen är

grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig avsättning för dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten å conto betalning för exploateringsfastigheter avser huvudsakligen erhållen betalning för exploateringsfastigheter i bostadsprojekt. Fastigheten övergår normalt till beställaren vid start av projektet. Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar som inte avser fastigheter. Kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar som dels handlas på öppen

marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer klassificeras som likvida medel. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader från förfallotidpunkten. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader avseende byggnader under uppförande (projektfastigheter) och redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen. Fusioner redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av koncernföretaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Från och med 2011 redovisas erhållna koncernbidrag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som finansiell kostnad. Redovisade värden för 2010 har justerats.

NOT 2 SEGMENTSINFORMATION

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärssegment enligt nedan.

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i mindre omfattning
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och

kontorsfastigheter i Storstockholm

- Affärssegmentet JM Produktion bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment. Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget (tillika koncernchef). Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

Den högste verkställande beslutsfattaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och

rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras dock huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

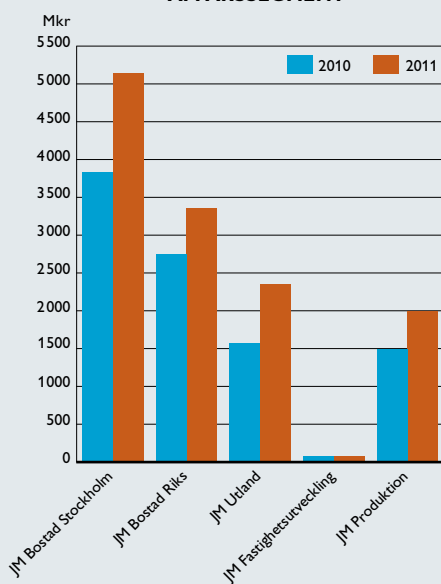
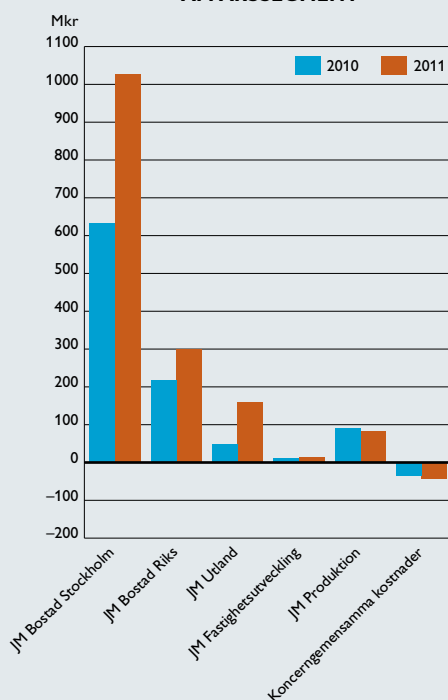
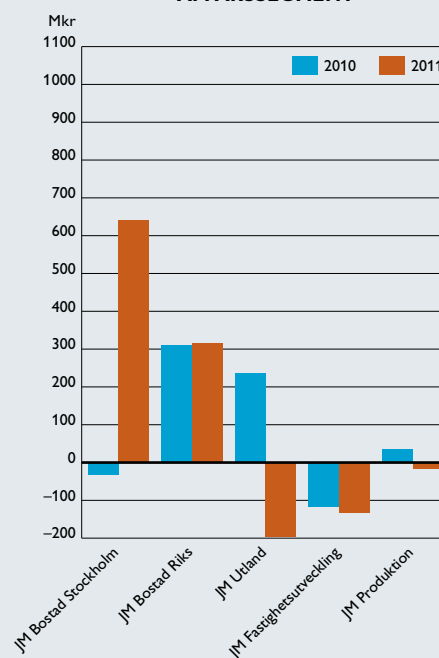
Not 2 forts.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastig- hets- utveck- ling	JM Produktion	Elimine- ringar Sverige	Del- summa Sverige	JM Utland	Koncern- gemen- samma kost- nader	Summa enligt segments- redo- visning	Oför- delade poster koncer- nen ²⁾	Om- räkning JM Utland ³⁾	Summa kon- cernen
Koncernen 2011												
Intäkter – externt	5 141	3 355	73	1 299	-	9 868	2 349	-	12 217	-	-216	12 001
Intäkter – internt	-	-	-	687	-687	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 141	3 355	73	1 986	-687	9 868	2 349	-	12 217	-	-216	12 001
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-3 873	-2 887	-57	-1 834	687	-7 964	-2 019	-	-9 983	-	185	-9 798
Bruttoresultat	1 268	468	16	152	-	1 904	330	-	2 234	-	-31	2 203
Försäljnings- och administrations- kostnader ¹⁾	-240	-171	-24	-68	-	-503	-171	-43	-717	-	-	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	-	4	23	-	-	27	-	-	27	-	-	27
Rörelseresultat	1 028	301	15	84	-	1 428	159	-43	1 544	-	-31	1 513
Finansiella intäkter och kostnader										-50	-	-50
Resultat före skatt									1 544	-50	-31	1 463
Skatter										-423	2	-421
Årets resultat									1 544	-473	-29	1 042
Rörelsemarginal (%)	20,0	9,0		4,2			6,8		12,6			12,6
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	-	-1	-	0	-	-1	-2	-3	-6	-	-	-6

Koncernen 2010

Intäkter – externt	3 824	2 749	72	1 059	-	7 704	1 570	-	9 274	-	-138	9 136
Intäkter – internt	-	-	-	437	-437	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	3 824	2 749	72	1 496	-437	7 704	1 570	-	9 274	-	-138	9 136
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-2 957	-2 375	-56	-1 346	437	-6 297	-1 387	-	-7 684	-	76	-7 608
Bruttoresultat	867	374	16	150	-	1 407	183	-	1 590	-	-62	1 528
Försäljnings- och administrations- kostnader ¹⁾	-235	-155	-30	-59	-	-479	-135	-35	-649	-	-	-649
Resultat av fastighetsförsäljning	2	-	26	-	-	28	-	-	28	-	-	28
Rörelseresultat	634	219	12	91	-	956	48	-35	969	-	-62	907
Finansiella intäkter och kostnader										-67	-	-67
Resultat före skatt									969	-67	-62	840
Skatter										-262	16	-246
Årets resultat									969	-329	-46	594
Rörelsemarginal (%)	16,6	8,0		6,1			3,1		10,4			9,9
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1	-	0	-	-1	-3	-3	-7	-	-	-7

²⁾ Ofördelade poster inom koncernen avser finansiella intäkter och kostnader samt skatt.³⁾ Omräkningseffekt för intäkt- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper sidorna 64–67.INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENTRÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSSEGMENTOPERATIVT KASSAFLÖDE PER
AFFÄRSSEGMENT

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2011-12-31	JM	JM	JM	JM	Del-	JM	Summa	Oförde-	Om-	Summa
	Bostad Stockholm	Bostad Riks	Fastig- hets- utveck- ling	Produkt- ion	summa Sverige	Utland	enligt segments- redo- visning	lade poster koncer- nen ^{4) 5)}	räkning JM Utland ³⁾	
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	202	202	109	4	315
Projektfastigheter	-	-	808	-	808	51	859	-	-	859
Exploateringsfastigheter	2 888	1 406	60	-	4 354	1 462	5 816	-	-	5 816
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	48	98	-	-	146	4	150	-	-	150
Kortfristiga fordringar	341	462	5	306	1 114	528	1 642	217	-140	1 719
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 437	-	2 437
Summa omsättningstillgångar	3 277	1 966	873	306	6 422	2 045	8 467	2 654	-140	10 981
SUMMA TILLGÅNGAR	3 277	1 966	873	306	6 422	2 247	8 669	2 763	-136	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	4 700	-102	4 598
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 613	-25	2 588
Kortfristiga skulder	892	533	5	295	1 725	167	1 892	2 227	-9	4 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	892	533	5	295	1 725	167	1 892	9 540	-136	11 296
Summa operativt kapital per affärssegment	2 385	1 433	868	11	-	2 080	-	-	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	-	-	11	-	11
Koncernen 2010-12-31										
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	58	58	160	1	219
Projektfastigheter	-	2	625	-	627	34	661	-	-	661
Exploateringsfastigheter	2 562	1 497	60	-	4 119	1 255	5 374	-	-	5 374
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	39	68	-	-	107	8	115	-	-	115
Kortfristiga fordringar	210	412	41	187	850	372	1 222	315	-100	1 437
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 087	-	2 087
Summa omsättningstillgångar	2 811	1 979	726	187	5 703	1 669	7 372	2 402	-100	9 674
SUMMA TILLGÅNGAR	2 811	1 979	726	187	5 703	1 727	7 430	2 562	-99	9 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3 995	-72	3 923
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 335	-26	2 309
Kortfristiga skulder	780	482	5	280	1 547	105	1 652	2 010	-1	3 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780	482	5	280	1 547	105	1 652	8 340	-99	9 893
Summa operativt kapital per affärssegment	2 031	1 497	721	-93	-	1 622	-	-	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3

Operativt kassaflöde per affärssegment	JM	JM	JM	JM	JM
	Bostad Stockholm	Bostad Riks	Fastig- hets- utveck- ling	Produkt- ion	Utland
2011	641	317	-134	-18	-197
2010	-34	312	-118	36	236

Intäkter per land inklusive justering enligt IFRIC 15	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Belgien	Summa
	2011	9 868	2 063	0	62	8
2010	7 704	1 295	24	7	106	9 136

⁴⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

De redovisas som ofördelade poster då de huvudsakligen ej kan fördelas på ett rimligt och rättvist sätt.

⁵⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda fördelat per land	2011	Varav män, %	2010	Varav män, %
Sverige	2025	85	1 797	85
Norge	271	82	218	83
Danmark	12	67	11	64
Finland	13	77	6	50
Belgien	10	50	11	45
Summa	2 331	84	2 043	84

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011			2010		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1084	518	1602	924	468	1392
(varav pensionskostnader)		-168 ¹⁾			-181 ¹⁾	

¹⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 3,8 mkr (3,5) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0,5 mkr (0,5).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2011			2010		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	11	883	894	13	771	784
(varav rörlig ersättning)	(3)	(63)	(66)	(3)	(60)	(63)
Norge	2	165	167	1	118	119
(varav rörlig ersättning)	(1)	(12)	(13)	(0)	(6)	(6)
Danmark	2	12	14	2	9	11
(varav rörlig ersättning)	(0)	(2)	(2)	(0)	(0)	(0)
Finland	0	5	5	1	4	5
(varav rörlig ersättning)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)
Belgien	1	3	4	1	4	5
(varav rörlig ersättning)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Summa koncernen	16	1 068	1 084	18	906	924
(varav rörlig ersättning)	(4)	(77)	(81)	(3)	(67)	(70)

Anställda och personalkostnader**Ersättning till styrelse**

JMs styrelse, exklusive VD, består av sammanlagt tio personer, sju män och tre kvinnor. Av dessa tio personer är sex bolagsstämмоvalda, tre män och tre kvinnor. Övriga fyra personer är arbetstagarrepresentanter och samtliga är män. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 728 tkr (700) utbetalats. Övriga bolagsstämмоvalda externa styrelseledamöter, fem personer, har erhållit 1807 tkr (1763).

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättningarna till VD bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämmans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2011 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2012 kan högst uppgå till 2 400 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2011 uppgår till 2 261 tkr (1 926) vilket kommer att utbetalas under våren 2012. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen

varierar mellan tre och sex månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2012 kan högst uppgå till 5,2 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2011 uppgår totalt till 5,0 mkr (4,4) vilket kommer att utbetalas under våren 2012.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) sedan 2009 långsiktiga rörliga löneprogram. Det första långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2009 och uppgår till 30 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2011. Utbetalning sker våren 2012 och uppgår till 1 224 tkr för VD samt 3,2 mkr för övriga i koncernledningen. Det andra långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2010 och uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2012. Möjlig utbetalning sker våren 2013 och kan maximalt uppgå till 1 764 tkr för VD samt 4,5 mkr för övriga i koncernledningen. Det tredje långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2011 och uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2013. Möjlig utbetalning sker våren 2014 och kan maximalt uppgå till 1 915 tkr för VD samt 4,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Aktiesparprogram och prestationsaktieprogram

Under 2011 har inget nytt aktiespar- eller prestationsaktieprogram genomförts.

Årstämman 2008 beslutade om ett aktiesparprogram och ett prestationsaktieprogram. Programmen omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmen är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare samt ytterligare jämställa ledande befattningshavares intressen med aktieägarnas intressen. Samtliga aktier för programmen har lösts in under 2011. Den totala kost-

naden för programmen uppgick till cirka 2 mkr inklusive sociala kostnader. Kostnaden har periodiserats under de tre intjänandeåren.

Se sammanställning på sid 71.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Under förutsättning att VD är anställd i bolaget då han uppnår 60 år äger endera part påkalla att VD lämnar befattningen som VD och koncernchef.

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–120 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Ett fåtal i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen.

Uppsägningstid/Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida 12 månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare 12 månader. Från VD:s sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna. Övriga i koncernledningen har samma avtal som VD eller sex månaders ömsesidig uppsägningstid och sex månaders avgångsvederlag om uppsägningen initieras av JM. Ett fåtal i koncernledningen har 24 månaders uppsägningstid från företagets sida och 12 månader från den anställdes sida.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2011 och 2010.

Tkr	2011					Tkr	2010				
	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning ¹⁾	Övriga för- månar	Pen- sions- kostnad	Summa		Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning ¹⁾	Övriga för- månar	Pen- sions- kostnad	Summa
<i>Styrelseordförande</i>						<i>Styrelseordförande</i>					
Lars Lundquist	728	-	-	-	728	Lars Lundquist	700	-	-	-	700
<i>Övriga styrelseledamöter</i>						<i>Övriga styrelseledamöter</i>					
Elisabet Annell Åhlund	385	-	-	-	385	Elisabet Annell Åhlund	355	-	-	-	355
Torbjörn Torell	327	-	-	-	327	Torbjörn Torell	315	-	-	-	315
Åsa Söderström Jerring	385	-	-	-	385	Åsa Söderström Jerring	398	-	-	-	398
Anders Narvinger	355	-	-	-	355	Anders Narvinger	340	-	-	-	340
Kia Orback Pettersson	355	-	-	-	355	Berthold Lindqvist	185	-	-	-	185
VD	4670	1926	236	1560	8392	Kia Orback Pettersson	170	-	-	-	170
Övriga i koncernledningen ²⁾	13195	4467	627	6465	24754	VD	4305	1536	164	1422	7427
Summa	20400	6393	863	8025	35681	Övriga i koncernledningen ²⁾	13127	2889	501	6021	22538
						Summa	19895	4425	665	7443	32428

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2011. Samtliga utbetalningar under 2011 är hänförligt till verksamhetsåret 2010.

²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2011 sammanlagt åtta personer, sju män och en kvinna.

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2010. Samtliga utbetalningar under 2010 är hänförligt till verksamhetsåret 2009.

²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2010 sammanlagt åtta personer, sex män och två kvinnor.

