

Delårsrapport  
januari–juni  
2025

Q2



# Sammanfattning av perioden

## APRIL–JUNI 2025

- Intäkterna uppgick till 2 540 mkr (3 583).
- Rörelseresultatet minskade till 116 mkr (169). Rörelsemarginalen minskade till 4,6 procent (4,7).
- Resultat före skatt minskade till 69 mkr (123). Resultat efter skatt minskade till 38 mkr (75).
- Resultat per aktie uppgick till 0,58 kronor (1,18).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –204 mkr (663).
- Antal sålda bostäder minskade till 433 (1 075) och produktionsstarterna minskade till 647 (722).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 3 248 mkr (4 668) och resultat per aktie till 1,18 kronor (2,56).

## JANUARI–JUNI 2025

- Intäkterna uppgick till 5 079 mkr (6 617).
- Rörelseresultatet minskade till 246 mkr (329). Rörelsemarginalen minskade till 4,8 procent (5,0).
- Resultat före skatt minskade till 159 mkr (251). Resultat efter skatt minskade till 89 mkr (155).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,2 procent (1,1).
- Resultat per aktie uppgick till 1,39 kronor (2,42).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –714 mkr (–285).
- Antal sålda bostäder minskade till 988 (1 555) och produktionsstarterna ökade till 1 224 (867).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 5 527 mkr (7 432) och resultat per aktie till 1,73 kronor (3,31).

| NYCKELTAL KONCERNEN                                           | APR–JUN |       | JAN–JUN |       | JUL–JUN   | HELÅR  |
|---------------------------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|-----------|--------|
| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                               | 2025    | 2024  | 2025    | 2024  | 2024/2025 | 2024   |
| Intäkter                                                      | 2 540   | 3 583 | 5 079   | 6 617 | 10 969    | 12 507 |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                                 | 116     | 169   | 246     | 329   | 448       | 531    |
| Rörelsemarginal, %                                            | 4,6     | 4,7   | 4,8     | 5,0   | 4,1       | 4,2    |
| Resultat före skatt                                           | 69      | 123   | 159     | 251   | 311       | 403    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                      | –204    | 663   | –714    | –285  | –697      | –268   |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                           |         |       |         |       | 4,2       | 4,8    |
| Räntabilitet på eget kapital, %                               |         |       |         |       | 2,2       | 2,9    |
| Soliditet, %                                                  |         |       | 55      | 55    |           | 57     |
| Resultat per aktie, kr                                        | 0,58    | 1,18  | 1,39    | 2,42  | 2,80      | 3,83   |
| Antal sålda bostäder                                          | 433     | 1 075 | 988     | 1 555 | 2 211     | 2 778  |
| Antal produktionsstartade bostäder                            | 647     | 722   | 1 224   | 867   | 2 594     | 2 237  |
| ENLIGT IFRS, MKR                                              |         |       |         |       |           |        |
| Intäkter enligt IFRS                                          | 3 248   | 4 668 | 5 527   | 7 432 | 12 367    | 14 272 |
| Rörelseresultat enligt IFRS                                   | 173     | 288   | 292     | 414   | 570       | 692    |
| Resultat per aktie enligt IFRS, kr                            | 1,18    | 2,56  | 1,73    | 3,31  | 3,90      | 5,48   |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –       | –     | –       | –     | –72       | –72    |

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

Omslagsbild: Myrvoll Stasjon, Oslo.

# Fokus på effektivisering när marknadens återhämtning dröjer

Det andra kvartalet 2025 präglades av en avvakande bostadsmarknad på alla JMs delmarknader, framför allt drivet av en ökad geopolitisk osäkerhet. De stora svängningarna på världens börser tillsammans med oro för effekterna av eventuellt kraftigt ökade tullar och konflikter i vår omvärld har fått många konsumenter att avvakta med bostadsköp. Det finns dock signaler på att marknaden börjar vänja sig vid en mer osäker omvärld, men det är fortfarande för tidigt att förutsäga hur länge den avvakande bostadsmarknaden håller i sig.

## Förbättrade underliggande marknadsförutsättningar

I Sverige har sänkningar av styrräntan och regeringens förslag om sänkta amorteringskrav och höjt bolånetak från april 2026 förbättrat marknadsförutsättningarna under kvartalet. Tillsammans med ett sänkt skattetryck och reallöneökningar ger det bättre utsikter för den svenska bostadsmarknaden.

I Norge sänktes något oväntat styrräntan och förväntningarna på ytterligare sänkningar under 2025 och 2026 har ökat. Amorteringskraven har sänkts i Norge och för 2025 förväntas reallöneökningar som kommer att gynna bostadsmarknaden.

I Finland har produktionen av nya bostäder varit på en mycket låg nivå de senaste åren samtidigt som styrräntan kontinuerligt sänkts.

Tillsammans med ett fortsatt stort behov av nya bostäder på samtliga av våra delmarknader ger de förbättrade underliggande marknadsförutsättningarna att vi ser goda förutsättningar för nyproduktion av bostäder.

## Fortsatta produktionsstarter

Den allra tydligaste effekten av den avvakande marknaden kan ses inom JM Bostad Stockholm som hade en lägre försäljning än föregående år. Utbudet på andrahandsmarknaden var på en för säsongen rekordhög nivå medan prisutvecklingen var stabil under kvartalet. Trots det svaga marknadsläget visade våra kunder intresse för våra projekt.

Utbudet på andrahandsmarknaden på JM Bostad Riks delmarknader var mycket stort och försäljningstiderna fortsatt långa. Prisutveckling och efterfrågan varierade mellan de olika delmarknaderna och JMs försäljning var lägre än föregående år. Efterfrågan på nya bostäder i Lund är hög, där tre projekt startades i kvartalet.

I Norge planade priserna på andrahandsmarknaden ut i det andra kvartalet och transaktionsnivån på andrahandsmarknaden var hög. Utbudet av nyproduktion var mycket lågt. JMs försäljning i kvartalet var lägre än föregående år men var fortsatt högre för perioden januari till juni.

Transaktionsvolymen på andrahandsmarknaden ökade i Finland men priserna var något lägre än föregående år. Efterfrågan på nyproducerade bostäder var fortsatt låg men JM Finland ökade ändå försäljningen till konsumenter jämfört med föregående år. I Finland har vi under lång tid varit framgångsrika i att balansera den svaga efterfrågan hos konsumenter med försäljning till investerare och ytterligare ett hyresrättsprojekt såldes under kvartalet.



Under det andra kvartalet produktionsstartade JM Fastighetsutveckling ett hyresrättsprojekt om 165 bostäder i egen balansräkning. Efter kvartalets utgång har hyresrättsprojektet Bovetet, om 205 bostäder, sålts. Projektet som är under produktion och redovisas i egen balansräkning, kommer från och med det tredje kvartalet 2025 att intäkt- och resultatavräknas successivt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

**” JM har under kvartalet genomfört flera kapitaleffektiva markförvärv där likvid erläggs i nära anslutning till förväntad produktionsstart. Vi har härmed lyckats förädla en redan stark byggrättsportfölj.**

Antalet produktionsstartade bostäder till konsumenter uppgick till 482 (515) och till investerare till 165 (207). Sammantaget minskade försäljningen till konsumenter till 362 (555) bostäder och försäljningen till investerare till 71 (520). Den minskade försäljningen bidrog till att lagret av återköpta bostäder ökade till 509 (153), men det totala antalet osålda bostäder i avslutad produktion fortsatte att minska, från 692 till 616 (393) bostäder sedan kvartalets början. Under andra halvåret 2025 färdigställs endast ett begränsat antal bostäder och antalet osålda bostäder i avslutad

produktion förväntas gradvis minska. Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 51 procent (58) vid kvartalets utgång. Justerat för försäljningen av hyresrättsprojektet Bovetet uppgick den till 55 procent.

JM har under kvartalet genomfört flera kapitaleffektiva markförvärv där likvid erläggs i nära anslutning till förväntad produktionsstart. Vi har härmed lyckats förädla en redan stark byggrättsportfölj som vid kvartalets utgång uppgick till totalt 36 800 (37 200) byggrätter.

## Färre bostäder i produktion gav lägre intäkter och minskat rörelseresultat

Intäkterna i det andra kvartalet var på samma nivå som det första kvartalet 2025, men lägre än föregående år på grund av färre bostäder i produktion, och uppgick till 2 540 mkr (3 583). Rörelseresultatet uppgick till 116 mkr (169) där minskningen främst var hänförlig till ett lägre resultat i JM Fastighetsutveckling, som föregående år hade ett större resultat i projektet K1 Karlberg. Rörelsemarginalen var oförändrad, 4,6 (4,7) procent.

JM Bostad Stockholms intäkter var lägre än föregående år till följd av färre bostäder i produktion medan rörelseresultatet var på samma nivå. Resultatet i det andra kvartalet gynnades av ett positivt utfall från en tvist.

Övriga affärsenheter hade sammanlagt intäkter och rörelseresultat i nivå med föregående år.

Kassaflödet i det andra kvartalet var lägre än föregående år på grund av färre produktionsstarter, betalning för tidigare förvärvad mark, ökad rörelse-



” Vi ser att våra insatser för att öka effektiviteten i vår produktion ger resultat – inte bara genom kortare ledtider, utan även genom reella kostnadsminskningar.

kapitalbindning från återköpta bostäder och inga genomförda försäljningar av projektfastigheter.

#### JMs hållbarhetsarbete uppmärksammas

JM har för femte året i rad utsetts av Financial Times till en av ”Europe’s Climate Leaders” då vi under perioden 2018–2023 har uppnått en minskning av klimatutsläppen om 33 procent i förhållande till omsättning, vilket är i linje med JMs högt satta klimatmål om att nå nära noll utsläpp till 2030. Minskningen har uppnåtts främst genom utfasning av fossila bränslen i bilar och anläggningsmaskiner på våra byggarbetsplatser.

#### Gradvis återhämtning av marknaden

JMs bedömning är att de gynnsamma underliggande marknadsfaktorerna kommer medföra en gradvis återhämtning av bostadsmarknaden. Den avvaktan att fatta köpbeslut som vi nu ser hos kunderna, bedömer vi kommer att fördröja återhämtningen.

En osäkerhetsfaktor i Sverige är att kunderna under slutet av 2025 och början av 2026 kan komma att invänta införandet av lättnaderna i amorterings- och bolånereglerna.

#### Fokus på det vi själva kan påverka

JM väntar inte på att marknaden ska återhämta sig, utan vi arbetar oavbrutet och systematiskt

vidare med det vi själva kan påverka. Vi ser att våra insatser för att öka effektiviteten i vår produktion ger resultat – inte bara genom kortare ledtider, utan även genom reella kostnadsminskningar. I Sverige och Finland är JMs produktionskostnader stadigt under byggkostnadsindex och vi har i Norge lyckats bryta en stigande kostnadskurva genom fokus på vår strukturerade produktionsprocess. På så vis säkrar vi en ökad konkurrenskraft som underlättar kommande projektstarter även på en svagare marknad.

Vi säkerställer vår likviditet genom kapitaleffektiva markförvärv och selektiva produktionsstarter. Detta har medgett att vi inte behövt utnyttja våra kreditfaciliteter ytterligare under det andra kvartalet, trots en ökad balans av återköpta bostäder. Den långa lågkonjunkturen på bostadsmarknaden har gett förbättrade möjligheter till gynnsamma markförvärv som JM kommer att kunna kapitalisera på.

Med vårt kundfokus, höga produktionseffektivitet och med en stark balansräkning i ryggen fortsätter JM att ta marknadsandelar och vi stärker vår position som den ledande bostadsutvecklaren i Norden.

Mikael Åslund,  
Verkställande direktör och koncernchef

# Koncernens bostadsutveckling och försäljning

## Januari–juni 2025

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 36 800 (37 200), varav 21 700 (22 100) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade och uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 7 721 mkr (8 438).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 1 224 (867). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 203 (398), i JM Bostad Riks till 531 (74), i JM Norge till 202 (188), i JM Finland till 123 (207) och i JM Fastighetsutveckling till 165 (0).

Försäljningen minskade jämfört med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 988 (1 555).

Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 51 procent (58) där intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 379 (391), i JM Bostad Riks till 245 (350), i JM Norge till 220 (205), i JM Finland till 144 (331) och i JM Fastighetsutveckling till 0 (278).

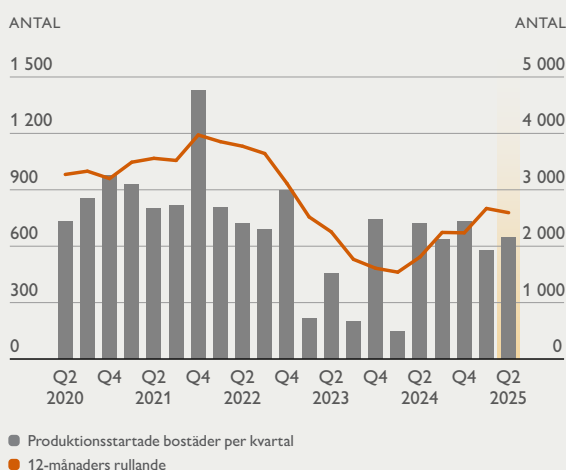
Antalet bostäder i produktion minskade till 4 557 (4 914).

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 509 (153), vilket

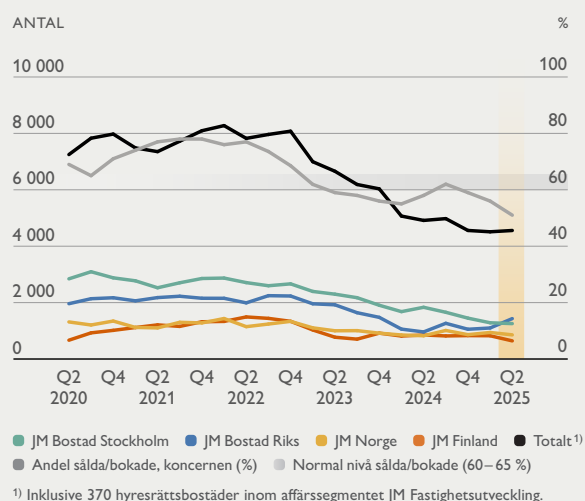
motsvarade ett värde om 2 062 mkr (648). Utöver de 509 (153) osålda bostäderna i balansräkningen har 94 bostäder (149) till ett värde av 417 mkr (458) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökat värdet på osålda bostäder i balansräkningen enligt IFRS till 2 479 mkr (1 106).

Under det första halvåret förvärvades exploateringsfastigheter för bostäder om 317 mkr (351) varav 79 mkr (269) av JM Bostad Stockholm, 72 mkr (7) av JM Bostad Riks, 0 mkr (3) av JM Norge, 165 mkr (73) av JM Finland och 0 mkr (0) av JM Fastighetsutveckling.

### PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER



### BOSTÄDER I PRODUKTION



| KONCERNENS BOSTADSUTVECKLING                                                             | APR–JUN |      | JAN–JUN |       | HELÅR |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|-------|-------|
|                                                                                          | 2025    | 2024 | 2025    | 2024  | 2024  |
| <b>TILL KONSUMENTER</b>                                                                  |         |      |         |       |       |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder                                        | 482     | 515  | 988     | 660   | 1 554 |
| Antal under perioden sålda bostäder                                                      | 362     | 555  | 917     | 985   | 1 841 |
| Antal bostäder i produktion                                                              |         |      | 3 323   | 3 748 | 3 204 |
| Antal sålda bostäder i produktion                                                        |         |      | 1 245   | 1 556 | 1 319 |
| Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS                                             | 500     | 797  | 869     | 1 321 | 2 439 |
| <b>TILL INVESTERARE</b>                                                                  |         |      |         |       |       |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder                                        | 165     | 207  | 236     | 207   | 683   |
| Antal under perioden sålda bostäder                                                      | 71      | 520  | 71      | 570   | 937   |
| Antal bostäder i produktion                                                              |         |      | 1 234   | 1 166 | 1 354 |
| Antal sålda bostäder i produktion                                                        |         |      | 864     | 1 166 | 1 149 |
| <b>OSÅLDA BOSTÄDER</b>                                                                   |         |      |         |       |       |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion                                              |         |      | 616     | 393   | 750   |
| Varav antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen enligt segmentsredovisningen |         |      | 509     | 153   | 233   |
| <b>BOSTÄDER I PRODUKTION TOTALT</b>                                                      |         |      |         |       |       |
| Totalt antal bostäder i produktion                                                       |         |      | 4 557   | 4 914 | 4 558 |
| Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % <sup>1)</sup>                            |         |      | 51      | 58    | 59    |
| <sup>1)</sup> Varav andel bokade bostäder i produktion %                                 |         |      |         |       |       |
|                                                                                          |         |      | 5       | 3     | 5     |

# Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

## April–juni 2025

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 540 mkr (3 583). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en lägre nivå av bostäder och kommersiella projekt i pågående produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 116 mkr (169) och rörelsemarginalen uppgick till 4,6 procent (4,7) och var i linje med motsvarande period föregående år.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 3 248 mkr (4 668) och rörelseresultatet till 173 mkr (288) vilket främst var till följd av ett minskat antal överlämnade bostäder jämfört med motsvarande period föregående år, samt lägre nivå av kommersiella projekt i produktion. Under det andra kvartalet överlämnades och resultatavräknades 500 bostäder (797) till konsumenter.

Rörelsemarginalen enligt IFRS minskade till 5,3 procent (6,2), främst hänförligt till tidigare genomförda prisjusteringar vars effekt realiserades i samband med överlämnande.

## Januari–juni 2025

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 5 079 mkr (6 617). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en lägre nivå av bostäder och kommersiella projekt i pågående produktion.

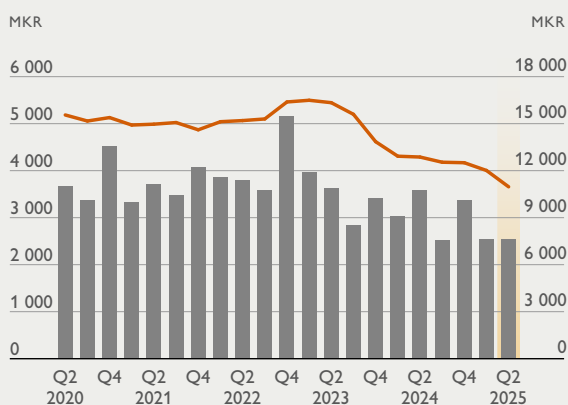
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 292 mkr (329) och rörelsemarginalen uppgick till 4,8 procent (5,0) och var i linje med motsvarande period föregående år.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 5 527 mkr (7 432) och rörelseresultatet till 256 mkr (414) vilket främst var till följd av ett minskat antal överlämnade bostäder jämfört med motsvarande period föregående år, samt lägre nivå av kommersiella projekt i produktion. Under perioden överlämnades och resultatavräknades 869 bostäder (1 321) till konsumenter. Samtidigt var 864 bostäder (1 166) sålda till investerare i produktion, vilka resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Rörelsemarginalen enligt IFRS minskade till 5,3 procent (5,6), främst hänförligt till tidigare genomförda prisjusteringar vars effekt realiserades i samband med överlämnande.