Aktiesparprogrammen

Utfär- dade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 1- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta rättighet 1- aktier under 2011	Förfallna rättighet 1- aktier under 2011	Antal rättighet 1- aktier per 31 dec 2011	Andel av totalt antal ute- stående aktier, %	Verkligt värde per aktie, kr	Lösen- pris, kr	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
2008	VD	550	550	-550	-	-	0	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	4738	3893	-3893	-	-	0	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga	12495	8977	-8977	-	-	0	107,66	10	2015-12-31	3
		17 783	13 420	-13 420	-	-	0				

Prestationsaktieprogrammet

Utfär- dade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 2- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta rättighet 2- aktier under 2011	Förfallna rättighet 2- aktier under 2011	Antal rättighet 2- aktier per 31 dec 2011	Andel av totalt antal ute- stående aktier, %	Verkligt värde per aktie, kr	Lösen- pris, kr	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
2008	VD	4274	4274	-	-4274	-	0	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	14599	9907	-	-9907	-	0	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga	24577	19899	-	-19899	-	0	107,66	10	2011-12-31	3
		43 450	34 080	-	-34 080	-	0				

Personalkonvertibler

Årsstämman 2011 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev samt teckningsoptioner för anställda utanför Sverige. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna och teckningsoptionerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de

anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 114 195 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 24 mkr samt 5 198 teckningsoptioner. Lånet löper fram till 19 juni 2015 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 214 kronor.

De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Konvertibler och optioner

År	Antal konvertibler	Antal tecknings- optioner	Antal lösta konvertibler/ teckningsoptioner	Antal förfallna konvertibler/ teckningsoptioner	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2007	493 918	-	-	-493 918	0	262,30	2009-06-01–2011-06-01
2008	423 650	69 995	-36 038	-	457 607	134,00	2010-06-01–2012-05-18
2009	371 917	20 301	-92 450	-	299 768	74,00	2011-06-01–2013-05-24
2010	227 045	5 320	-	-	232 365	139,00	2012-06-01–2014-05-22
2011	114 195	5 198	-	-	119 393	214,00	2014-06-02–2015-05-15

NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2011	2010
Maskiner och inventarier	-6	-7
Summa	-6	-7

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2011	2010
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	4,9	4,7
Skatterådgivning	0,9	0,1
Övriga tjänster	0,6	0,3
Summa	6,4	5,1

NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETS FÖRSÄLJNING

	2011	2010
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	117	17
Exploateringsfastigheter	25	63
Summa	142	80
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-90	-
Exploateringsfastigheter	-25	-52
Summa	-115	-52
Resultat		
Projektfastigheter	27	17
Exploateringsfastigheter	0	11
Summa	27	28

	2011	
	Försäljningsvärde	Resultat
Exploateringsfastigheter	25	0
Projektfastigheter	114	24
Projektfastigheter, upplösning av tidigare reserveringar vid fastighetsförsäljningar	3	3
Summa	142	27

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Finansiella intäkter	
	2011	2010
Utdelning	2	2
Räntintäkter	35	12
Realiserade kursvinster avseende fordran utlandsbolag	5	30
Värdeförändring omvärdering fordran och valutasäkringar	3	2
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	-	5
Summa	45	51
	Finansiella kostnader	
	2011	2010
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	-56	-58
Räntedel i årets pensionskostnader	-31	-27
Realiserade kursförluster avseende fordran utlandsbolag	-8	-15
Värdeförändring omvärdering fordran och valutasäkringar	0	-18
Summa	-95	-118

NOT 8 SKATTER

	2011	2010
Resultat före skatt		
Sverige	1 362	885
Utland	101	-45
Summa	1 463	840
Aktuell skatt		
Sverige	-224	-195
Utland	-45	-25
Summa	-269	-220
Uppskjuten skatt		
Sverige	-143	-36
Utland	-9	10
Summa	-152	-26
Total skatt		
Sverige	-367	-231
Utland	-54	-15
Summa	-421	-246

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3 %

	2011	2010
Resultat före skatt × 26,3 %	-385	-221
Justering skatt tidigare år	3	-
Skillnad utländsk skatt	-3	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	6
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-2
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-5	-4
Omvärdering uppskjuten skatt	-24	-25
Summa	-421	-246

NOT 9 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2011	2010	2011	2010
Resultat per aktie (kronor)	12,50	7,10	12,40	7,10

Beräkningen av de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan. Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2011 har baserats på årets resultat uppgående till 1 042 mkr (594), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2011 uppgående till 83 305 326 (83 229 492).

	2011	2010
Antal aktier		
Totalt antal utestående aktier 1 januari	83 237 058	83 216 883
Konvertering samt unyttjande av optioner	59 413	-
Försäljning av egna aktier	8 855	12 609
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	83 305 326	83 229 492

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2011 har baserats på årets resultat uppgående till 1 049 mkr (601) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2011 uppgående till 84 560 636 (84 671 817). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

	2011	2010
Årets resultat		
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 042	594
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	7	7
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 049	601

	2011	2010
Antal aktier		
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	83 305 326	83 229 492
Effekt av utfärdade långsiktiga löneprogram	1 255 310	1 442 325
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	84 560 636	84 671 817

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2011 hade JM 83 379 407 utestående aktier (83 237 058). Under andra kvartalet 2011 har 2008 års aktiesparprogram för ledande befattningshavare inom JM-koncernen avslutats. Till ledande befattningshavare har 13 343 aktier av det egna innehavet avyttrats för avtalat lösenpris om 10 kr per aktie. JM innehar totalt 150 964 återköpta aktier (164 825).

Instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt är JM:s fyra konvertibelprogram (2008, 2009, 2010 och 2011) samt JM:s fyra teckningsoptionsprogram (2008, 2009, 2010 och 2011).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram och teckningsoptionsprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibel- och teckningsoptionsprogram 2008 är lösenkursen 134 kronor, för programmen 2009 är den 74 kronor, för programmen 2010 är den 139 kronor och för programmen 2011 är den 214 kronor.

JM:s prestationsaktieprogram 2008 har förfallit under året, utan att medföra någon utspädning av antalet aktier.

För ytterligare information angående JM:s långsiktiga löneprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

	2011	2010
Kontant utdelning (för 2011 enligt styrelsens förslag)		
- per aktie (kronor)	6,50	4,50
- totalt (mkr)	542	375

NOT 10 GOODWILL

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58	62
Nyanskaffningar	145	-
Omräkningsdifferenser	-1	-4
Vid årets slut	202	58

Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av JM Norge AS (fd Byggholt AS) 1998, AS Prosjektfinans 1999 samt Öie AS 2011 som utgör JM:s totala verksamhet i Norge.

Per den 1 juli 2011 har JM Norge förvärvat samtliga aktier i Öie AS i Oslo (se not 31 förvärv av verksamhet). Öie AS är ett välrenommerat entreprenad- och projektutvecklingsbolag. Anskaffningsvärdet för rörelsen uppgick till 169 MNOK. Goodwill uppgick till 125 MNOK och motiveras av verksamhetens intjänning och marknadsposition.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger.

AS Prosjektfinans fusionerades med JM Norge AS år 2003 och verksamheten anses till fullo vara integrerad i JM Norge AS och JM Norge-koncernen är därmed lägsta kassagenererande enhet. Per den 31 december 2011 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har definierats genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2011, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska tvåårsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen
- Tillväxttakt om minst 2 procent för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 11 procent vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 5 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 10 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 25 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 17 procent innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Ingen av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104	116
Nyanskaffningar	11	3
Omklassificering	-	-11
Omräkningsdifferenser	0	-3
Försäljningar	-37	-1
Vid årets slut	78	104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-92	-98
Årets avskrivningar	-6	-7
Omklassificering	-	11
Omräkningsdifferenser	0	2
Försäljningar	37	0
Vid årets slut	-61	-92
Planenligt restvärde vid årets slut	17	12

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9	12
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificeringar	-	-2
Försäljningar	-	-1
Vid årets slut	9	9

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i intresseföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2011	2010
AB Hälsingborgsbostäder	556105-9196	Helsingborg	500	50	50	50
AB Ramlösa Brunnsanläggning	556031-6274	Helsingborg	625	50	75	75
Adolfsbergs Brunns AB	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB ²⁾	556594-2645	Malmö	333	33	5 003	5 003
Exploateringsbolaget Högmora KB	916643-6254	Stockholm	1	25	31	16
Fastighetsbolaget Glasberga KB	916643-1842	Stockholm	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering ¹⁾	969674-5802	Sollentuna			1	1
Högmora Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB ²⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	135 886	135 886
Kvibergstaden Exploatering HB ²⁾	969731-1695	Göteborg	1	50	1	13 000
Mälarstrandens Utvecklings AB ²⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35 000	33	7 859	7 859
Bokfört värde vid årets slut					151 441	164 425

¹⁾ Obegränsat ansvar

²⁾ Joint ventures

Not 13 forts.

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i intresseföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2011	2010
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Fjellgata 30 AS	997484983	Oslo	100	50	2 289	-
Fjellgata 30 KS	997485009	Oslo	100	45	8 142	-
Galoppfältet Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	100 000	-
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Bærum	500	50	22 265	21 779
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Bærum	120 000	50	22 324	24 032
Investbygg AS, Norge ¹⁾	987326476	Bergen	-	-	-	192
Kjørbokollen Utbygging AS, Norge	981112326	Bærum	10 000	50	0	1 824
Landmannstorget, Norge	987598387	Asker	100	50	4	20
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	1 935	1 912
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	313	25	144	144
Slussbron Ekonomisk förening	769613-7160	Stockholm	3	100	0	0
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	550	50	10 279	10 630
Bokfört värde vid årets slut					302 608	195 759
Omklassificering i koncernen huvudsakligen till följd av klyvningsmetoden					-444 884	-351 534
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					9 165	8 650

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats.

Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture-företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

	2011	2010
Intäkter	203	26
Kostnader	-170	-25
Resultat	33	1
Exploateringsfastigheter	997	707
Övriga tillgångar	45	144
Likvida medel	128	55
Summa tillgångar	1 170	906
Långfristiga skulder	313	232
Kortfristiga skulder	134	98
Summa skulder	447	330
Nettotillgångar	353	206

NOT 14 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	64	71
Tillkommande fordringar	0	0
Reglerade fordringar	0	-3
Omklassificering	-46	-
Omräkningsdifferenser	0	-4
Vid årets slut	18	64

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2011	2010
AB Bergslussen	556854-1691	Stockholm	500	50	-
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Christeliten ¹⁾	556720-1180	Stockholm	-	-	100
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB Naryda ¹⁾	556046-9081	Stockholm	-	-	13 000
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	1 000	45 476	-
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	-	10	10
Decemberviken AB	556668-2463	Stockholm	1 000	93	93
Fastighets AB Havremust 2	556875-9483	Stockholm	500	94 286	-
Fastighets AB Spången ¹⁾	556708-2093	Stockholm	-	-	100
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
Fastighetsbolaget Kung Oscars Bro AB ¹⁾	556692-4493	Lund	-	-	10 475
Fastighetsbolaget Raffinadgatan AB ¹⁾	556682-8835	Lund	-	-	10 631
Förvaltnings AB Storskogen	556869-2098	Stockholm	500	50	-
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	3 000	300	-
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	111 906	111 906
JM Danmark AS, Danmark	21410233	Köpenhamn	100 000	106 943	167 752
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	-
JM Hjuluggen 1 och 4 AB ¹⁾	556720-7195	Malmö	-	-	448
JM Hjuluggen 3 AB ¹⁾	556702-4871	Lund	-	-	521
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1 000	50	50
JM Jönköping Hagstengården 1:5 AB ¹⁾	556658-7506	Jönköping	-	-	311
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	-
JM Måsen 16 AB ¹⁾	556627-7827	Malmö	-	-	100
JM Norge AS (fd JM Byggholt AS, Norge)	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Strandhusen AB	556738-3939	Stockholm	1 000	108	108
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	98 427	106 669
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM Värmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	-	-	292 442

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2011	2010
JM Älta Centrum AB	556638-5380	Stockholm	1 000	564	564
JM Älta Holding AB	556638-5372	Stockholm	1 000	40 100	40 100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	-	0	0
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	-
Lekandria Fastighets AB ¹⁾	556701-9046	Stockholm	-	-	100
Makaronen 1 AB ¹⁾	556829-5959	Stockholm	-	-	77 108
Bo Entreprenad AB	556807-5328	Stockholm	1 000	100	100
SBC Bo AB	556754-2138	Stockholm	700	3 550	3 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Slussbron Ett AB	556749-2870	Stockholm	1 000	100	-
Slussbron Två AB	556749-2888	Stockholm	1 000	100	-
Slussbron Tre AB	556749-2896	Stockholm	1 000	100	-
Grönkilen i Solna 4 AB	556746-8680	Stockholm	1 000	23 236	-
Solventilen AB	556869-8327	Stockholm	500	50	-
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	-
Södra 1 och 2 i Lund AB ¹⁾	556720-6148	Lund	-	-	113
Tellaplan Fastighets AB ¹⁾	556733-6010	Stockholm	-	-	100
Årstapaviljongen AB	556069-3425	Stockholm	1 000	142	142
Bokfört värde vid årets slut				998 561	1 234 541

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB.

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2011	2010
AB Stockholms Badmintonhall ²⁾	556037-3655	Stockholm	2 520	0	391
Brf Mården	716300-0499	Stockholm	3 800 000	0	0
Byggholt AS, Norge	991460012	Bærum	100	119	118
AB Vävnaden 1 (fd Fabege V 27 AB)	556806-1419	Solna	50 000	1 183	1 183
AB Grammet 1 (fd Fabege V 28 AB)	556806-1427	Solna	50 000	90 223	90 223
Förvaltnings AB Hyresrätten 2	556810-9580	Stockholm	1 000	9 642	-
Förvaltnings AB Valdor	556742-1283	Stockholm	1 000	1 030	1 030
Förvaltnings AB Vilgur	556220-7984	Stockholm	1 000	24 664	24 664
Förvaltnings AB Vistet	556121-1979	Stockholm	1 000	17 743	17 743
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	-	-	300
JM Norge Entreprenör AS, Norge (fd JM Byggholt Proff)	934787889	Bærum	50	766	672
JM Norge AS, Norge (fd Söilandsgaten Sjøfront AS)	987558733	Stavanger	1	489	482
JM Vaxholm AB	556390-9174	Stockholm	13 300	1 333	1 333
JM Värmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	3 300 120	396 014	-
Lervig Maritim Utbyggingselskap AS, Norge	984295707	Stavanger	-	-	627
Lervig Maritim Næring I AS, Norge	996294447	Stavanger	100	153	150
Lervig Maritim Næring II AS, Norge	996122999	Stavanger	100	185	150
Lervig Maritim Næring III AS, Norge	996040917	Stavanger	100	153	150
Lidingöstrand Fastighets AB ¹⁾	556740-2648	Stockholm	-	-	100
Mariastaden AB	556228-8596	Stockholm	100	2 000	2 000
Månstrålen Holding AB	556072-9492	Stockholm	5 000	132 786	708 759
Nærnesutbyggingen AS, Norge ³⁾	963574061	Bærum	-	-	19 179
Naturtomter AS, Norge	930586595	Tønsberg	15	-1 357	-1 165
Nor-Invest AS, Norge	934223144	Tønsberg	514 396	10 889	23 349
Rodelunden Utvikling AS, Norge (fd Sophies Minde Utvikling AS) ³⁾	990291977	Oslo	-	-	7 312
Sjövikshöjdens Gruppobstad AB	556829-1016	Stockholm	1 000	100	100
Slussbron Ett AB	556749-2870	Stockholm	-	-	100
Slussbron Två AB	556749-2888	Stockholm	-	-	100
Slussbron Tre AB	556749-2896	Stockholm	-	-	100
Stavanger Naeringsselskap AS, Norge	968487272	Stavanger	13 924	16 013	20 294
Trulsrudmarka AS, Norge ³⁾	978695493	Bærum	-	-	1022
Åldreboendet Solbacka AB	556768-3924	Stockholm	-	-	100
Åldreboendet Fjäderholmsvyn AB	556826-3429	Stockholm	1 000	100	100
Öie AS	961314941	Rasta	100	187 543	-

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB. ²⁾ Koncernföretag som har likviderats. ³⁾ Koncernföretag som har fusionerats.