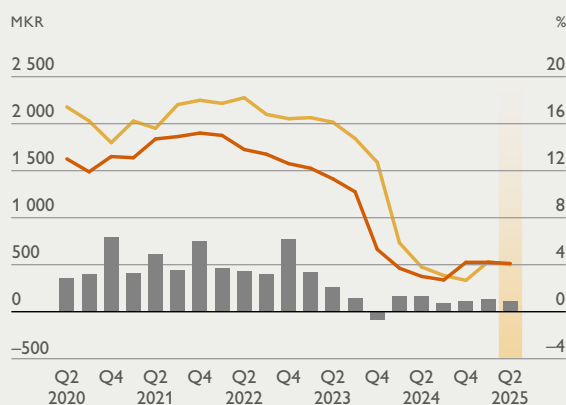


### INTÄKTER<sup>1)</sup>



■ Intäkter per kvartal  
● 12-månaders rullande

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



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

| RÖRELSEMARGINAL <sup>1)</sup> PER AFFÄRSSEGMENT, % | APR–JUN    |            | JAN–JUN    |            | JUL–JUN    | HELÅR      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                    | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       | 2024/2025  | 2024       |
| JM Bostad Stockholm                                | 0,1        | 0,3        | 0,1        | –2,0       | –1,6       | –2,5       |
| JM Bostad Riks                                     | 3,4        | 2,5        | 3,3        | 2,7        | 3,5        | 3,2        |
| JM Norge                                           | 7,2        | 6,0        | 6,4        | 8,5        | 5,7        | 7,0        |
| JM Finland                                         | 7,8        | 7,7        | 7,0        | 7,3        | 5,6        | 5,8        |
| JM Fastighetsutveckling                            | 40,6       | 16,0       | 44,5       | 20,7       | 31,2       | 23,0       |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>4,6</b> | <b>4,7</b> | <b>4,8</b> | <b>5,0</b> | <b>4,1</b> | <b>4,2</b> |

<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

# Kassaflöde och finansiell ställning

## Kassaflöde april–juni 2025

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –204 mkr (663). Försämringen förklarades främst av färre produktionsstarter; reglering av förvärvade exploateringsfastigheter; inga genomförda försäljningar av projektfastigheter samt lägre produktion vilket hade en negativ effekt på koncernens projektsaldon. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter ökade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett negativt kassaflöde om –133 mkr (127). Kassaflödet från osålda bostäder i balansräkningen ökade under det andra kvartalet och medförde ett positivt kassaflöde om 59 mkr (–2) då återköpta bostäder i kvartalet främst bestod av äganderätter. Återköp av äganderätter påverkar inte kassaflödet vid återköpet, utan vid reglering av projektfinansieringen, som hade en negativ påverkan på övrigt rörelsekapital i kvartalet.

Koncernens investeringar i projektfastigheter under det andra kvartalet medförde ett negativt kassaflöde om –65 mkr (429). Föregående år erhöles en likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr vilket förklarar den negativa förändringen.

## Kassaflöde januari–juni 2025

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –714 mkr (–285). Försämringen förklarades främst av ökade nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter; inga genomförda försäljningar av projektfastigheter samt ett ökat antal återköpta bostäder i balansräkningen. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter ökade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett negativt kassaflöde om –26 mkr (110). Osålda bostäder i balansräkningen ökade under det första halvåret vilket medförde ett negativt kassaflöde om –263 mkr (168).

Koncernens investeringar i projektfastigheter under det första halvåret medförde ett negativt kassaflöde om –69 mkr (322). Föregående år erhöles en likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr vilket förklarar den negativa förändringen.

## Finansiell ställning

Finansnettot enligt segmentsredovisningen uppgick till –87 mkr (–77) och var i nivå med föregående år. Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 545 mkr (2 574) varav pensionsskulden utgjorde 1 530 mkr (1 525). Vid det andra kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,2 procent (4,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 721 mkr (3 267). Förutom likvida medel om 157 mkr (417) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 564 mkr (2 850) av totalt 3 200 mkr (3 150), där kreditavtalen om 2 800 mkr (2 750) hade en genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,4).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid periodens utgång till 3 377 mkr (2 151). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 220 mkr (517), varav 209 mkr (278) var kortfristiga.

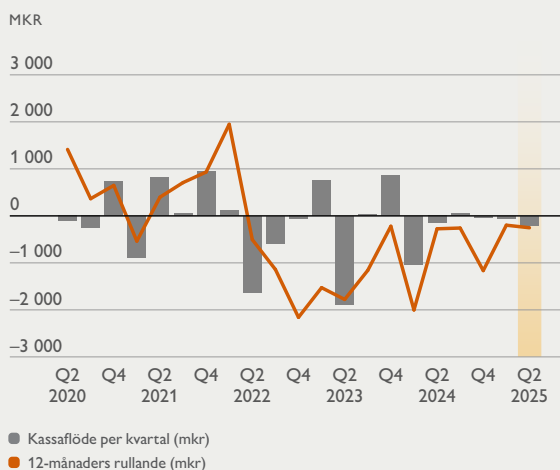
Sysselsatt kapital uppgick per den 30 juni 2025 till 11 801 mkr (10 949) och avkastning på sysselsatt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 4,2 procent (3,7).

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

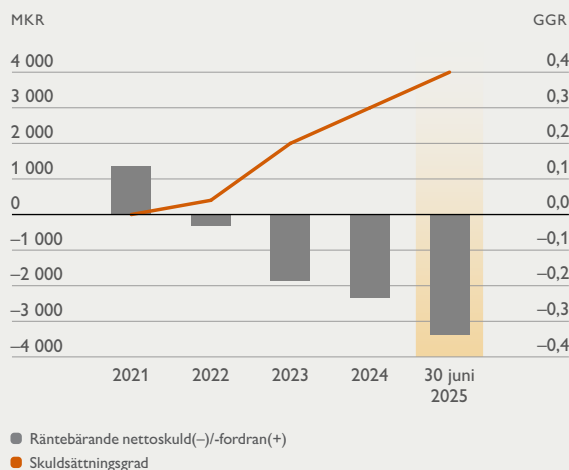
Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 44 procent (38) och påverkades negativt främst av ränteavdragsbegränsningar.



### KASSAFLÖDE<sup>1)</sup>



### RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD (–)/-FORDRAN (+)<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

# Produktionsstarter i kvartalet

Under det andra kvartalet produktionsstartades 647 bostäder (722). Samtliga produktionsstarter presenteras på koncernens webbplats: [www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter](http://www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter)

## Sverige | Roden Södra

Roden Södra utgör en del av ett större kvarter och består av 48 bostadsrätter om 1–5 rum och kök i en lugn och grönskande del av Täby Park. Kvarteret vetter mot ett stort skogsparti med ett avskilt och familjevänligt läge. Roden Södra bildar tillsammans med Roden Norra ett kvarter med totalt 126 nyproducerade bostäder.

[Information om projektet](#)



## Sverige | Verkstan på Västerbro

Verkstan på Västerbro är ett av Lunds främsta utvecklingsområden just nu – läget är centrumnära med endast några minuters promenad från Västerbro till Lunds centrum. I Lunds nya stadsdel är JM först på plats med ett stadskvarter med 133 bostadsrätter om 1–5 rum och kök. Här erbjuds bostäder vid en grön park, nära centralstationen, intill caféer, kultur och shopping i Lunds centrum.

[Information om projektet](#)



## Sverige | Vattentornet Västra

Vattentornet Västra utgör en del av ett större kvarter och består av 69 bostadsrätter om 1–5 rum och kök intill det karaktäristiska vattentornet i Nacka. Kvarteret är beläget med gångavstånd till Nacka Forum, naturen i Nyckelviken och den nya tunnelbanan. Vattentornet Västra bildar tillsammans med Vattentornet Södra ett kvarter med totalt 199 nyproducerade bostäder.

[Information om projektet](#)



## Sverige | Projekt Y

Projekt Y består av 79 ägarlägenheter om 1–4 rum och kök och är beläget i Brunnshög i nordöstra Lund där vetenskap och kulturlandskap möts. Bostäderna kommer att uppföras precis vid det framtida Brunnshögstorget, en central mötesplats med handel och service. Med den nya spårvagnen tar man sig till Lunds centrum på bara 11 minuter.

[Information om projektet](#)



# En mer hållbar bostadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av JMs bostads- och stadsutveckling. Strukturerat arbetsmiljöarbete med olycksförebyggande insatser är tillsammans med ett aktivt arbete för minskade klimatutsläpp, kvalitetssäkrade leverantörskedjor samt ökad jämställdhet och mångfald, viktiga delar i JMs hållbarhetsarbete.

JM har, för femte året i rad, utsetts av Financial Times till en av "Europe's Climate Leaders", vilket är en lista över de 600 europeiska företag som uppnått den största minskningen av sina växthusgasutsläpp i förhållande till omsättning – samt gjort ytterligare klimatrelaterade åtaganden. Under mätperioden 2018–2023 har JM uppnått en total minskning av klimatutsläppen (Scope 1 och 2) om 33 procent. Minskningen i Scope 1 och 2 är i linje med JMs högt satta klimatmål om att nå nära noll utsläpp till 2030. Åtgärder som har varit relevanta

för minskningen i Scope 1 och 2 är JMs utfasning av fossila bränslen i bilar och anläggningsmaskiner på byggarbetsplatserna, samt minskningen av fossila bränslen i JMs tjänstebilar och servicebilar.

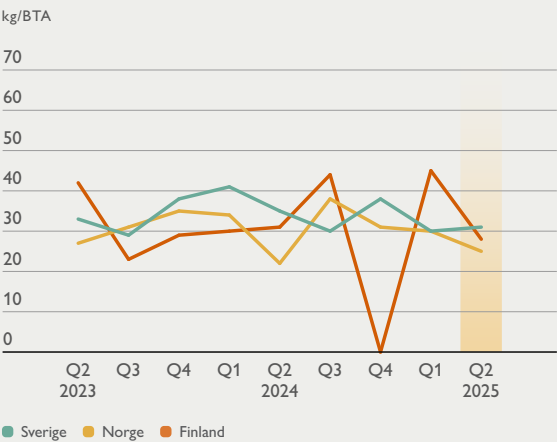
Utöver Scope 1 och 2 har JM även under perioden 2022–2024 reducerat klimatutsläppen från byggprocessen i Sverige med 17 procent, vilket överträffar JMs färdplan för att nå klimatmålen.

Under det andra kvartalet har en svensk pilotstudie genomförts av klimatförbättrad betong i nivå 4, vilket innebär 40 procent reducerat CO<sub>2</sub>-utsläpp jämfört med svensk referensbetong. Gjutning har genomförts och resultatet kommer nu att utvärderas.

Vidare har JM under det andra kvartalet fastställt en baseline för verifiering av mål gällande JMs klimatutsläpp i Norge. JMs baseline kommer att användas för att följa upp JMs klimatfärdplan och de ambitiösa intensitetsmål som JM har fastslagit för att minska företagets klimatpåverkan. JMs intensitetsmål är definierat i relation till BTA och

projekt som produktionsstartar under ett givet år. Baselinen för Sverige och Norge är 336 CO<sub>2</sub>e/kvm BTA och Finlands baseline är 325 CO<sub>2</sub>e/kvm BTA. JM har därmed definierat baseline för 2022 för alla delar av koncernen.

### AVFALL



| MÅLSÄTTNING                                                              | VERKSAMHETSMÅL 2026                                                              | JAN-JUN 2025               | JAN-JUN 2024               | JUN-JUL 2024/2025          | HELÅR 2024                 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor                 | Inga allvarliga olyckor<br>Sverige (S), Norge (N), Finland (F)                   | – (S)<br>– (N)<br>1 (F)    | 5 (S)<br>1 (N)<br>1 (F)    | – (S)<br>– (N)<br>1 (F)    | 3 (S)<br>1 (N)<br>1 (F)    |
| Andel hantverkare som är kvinnor ska vara minst 20 procent               | Andel hantverkare som är kvinnor ökar till minst 15 procent                      | 6,8 %                      | 6,5 %                      | 6,7 %                      | 6,6 %                      |
| Total mängd byggavfall ska vara max 15 kg/BTA (bruttototalarea)          | Total mängd byggavfall minskar till max 25 kg/BTA                                | 31 (S)<br>28 (N)<br>35 (F) | 37 (S)<br>25 (N)<br>30 (F) | 32 (S)<br>32 (N)<br>36 (F) | 36 (S)<br>31 (N)<br>32 (F) |
| Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning                          | Samtliga avslutade projekt i egen regi under perioden ska erhålla Svanenmärkning | 100 %                      | 94 %                       | 100 %                      | 95 %                       |
| Bidra till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället | Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning. Kwh/Atemp eller BTA          | 59 (S)<br>55 (N)<br>73 (F) | 61 (S)<br>54 (N)<br>73 (F) | 57 (S)<br>50 (N)<br>73 (F) | 58 (S)<br>50 (N)<br>74 (F) |

<sup>1)</sup> Atemp är en förkortning av "area" och "tempererad". Atemp står för uppvärmd area och används inom bygg- och fastighetssektorn för att beskriva den totala golvytan i en byggnad som värms upp till mer än 10°C. Det inkluderar alla uppvärmda delar av byggnaden såsom bostadsytor men exkluderar oisolerade utrymmen som garage, förråd och ouppvärmade trapphus.

# JM Bostad Stockholm

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

## Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under det andra kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var mycket stort, men utbudet av nyproducerade bostäder var fortsatt på en låg nivå.

Den ökade oron i omvärlden medförde att bostadsmarknaden i Stockholm var mer avvaktande under det andra kvartalet än inledningen av året. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var därför under normal nivå och försäljningen var lägre än motsvarande period föregående år.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2025

Intäkterna för det andra kvartalet sjönk jämfört med motsvarande period föregående år till följd av lägre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet var i nivå med motsvarande

period föregående år, främst till följd av en erhållen engångsansättning om cirka 44 mkr efter dom i hovrätten som relaterade till tidigare nedlagda kostnader avseende kvalitetsbrister i inköpt parkettgolv.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2025

Intäkterna för det första halvåret sjönk jämfört med motsvarande period föregående år till följd av lägre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet förbättrades främst tack vare ovan beskriven tilldömd engångsansättning samt lägre prisjusteringar i projekt.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till –1,2 procent (–2,6), på grund av lågt rörelseresultat i förhållande till rörelsekapital.

## Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 117 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Täby.

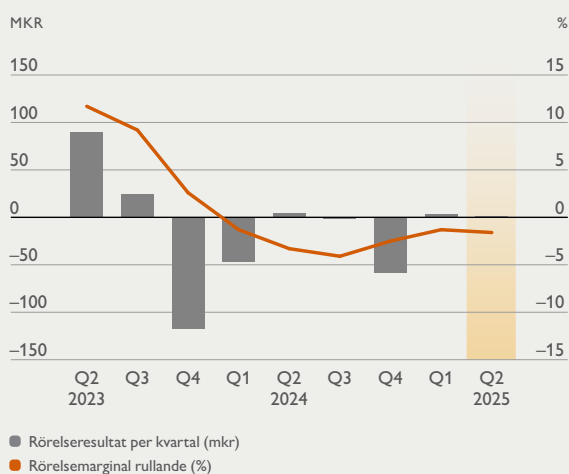
Cirka 200 byggrätter i Hägersten och Midsommarkransen förvärvades under det andra kvartalet.

Även cirka 130 tidigare förvärvade byggrätter i Österåker erhöll lagakraftvunnen detaljplan under kvartalet, varför förvärvet delvis har tillträtts.

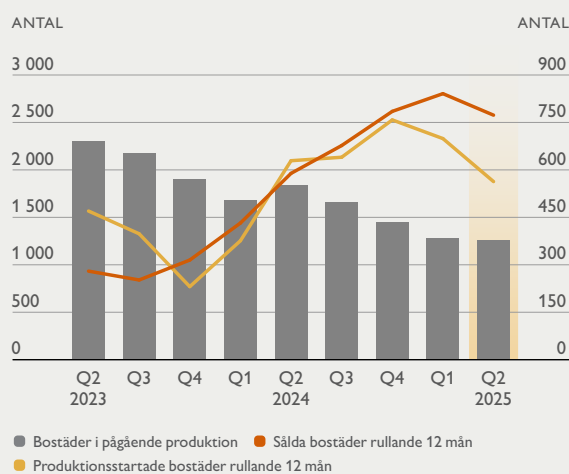


Roden Södra, Täby Park

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



### BOSTADSPRODUKTION



| MKR                                                           | APR–JUN |       | JAN–JUN |       | JUL–JUN   | HELÅR |
|---------------------------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|-----------|-------|
|                                                               | 2025    | 2024  | 2025    | 2024  | 2024/2025 | 2024  |
| Intäkter                                                      | 764     | 1 280 | 1 613   | 2 162 | 3 651     | 4 200 |
| Rörelseresultat <sup>1) 2)</sup>                              | 1       | 4     | 2       | –43   | –59       | –103  |
| Rörelsemarginal, %                                            | 0,1     | 0,3   | 0,1     | –2,0  | –1,6      | –2,5  |
| Genomsnittligt operativt kapital                              |         |       |         |       | 5 074     | 5 083 |
| Avkastning operativt kapital, %                               |         |       |         |       | –1,2      | –2,0  |
| Operativt kassaflöde                                          | 56      | –30   | –389    | –342  | –658      | –612  |
| Antal sålda bostäder till konsumenter                         | 155     | 223   | 379     | 391   | 773       | 785   |
| Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter           | 117     | 253   | 203     | 398   | 563       | 758   |
| Antal bostäder i pågående produktion                          |         |       | 1 255   | 1 834 |           | 1 449 |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –       | –     | –       | –     | –62       | –62   |
| <sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar                   | –       | –     | –       | –     | 17        | 17    |

# JM Bostad Riks

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

## Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden ökade i Göteborg, Malmö, Lund och Linköping men minskade i Uppsala, Västerås och Örebro. Det totala utbudet av bostäder var stort men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå med undantag av Göteborg.