NOT 16 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projekt-fastigheter ¹⁾		Exploaterings-fastigheter	
	2011	2010	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	661	596	5 776	5 491
Nyanskaffningar	95	74	1 201	1 069
Bolagsförvärv	196	-	384	586
Omklassificeringar	-	-6	-	-1
Omräkningsdifferenser	0	-3	-6	-167
Överfört till produktion	-3	-	-1 113	-1 150
Försäljningar	-90	-	-25	-52
Vid årets slut	859	661	6 217	5 776

Not 16 forts.

	Projekt- fastigheter ¹⁾		Exploaterings- fastigheter	
	2011	2010	2011	2010
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-402	-501
Omräkningsdifferens	-	-	1	29
Överfört till produktion	-	-	-	70
Vid årets slut	0	-	-401	-402
Planenligt restvärde vid årets slut	859	661	5 816	5 374

¹⁾ Räntekostnader som tillförts anskaffningsvärdet på projektfastigheter uppgår till 1 mkr (1).

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 1 385 mkr (1 465).

NOT 17 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	115	353
Nyanskaffningar	289	325
Omklassificeringar	-	-5
Omräkningsdifferens	0	-16
Försäljningar	-254	-542
Vid årets slut	150	115

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Fordringar fastighetsförsäljningar	0	35
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	65	75
Handpenning investering exploateringsfastigheter	39	107
Övrigt	161	196
Summa	265	413

NOT 19 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2011	2010
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	4060	2955
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-3 476	-2 506
Summa	584	449

NOT 20 PÅGÅENDE ARBETEN

	2011	2010
Akkumulerade nedlagda kostnader	1 384	1 264
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-1 314	-1 147
Summa	70	117

Pågående arbeten avser endast projekt inom JM Utland.

NOT 21 LIKVIDA MEDEL

	2011	2010
Kassa och bank	1 837	1 387
Kortfristiga placeringar	600	700
Summa	2 437	2 087

Kortfristiga placeringar har en löptid om mellan en dag och upp till tre månader.

NOT 22 FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder	2011	2010
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	145	92
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	75	55
Konvertibellån 1–5 år	73	111
Summa	293	258

Kortfristiga räntebärande skulder	2011	2010
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	514	372
Konvertibellån –1 år	52	142
Summa	566	514

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2011	För- ändring	2010	För- ändring	2009
Kortfristiga räntebärande skulder	566	52	514	-437	951
Långfristiga räntebärande skulder	293	35	258	-68	326
Avsatt till pensioner	608	23	585	20	565
Avgår likvida medel	-2 437	-350	-2 087	-57	-2 030
Avgår räntebärande fordringar	0	0	-	1	-1
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-970	-240	-730	-541	-189

Övriga finansiella skulder	2011	2010
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen	172	218
Leverantörsskulder	637	466
Derivatinstrument, kortfristiga	0	1
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	223	236
Övriga kortfristiga skulder	328	236
Summa	1 360	1 157

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reversskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 23 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 23 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utlandsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolycyns riktlinjer. I finanspolycyn finns även regler för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv under pågående produktion samt slutfinansiering av bostadsrättsföreningar.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering sidorna 26–29 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswapar.

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2011 0,2 år (0,2).

Verkligt värde på räntebärande lån var 859 mkr (772). Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2011-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

År för räntekonvertering	2011		2010	
	Skuld- belopp (mkr)	Medel- ränta (%)	Skuld- belopp (mkr)	Medel- ränta (%)
2011	-	-	772	2,8
2012	859	3,7	-	-
Pensionssskuld ¹⁾	608	4,0	585	4,5
Summa	1 467	3,8	1 357	3,6

¹⁾ Pensionsräntan justeras årligen.

Snittrentan på räntebärande skulder per 2011-12-31 exklusive pensionsskulden uppgår till 3,8 procent (3,6). En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 7 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2012. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 21 för fördelning mellan kassa och kortfristiga placeringar.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara två till tre år.

Bindande kreditlöften	Check-kredit	2012	2013	2014-2016
Förfalloår	Totalt	2012	2013	2014-2016
Kreditlöften (mkr)	2 800	400	1 200	150
				1 050

Av beviljade kreditlöften är 2 800 mkr outnyttjat.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 10 procent av JM:s intäkter för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar.

Valutarisk

Koncernen har under året haft utlåning till dotterbolag i utlandet. Exponeringen är i sin helhet valutasäkrad. Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasäkringar skett för dessa volymer.

Kreditrisk

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument.

Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler.

Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank, upphandlat av JM. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Osäkerhet i projekten hanteras via reglerna för resultatframtagning, se Not 1 Redovisningsprinciper. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 498 mkr (325).

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadrörelsen och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 279 mkr (119).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 4,6 mkr (5,3). Under året har koncernen ianspråktagit 0,4 mkr (0,6) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 113 mkr (82). Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

Åldersanalys kundfordringar

2011-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	498	314	73	12	37	62
Entreprenad	279	204	32	29	14	0
Övrigt	4	4	-	-	-	-
Summa	781	522	105	41	51	62
Antal fakturor	1 494	1 012	118	52	21	291

2010-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	325	183	59	11	3	70
Entreprenad	120	97	14	0	0	9
Övrigt	-1	-1	-	-	-	-
Summa	444	279	73	11	3	79
Antal fakturor	1 222	684	154	50	56	278

Kreditriskanalys kunder

2011-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	1 008	88	13
Exponering intervall 1-5 mkr	100	9	29
Exponering intervall > 5 mkr	39	3	58
Totalt	1 147	100	100

2010-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	749	90	19
Exponering intervall 1-5 mkr	64	8	40
Exponering intervall > 5 mkr	20	2	41
Totalt	833	100	100

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2011 och 2010. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Nedanstående tabell visar verkligt värde, redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Verkligt värde finansiella instrument	Kategori enligt IAS 39 ¹⁾	2011-12-31	2010-12-31
		Redovisat värde*	Redovisat värde*
Tillgångar			
Räntebärande finansiella tillgångar	LoK	0	1
Övriga finansiella tillgångar	LoK	18	63
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	18	63
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	0	0
Kundfordringar	LoK	781	444
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	265	413
Varav derivatinstrument ²⁾	FTVRR	0	0
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	LoK	0	35
Varav övrigt	n/a	265	378
Likvida medel och kortfristiga placeringar	LoK	2 437	2 087
Varav kassa och bank	LoK	1 837	1 387
Varav kortfristiga placeringar	LoK	600	700
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	293	258
Varav konvertibellån	FSUA	73	111
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	220	147
Övriga långfristiga skulder	FSUA	172	218
Leverantörsskulder	FSUA	637	466
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	566	514
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	551	473
Varav derivatinstrument ²⁾	FSVRR	0	1
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	551	472

* Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

¹⁾ Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar:

FTS Finansiella tillgångar som kan säljas
LoK Lånefordringar och kundfordringar
FTVRR Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSVRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen n/a IAS 39 är inte tillämpligt

²⁾ Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 7.

Not 23 forts.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2011-12-31. Valutaderivat för koncernlån till utlandsbolag har marknadsvärderats till 0,3 mkr (-1).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk. Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sidan 87.

Se även avsnitten "Affärsidé och strategi" och "JM-aktien".

NOT 24 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

Förmånsbestämda planer

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2 planen i Sverige som finansieras i egen regi.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och familjepension.

Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelse avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen;

Koncernen	2011	2010
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	841	691
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), pensionsförpliktelser	-233	-106
Nettoavsättning enligt balansräkningen	608	585

Pensionsförpliktelser, förvaltningstillgångar och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2011	2010
Vid årets början	691	708
Förmåner intjänade under året	17	19
Räntekostnader	31	27
Betalda förmåner	-27	-23
Omklassificering	-	-21
Oredovisade aktuariella vinster (-), förluster (+)	129	-19
Vid årets slut	841	691

Den aktuariella förlusten under 2011 har ökat framför allt på grund av nytt antagande om diskonteringsränta och nya livslängdsantaganden.

Avstämning avsättningar för pensioner	2011	2010
Vid årets början	585	565
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	50	51
Betalda förmåner	-27	-23
Omklassificering	-	-8
Vid årets slut	608	585

Aktuariella vinster (+), förluster (-)

	2011	2010	2009	2008	2007
Totala pensionsförpliktelser	841	691	708	1000	843
Förvaltningstillgångar, verkligt värde	-	-	11	261	215
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser (mkr)	-14	-37	-10	-10	3
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde (%)	-1,7	-5,3	-1,4	-1,0	0,4
Förvaltningstillgångar (mkr)	-	-	-0,4	-3,0	17,0
I procent av värdet på förvaltningstillgångarnas verkliga värde (%)	-	-	-3,3	-1,1	7,9

Pensionskostnader	2011	2010
Förmåner intjänade under året	17	19
Ränta på förpliktelser	31	27
Amortering aktuariell förlust	2	5
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	50	51
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	116	124
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	33	33
Summa	199	208

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 31 mkr (27) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelser.

JM använder för tillfället den så kallade korridorometoden vilket innebär att bolaget tillåts periodisera in aktuariella vinster och förluster i resultat- och balansräkningen. Aktuariella vinster och förluster uppstår när utfallet avviker från de aktuariella antaganden som tidigare har gjorts. Eftersom JM:s totala aktuariella förlust per 2011-12-31 överstiger 10 procent av den verkliga pensionsförpliktelser innebär det att JM för 2011 måste kostnadsföra en mindre del av den aktuariella förlusten. För JM:s del, innebär det i denna del, en ökad pensionskostnad 2012 om 11 mkr, inklusive sociala kostnader.

I den reviderade IAS 19 som träder i kraft 1 januari 2013 med omräknade IB värden för 2012 kommer inte längre korridorometoden att tillämpas. Pensionskulden ska värderas till verkligt värde i balansräkningen och den aktuariella förlusten kostnadsförs via totalresultatet och eget kapital. För JM:s del innebär det en minskning av det egna kapitalet om cirka 220 mkr inklusive sociala kostnader och uppskjuten skatt.

JM:s bedömning avseende pensionsavsättningens kassaflöde för 2012 är -30 mkr.

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2011	2010
Diskonteringsränta	4,00	4,50
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	3,00	3,00

Diskonteringsräntan är fastställd för varje geografisk marknad med hänsyn till den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på företagsobligationer. I Sverige, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer har den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer använts och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida lönekningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar i flertalet pensionsplaner den förväntade pensionsuppräkningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att utgå från de inflationsmål som satts upp av Sveriges Riksbank.

JM Sverige använder från 2011 nytt dödlighetsantagande vid pensionskuldsberäkningen som rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 23 år (21) efter pensioneringen och en kvinna 25 år (23).

NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Garantiavsättningar	
	2011	2010
Vid årets början	318	318
lanspråktaget/Upplösningar	-92	-80
Avsättningar	74	80
Vid årets slut¹⁾	300	318
¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	104	111

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garanti-tiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år.

Då effekten av när i tiden betalning sker, inte är väsentlig, nuvärdesberäkns inte förväntade framtida utbetalningar.

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

	2011	2010
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond ¹⁾	287	218
Övriga uppskjutna skatteskulder*	1094	906
Delsumma	1381	1124
Avgår uppskjutna skattefordringar	-62	-83
Netto uppskjutna skatteskulder	1319	1041
Uppskjutna skattefordringar	69	76
*Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter ²⁾	378	325
Reservering för vid taxering ännu ej godkänd nedskrivning/underskottsavdrag	637	573
Övriga omsättningstillgångar	79	8
Summa	1094	906

¹⁾ Skatteregler i Sverige gör det möjligt för företag att skjuta upp beskattningen genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I koncernredovisningen redovisas dock ej obeskattade reserver eller bokslutsdispositioner. De obeskattade reserverna delas upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital.

²⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 295 mkr varav 142 mkr är tidsbegränsade.

Skatteverket genomförde år 2008 en revision för taxeringsåren 2006 och 2007. I taxeringsbeslut i december 2008 påfördes 66 mkr i eftertaxering som betalats i januari 2009. Beslutet överklagades avseende vissa delar till förvaltningsrätten som fattat beslut i ärendet under året. Förvaltningsrätten undanröjde mindre del (20 mkr) av överklagad eftertaxering. JM har överklagat till Kammarrätten. Efter analys och med stöd av extern skatterådgivning räknar JM med att även resterande 40 mkr kommer att återbetalas och reservering har ej gjorts för detta belopp.

De rättsfall som under 2009 avgjorts av Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) avseende tillämpning av lagen mot skatteflykt i samband med underpristransaktioner av fastigheter har medfört att Skatteverket lämnat in en framställan om tillämpning av skatteflyktslagen avseende avdrag för vissa nedskrivningar som JM AB gjort. Skatteverket har också ställt frågor kring andra nedskrivningar som JM AB gjort. Bland annat med stöd av en dom från Kammarrätten i Stockholm anser JM AB att någon upptaxering inte kommer att ske med stöd av skatteflyktslagen. Reserveringen på koncernnivå kvarstår dock för denna risk.

NOT 27 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2011	2010
Accumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	13 444	12 973
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-12 127	-11 759
Summa	1 317	1 214

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Personalrelaterade poster	455	397
Förutbetalda hyresintäkter	18	14
Övriga upplupna kostnader	304	349
Summa	777	760

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2011	2010
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	322	259
Summa	422	359
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	4 983	3 960
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	897	676
Betalnings- och hyresgarantier	22	27
Övriga eventualförpliktelser	13	12
Summa	5 915	4 675

Företagsinteckningen avser den pensionskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut. Ökningen av utställda borgensförbindelser är en följd av den volymökning som skett inom verksamheten.

Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda andelar i av JM bildade bostadsrättsföreningar sex månader efter slutbesiktning. Åtagandet säkerställer att bostadsrättsföreningen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Start av projekt i etapper, med krav på en viss sälj- och bokningsgrad, minskar risken för osålda bostäder. Se not 17 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. för en sammanställning över årets köp och försäljningar.

En bostadsrättsförenings enda löpande intäkt är dess månadsavgifter. För att säkerställa att beräknade månadsavgifter inkommer till föreningen har JM tidigare lämnat en sjuårig garanti. Garantin omfattar en förpliktelse att från den första ägaren inköpa den bostad som återlämnats till föreningen. JM köper då bostaden för 1 krona och betalar därefter månadsavgift till föreningen till dess att JM i sin tur sålt lägenheten. Garantin har funnits sedan 1993 men har aldrig tagits i anspråk. JM bedömer det som osannolikt att garantin kommer att behöva infråas i annat än undantagsfall. Inga nya garantier ställs ut efter utgången av 2010.

AB Bostadsgaranti har regressavtal mot JM AB gällande deras insatsgaranti för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Garantin säkerställer främst att föreningen kan återbeta skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättsinnehavare som har uppsägningsrätt på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning, därefter har Bostadsgaranti ingen skyldighet att betala ut något. Bostadsgaranti har inte betalat ut något sedan 1962.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2-5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår initialt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

NOT 30 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÄENDE

Upplysningar om närstående framgår av not 3 och 15. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3 Anställda och personalkostnader, avser endast intressebolag och joint ventures, är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

NOT 31 FÖRVÄRV AV VERKSAMHET

Förvärvsbalansräkning Öie AS

	2011-07-01
Tillgångar	
Kundfordringar	58
Upparbetade ej fakturerade intäkter	67
Övriga tillgångar	11
Likvida medel	63
Summa tillgångar	199
Skulder	
Leverantörsskulder	71
Skatteskuld	27
Uppskjuten skatt	11
Övriga skulder	38
Summa skulder	147
Förvärvade nettotillgångar	52
Goodwill	147
Köpeskillning	199

Per den 1 juli 2011 har JM Norge förvärvat samtliga aktier i Öie AS i Oslo. Anskaffningsvärdet uppgick till 199 mkr och kassautflödet netto 136 mkr. Goodwill uppgick till 147 mkr och motiveras av verksamhetens intjäning och marknadsposition. Öie AS är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med cirka 70 anställda. Byggrättstportföljen är koncentrerad till norra delen av Oslo. Intäkterna 2010 uppgick till drygt 600 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2011	2010
	1		
Nettoomsättning		8 436	6 553
Produktions- och driftkostnader	2, 3	-6 934	-5 465
Bruttoresultat		1 502	1 088
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-499	-442
Resultat av fastighetsförsäljning	5	1	20
Rörelseresultat		1 004	666
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag ¹⁾		834	-25
Resultat från intresseföretag		3	80
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		55	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61	-101
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 835	680
Bokslutsdispositioner	7	-263	-232
Resultat före skatt		1 572	448
Skatter ¹⁾	8	-200	-107
Årets resultat		1 372	341

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr	Not	2011	2010
Årets resultat		1 372	341
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 372	341

¹⁾ Jämförelsetal för 2010 har räknats om på grund av förändrad redovisning av koncernbidrag.
För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2011	2010
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 004	666
Avskrivningar		3	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-11	-19
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		996	651
Erhållen ränta		52	56
Erhållna utdelningar		3	7
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-28	-59
Återbetald/betald skatt		-196	-180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		827	475
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-991	-1 508
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 213	1 257
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-68	203
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		110	-130
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 091	297
Investering i projektfastigheter m.m.		-11	1
Försäljning av projektfastigheter m.m.		2	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 082	298
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-2	0
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-304	-183
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-306	-181
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		25	84
Amortering av skulder		-154	-
Utdelning		-375	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-504	-124
Årets kassaflöde		272	-7
Likvida medel vid årets början		1 871	1 878
Likvida medel vid årets slut		2 143	1 871

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	6	8
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag		999	1235
Andelar i intresseföretag		151	164
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		43	43
Övriga långfristiga fordringar		16	16
Uppskjutna skattefordringar	8	-	48
		1209	1506
Summa anläggningstillgångar		1215	1514
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	478	11
Exploateringsfastigheter	11	3 131	2 421
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	145	107
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		269	181
Övriga kortfristiga fordringar		173	252
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		2 290	1 717
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	440	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	7
		3 185	2 519
Likvida medel	14	2 143	1 871
Summa omsättningstillgångar		9 082	6 929
SUMMA TILLGÅNGAR		10 297	8 443
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾			
Aktiekapital		83	83
Bundet eget kapital		83	83
Överkursfond		30	17
Balanserat resultat ²⁾		1 880	1 717
Årets resultat ²⁾		1 372	341
Fritt eget kapital		3 282	2 075
Summa eget kapital		3 365	2 158
Obeskattade reserver	15	1 092	829
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	609	557
Uppskjutna skatteskulder	8	77	-
Garantiavsättningar	17	226	261
		912	818
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	128	166
Övriga långfristiga skulder		152	178
		280	344
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		321	249
Kortfristiga räntebärande skulder	18	52	203
Övriga kortfristiga skulder		215	226
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	2 362	2 085
Derivatinstrument		0	1
Aktuella skatteskulder		95	71
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	19	1 089	931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	514	528
		4 648	4 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 297	8 443
Ställda säkerheter	21	169	169
Eventualförpliktelser	21	6 806	5 555

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.

²⁾ Jämförelsetal för 2010 har räknats om på grund av förändrad redovisning av koncernbidrag. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2010	83	14	1 805	1 902
Årets totalresultat	-	-	341	341
Utdelning	-	-	-208	-208
Fusion av koncernföretag	-	-	118	118
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	2	2
Utgående balans den 31 december 2010	83	17	2 058	2 158
Ingående balans den 1 januari 2011	83	17	2 058	2 158
Årets totalresultat	-	-	1 372	1 372
Utdelning	-	-	-375	-375
Fusion av koncernföretag	-	-	199	199
Inlösen av konvertibellån	0	11	-	11
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	2	-	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-2	-2
Utgående balans den 31 december 2011	83	30	3 252	3 365

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2011 uppgår till 83 530 371 (83 401 883) varav 150 964 aktier (164 825) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2011 är 6,50 kronor per aktie (4,50).

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 64–67.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2011	2010
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 566	1 349
varav män, %	(82)	(82)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	9	8
(varav rörlig ersättning)	(2)	(2)
Övriga anställda	696	599
(varav rörlig ersättning)	(54)	(49)
Summa löner och andra ersättningar	705	607
(varav rörlig ersättning)	(56)	(51)
Sociala kostnader	393	321
(varav pensionskostnader)	(177) ¹⁾	(131) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 098	928

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,9 mkr (1,8) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,5 mkr (0,4). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

NOT 3 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2011	2010
Inventarier och andra verktyg	-3	-4
Summa	-3	-4

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2011	2010
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	3,3	3,2
Övriga tjänster	0,2	0,2
Summa	3,5	3,4

NOT 5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2011	2010
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	1	9
Exploateringsfastigheter	26	63
Summa	27	72
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	-26	-52
Summa	-26	-52
Resultat		
Projektfastigheter	1	9
Exploateringsfastigheter	0	11
Summa	1	20

NOT 6 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Resultat från koncernföretag		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Utdelning	739	-	52	127	0	4	-	-	-	-	791	131
Försäljning	107	4	-	6	-	-	-	-	-	-	107	10
Nedskrivning	-87	-82	-49	-53	-	-	-	-	-	-	-136	-135
Erhållna koncernbidrag ¹⁾	75	53	-	-	-	-	-	-	-	-	75	53
Ränteutgifter	-	-	-	-	-	-	30	8	-	-	30	8
Intäkter omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	8	32	-	-	8	32
Ränteutgifter, koncernföretag	-	-	-	-	-	-	17	16	-	-	17	16
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-27	-41	-27	-41
Kostnader omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	-33	-8	-33
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-26	-27	-26	-27
Summa	834	-25	3	80	0	4	55	56	-61	-101	831	14

¹⁾ Jämförelsetal för 2010 har räknats om på grund av förändrad redovisning av koncernbidrag. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2011	2010
Avsättning till periodiseringsfond	-270	-232
Justering tidigare års avsättning till periodiseringsfond	7	-
Summa	-263	-232

NOT 8 SKATTER

	2011	2010
Resultat före skatt¹⁾	1 572	448
Aktuell skatt ¹⁾	-212	-183
Uppskjutna skatt	12	76
Total skatt	-200	-107
Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3 procent		
Resultat före skatt × 26,3%¹⁾	-413	-118
Justering skatt tidigare år	4	1
Ej skattepliktiga intäkter	237	37
Ej avdragsgilla kostnader	-24	-23
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-4	-4
Summa	-200	-107

Skatteverket genomförde år 2008 en revision för taxeringsåren 2006 och 2007. I taxeringsbeslut i december 2008 påfördes 66 mkr i eftertaxering som betalats i januari 2009. Beslutet överklagades avseende vissa delar till förvaltningsrätten som fattat beslut i ärendet under året. Förvaltningsrätten undanröjde mindre del (20 mkr) av överklagad eftertaxering. JM har överklagat till Kammarrätten. Efter analys och med stöd av extern skatterådgivning räknar JM med att även resterande 40 mkr kommer att återbetalas och reservering har ej gjorts för detta belopp.

De rättsfall som under 2009 avgjorts av Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) avseende tillämpning av lagen mot skatteflykt i samband med underpristransaktioner av fastigheter har medfört att Skatteverket lämnat in en framställan om tillämpning av skatteflyktslagen avseende avdrag för vissa nedskrivningar som JM AB gjort. Skatteverket har också ställt frågor kring andra nedskrivningar som

JM AB gjort. Bland annat med stöd av en dom från Kammarrätten i Stockholm anser JM AB att någon upptaxering inte kommer att ske med stöd av skatteflyktslagen.

¹⁾Jämförelsetal för 2010 har räknats om på grund av förändrad redovisning av koncernbidrag. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar hänförlig till personalrelaterade avsättningar	-25	-48
Uppskjutna skatteskuld hänförlig till temporär skillnad omsättningsstillgångar	102	-
Netto uppskjutna skatteskulder/-fordringar	77	-48

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	71	70
Nyanskaffningar	1	1
Försäljningar	-37	-
Vid årets slut	35	71
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-63	-59
Årets avskrivningar	-3	-4
Försäljningar	37	-
Vid årets slut	-29	-63
Planenligt restvärde vid årets slut	6	8

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Andelar i koncernföretag		Långfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		Andelar i intresseföretag		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Långfristiga fordringar		Uppskjutna skattefordringar		Summa	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>																
Vid årets början	1 235	1 145	-	189	164	124	43	43	0	0	16	19	48	58	1 506	1 578
Nyanskaffningar	832	302	-	-	36	94	-	-	-	-	-	-	-	-	868	396
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reglerade fordringar	-	-	-	-189	-	-	-	-	-	-	0	-3	0	-10	0	-202
Fusion	-689	-130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-689	-130
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-48	-	-48	-
Försäljningar	-292	-	-	-	0	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-292	-1
Årets nedskrivningar ²⁾	-87	-82	-	-	-49	-53	-	-	-	-	-	-	-	-	-136	-135
Vid årets slut	999	1 235	-	0	151	164	43	43	0	0	16	16	-	48	1 209	1 506

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i intresseföretag och koncernföretag, se Koncernens noter 13 och 15.

²⁾Nedskrivning av andelar i dotterbolag har gjorts till värden motsvarande eget kapital.

NOT 11 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2011	2010	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	11	18	2 522	2 162
Nyanskaffningar	11	0	653	612
Fusion	458	-	1 074	706
Omklassificeringar	-	-7	-	-15
Överfört till produktion	-2	-	-901	-891
Försäljningar	-	-	-26	-52
Vid årets slut	478	11	3 322	2 522
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-101	-120
Fusion	-	-	-90	-15
Överfört till produktion	-	-	-	34
Vid årets slut	-	-	-191	-101
Planenligt restvärde vid årets slut	478	11	3 131	2 421

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 1 096 mkr (231).

NOT 12 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	107	148
Nyanskaffningar	289	323
Försäljningar	-251	-364
Vid årets slut	145	107

NOT 13 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2011	2010
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 029	1 756
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-2 589	-1 394
Summa	440	362

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

	2011	2010
Kassa och bank	1543	1171
Kortfristiga placeringar	600	700
Summa	2143	1871

Kortfristiga placeringar har en löptid om mellan en dag och upp till tre månader.

NOT 15 OBESKATTADE RESERVER

	2011	2010
Periodiseringsfond 2007 års taxering	129	129
Periodiseringsfond 2008 års taxering	209	209
Periodiseringsfond 2009 års taxering	79	79
Periodiseringsfond 2010 års taxering	180	180
Periodiseringsfond 2011 års taxering	225	232
Periodiseringsfond 2012 års taxering	270	-
Summa	1092	829

NOT 16 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	2011	2010
Vid årets början	557	543
Förmåner intjänade under perioden	14	11
Räntekostnader	21	20
Utbetalning av pensioner	-27	-22
Övrigt	44	5
Vid årets slut	609	557

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

NOT 17 GARANTIAVSÄTTNINGAR

	2011	2010
Vid årets början	261	245
lanspråktaget/Upplösningar	-92	-62
Avsättningar	57	78
Vid årets slut	226	261

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2011	2010
Långfristiga räntebärande skulder	2011	2010
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	55	55
Konvertibellån 1–5 år	73	111
Summa	128	166
Kortfristiga räntebärande skulder	2011	2010
Övriga kortfristiga skulder	-	50
Konvertibellån 1 år	52	153
Skulder till koncernföretag	2362	2085
Summa	2414	2288

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

	2011	2010
Kreditavtal		
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	1200	650
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	1200	1750
Outnyttjad del	-2800	-2800
Utnyttjat kreditavtal	-	-

Kreditavtalen löper med fast ränta.

NOT 19 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2011	2010
Accumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	12097	11326
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-11008	-10395
Summa	1089	931

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Personalrelaterade poster	320	302
Förutbetalda hyresintäkter	12	5
Övriga upplupna kostnader	182	221
Summa	514	528

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2011	2010
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	69	69
Summa	169	169
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	4983	3960
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1452	1207
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	350	367
Betalnings- och hyresgarantier	8	9
Övriga eventualförpliktelser	13	12
Summa	6806	5555

^{1,2)} Se koncernens not 29 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen samt dotterbolagen Seniorgården AB och JM Entreprenad AB.

NOT 22 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och intresseföretag, se koncernens noter 13 och 15.

	2011	2010
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	687	437
Räntetäkter från koncernföretag	17	16
Räntekostnader till intresseföretag	-	-1
Utdelning från koncernföretag	739	-
Utdelning från intresseföretag	52	127
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	43	43
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2290	1717
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2362	2085
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1452	1207

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING ¹⁾	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter	12 001	9 136	9 620	12 229	12 731
Produktions- och driftkostnader	-9 798	-7 608	-8 361	-10 180	-9 939
Bruttoresultat	2 203	1 528	1 259	2 049	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader	-717	-649	-615	-719	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	27	28	89	73	182
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-320	-
Rörelseresultat	1 513	907	646	1 083	2 301
Finansiella intäkter och kostnader	-50	-67	-117	-31	-4
Resultat före skatt	1 463	840	529	1 052	2 297
Skatter	-421	-246	-164	-234	-632
Årets resultat	1 042	594	365	818	1 665
FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	11 840	9 016	9 486	12 027	12 555
Produktionskostnader	-9 668	-7 498	-8 237	-10 002	-9 805
Produktionsresultat	2 172	1 518	1 249	2 025	2 750
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	88	58	65	85	94
Driftkostnader	-51	-38	-34	-57	-58
Fastighetsskatt	-23	-21	-21	-21	-18
Resultat exploateringsfastigheter	14	-1	10	7	18
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	73	62	69	117	82
Driftkostnader	-54	-48	-66	-98	-56
Fastighetsskatt	-2	-3	-3	-2	-2
Resultat projektfastigheter	17	11	0	17	24
Bruttoresultat	2 203	1 528	1 259	2 049	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader	-674	-614	-569	-662	-624
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	142	80	665	748	653
Bokförda värden	-115	-52	-576	-675	-471
Resultat av fastighetsförsäljning	27	28	89	73	182
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-320	-
Koncerngemensamma kostnader	-43	-35	-46	-57	-49
Rörelseresultat	1 513	907	646	1 083	2 301
BALANSRÄKNING ¹⁾					
	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	315	219	259	184	121
Projektfastigheter	859	661	596	614	790
Exploateringsfastigheter	5 816	5 374	4 990	5 620	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	150	115	353	171	104
Kortfristiga fordringar ²⁾	1 719	1 437	1 659	2 355	1 558
Likvida medel	2 437	2 087	2 030	1 111	2 061
Summa omsättningstillgångar	10 981	9 674	9 628	9 871	9 795
SUMMA TILLGÅNGAR	11 296	9 893	9 887	10 055	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER ³⁾					
Eget kapital	4 598	3 923	3 637	3 241	3 893
Långfristiga räntebärande skulder	293	258	326	314	216
Övriga långfristiga skulder	172	218	113	271	978
Långfristiga avsättningar	2 123	1 833	1 682	1 579	1 358
Summa långfristiga skulder	2 588	2 309	2 121	2 164	2 552
Kortfristiga räntebärande skulder	566	514	951	1 137	45
Övriga kortfristiga skulder	3 440	3 036	3 045	3 401	3 321
Kortfristiga avsättningar	104	111	133	112	105
Summa kortfristiga skulder	4 110	3 661	4 129	4 650	3 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 296	9 893	9 887	10 055	9 916
¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15					
²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar					
	0	35	3	474	64
³⁾ Varav skulder fastighetsförvärv					
	470	508	962	1 140	1 600