Bostadsmarknaden på affärssegmentets delmarknader var fortsatt avvaktande med lägre försäljning under andra kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt låg under normal nivå med undantag av nya projekt.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet ökade något jämfört med motsvarande period föregående år främst till följd av fler produktionsstarter och lägre prisjusteringar i projekt.

Affärssegmentet ökade antalet bokningar av ägarlägenheter under det andra kvartalet. Kontraktstecknande av ägarlägenheter tar dock längre tid varför försäljningarna registreras i ett senare skede i försäljningsprocessen vilket medför en fördröjning i såväl antal sålda bostäder som i resultatframtagandet av dessa.

## Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2025

Intäkterna för det första halvåret ökade något jämfört med motsvarande period föregående år till följd av fler bostäder i produktion. Samtidigt förbättrades rörelseresultatet något främst till följd av fler antal produktionsstarter och lägre prisjusteringar i projekt.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 3,2 procent (–0,3) hänförligt till lågt rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

## Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

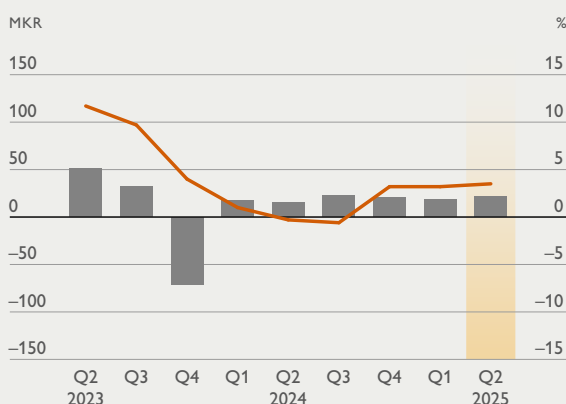
Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 365 bostäder, varav 332 bostäder i flerbostadshus i Lund och Kungälv samt 33 bostäder i småhus i Uppsala. Flera av produktionsstarterna skedde i kvartalets slutskede, vilka har en hög bokningsgrad som vid kvartalets utgång ännu inte konverterats till bindande avtal.

Under det andra kvartalet förvärvades cirka 100 byggrätter i Lund och Lomma.



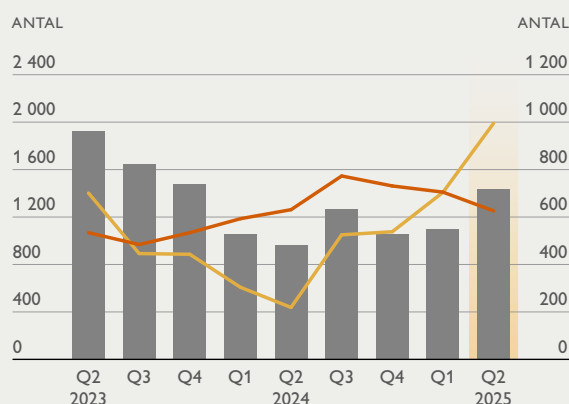
Lilla Tvärgatan, Lund (Seniorgården-projekt)

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



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

### BOSTADSPRODUKTION



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

| MKR                                                 | APR–JUN |      | JAN–JUN |       | JUL–JUN   | HELÅR |
|-----------------------------------------------------|---------|------|---------|-------|-----------|-------|
|                                                     | 2025    | 2024 | 2025    | 2024  | 2024/2025 | 2024  |
| Intäkter                                            | 654     | 584  | 1 252   | 1 184 | 2 450     | 2 382 |
| Rörelseresultat                                     | 22      | 15   | 41      | 32    | 85        | 76    |
| Rörelsemarginal %                                   | 3,4     | 2,5  | 3,3     | 2,7   | 3,5       | 3,2   |
| Genomsnittligt operativt kapital                    |         |      |         |       | 2 671     | 2 616 |
| Avkastning operativt kapital %                      |         |      |         |       | 3,2       | 2,9   |
| Operativt kassaflöde                                | –33     | 16   | –180    | –118  | –283      | –221  |
| Antal sålda bostäder till konsumenter               | 99      | 178  | 245     | 350   | 492       | 597   |
| Antal sålda bostäder till investerare               | –       | –    | –       | –     | 134       | 134   |
| Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter | 365     | 74   | 531     | 74    | 861       | 404   |
| Antal produktionsstartade bostäder till investerare | –       | –    | –       | –     | 134       | 134   |
| Antal bostäder i pågående produktion                |         |      | 1 433   | 960   |           | 1 055 |

# JM Norge

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

### Marknadsutveckling

Norges Bank sänkte styrräntan i juni med 25 punkter, trots tidigare signaler om att sänkningar skulle inledas först under hösten 2025. Detta var första gången sedan höjningarna i slutet av 2023 som centralbanken sänkte styrräntan. Den oväntade sänkningen berodde på att inflationen sjönk snabbare än förväntat samt marginellt ökad arbetslöshet. Det indikerades även ytterligare en till två sänkningar senare under hösten 2025, och två sänkningar under 2026.

Under det andra kvartalet planade priserna på bostäder ut efter en uppgång under årets inledning.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var på rekordnivåer och högre än föregående år. Försäljningen av nyproducerade bostäder var högre än motsvarande period föregående år,

men fortsatt på mycket låga nivåer. Utbudet av nyproducerade bostäder var fortsatt betydligt lägre än marknadens efterfrågan.

### Intäkter och rörelseresultat april–juni 2025

Andra kvartalets intäkter var något lägre än motsvarande period föregående år till följd av färre produktionsstarter. Rörelseresultatet var i nivå med motsvarande kvartal föregående år samtidigt som rörelsemarginalen ökade främst till följd av förbättrade projektmarginaler.

### Intäkter och rörelseresultat jan–juni 2025

Intäkter och rörelseresultat för det första halvåret minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till försäljning av mark genomförd i det första kvartalet 2024. Justerat för markförsäljningen var såväl intäkter som rörelseresultat i linje med föregående år.

Avkastningen på operativt kapital under de senaste tolv månaderna minskade till 4,9 procent (9,4). Justerat för markförsäljningen i första kvartalet 2024 var avkastningen i linje med föregående år.

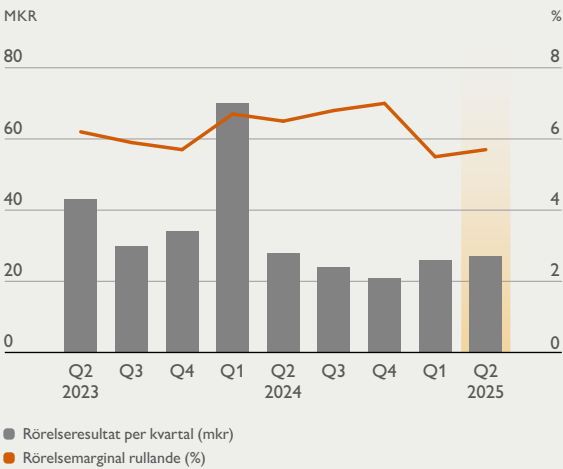
### Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det andra kvartalet produktionsstartades inga bostäder och inga byggrätter förvärvades.

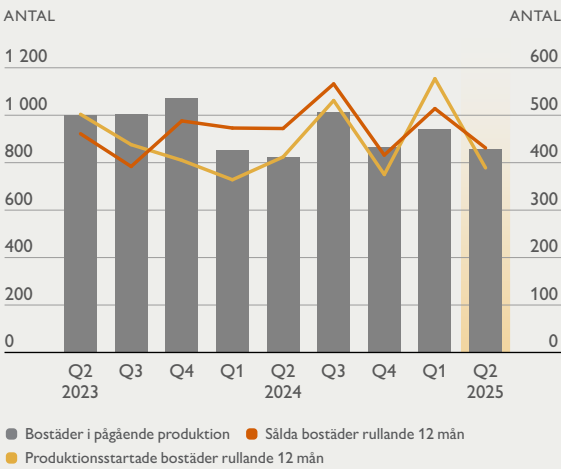


Passasjen på Vollebekk, Oslo

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



### BOSTADSPRODUKTION



|                                                     | APR–JUN |      | JAN–JUN |       | JUL–JUN   | HELÅR |
|-----------------------------------------------------|---------|------|---------|-------|-----------|-------|
| MKR                                                 | 2025    | 2024 | 2025    | 2024  | 2024/2025 | 2024  |
| Intäkter                                            | 380     | 457  | 841     | 1 147 | 1 718     | 2 024 |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                       | 27      | 28   | 53      | 97    | 99        | 142   |
| Rörelsemarginal %                                   | 7,2     | 6,0  | 6,4     | 8,5   | 5,7       | 7,0   |
| Genomsnittligt operativt kapital                    |         |      |         |       | 2 018     | 2 155 |
| Avkastning operativt kapital %                      |         |      |         |       | 4,9       | 6,6   |
| Operativt kassaflöde                                | 12      | 200  | 52      | –45   | 210       | 112   |
| Antal sålda bostäder till konsumenter               | 60      | 143  | 220     | 205   | 331       | 316   |
| Antal sålda bostäder till investerare               | –       | –    | –       | –     | 100       | 100   |
| Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter | –       | 188  | 202     | 188   | 289       | 275   |
| Antal produktionsstartade bostäder till investerare | –       | –    | –       | –     | 100       | 100   |
| Antal bostäder i pågående produktion                |         |      | 856     | 825   |           | 864   |
| <sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar         | –       | –    | –       | –     | 7         | 7     |

# JM Finland

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

## Marknadsutveckling

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Finland ökade under det första halvåret jämfört med motsvarande period föregående år. Europeiska Centralbanken fortsatte att sänka styrräntan även under det andra kvartalet. Det fortsatt låga konsumentförtroendet har påverkat kundernas benägenhet att köpa bostäder trots fortsatt sjunkande boendekostnader. Prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av det andra kvartalet på något lägre nivå än föregående år.