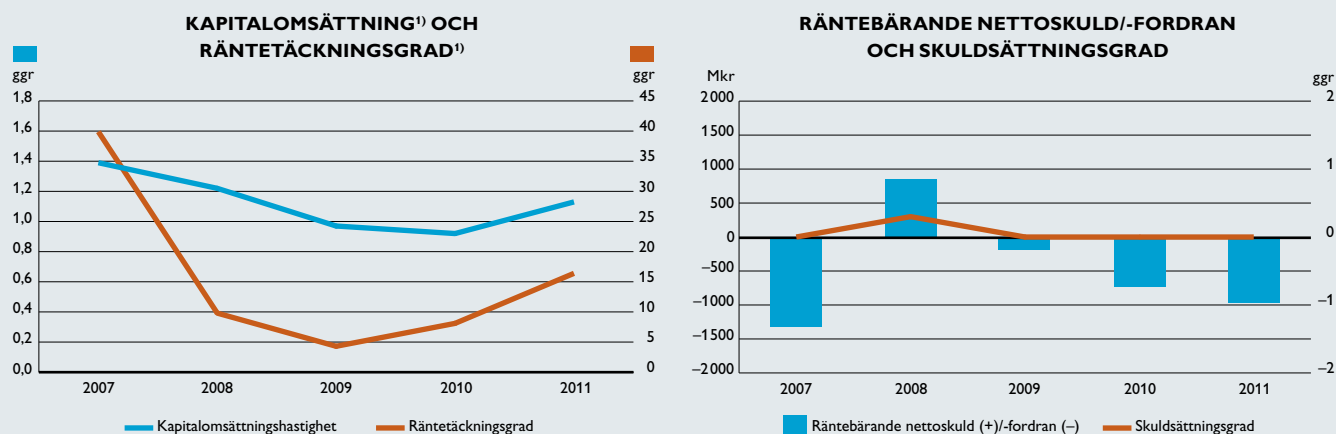
KASSAFLÖDESANALYS	2011	2010	2009	2008	2007
Från den löpande verksamheten	733	42	1 124	101	1 826
Från investeringsverksamheten	-93	7	-51	-4	-7
Från finansieringsverksamheten	-290	13	-158	-1 055	-1 279
Summa årets kassaflöde	350	62	915	-958	540
Likvida medel vid årets slut	2 437	2 087	2 030	1 111	2 061
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	-730	-189	842	-1 313	-852
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-240	-541	-1 031	2 155	-461
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-970	-730	-189	842	-1 313
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	5 374	4 990	5 620	5 282	4 348
Nyanskaffningar	1 585	1 655	428	1 571	2 130
Överfört till produktion	-1 113	-1 080	-910	-781	-1 159
Nedskrivningar	-	-	-87	-320	-
Övrigt	-30	-191	-61	-132	-37
Bokfört värde vid årets slut	5 816	5 374	4 990	5 620	5 282
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	27 200	27 500	27 900	31 000	31 000
– varav redovisade i balansräkningen	17 600	17 600	18 400	20 100	19 200
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	3 291	1 871	3 880
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	2 150	1 829	4 065
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	5 431	3 744	5 118	6 844
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%)	60	64	54	45	61
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	8	18	25	9	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	68	82	79	54	73
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	854	685	610	669	1 052
Bokförda värden	859	661	596	614	790
Övervärden före uppskjuten skatt	-5	24	14	55	262
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 331	2 043	2 095	2 533	2 385
– varav i utlandet	306	246	247	353	318
Löner och ersättningar	1 084	924	969	1 086	982
NYCKELTAL¹⁾					
Rörelsemarginal (%) ²⁾	12,6	9,9	6,7	8,9	18,1
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	24,5	15,7	10,6	22,9	44,5
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	27,5	17,8	12,9	23,8	52,9
Räntabilitet före skatt på totalt kapital (%)	14,7	9,7	6,9	11,7	25,7
Soliditet (%) ²⁾	41	40	37	32	39
Räntebärande låneskuld (mkr)	1 467	1 357	1 842	1 964	760
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	0,3	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	16,4	8,1	4,3	9,8	39,9
Räntebärande skulder/balansomslutning (%)	13	14	19	20	8
Kapitalomsättningshastighet (ggr)	1,13	0,92	0,97	1,22	1,39

¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

²⁾ Finansiella mål:

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procentenheter.

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Till den del synlig soliditet och räntetäckning varaktigt bedöms överstiga optimal kapitalstruktur ska kapital överföras till aktieägarna i, vid tidpunkten, lämplig form.



¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	12 001	3 702	3 071	2 681	2 547	9 136	3 075	1 947	2 406	1 708
Produktions- och driftkostnader	-9 798	-3 025	-2 521	-2 162	-2 090	-7 608	-2 532	-1 618	-2 030	-1 428
Bruttoresultat	2 203	677	550	519	457	1 528	543	329	376	280
Försäljnings- och administrationskostnader	-717	-179	-155	-203	-180	-649	-172	-137	-175	-165
Resultat av fastighetsförsäljning	27	2	0	23	2	28	11	3	7	7
Rörelseresultat	1 513	500	395	339	279	907	382	195	208	122
Finansiella intäkter och kostnader	-50	-11	-15	-10	-14	-67	-11	-20	-7	-29
Resultat före skatt	1 463	489	380	329	265	840	371	175	201	93
Skatter	-421	-142	-107	-94	-78	-246	-106	-51	-59	-30
Periodens resultat	1 042	347	273	235	187	594	265	124	142	63

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2011-09-30	2011-06-30	2011-03-31	2010-12-31	2010-09-30	2010-06-30	2010-03-31
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	315	334	173	176	219	252	256	254
Projektfastigheter	859	796	783	854	661	670	647	622
Exploateringsfastigheter	5 816	5 814	5 570	5 593	5 374	4 882	4 954	4 993
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	150	115	99	115	115	138	166	301
Kortfristiga fordringar	1 719	1 731	1 687	1 404	1 437	1 629	1 755	1 710
Likvida medel	2 437	1 917	1 790	2 024	2 087	1 826	1 747	2 190
Summa omsättningstillgångar	10 981	10 373	9 929	9 990	9 674	9 145	9 269	9 816
SUMMA TILLGÅNGAR	11 296	10 707	10 102	10 166	9 893	9 397	9 525	10 070

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4 598	4 276	3 990	4 099	3 923	3 661	3 577	3 657
Långfristiga räntebärande skulder	293	287	247	305	258	258	236	324
Övriga långfristiga skulder	172	205	198	198	218	124	125	155
Långfristiga avsättningar	2 123	1 918	1 867	1 852	1 833	1 742	1 717	1 692
Summa långfristiga skulder	2 588	2 410	2 312	2 355	2 309	2 124	2 078	2 171
Kortfristiga räntebärande skulder	566	640	752	445	514	574	532	1 178
Övriga kortfristiga skulder	3 440	3 272	2 942	3 159	3 036	2 913	3 211	2 936
Kortfristiga avsättningar	104	109	106	108	111	125	127	128
Summa kortfristiga skulder	4 110	4 021	3 800	3 712	3 661	3 612	3 870	4 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 296	10 707	10 102	10 166	9 893	9 397	9 525	10 070

KASSAFLÖDESANALYS	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1

Från den löpande verksamheten	733	560	316	-78	-65	42	305	-27	-148	-88
Från investeringsverksamheten	-93	12	-145	-1	41	7	11	-4	0	0
Från finansieringsverksamheten	-290	-50	-44	-158	-38	13	-55	112	-293	249
Summa periodens kassaflöde	350	522	127	-237	-62	62	261	81	-441	161
Likvida medel vid periodens slut	2 437	2 437	1 917	1 790	2 024	2 087	2 087	1 826	1 747	2 190

RÄNTEBÄRANDE

NETTOSKULD/-FORDRAN	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld (+)/ -fordran (-) vid periodens början	-730	-388	-191	-683	-730	-189	-409	-400	-115	-189
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	-240	-582	-197	492	47	-541	-321	-9	-285	74
Räntebärande nettoskuld (+)/ -fordran (-) vid periodens slut	-970	-970	-388	-191	-683	-730	-730	-409	-400	-115

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Ingående balans vid periodens början	5 374	5 814	5 570	5 593	5 374	4 990	4 882	4 954	4 993	4 990
Nyanskaffningar	1 585	324	599	247	415	1 655	933	183	290	249
Överfört till produktion	-1 113	-280	-341	-325	-167	-1 080	-424	-184	-281	-191
Övrigt	-30	-42	-14	55	-29	-191	-17	-71	-48	-55
Utgående balans vid periodens slut	5 816	5 816	5 814	5 570	5 593	5 374	5 374	4 882	4 954	4 993

NYCKELTAL

	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal (%)	12,6	13,5	12,9	12,6	11,0	9,9	12,4	10,0	8,6	7,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	41	41	40	39	40	40	40	39	38	36
Resultat per aktie (kr)	12,50	4,20	3,30	2,80	2,20	7,10	3,20	1,50	1,70	0,80
Antal disponibla byggrätter	27 200	27 200	28 000	26 500	26 300	27 500	27 500	26 700	27 400	27 600
Antal sålda bostäder	3 112	746	705	821	840	3 276	1 056	758	705	757
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	773	1 005	943	908	3 404	972	811	872	749
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	6 401	6 439	6 027	5 957	5 431	5 431	5 285	4 959	4 392

JM BOSTAD STOCKHOLM	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	5 141	1 579	1 197	1 320	1 045	3 824	1 350	819	899	756
Rörelseresultat ¹⁾	1 028	341	258	246	183	634	266	123	133	112
Rörelsemarginal (%)	20,0	21,6	21,6	18,6	17,5	16,6	19,7	15,0	14,8	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 286	2 286	2 153	1 985	1 843	1 776	1 776	1 765	1 817	1 938
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	45,0	45,0	44,3	41,2	38,3	35,7	35,7	30,5	28,4	25,2
Operativt kassaflöde	641	356	395	-211	101	-34	169	-44	-291	132
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 888	2 888	2 813	2 691	2 679	2 562	2 562	2 100	2 155	2 122
Antal disponibla byggrätter	11 800	11 800	12 100	10 900	10 700	11 100	11 100	10 000	10 500	10 700
Antal sålda bostäder ³⁾	1 401	329	308	369	395	1 408	477	274	299	358
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	1 684	349	468	439	428	1 604	414	399	427	364
Antal bostäder i pågående produktion	3 290	3 290	3 353	3 116	2 931	2 691	2 691	2 590	2 505	2 126
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	77	-	77	-	-	211	104	-	62	45

JM BOSTAD RIKS	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 355	862	725	976	792	2 749	819	604	785	541
Rörelseresultat ¹⁾	301	76	69	88	68	219	73	54	58	34
Rörelsemarginal (%)	9,0	8,8	9,5	9,0	8,6	8,0	8,9	8,9	7,4	6,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 478	1 478	1 443	1 462	1 469	1 471	1 471	1 465	1 540	1 601
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	20,4	20,4	20,7	19,4	17,2	14,9	14,9	15,4	13,7	11,7
Operativt kassaflöde	317	-8	196	83	46	312	-165	230	125	122
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 406	1 406	1 460	1 512	1 539	1 497	1 497	1 422	1 429	1 518
Antal disponibla byggrätter	8 800	8 800	8 800	9 000	8 900	9 600	9 600	9 800	10 200	10 100
Antal sålda bostäder	1 056	204	229	303	320	1 207	352	354	276	225
Antal produktionsstartade bostäder	1 157	201	297	332	327	1 230	350	338	321	221
Antal bostäder i pågående produktion	1 973	1 973	2 009	1 955	1 953	1 708	1 708	1 767	1 561	1 371
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	4	1	0	3	-	0	-	-	0	-

JM UTLAND	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 349	799	669	464	417	1 570	457	369	408	336
Rörelseresultat	159	67	38	30	24	48	28	11	8	1
Rörelsemarginal (%)	6,8	8,4	5,7	6,5	5,8	3,1	6,1	3,0	2,0	0,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 822	1 822	1 764	1 718	1 774	1 838	1 838	1 870	1 895	1 948
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	8,7	8,7	6,8	5,4	4,0	2,6	2,6	1,6	1,2	-6,3
Operativt kassaflöde	-197	76	-288	-10	25	236	184	1	126	-75
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 462	1 462	1 481	1 306	1 315	1 255	1 255	1 252	1 263	1 245
Bokfört värde projektfastigheter	51	51	33	35	33	34	34	34	35	35
Antal disponibla byggrätter	6 600	6 600	7 100	6 600	6 700	6 800	6 800	6 900	6 700	6 800
Antal sålda bostäder	655	213	168	149	125	661	227	130	130	174
Antal produktionsstartade bostäder	788	223	240	172	153	570	208	74	124	164
Antal bostäder i pågående produktion	1 138	1 138	1 077	956	1 073	1 032	1 032	928	893	895

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	73	21	19	17	16	72	16	15	15	26
Rörelseresultat ¹⁾	15	-1	2	13	1	12	2	3	6	1
Genomsnittligt operativt kapital	822	822	797	770	739	708	708	798	845	922
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	1,8	1,8	2,3	2,5	1,6	1,7	1,7	6,5	7,7	9,4
Operativt kassaflöde	-134	-18	-131	86	-71	-118	-8	-24	-60	-26
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	60	60	61	60	60	60	108	107	108
Bokfört värde projektfastigheter	808	808	763	748	821	625	625	636	612	587
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	23	1	-	20	2	26	9	3	7	7

JM PRODUKTION	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 986	669	490	480	347	1 496	405	311	431	349
Rörelseresultat	84	28	24	19	13	91	38	18	21	14
Rörelsemarginal (%)	4,2	4,2	4,9	4,0	3,7	6,1	9,4	5,8	4,9	4,0
Operativt kassaflöde	-18	28	10	-49	-7	36	64	-24	16	-20

JM ÖVRIGT	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-687	-260	-141	-160	-126	-437	-115	-106	-121	-95
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-43	-14	-9	-9	-11	-35	-10	-5	-9	-11

OMRÄKNING JM UTLAND	2011					2010				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-216	32	112	-416	56	-138	143	-65	-11	-205
Rörelseresultat	-31	3	13	-48	1	-62	-15	-9	-9	-29

²⁾ Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 1 371 888 559 kronor med tillägg av balanserade vinstmedel och överkursfond 1 909 542 169 kronor, sammantaget 3 281 430 728 kronor, disponeras så att

till aktieägarna utdelas 6,50 kronor per aktie	541 994 453 kronor
överförs i ny räkning	<u>2 739 436 275 kronor</u>
	3 281 430 728 kronor

I bolaget finns 83 534 726 registrerade aktier 2012-01-31, varav för närvarande 150 964 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 83 383 762.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 februari 2012

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell Åhlund
Ledamot

Anders Narvinger
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Torbjörn Torell
Ledamot

Peter Skogert
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Wegin
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Ledamot
Verkställande direktör

TILL ÅRSSTÄMMAN I JM AB, ORG.NR 556045-2103

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 53–90.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och

ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2011.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2012

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

Belopp i mkr där ej annat anges.

Direktavkastning

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs per den 31 december 2011.	
Utdelning enligt förslag	6,50 kr
Börskurs	112 kr
	5,8%

Totalavkastning

Summa aktiekursens förändring under året, utbetald utdelning och inlösenrätt i förhållande till aktiekurs i början på året.

Aktiekursen förändring	-45,50 kr
Utbetald utdelning	4,50 kr
Aktiekurs i början på året	157,50 kr
	-26%

Resultat per aktie (före utspädning)

Årets resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat	1 042
Genomsnittligt antal aktier	83 305 326
	12,50 kr

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Rörelseresultat	1 544
Intäkter	12 217
	12,6%

Rörelsemarginal

Rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivning av fastigheter i förhållande till intäkter.

Rörelseresultat	1 513
Intäkter	12 001
	12,6%

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	1 042
Genomsnittligt eget kapital	4 261
	24,5%

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 558
Genomsnittligt sysselsatt kapital	5 673
	27,5%

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 558
Genomsnittlig balansomslutning	10 595
	14,7%

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	4 598
Balansomslutning	11 296
	41%

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 558
Finansiella kostnader	95
	16,4 ggr

Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder och avsättningar i förhållande till balansomslutning.

Räntebärande skulder	1 467
Balansomslutning	11 296
	13%

Kapitalomsättningshastighet

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	12 001
Genomsnittlig balansomslutning	10 595
	1,13 ggr

ORDLISTA**Exploateringsfastigheter**

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningsstillgångar.

- Mark med tillhörande byggrätter för bostäder
- Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål
- Bebyggda fastigheter avsedda för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.

En sammanställning över ett urval av JM:s större exploateringsfastigheter återfinns på sidorna 105–106.

Intäkter

Hyresintäkter och upparbetade intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning i den svenska verksamheten. Utanför Sverige redovisas upparbetade intäkter i normalfallet vid överlämnandet av bostad till kund.

Intäkter enligt segmentsredovisning (enligt successiv vinstavräkning)

Intäkter redovisade period för period i takt med upparbetning och försäljning i projekt.

Operativt kapital

Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.

Genomsnittligt operativt kapital beräknas som utgående operativt kapital vid fem mättdpunkter (fem senaste kvartalsskiften).

Operativt kassaflöde

Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter.

- Bostäder (hyresrätter)
- Fastigheter under utveckling
- Färdigutvecklade kontorsfastigheter.

En sammanställning över JM:s projektfastigheter återfinns på sidan 107.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Sysselsatt kapital

Eget kapital ökat med räntebärande låneskuld.

En mer detaljerad beskrivning återfinns i avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 64–67.

INNEHÅLL	SIDA
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	93
STYRELSE OCH REVISORER	100
KONCERNLEDNING	101
JM-AKTIE	102
KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER	104

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2011

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). Koden medger att regler inte tillämpas, förutsatt att orsaken tydligt redovisas enligt principen ”följ eller förklara”. JM följer dock Koden utan undantag.

JMs ambition är att fortsätta det systematiska arbetet med att ytterligare förstärka den interna styrningen och kontrollen. Samtidigt är också strävan att öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterade. För ytterligare information om JM:s bidrag till ett hållbart samhällsbyggande hänvisas till sidorna 34–43.

Sedan flera år tillbaka har JM arbetat med bolagsstyrningsfrågor, vilket resulterat i förbättrad kontroll och styrning vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt under projektgenomförandefasen. Den interna kontrollen och styrningen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal

centrala ärenden, såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämman 2011 hölls den 28 april. Vid stämman var 265 aktieägare företrädare, representerande cirka 57 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s hemsida (www.jm.se). Årsstämman 2012 kommer att hållas den 26 april.

AMF Pension är den enda aktieägare som har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

JMs bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som man äger eller företräder.

Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen.

Årsstämman 2011 har inte bemyndigat styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

JM tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

VALBEREDNING

Nominering av styrelseledamöter inför val på stämman sker genom en valberedning. Denna består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att föreslå val av och arvode till revisorer.

Valberedningen inför årsstämman 2012 sammankallades i augusti 2011 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Lars-Åke Bokenberger, AMF Pension
Björn Franzon, Swedbank Robur fonder
Anders Algotsson, AFA Försäkringar
Jan Särilvik, Nordea Fonder

Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet cirka 31 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är Lars-Åke Bokenberger. Valberedningen har sammanträtt fyra gånger samt därtill korresponderat per e-post och samtalat per telefon.

Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Efter förslag av valberedningen omvalde årsstämman 2008 Ernst & Young AB till revisionsbolag. Ansvariga revisorer är Ingemar Rindstig och Jonas Svensson. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2012. Vid sidan av JM har Ingemar Rindstig revisionsuppdrag i bland annat Atrium Ljungberg, Besqab, Byggvesta, Jernhusen, Fastighetsägarna Sverige, Heba, Einar Mattsson, John Mattsson, Sagax, Svenska Bostäder, Vasakronan och Vasallen.

Vid sidan av JM har Jonas Svensson revisionsuppdrag i bland annat Atrium Ljungberg, ALM Equity, ByggPartner Dalarna, ElektronikGruppen BK, Sagax, Strukton Rail, Sveriges Byggindustrier och Vattenfall. Ingemar Rindstig och Jonas Svensson har inga uppdrag i andra bolag som påverkar deras oberoende som revisorer i JM. Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 71.

JMs STYRELSE**SAMMANSÄTTNING**

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Vid årsstämman 2011 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom fördelningen av de stämmovalda ledamöterna inom styrelsens utskott

(R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2011.

Beslutade arvoden redovisas på sidan 97.

Styrelsen har haft elva sammanträden.

Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden.

Ersättningsutskottet har haft sex sammanträden.

Investeringsutskottet har haft fem sammanträden.

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E (ordf) I	11	E 6 I 4
Elisabet Annell Åhlund	Ledamot	2002	(ordf) R	11	R 4
Anders Narvinger	Ledamot	2009	R	10	R 4
Kia Orback Pettersson	Ledamot	2010	R	11	R 4
Johan Skoglund	Ledamot	2003	¹⁾	11	¹⁾
Åsa Söderström Jerring	Ledamot	2007	E I	8	E 5 I 5
Torbjörn Torell	Ledamot	2004	I	10	I 4
Jonatan Sundelin	Arb.led.	2004	-	10	
Johan Wegin	Arb.led.	2002	-	11	
Peter Skogert	Arb.led., suppl.	2005	-	11	
Stefan Brodén	Arb.led., suppl.	2007	-	3	
Jan Strömberg	Arb.led., suppl.	2011	-	6	

¹⁾Johan Skoglund är inte ledamot av något av styrelsens utskott, men han är tillsammans med föredragande affärsnäringschef respektive stabschef närvarande vid utskottens sammanträden.

Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.6 i Kodens anges på sidan 100.

OBEROENDE

Samtliga stämmovalda styrelseledamöter, med undantag för Johan Skoglund såsom VD, är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna. Arbetstagarledamöterna är inte oberoende av bolaget.

ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN**Styrelsens arbete**

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JM:s auktorisationsbestämmelser
- JM:s policyer (Kvalitets- och miljöpolicy, Personalpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy och Inköspolicy)
- JM:s etiska riktlinjer och riktlinjerna för Kommunikation och Inköp.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordförande i JM:s styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Han är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen tillställs valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VD:s arbete.

Viktiga ärenden under 2011

Styrelsen har under 2011 bland annat beslutat om två produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande till VD delegerad nivå om 400 miljoner kronor per projekt.

Styrelsen har vidare beslutat om sex förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor. Styrelsen har också beslutat om förvärv av ett projektutvecklings- och entreprenadbolag i Oslo.

Styrelsen har även beslutat att till årsstämman lägga fram förslag om dels kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, samt dels ett konvertibel- och optionsprogram för all personal i koncernen motsvarande tidigare års program. Ytterligare information om riktlinjerna för lön och annan ersättning till ledande befattningar finns på sidan 56.

Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget. Även JMs policyer och riktlinjer har behandlats vid strategisammanträdet och en konkurrentanalys har genomgåts.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD och
- Revisionsutskottet, som i samråd med de externa revisorerna fastställer planen för de externa revisorernas arbete samt fastställer hur JMs centrala funktion för Verksamhetsrevisionen (Internrevision) ska arbeta. Revisionsutskottet fastställer även arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för speciella uppdrag och initierar fördjupade insatser inom utvalda områden.

Med undantag för VD är samtliga stämموvalda ledamöter även ledamöter i ett eller flera utskott. VD är tillsammans med föredragande affärsenhetschef respektive stabschef närvarande vid utskottens sammanträden.

Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Elisabet Annell Åhlund.

Föredragande i Ersättningsutskottet är personaldirektören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Elisabet Annell Åhlund (ordförande), Anders Narvinger och Kia Orback Pettersson.

Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för speciella uppdrag
- Genomgång av revisionsplan på kort och lång sikt
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Granskning och genomgång av bokslut och delårsrapport
- Rapportera och förelägga för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- Initiera fördjupade insatser inom utvalda områden
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen
- Genomgång av eventuella incidentutredningar.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har två ledamöter: Lars Lundquist (ordförande) och Åsa Söderström Jerring.

Utskottet har haft sex sammanträden under året.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibel- respektive teckningsoptionsprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Lars Lundquist (ordförande), Torbjörn Torell och Åsa Söderström Jerring.

Utskottet har under året haft fem sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs delegationsordning:

- Utvärdera strategin för omfattning och inriktning avseende Exploateringsfastigheter och Projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av Exploaterings- och Projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga Projektfastigheter

- Bereda förslag avseende produktionsstart av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JMs verksamhet, däribland utvecklingen av JMs resultat, ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Uppföljning nedan.

STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISK-HANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JMs affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JMs processer för riskhantering hänvisas till sidorna 26–29.

Styrelsen har under flera år lagt särskild tonvikt vid uppbyggnad av effektiva kontrollstrukturer. Riskrapporteringen har fortsatt att utvecklas under året genom att ytterligare systematisera uppföljningen avseende omvärlds-, operativa och finansiella risker. Uppföljningen tar sikte på trendmässiga förändringar bedömda utifrån sannolikhets- och väsentlighetskriterier.

Kvaliteten på JMs processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottets inrättande har styrelsen fördjupat sina

kontakter med såväl interna som externa revisorer, varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Således träffar de externa och interna revisorerna Revisionsutskottet fyra till fem gånger per år. Därtill träffar de externa revisorerna hela styrelsen två gånger per år.

JMs Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs affärsprocesser. JMs Verksamhetsrevision har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning, genom regelbunden kommunikation med interna och externa revisorer.

Som en del av målsättningen att utveckla och likrikta arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med strukturerad projektutveckling, se vidare sidan 24. En översyn pågår också av JMs lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JMs strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och kontrollen, som JMs grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel härpå är arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan VD och de andra organ som styrelsen inrättar, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

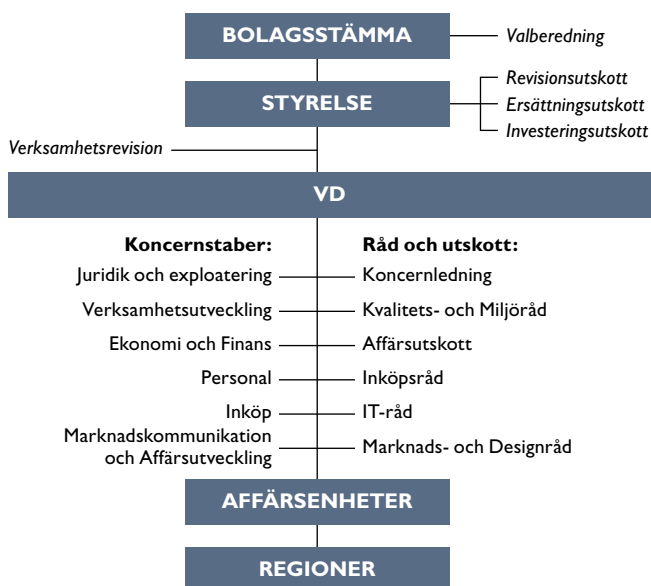
Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter, som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter

Styrningsstrukturen framgår nedan:



- Affärsutskottsmöten och Koncernledningmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Incidentrapporteringsystem som säkerställer ett systematiskt och professionellt hanterande av rapporterade oegentligheter
- Särskild momsgranskning av vissa projekt genomförd av JMs externa revisorer.

Information och kommunikation

Bolaget har infört informations- och kommunikationsvägar, som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare på JMs Intranät.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs Intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten är:

- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner om projekthantering
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Uppföljning

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen. Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande, dels med hjälp av JMs externa revisorer, dels med hjälp av bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision, som båda arbetar efter en plan vilken godkänts av Revisionsutskottet. Resultatet av granskningarna och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2011 om arvoden enligt följande:

- arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 635 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 280 000 kronor,
- arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot samt 60 000 kronor till ordförande respektive ledamot i Ersättnings- och Investeringsutskotten.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer enligt lag att föreläggas årsstämman 2012 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 56. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 70, Koncernens noter.

Cirka 820 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala lönersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sju månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön.

KONVERTIBELPROGRAM OCH TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2011

Årsstämman 2011 beslutade att JM dels skulle upptaga ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 120 000 000 kronor genom emission av högst 530 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige samt emittera högst 95 000 teckningsoptioner riktade till samtliga anställda utanför Sverige.

Syftet med Konvertibelprogram och Teckningsoptionsprogram 2011 är att den anställdes intresse för JMs verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JMs verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 24 000 000 kr genom emission av cirka 114 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 5 000 stycken. I enlighet med IAS 32 har skuld och

egetkapitaldelen av förlagslånet redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2011.

De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till respektive ger rätt till teckning av en stamaktie till kursen 214 kronor. Konvertering av konvertibler respektive teckning av stamaktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under perioden från och med den 2 juni 2014 till och med den 22 maj 2015 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman.

Genom konvertering av konvertibler och teckning med stöd av teckningsoptioner kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 119 094 kronor, genom utgivande av högst 119 094 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 19 juni 2015 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

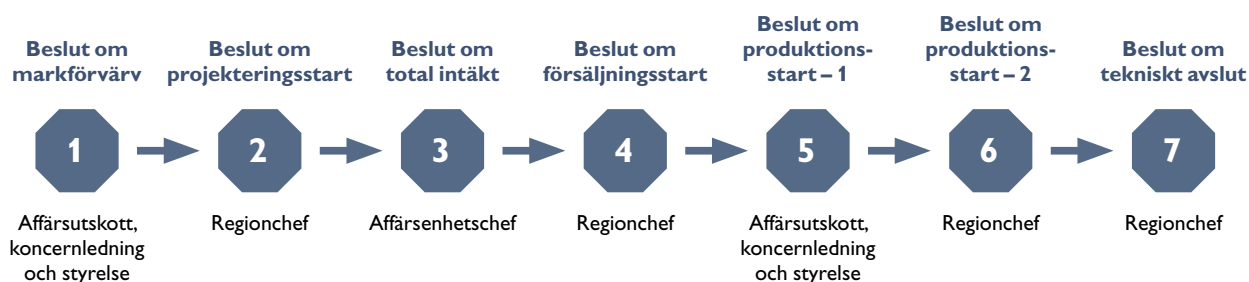
DELEGATIONSORDNING – VD: S BESLUTSRÄTT

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten
- tecknande av externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med längre löptid än ett år.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan.

Beslutsärendena bereds av dels Affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av Koncernledningen.

JM:s verksamhet framgår av schema på sidan 99.

KONCERNLEDNING

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Extern finansiell rapportering sker emellertid i fem affärssegment. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabsschefer, totalt nio personer och sammanträder minst en gång i månaden.