## Intäkter och rörelseresultat april–juni 2025

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för det andra kvartalet var i linje med motsvarande period föregående år.

Under kvartalet har affärssegmentet tecknat avtal om försäljning av ett hyresrättsprojekt i Helsingfors som tidigare redovisats i egen balansräkning. Affären uppgår till cirka 205 mkr och intäkts- och resultatredovisning sker successivt under projektets genomförande från och med det andra kvartalet 2025.

## Intäkter och resultat jan–juni 2025

Både intäkter och resultat för det första halvåret minskade något jämfört med motsvarande period föregående år till följd av färre produktionsstarter, färre bostäder i produktion samt lägre försäljning till investerare.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna minskade till 4,9 procent (7,8), främst hänförligt till ett ökat antal osålda bostäder i balansräkningen samt större investeringar i exploateringsfastigheter.

## Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

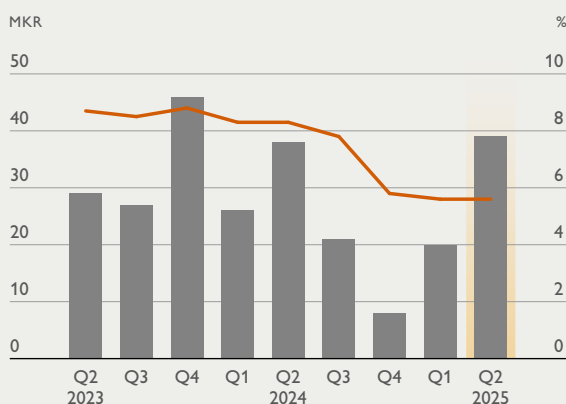
Under det andra kvartalet produktionsstartades inga bostäder.

Under det andra kvartalet tecknade affärssegmentet avtal om att förvärva cirka 160 byggrätter i Helsingfors där avtal är villkorat av myndighetsbeslut. Samtidigt tillträdades cirka 480 byggrätter i Esbo som förvärvades under första kvartalet där myndighetsgodkännande nu skett.



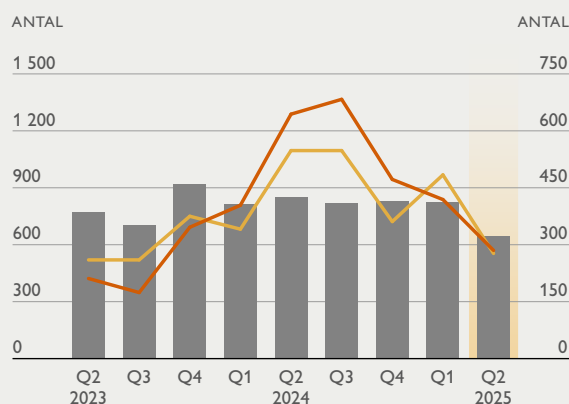
Tesomajärven Villat, Tammerfors

### RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



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

### BOSTADSPRODUKTION



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

|                                                               | APR–JUN |      | JAN–JUN |      | JUL–JUN   | HELÅR |
|---------------------------------------------------------------|---------|------|---------|------|-----------|-------|
|                                                               | 2025    | 2024 | 2025    | 2024 | 2024/2025 | 2024  |
| MKR                                                           |         |      |         |      |           |       |
| Intäkter                                                      | 498     | 494  | 830     | 882  | 1 556     | 1 608 |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                                 | 39      | 38   | 58      | 64   | 87        | 93    |
| Rörelsemarginal %                                             | 7,8     | 7,7  | 7,0     | 7,3  | 5,6       | 5,8   |
| Genomsnittligt operativt kapital                              |         |      |         |      | 1 784     | 1 836 |
| Avkastning operativt kapital %                                |         |      |         |      | 4,9       | 5,0   |
| Operativt kassaflöde                                          | –322    | 203  | –232    | 287  | –373      | 147   |
| Antal sålda bostäder till konsumenter                         | 48      | 11   | 73      | 39   | 177       | 143   |
| Antal sålda bostäder till investerare                         | 71      | 242  | 71      | 292  | 108       | 329   |
| Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter           | –       | –    | 52      | –    | 169       | 117   |
| Antal produktionsstartade bostäder till investerare           | –       | 207  | 71      | 207  | 108       | 244   |
| Antal bostäder i pågående produktion                          |         |      | 643     | 852  |           | 830   |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –       | –    | –       | –    | –5        | –5    |

# JM Fastighetsutveckling

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

## Marknadsutveckling

Under det andra kvartalet ökade antalet transaktioner inom bostadssegmentet och marknaden var mindre avvaktande. Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglades dock fortsatt av höga direktavkastningskrav drivet av ökad omvärldsoro samt osäkerhet avseende marknadsräntor och inflation.

## Intäkter och resultat april–juni 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av färre projekt i pågående produktion. Rörelsemarginalen förbättrades till följd av upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade projekt.

## Intäkter och resultat jan–juni 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för det första halvåret minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av färre projekt i pågående produktion. Rörelsemarginalen förbättrades till följd av upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade projekt.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 48,8 procent (22,2) vilket var hänförligt till avräkning av färdigställda projekt samt låg volym på tillkommande projekt i pågående produktion som redovisas i egen balansräkning.

## Pågående produktion

Under det andra kvartalet produktionsstartade affärssegmentet hyresrättsprojektet Väsjo Port i Sollentuna, vilket omfattar 165 bostäder och som redovisas i egen balansräkning fram tills dess att det sålts. Projektet beräknas färdigställas i det andra kvartalet 2027.

Affärssegmentet har ytterligare ett projekt i pågående produktion; hyresrättsprojektet Bövetet som från och med tredje kvartalet 2025 kommer att intäkts- och resultatredovisas successivt då det

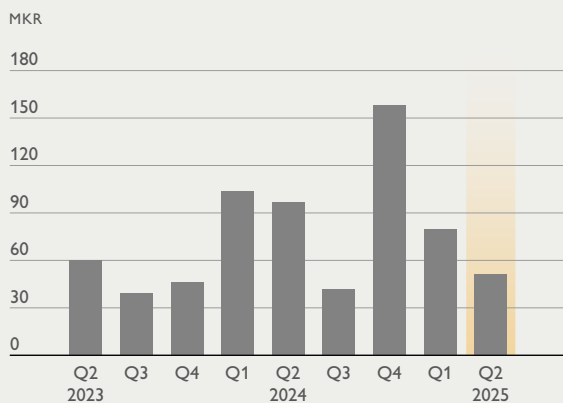
sålts i juli 2025. Projektet har beräknat färdigställande i det fjärde kvartalet 2027.

Under det andra kvartalet färdigställdes och överlämnades hyresrättsprojektet Flora till dess köpare.



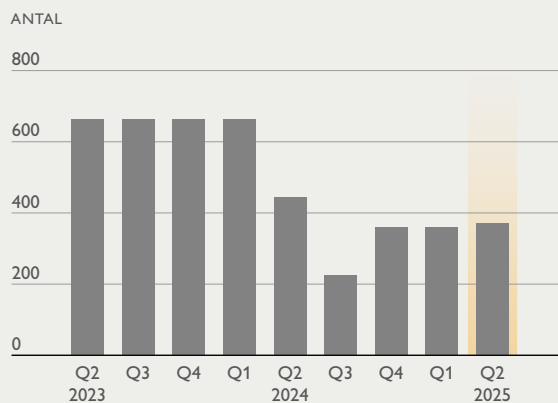
Väsjo Port, Sollentuna

### RÖRELSERESULTAT



● Rörelseresultat per kvartal (mkr)

### BOSTADSPRODUKTION



● Bostäder i pågående produktion

| MKR                                                           | APR–JUN |      | JAN–JUN |      | JUL–JUN   | HELÅR |
|---------------------------------------------------------------|---------|------|---------|------|-----------|-------|
|                                                               | 2025    | 2024 | 2025    | 2024 | 2024/2025 | 2024  |
| Intäkter                                                      | 127     | 609  | 296     | 976  | 1 062     | 1 742 |
| Rörelseresultat <sup>1) 2) 3)</sup>                           | 51      | 97   | 132     | 202  | 331       | 401   |
| Rörelsemarginal %                                             | 40,6    | 16,0 | 44,5    | 20,7 | 31,2      | 23,0  |
| Genomsnittligt operativt kapital                              |         |      |         |      | 679       | 1 048 |
| Avkastning operativt kapital %                                |         |      |         |      | 48,8      | 38,2  |
| Operativt kassaflöde                                          | 14      | 531  | 272     | 448  | 863       | 1 038 |
| Antal sålda bostäder till investerare                         | –       | 278  | –       | 278  | 96        | 374   |
| Antal produktionsstartade bostäder till investerare           | 165     | –    | 165     | –    | 370       | 205   |
| Antal bostäder i pågående produktion                          |         |      | 370     | 443  |           | 360   |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –       | –    | –       | –    | –5        | –5    |
| <sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar                   | –       | 3    | –       | 3    | 22        | 25    |
| <sup>3)</sup> Varav resultat från joint venture               | 7       | 7    | 6       | 8    | 14        | 15    |

# Övrig information

## Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Första halvårets omsättning uppgick till 261 mkr (284) och rörelseresultatet till –8 mkr (2).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala geopolitiska osäkerheten har ökat under det första halvåret 2025 och påverkat världens kapitalmarknader. Det kan i förlängningen resultera i finansiella och operativa konsekvenser på bostadsmarknaden. Riskhantering sker främst genom bevakning och utvärdering av makroekonomiska händelser som kan påverka koncernens verksamhet och följdaktligen också dess kund-erbjudande.

JMs övriga risker och riskhantering presenteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 på sidorna 71–72. Riskbedömningen är utöver ovan beskrivet, oförändrad i förhållande till vad som presenteras där.

## Medarbetare

Antal anställda uppgick vid det andra kvartalets utgång till 1 841 (2 076). Antal hantverkare uppgick till 628 (782) och antal tjänstemän uppgick till 1 213 (1 294).

## Närstående

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

## Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det andra kvartalet 2025 inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick per den 30 juni 2025 till 64 504 840.

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under eller efter kvartalets utgång.



# Koncernen – segmentsredovisning

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                       | APR–JUN    |            | JAN–JUN    |            | JUL–JUN      | HELÅR        |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
|                                                       | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       | 2024/2025    | 2024         |
| Intäkter                                              | 2 540      | 3 583      | 5 079      | 6 617      | 10 969       | 12 507       |
| Produktions- och driftkostnader                       | –2 194     | –3 196     | –4 374     | –5 849     | –9 565       | –11 040      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                 | <b>346</b> | <b>387</b> | <b>705</b> | <b>768</b> | <b>1 404</b> | <b>1 467</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader            | –236       | –227       | –462       | –449       | –941         | –927         |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>  | 6          | 9          | 3          | 10         | –15          | –8           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                | <b>116</b> | <b>169</b> | <b>246</b> | <b>329</b> | <b>448</b>   | <b>531</b>   |
| Finansiella intäkter                                  | 2          | 2          | 8          | 7          | 25           | 24           |
| Finansiella kostnader                                 | –49        | –48        | –95        | –84        | –163         | –151         |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>69</b>  | <b>123</b> | <b>159</b> | <b>251</b> | <b>311</b>   | <b>403</b>   |
| Skatter                                               | –32        | –48        | –69        | –96        | –130         | –157         |
| <b>Periodens resultat</b>                             | <b>38</b>  | <b>75</b>  | <b>89</b>  | <b>155</b> | <b>181</b>   | <b>246</b>   |
| Övrigt totalresultat                                  | 50         | 3          | –47        | 83         | –90          | 39           |
| <b>Periodens totalresultat</b>                        | <b>87</b>  | <b>78</b>  | <b>43</b>  | <b>237</b> | <b>91</b>    | <b>285</b>   |
| Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning, kr | 0,58       | 1,18       | 1,39       | 2,42       | 2,80         | 3,83         |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning          | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840   | 64 504 840   |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar                    | –          | –          | –          | –          | –72          | –72          |
| <sup>2)</sup> Periodens resultat                      |            |            |            |            |              |              |

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                     | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar                  | 220           | 219           | 221           |
| Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture | 132           | 126           | 133           |
| Övriga anläggningstillgångar                        | 115           | 43            | 64            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  | <b>467</b>    | <b>388</b>    | <b>418</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |               |               |               |
| Projektfastigheter                                  | 199           | 260           | 123           |
| Exploateringsfastigheter                            | 7 721         | 8 438         | 7 897         |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.               | 2 062         | 648           | 1 111         |
| Övriga kortfristiga fordringar                      | 4 470         | 5 034         | 4 721         |
| Likvida medel                                       | 157           | 417           | 431           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  | <b>14 609</b> | <b>14 796</b> | <b>14 283</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                             | <b>15 077</b> | <b>15 184</b> | <b>14 701</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                 | <b>8 257</b>  | <b>8 376</b>  | <b>8 424</b>  |
| <b>Skulder</b>                                      |               |               |               |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |               |               |               |
| Långfristiga räntebärande skulder                   | 45            | 264           | 109           |
| Övriga långfristiga skulder                         | 12            | 240           | 84            |
| Långfristiga avsättningar                           | 2 230         | 2 382         | 2 246         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   | <b>2 286</b>  | <b>2 886</b>  | <b>2 439</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |               |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder                   | 1 970         | 785           | 1 111         |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 2 429         | 3 029         | 2 597         |
| Kortfristiga avsättningar                           | 135           | 109           | 130           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   | <b>4 534</b>  | <b>3 923</b>  | <b>3 838</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                | <b>6 821</b>  | <b>6 809</b>  | <b>6 278</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               | <b>15 077</b> | <b>15 184</b> | <b>14 701</b> |

## Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR             | JAN–JUN      |              | HELÅR        |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                             | 2025         | 2024         | 2024         |
| <b>Ingående balans vid periodens början</b> | <b>8 424</b> | <b>8 332</b> | <b>8 332</b> |
| Summa totalresultat för perioden            | 43           | 237          | 285          |
| Utdelning                                   | –210         | –194         | –194         |
| <b>Utgående balans vid periodens slut</b>   | <b>8 257</b> | <b>8 376</b> | <b>8 424</b> |

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                                                            | APR–JUN     |             | JAN–JUN     |               | JUL–JUN     | HELÅR         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                                                                                            | 2025        | 2024        | 2025        | 2024          | 2024/2025   | 2024          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt</b> | <b>121</b>  | <b>47</b>   | <b>220</b>  | <b>–39</b>    | <b>342</b>  | <b>83</b>     |
| Betald skatt                                                                               | –66         | –113        | –229        | –272          | –270        | –314          |
| Ökning/minskning exploateringsfastigheter                                                  | –133        | 127         | –26         | 111           | 199         | 335           |
| Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen                                         | 59          | –2          | –263        | 168           | –273        | 158           |
| Ökning/minskning projektfastigheter                                                        | –65         | 429         | –69         | 322           | 177         | 568           |
| Förändring kortfristiga skulder/fordringar                                                 | –120        | 174         | –347        | –574          | –872        | –1 100        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                            | <b>–204</b> | <b>663</b>  | <b>–714</b> | <b>–285</b>   | <b>–697</b> | <b>–268</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                            | <b>–10</b>  | <b>–32</b>  | <b>–26</b>  | <b>–43</b>    | <b>–53</b>  | <b>–69</b>    |
| Upptagna lån                                                                               | 793         | 1 261       | 1 384       | 1 682         | 2 670       | 2 968         |
| Amortering av skulder                                                                      | –577        | –1 853      | –704        | –2 341        | –1 966      | –3 602        |
| Utdelning                                                                                  | –210        | –194        | –210        | –194          | –210        | –194          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                           | <b>6</b>    | <b>–785</b> | <b>470</b>  | <b>–853</b>   | <b>496</b>  | <b>–827</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                                | <b>–208</b> | <b>–154</b> | <b>–270</b> | <b>–1 181</b> | <b>–253</b> | <b>–1 164</b> |
| Kursifferens likvida medel                                                                 | 4           | 5           | –4          | 16            | –7          | 13            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                    | <b>157</b>  | <b>417</b>  | <b>157</b>  | <b>417</b>    | <b>157</b>  | <b>431</b>    |

## Koncernens nyckeltal

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %      | APR–JUN |      | JAN–JUN |      | JUL–JUN   | HELÅR |
|------------------------------------|---------|------|---------|------|-----------|-------|
|                                    | 2025    | 2024 | 2025    | 2024 | 2024/2025 | 2024  |
| Rörelsemarginal                    | 4,6     | 4,7  | 4,8     | 5,0  | 4,1       | 4,2   |
| Räntabilitet på eget kapital       |         |      |         |      | 2,2       | 2,9   |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital |         |      |         |      | 4,2       | 4,8   |
| Skuldsättningsgrad, ggr            |         |      | 0,4     | 0,3  |           | 0,3   |
| Soliditet                          |         |      | 55      | 55   |           | 57    |