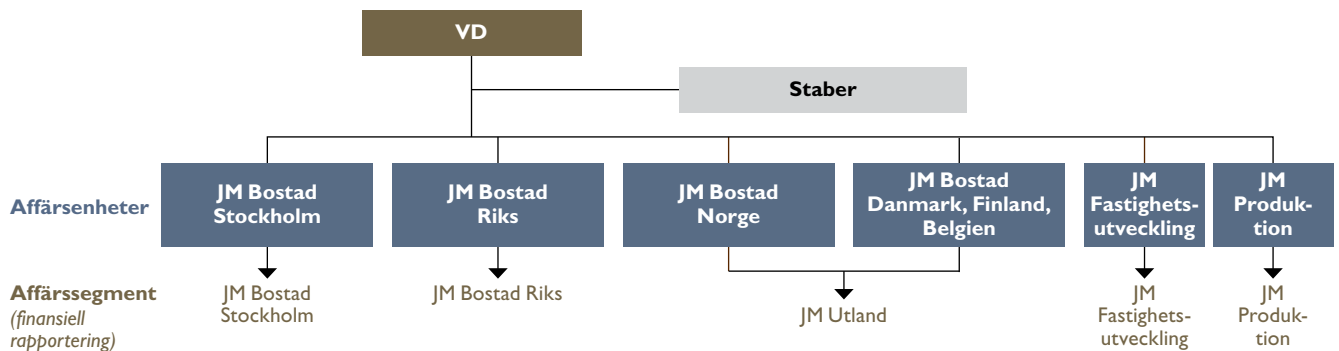
I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs.

STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade ordervärden på över 100 mkr. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller Koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD och Ekonomi- och finansdirektör.



Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Stockholm den 22 februari 2012
Styrelsen

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för 2011 på sidorna 93–99 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om att bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 22 februari 2012

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Lars Lundquist

Styrelseordförande, ordförande i ersättningsutskottet och investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2005

Aktier i JM: 85 000

Ålder: 64 år

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm och MBA, University of Wisconsin.

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fond-kommissionärer och försäkringsbolag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Vasakronan, Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot och skattnästare i Hjärt-Lungfonden.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.



Elisabet Annell Ahlund

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2002

Aktier i JM: 2 070

Ålder: 66 år

Utbildning: Pol. mag., Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 14 år i KPMG som auktoriserad revisor och corporate finance-konsult, 11 år som vVD och VD i tre olika tjänsteföretag: MGruppen, Tönnerviksgruppen och Sifo Group, 6 år som VD och strategikonsult i SMG och 5 år som VD och koncernchef i Univero Group.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Upplands Motor AB, Öresundsbrokonsortiet, Knightec AB, Mercuri International AB och LRF Konsult AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.



Anders Narvinger

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2009

Aktier i JM: 5 000

Ålder: 63 år

Utbildning: Civilingenjör från Lunds Tekniska Högskola, ekonomexamen, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 8 år som VD för Teknikföretagen och verksam 30 år inom ABB-koncernen, bland annat VD och koncernchef för ABB Sverige.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Telia Sonera AB, Alfa Laval AB, Capio AB, Trelleborg AB och Coor Service Management AB. Styrelseledamot i Pernod Ricard S.A. och ÄF AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.



Johan Skoglund

VD och koncernchef samt styrelseledamot

Invald i styrelsen: 2003

Aktier i JM: 28 586 varav 2 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler i JM: 4 606 992 kr

Väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med: 0

Ålder: 49 år

Utbildning: Civilingenjör KTH, Stockholm och Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 25 år i JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef, affärsenhetschef och VD.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB, Sveriges Byggindustrier och Mentor Sverige.

Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av VD och koncernchef vara beroende.



Åsa Söderström Jerring

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet samt investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2007

Aktier i JM: 5 000

Ålder: 55 år

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Geveko AB, Rejlers AB, Comfort-kedjan AB, ELU Konsult AB, Arkitekterna Krook & Tjäder AB och San Sac AB. Partner i Infobooks AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.



Torbjörn Torell

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2004

Aktier i JM: 5 000

Ålder: 56 år

Utbildning: Civilingenjör KTH samt managementutbildningar vid Handelshögskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Bravida AB under 7 år, VD och koncernchef för Scandiaconsult AB (publ.) under 6 år, VD för Åke Larsson Byggare under 3 år samt 13 år i Skanska bland annat i olika chefsbefattningar. Styrelseordförande i Arsenalen AB, Point Gruppen AB. Styrelseledamot i Carl Bro AS.

Andra väsentliga uppdrag: VD och koncernchef för Svevia AB sedan 2011. Styrelseledamot i Bravida AB och Polygon AB. Styrelseordförande i Nordomatic.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.



Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2010

Aktier i JM: 740

Ålder: 52 år

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom detaljhandel, fastighets- och mediabranschen, bland annat som VD för Sturegallerian och vVD Guldfynd/Hallbergs.

Andra väsentliga uppdrag: Partner i Konceptverkstan. Ordförande i styrelsen för NAI Svefa AB, Ponderus Invest AB samt Forsen Projekt AB. Ledamot av Garbergs AB, Jernhusen AB, Kungleden AB, Springtime AB och Tengbomgruppen AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER¹⁾



Peter Skogert

Betongarbetare
Ålder: 38 år
Ledamot i styrelsen sedan 2012.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 113 104 kr



Johan Wegin

Byggnadsingenjör
Ålder: 46 år
Ledamot i styrelsen sedan 2002.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 352 018 kr



Thomas Mattsson

Anläggare
Ålder: 49 år
Suppleant i styrelsen sedan 2012.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr



Jan Strömberg

Civilingenjör
Ålder: 53 år
Suppleant i styrelsen sedan 2011.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 560 511 kr

STYRELSENS SEKRETERARE

Urban Lilja

Chefsjurist i JM AB
Ålder: 59 år
Styrelsens sekreterare sedan 1996.
Aktier i JM: 14 295
Konvertibler: 2 044 364 kr

REVISORER

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig, Auktoriserad revisor
Jonas Svensson, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB omvaldes som revisorer i JM AB på årsstämman i april 2008.

Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2012-02-22.

¹⁾ Jonatan Sundelin var arbetstagarrepresentant i styrelsen under 2011.



Johan Skoglund
VD och koncernchef

Anställningsår: 1986

Medlem i koncernledningen: 2000

Aktier i JM: 28 586 varav 2 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 4 606 992 kr

Ålder: 49 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Tidigare befattningar i JM: 16 år i olika befattningar som platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Castellum AB, Sveriges Byggindustrier och Mentor Sverige.



Sören Bergström
Affärsenhetschef JM Bostad Riks och Inköpsdirektör

Anställningsår: 1988

Medlem i koncernledningen: 2001

Aktier i JM: 1 000

Konvertibler: 1 494 026 kr

Ålder: 55 år. Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.

Tidigare befattningar i JM: Projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 2002–2006. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2007–.

Styrelseledamot i JM Danmark A/S, JM Construction S.A., JM Suomi Oy, Seniorgården AB och AB Borätt.



Martin Asp
Affärsenhetschef JM Bostad Norge samt JM Bostad Danmark, Finland och Belgien

Anställningsår: 1996

Medlem i koncernledningen: 2011

Aktier i JM: 2 000

Konvertibler: 180 005 kr

Ålder: 38 år. Civilingenjör LTU 1997, Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000, Fil kand Ekonomi Stockholm Universitet 2010.

Tidigare befattningar i JM: Arbetsledare, projekteringsledare och projektledare i JM samt VD Kvarnholmen Utveckling AB.

Styrelseordförande i JM Norge AS, JM Suomi Oy, JM Danmark A/S och JM Construction S.A.



Lennart Henriz
Chef Verksamhetsutveckling (Teknik, Kvalitet och miljö samt IT)

Anställningsår: 1978

Medlem i koncernledningen: 1999

Aktier i JM: 9 445

Konvertibler: 2 044 364 kr

Ålder: 59 år. Civilingenjör KTH 1978.

Tidigare befattningar i JM: Utvecklingschef, IT-chef, vVD och regionchef AB Projektgaranti, kvalitets- och miljöchef. Chef Verksamhetsutveckling 2000–.



Urban Lilja
Chefsjurist

Anställningsår: 1996

Medlem i koncernledningen: 1996

Aktier i JM: 14 295

Konvertibler: 2 044 364 kr

Ålder: 59 år. Jur. kand. Lunds Universitet 1978.

Notariemeritering Borås tingsrätt.

Advokat vid Friman & Carlander Advokatbyrå, bolagsjurist vid Celsius Industrier AB och Akzo Nobel AB. Styrelseledamot i JM Entreprenad AB.



Zdravko Markovski
Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm, JM Fastighetsutveckling samt chef Marknadskommunikation och Affärsutveckling

Anställningsår: 1987

Medlem i koncernledningen: 2002

Aktier i JM: 9 883

Konvertibler: 803 196 kr

Ålder: 47 år. Civilingenjör KTH 1987.

Tidigare befattningar i JM: Projektledare, regionchef och affärsenhetschef JM Bostad. Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm 2003–.

Styrelseordförande i AB Borätt och Seniorgården AB.



Helena Söderberg
Personaldirektör

Anställningsår: 2010

Medlem i koncernledningen: 2010

Aktier i JM: 500

Konvertibler: 0 kr

Ålder: 44 år. Linjen för personal- och arbetslivsfrågor vid Uppsala universitet 1991.

Nordisk HR Director Alstom Transport samt 16 år inom Skanska-koncernen i olika HR-funktioner.



Fredric Kastevik
Affärsenhetschef JM Produktion samt VD JM Entreprenad AB

Anställningsår: 1997

Medlem i koncernledningen: 2010

Aktier i JM: 12 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 1 594 426 kr

Ålder: 38 år. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1997, Civilingenjörsprogrammet IFL/Handelshögskolan 2007.

Tidigare befattningar i JM: Regionchef JM Entreprenad, arbetschef, entreprenadingenjör, arbetsledare. Affärsenhetschef JM Produktion 2010–.

Styrelseledamot i JM Entreprenad AB, Stockholms Byggmästarförening samt Sveriges Byggindustrier Region Öst.



Claes Magnus Åkesson
Ekonomi- och Finansdirektör, IR

Anställningsår: 1998

Medlem i koncernledningen: 1998

Aktier i JM: 50 000, varav 46 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 3 112 438 kr

Ålder: 52 år. Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.

Ericsson-koncernen: Chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien.

Styrelseledamot i Concentric AB, JM Norge AS samt JM Construction S.A.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Annika Berg, Region Stockholm Nord

Jonas Håkansson, Region Syd

Per Johansson, Region Öst

Per-Anders Olsson, Region Malmö

Anne Schönberg, Försäljning Bostad Stockholm

Martin Svahn, Region Väst

Pär Vennerström, Region Stockholm Syd

Anders Wimmerstedt, Produktion Bostad Stockholm

Mikael Åslund, Region Stockholm Stad

Lars-Olof Höglund, JM Fastighetsutveckling samt Förvärv Bostad Stockholm

Birgitta Seeman, Seniorgården AB och AB Borätt

Jonny Ånges, JM Stombyggnad AB och JM Inredning i Stockholm AB

Magnus Berg, JM Norge AS

Ronny Engebretsen, Region Oslo Nord

Sigbjørn Myhre, Region Syd och Vest

Hilde Vatne, Region Oslo Vest

Anders Wahrer, JM Danmark A/S

Christopher Lee, JM Construction S.A., Belgien.

NEGATIV KURSUTVECKLING 2011

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, segmentet Mid Cap. Aktiekapitalet uppgår till 83,5 mkr fördelat på 83,5 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt. Börsposten är 200 aktier.

AKTIEÄGARMÅL

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

KURSUTVECKLING OCH AVKASTNING

JM-aktien ingick till och med 2011 i OMX Stockholmsbörsens index "SX252010 Household Durables". Under 2011 sjönk JMs aktiekurs med -29 procent, att jämföras med en sänkning om -42 procent för SX252010, och en sänkning om -19 procent för ett annat relevant jämförelseindex för JM, SX201030. Det generella indexet på OMX Stockholmsbörsen, OMX Stockholm_PI, sjönk -17 procent under 2011. JM-aktien noterades som högst under året till 176,50 kronor den 2 maj och som lägst till 79,75 kronor den 23 september. Direktavkastningen, det vill säga föreslagna utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 5,8 procent (2,9). Totalavkastningen under 2011 uppgick till -26 procent (30). Från och med 2012 ingår JM-aktien i OMX Stockholmsbörsens index "SX8630 Real Estate Investment & Services".

Totalavkastning, %	2011	Genomsnitt per år 2007-2011
JM	-26	23
Stockholmsbörsen	-14	4

Totalavkastning JM, 2007-2011	%	Index
2011	-26	92
2010	30	125
2009	186	96
2008	-60	34
2007	-16	84
2007-01-01	-	100
Genomsnittligt 5 år	23	

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 14,3 mdkr (13,5) omsattes under 2011. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 57 mkr (53). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 127 procent (129) under året att jämföra med hela börssnittet på 96 procent (96). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 9,3 mdkr (13,1).

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2011 uppgick antalet aktieägare till 11 661 (12 968). De tio största svenska ägarna stod för 47,9 procent (51,5) av kapitalet och de utländska ägarna för 27,2 procent (18,9).

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2011 uppgår till 6,50 kronor (4,50) per aktie.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på NASDAQ OMX Stockholm. Beaktat den fortsatta osäkerheten i det internationella finansiella systemet är strategin att sprida återköpen på NASDAQ OMX Stockholm fram till årsstämman 2013. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlopande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Överföring till aktieägare, Mkr	Utdelning	Inlösen	Summa
2007	415	1 013	1 428
2008	489	992	1 481
2009	-	-	-
2010	208	-	208
2011	375	-	375
Summa	1 487	2 005	3 492

Aktieägare per 31 december 2011	% av antal aktier
AMF Försäkring och Fonder	11,1
Swedbank Robur fonder	9,3
Nordea fonder	4,7
AFA Försäkringar	4,5
Heirloom Asset Management AB	4,1
SEB fonder och Gamla Livförsäkringsbolaget	3,9
Enter fonder	3,5
Handelsbanken fonder	2,6
Folksam	2,3
Fjärde AP-fonden	1,9
Länsförsäkringar - fonder	1,3
Andra AP-fonden	1,3
Skandia fonder	0,8
Utländska aktieägare	27,2
Övriga aktieägare	21,5
Summa	100,0

Antal aktieägare per 2011-12-31: 11 661 st

Antalet aktier per 2011-12-31 uppgår till 83 530 371

AKTIEDATA¹⁾

Kronor per aktie	2011	2010	2009	2008	2007
Börskurs per den 31/12	112	157,50	123	43	132,50
Högst/lägst betalkurs under året	176,50/79,75	160/98,50	129,50/33,40	152/26,30	264/107,25
Direktavkastning per den 31/12 (%)	5,8	2,9	2,0	0	4,2
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	9 355	13 110	10 236	3 578	11 777
Resultat per aktie före och efter utspädning	12,50	7,10	4,40	9,50	18,30
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	99	96	83	88	91
Bokfört värde	70	65	60	68	59
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	10	8	7	8	12
Bokfört värde	10	8	7	7	9
Eget kapital (redovisat)	55	47	44	39	44
Utdelning	6,50 ²⁾	4,50	2,50	0	5,50
Utdelning i % av resultat per aktie	52	63	57	0	30
P/E tal per den 31/12	9	22	28	5	7
Antal aktier per den 31/12	83 379 407 ³⁾	83 237 058 ⁴⁾	83 216 883 ⁴⁾	83 216 883 ⁵⁾	88 879 308 ⁶⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	83 305 326	83 229 492	83 216 883	85 968 011	91 076 274
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	84 560 636	84 671 817	84 376 081	85 991 380	91 090 084

¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

³⁾ 150 964 återköpta aktier ingår ej

⁴⁾ 164 825 återköpta aktier ingår ej.

⁵⁾ 185 000 återköpta aktier ingår ej.

⁶⁾ 35 000 återköpta aktier ingår ej.

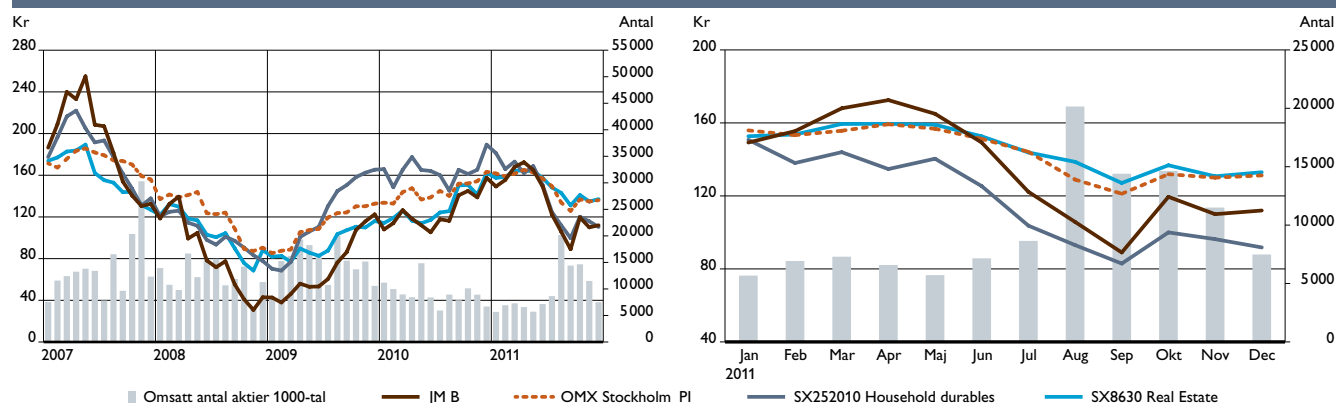
ÄGARBILD PER 2011-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	8 037	68,9	1 443 968	1,7
501–1 000	1 670	14,3	1 398 638	1,7
1 001–5 000	1 394	12,0	3 204 365	3,8
5 001–20 000	281	2,4	2 754 476	3,3
20 001–100 000	148	1,3	6 971 608	8,4
100 001–	131	1,1	67 757 316	81,1
Summa	11 661	100	83 530 371	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2007–2011

År	Inlösen av aktier, mkr	Utnyttjande konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, mkr
2007	-3,4		88 914 308	1 kr	88,9
2008	-5,5		83 401 883	1 kr	83,4
2009			83 401 883	1 kr	83,4
2010			83 401 883	1 kr	83,4
2011		+1,1	83 530 371	1 kr	83,5

KURSVÄCKLING



VÄLKOMMEN TILL JM^s ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 26 april 2012 kl. 16.00 på JM^s huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 20 april 2012, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 20 april 2012 före kl. 16.00 på något av följande sätt:

JM AB^s webbplats: www.jm.se (endast för privatpersoner)
 E-post: monica.charron@jm.se
 Post: JM AB, 169 82 Stockholm
 Telefon: 08-782 87 00
 Fax: 08-782 86 24

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltares försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är införd i aktieboken fredagen den 20 april 2012.

Inträdeskort till stämman kommer att utsändas.

UTDELNING

Styrelsen föreslår, att till aktieägarna utdelas 6,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 2 maj 2012. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 7 maj 2012.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

26 april 2012	Delårsrapport januari–mars 2012 Årsstämma 2012
23 augusti	Delårsrapport januari–juni 2012
26 oktober	Delårsrapport januari–september 2012
12 februari 2013	Bokslutskommuniké 2012
25 april 2013	Delårsrapport januari–mars 2013 Årsstämma 2013

Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00 eller via www.jm.se/investerare.

URVAL AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Urvalet av exploateringsfastigheter har skett dels utifrån storleken på projekten och dels utifrån tidsaspekten; de är påbörjade eller kommer att påbörjas under de närmaste åren.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

SVERIGE

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produktions- startade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2011 m ²	Hyses- intäkter 2011 Mkr	Upplåtelse- form	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Liljeholmskajen Stockholm	1 070	2001–2018		0,6		Detaljplan – 410 bostäder
	Årstadal/Liljeholmen					Brf	Produktionsstart 2001
Sverige	Liljeholmen Stockholm	280	2014–2017	2 800	4,4		Detaljplan 2014
	Liljeholmen/Gröndal					Brf	Produktionsstart 2014
Sverige	Brommaplan Stockholm	295	2015–2022	ca 13 400	16,7		Detaljplan 2014
	Brommaplan					Brf	Produktionsstart 2015
Sverige	Sandhamn Farsta Stockholm	230	2011–2014			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2011
Sverige	Järvastaden Solna/Sundbyberg Norra Solna och Sundbyberg	465	2007–2018			Brf/Äg	Detaljplan Produktionsstart 2007
Sverige	Dalénum Lidingö Sjönära	700	2007–2018			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2010
Sverige	Söderdalen Järfälla Jakobsberg	600	2012–2020	6 150	1,8	Brf	Detaljplan 2012 Produktionsstart 2012
Sverige	Kvarnholmen Nacka Sjönära	1 150	2009–2020	ca 10 000	12,1	Brf	Detaljplan – 320 bostäder Produktionsstart 2010
Sverige	Charlottendal/Farstadal Värmdö Gustavsberg	390	2002–2017			Brf/Äg	Detaljplan – 300 bostäder Produktionsstart 2003
Sverige	Östermalm Västerås City	290	2005–2017			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2005
Sverige	Industristaden Uppsala Kungsängen	350	2002–2016		1,8		Detaljplan Produktionsstart 2003
Sverige	Librobäck Uppsala Yttre Luthagen	330	2011–2017	4 700	3,2	Brf	Detaljplan 2011 Produktionsstart 2012
Sverige	Kviberg Göteborg Vid Sæveån	240	2003–2016			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2010
Sverige	Västra Eriksberg Göteborg Norra Älvstranden	215	2009–2015			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2009
Sverige	Juvel Kvarnen Göteborg Norra Älvstranden	270	2006–2017			Brf	Detaljplan 140 bostäder Produktionsstart 2006

SVERIGE (FORTSÄTTNING)

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produktions- startade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2011 m ²	Hyses- intäkter 2011 Mkr	Upplåtelse- form	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Kolla Kungsbacka Centralt	230	2012–2016			Brf/Äg	Detaljplan 2010 Produktionsstart 2011 Detaljplan
Sverige	Dockan Malmö Västra Hamnen	210	2003–2016			Brf	Produktionsstart 2003 Detaljplan
Sverige	Lomma Lomma Lomma Hamn	550	2003–2017			Brf/Äg	Produktionsstart 2004 Detaljplan
Sverige	Kugghjulet Lund Västra Lund	475	2014–2021	17 500	8,5	Brf	Produktionsstart 2015 Detaljplan 2014
Sverige	Raffinaderiet Lund Vid stationen	260	2009–2017	4 150	3,0	Brf	Produktionsstart 2011 Detaljplan
Summa		8 600					
	Ej specificerade byggrätter	12 000					
	Totalt antal byggrätter i Sverige	20 600					

Brf = Bostadsrättsförening. Äg = Äganderätt (småhus).

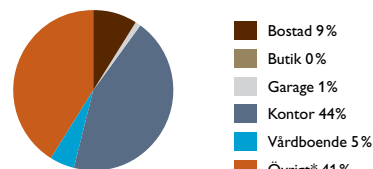
UTLAND

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produktions- startade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2011 m ²	Hyses- intäkter 2011 Mkr	Upplåtelse- form	Planprocess Planskede Produktion
Norge	Stongafjellet Askøy, Bergen Naturnära, havsutsikt	385	2005–2022			Ägarlägenheter	Reguleringsplan Produktionsstart 2005
Norge	Koltveit Fjell, Bergen Sjönära	320	2012–2018			Ägarlägenheter	Reguleringsplan Produktionsstart 2011
Norge	Grefsen Grefsen station Oslo	240	2011–2016			Ägarlägenheter	Reguleringsplan Produktionsstart 2011
Danmark	Enghave Brygge Köpenhamn Vid hamnen	485	2013–2020			Ägarlägenheter	Lokalplan 2012 Produktionsstart 2013
Summa		1 430					
	Ej specificerade byggrätter	5 170					
	Totalt antal byggrätter i utlandet	6 600					

PROJEKTFASTIGHETER

Uthyrningsbar yta, m ² (inklusive garage)	Bostadsfastigheter (hyresrätter)	Fastigheter under utveckling	Färdigutvecklade projektfastigheter
Storstockholm	7 110	65 915	427
Övriga Sverige	-	-	-
Utland	-	-	3 948
Summa	7 110	65 915	4 375

UTHYRBARA YTOR, LOKALFÖRDELADE



*Lager, industri

BOSTADSFASTIGHETER (HYRESRÄTTER)

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta		Uthyrbar yta, uppdelad		Intäkter 2011	Hyresintäkter fördelade	Större hyresgäster
			Taxering 2011	Uthyrbar yta	Hotell	Bostäder			
	Kommun	Byggår	Tax.värde	m ²	Hotell	Bostäder	Mkr	Övrigt/Garage	%
	Adress	Ombyggnadsår			Kontor	Övrigt		Butiker	
	Beskrivning				Butik	Garage		Bostäder	
1	Gästabudet	1959	61,0	7 110	0	7 110	7,3	0	0
	Nälsta				0	0		0	0
	Bostadshus				0	0		100	0

FASTIGHETER UNDER UTVECKLING

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta		Uthyrbar yta, uppdelad		Hyresintäkter 2011	Hyresintäkter fördelade	Utveckling
			Taxering 2011	Uthyrbar yta	Hotell	Bostäder			
	Kommun	Byggår	Tax.värde	m ²	Hotell	Bostäder	Mkr	Övrigt/Garage	%
	Adress	Ombyggnadsår			Kontor	Övrigt		Butiker	
	Beskrivning				Butik	Garage		Bostäder	
2	Haifa 1	1962	3 749	0	0	3,4	0	0	0
	Frihamnen			2 500	1 249		0	0	0
	Kontor/lager			0	0		0	100	0
3	Kallhäll 1:22	1907	17 123	0	0	12,0	16	0	Utveckling av kontor och industri
	Järfälla			2 794	13 599		0	0	Haglöfs
	Fabriksvägen			0	730		0	84	Friskis & Sveltis m. fl.
	Lätt industri								
4	Dalénum	1912–1960	40 790	0	0	41,6	58	0	Utveckling av kontor
	Lidingö	2009		24 248	16 542		0	0	AGA
	Södra Kungsvägen			0	0		42	0	Bring
	Kontor m.m.						0	0	Recco m. fl.
5	LSS Sjövikshöjden	2012	575	0	575	0	0	0	
	Liljeholmen			0	0		0	0	
	Gruppboende			0	0		0	0	
6	Dalénum äldreboende	2012	3 678	0	3 678	0	0	0	
	Lidingö			0	0		0	0	
	Vård- och omsorgsboende			0	0		0	0	

FÄRDIGUTVECKLADE PROJEKTFASTIGHETER

Nr	Fastighet	Ålder	Taxering	Total	Uthyrbar yta, uppdelad			Intäkter 2011	Hyres-	Större
			2011	uthyrbar	Uthyrbar yta,	Hotell	Bostäder	Hyresintäkter	intäkter	
	Kommun	Byggår	Tax.värde	yta	Kontor	Övrigt		fördelade	hyresgäster	
	Adress	Ombyggnadsår			Butik	Garage				
	Beskrivning									
			Mkr	m ²	m ²	m ²	Mkr	%		
7	Stavanger	2011	15,7	1300	0	0	1,3	0		
	Breivikalléen				0	0		100		
	Lervig næring 2				1300	0		0		
								0		
8	Beitostølen	1990	2,3	90	0	90	0	100	Internt utnyttet av JM	
	Beitostølen, Norge				0	0		0		
	Øystre Slidre				0	0		0		
	Hytte							0		
9	Norge, Grefsen (50%)	1978	25,0	2558	0	0	1,7	100	Fredr A. Nilsson AS	
	Oslo, Norge	1986			2003	555		0	Danmon Norge AS	
	Hans Nielsens Haugesgt				0	0		0	Grefsen Utvikling AS	
	Kontor							0		
10	Yxlö	1984	1,5	427	0	0	0	0	Internt utnyttet av JM	
	Nynäshamn	2009			0	427		0		
	Ådudden				0	0		0		
								0		

**HUVUDKONTOR
OCH STOCKHOLMSKONTOR****JM AB**

169 82 Stockholm

Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna

Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00

Internet: www.jm.se**REGION- OCH LOKALKONTOR****Region Öst**

Uppsala (regionkontor)

Sylveniusgatan 2

Box 1334, 751 43 Uppsala

Tel. 018-66 03 00, fax 018-66 03 10

Linköping

Brigadgatan 24, 587 58 Linköping

Tel. 013-37 14 00, fax 013-37 14 09

Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås

Tel. 021-81 20 00, fax 021-81 20 10

Örebro

Vasastrand 11, 703 54 Örebro

Tel. 019-764 15 10, fax 019-764 15 15

Region Väst

Göteborg (regionkontor)

Gärdatorget 2, 412 50 Göteborg

Tel. 031-703 57 00, fax 031-335 88 70

Jönköping

Klubbhusgatan 13, 553 03 Jönköping

Tel. 036-585 10 00, fax 036-12 03 66

Region Malmö och Region Syd

Malmö (regionkontor)

Box 327, 201 23 Malmö

Besöksadress: Jörgen Kocksgatan 9

Tel. 040-16 56 00, fax 040-16 56 01

Halmstad

Brogatan 1, 302 43 Halmstad

Tel. 035-299 42 50, fax 035-10 67 45

DOTTERBOLAG SVERIGE**AB Borätt**

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg

Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20

www.boratt.se**Seniorgården AB**

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg

Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20

www.seniorgarden.se**JM Entreprenad AB**

169 82 Stockholm

Besöksadress: Strandbergsgatan 57

Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 01

www.jm-entreprenad.se**DOTTERBOLAG UTLAND****Norge**

JM Norge AS

Postboks 33

N-1306 Bærum Postterminal

Besöksadress: Bærumsveien 473, Rud

Tel. +47 67 17 60 00, fax +47 67 13 61 60

www.jm.no**Danmark**

JM Danmark A/S

Nyropsgade 14

DK-1602 København V

Tel. +45 33 45 70 00, fax +45 33 45 70 70

www.jmdanmark.dk**Finland**

JM Suomi Oy

Sinimäentie 8B

FI-02630 Espoo

Tel. +358 9 4730 2610, fax +358 9 4730 2616

www.jmsuomi.fi**Belgien**

JM

Avenue Louise 287

B-1050 Brussels

Tel. +32 2 646 11 12, fax +32 2 646 96 26

www.jmconstruction.be

Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM, Hallvarsson & Halvarsson och DG Communications

Grafisk formgivning och repro: Anette Andersson

Foto/illustrationer: Torbjörn Bergkvist, Carbonwhite,

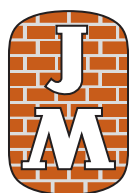
Dynagraph, ETTIELVA Arkitekter/Pixprovider, Janne Danielsson,

Richard Hammarskiöld, Petter Holmgren, Sten Jansin, Gustav Kaiser,

Perry Nordeng, Per Magnus Persson, Lars Strandberg och JM

Tryckeri: Åtta.45 Tryckeri AB

Papper: Galerie Art Silk 150g/300g



Hus att trivas i

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm **Besöksadress** Gustav III:s boulevard 64, Solna **Telefon** 08-782 87 00 **Telefax** 08-782 86 00
Org.nr. 556045-2103 **Internet** www.jm.se