# Koncernen – IFRS

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

|                                                                                                | APR–JUN    |            | JAN–JUN    |            | JUL–JUN      | HELÅR        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| ENLIGT IFRS, MKR                                                                               | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       | 2024/2025    | 2024         |
| Intäkter                                                                                       | 3 248      | 4 668      | 5 527      | 7 432      | 12 367       | 14 272       |
| Produktions- och driftkostnader                                                                | –2 841     | –4 155     | –4 769     | –6 570     | –10 840      | –12 640      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                          | <b>406</b> | <b>512</b> | <b>758</b> | <b>862</b> | <b>1 527</b> | <b>1 632</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader                                                     | –239       | –230       | –469       | –455       | –957         | –943         |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m. <sup>1)</sup>                                           | 6          | 5          | 3          | 7          | 1            | 4            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                         | <b>173</b> | <b>288</b> | <b>292</b> | <b>414</b> | <b>570</b>   | <b>692</b>   |
| Finansiella intäkter                                                                           | 2          | 2          | 8          | 6          | 25           | 24           |
| Finansiella kostnader                                                                          | –57        | –54        | –113       | –96        | –195         | –177         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                     | <b>118</b> | <b>235</b> | <b>187</b> | <b>324</b> | <b>401</b>   | <b>538</b>   |
| Skatter                                                                                        | –42        | –71        | –75        | –112       | –149         | –185         |
| <b>Periodens resultat</b>                                                                      | <b>76</b>  | <b>164</b> | <b>112</b> | <b>212</b> | <b>252</b>   | <b>353</b>   |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                                                    |            |            |            |            |              |              |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>                                   |            |            |            |            |              |              |
| Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter                                  | 26         | –7         | –91        | 44         | –112         | 22           |
| <i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>                              |            |            |            |            |              |              |
| Omvärdering av förutbestämda pensioner                                                         | 30         | 12         | 58         | 47         | 33           | 21           |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat                                                     | –6         | –2         | –12        | –10        | –7           | –4           |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                                 | <b>126</b> | <b>167</b> | <b>67</b>  | <b>294</b> | <b>166</b>   | <b>392</b>   |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                    | 76         | 164        | 112        | 212        | 252          | 353          |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                               | 126        | 167        | 67         | 294        | 166          | 392          |
| Resultat per aktie <sup>2)</sup> före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr  | 1,18       | 2,55       | 1,73       | 3,29       | 3,91         | 5,47         |
| Resultat per aktie <sup>2)</sup> efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 1,18       | 2,56       | 1,73       | 3,31       | 3,90         | 5,48         |
| Utestående antal aktier vid periodens slut                                                     | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840   | 64 504 840   |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning                                                    | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840   | 64 504 840   |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning                                                   | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840 | 64 504 840   | 64 504 840   |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar                                                             | –          | –          | –          | –          | –72          | –72          |
| <sup>2)</sup> Periodens resultat                                                               |            |            |            |            |              |              |

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| ENLIGT IFRS, MKR                                    | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar                  | 220           | 219           | 221           |
| Materiella anläggningstillgångar                    | 329           | 147           | 314           |
| Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture | 132           | 126           | 133           |
| Övriga anläggningstillgångar                        | 50            | 35            | 39            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  | <b>731</b>    | <b>527</b>    | <b>707</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |               |               |               |
| Projektfastigheter                                  | 199           | 260           | 123           |
| Exploateringsfastigheter                            | 7 721         | 8 438         | 7 897         |
| Nyttjanderätter tomträtt                            | 278           | 146           | 273           |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.               | 2 479         | 1 106         | 1 457         |
| Pågående arbeten                                    | 10 846        | 13 505        | 12 083        |
| Övriga kortfristiga fordringar                      | 1 434         | 5 100         | 2 117         |
| Likvida medel                                       | 277           | 548           | 506           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  | <b>23 235</b> | <b>29 103</b> | <b>24 456</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                             | <b>23 966</b> | <b>29 630</b> | <b>25 163</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                 | <b>8 028</b>  | <b>8 072</b>  | <b>8 170</b>  |
| <b>Skulder</b>                                      |               |               |               |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |               |               |               |
| Långfristiga räntebärande skulder                   | 492           | 466           | 574           |
| Övriga långfristiga skulder                         | 12            | 240           | 84            |
| Långfristiga avsättningar                           | 2 176         | 2 308         | 2 186         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   | <b>2 680</b>  | <b>3 014</b>  | <b>2 845</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |               |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder                   | 10 146        | 14 657        | 11 164        |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 2 977         | 3 777         | 2 854         |
| Kortfristiga avsättningar                           | 135           | 109           | 130           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   | <b>13 258</b> | <b>18 544</b> | <b>14 148</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                | <b>15 938</b> | <b>21 558</b> | <b>16 993</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               | <b>23 966</b> | <b>29 630</b> | <b>25 163</b> |

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

| ENLIGT IFRS, MKR                     | 2025-06-30 | 2024-06-30 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Ingående balans vid periodens början | 8 170      | 7 972      | 7 972      |
| Summa totalresultat för perioden     | 67         | 294        | 392        |
| Utdelning                            | -210       | -194       | -194       |
| Utgående balans vid periodens slut   | 8 028      | 8 072      | 8 170      |

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| ENLIGT IFRS, MKR                                                                    | APR-JUN |        | JAN-JUN |        | JUL-JUN   | HELÅR   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|-----------|---------|
|                                                                                     | 2025    | 2024   | 2025    | 2024   | 2024/2025 | 2024    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt | 353     | 445    | 712     | 425    | 1 912     | 1 625   |
| Betald skatt                                                                        | -66     | -113   | -229    | -272   | -270      | -314    |
| Ökning/minskning exploateringsfastigheter                                           | -292    | -129   | -442    | -224   | -1 189    | -971    |
| Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen                                  | 59      | -2     | -263    | 168    | -273      | 158     |
| Ökning/minskning projektfastigheter                                                 | -65     | 426    | -69     | 319    | 193       | 580     |
| Förändring kortfristiga skulder/fordringar                                          | 582     | -62    | 1 468   | -762   | 4 620     | 2 391   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            | 570     | 565    | 1 176   | -347   | 4 994     | 3 471   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            | -10     | -32    | -26     | -43    | -53       | -69     |
| Upptagna lån                                                                        | 2 594   | 3 831  | 4 807   | 6 318  | 10 360    | 11 872  |
| Amortering av skulder                                                               | -3 139  | -4 301 | -5 972  | -6 876 | -15 357   | -16 260 |
| Utdelning                                                                           | -210    | -194   | -210    | -194   | -210      | -194    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           | -755    | -664   | -1 375  | -751   | -5 206    | -4 582  |
| Periodens kassaflöde                                                                | -194    | -130   | -225    | -1 141 | -264      | -1 180  |
| Kursdifferens likvida medel                                                         | 4       | 5      | -4      | 16     | -7        | 13      |
| Likvida medel vid periodens slut                                                    | 277     | 548    | 277     | 548    | 277       | 506     |

Koncernens nyckeltal

| ENLIGT IFRS, %                     | APR-JUN |      | JAN-JUN |      | JUL-JUN   | HELÅR |
|------------------------------------|---------|------|---------|------|-----------|-------|
|                                    | 2025    | 2024 | 2025    | 2024 | 2024/2025 | 2024  |
| Rörelsemarginal                    | 5,3     | 6,2  | 5,3     | 5,6  | 4,6       | 4,8   |
| Räntabilitet på eget kapital       |         |      |         |      | 3,1       | 4,4   |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital |         |      |         |      | 2,7       | 3,0   |
| Skuldsättningsgrad, ggr            |         |      | 1,5     | 2,0  |           | 1,6   |
| Soliditet                          |         |      | 33      | 27   |           | 32    |

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| MKR                                                  | JAN-JUN    |             | HELÅR       |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
|                                                      | 2025       | 2024        | 2024        |
| Intäkter                                             | 2 843      | 3 833       | 7 260       |
| Produktions- och driftkostnader                      | -2 530     | -3 597      | -6 717      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                | <b>313</b> | <b>236</b>  | <b>543</b>  |
| Försäljnings- och administrationskostnader           | -323       | -365        | -686        |
| Resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar | -          | -           | -56         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>-10</b> | <b>-129</b> | <b>-198</b> |
| Finansiella intäkter och kostnader                   | 13         | -60         | -84         |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> | <b>3</b>   | <b>-190</b> | <b>-282</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | -          | -           | 426         |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>3</b>   | <b>-190</b> | <b>143</b>  |
| Skatter                                              | -21        | -6          | -129        |
| <b>Periodens resultat</b>                            | <b>-19</b> | <b>-196</b> | <b>14</b>   |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| MKR                                   | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |               |               |               |
| Anläggningstillgångar                 | 2 700         | 2 614         | 2 604         |
| Omsättningstillgångar                 | 10 403        | 10 390        | 9 995         |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>13 103</b> | <b>13 004</b> | <b>12 599</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 3 208         | 3 216         | 3 426         |
| Obeskattade reserver                  | 1 600         | 1 900         | 1 600         |
| Avsättningar                          | 1 479         | 1 442         | 1 453         |
| Långfristiga skulder                  | -             | 227           | 72            |
| Kortfristiga skulder                  | 6 816         | 6 218         | 6 048         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>13 103</b> | <b>13 004</b> | <b>12 599</b> |
| Ställda säkerheter                    | 100           | 100           | 100           |
| Eventualförpliktelser                 | 6 920         | 9 167         | 6 476         |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

---

Denna delårsrapport för det första halvåret 2025 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### Förändrade standarder från och med 2025

Inga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2025 har haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

### Ändrad redovisningsprincip projekt-fastigheter

Från och med den 1 januari 2025 klassificeras byggrätter som tidigare klassificerats som projekt-fastigheter som exploateringsfastigheter. Detta innebär att projektfastigheter består av fastigheter samt aktiverade kostnader hänförligt till kommersiell fastighetsutveckling där bindande avtal saknas. Motsvarande poster från tidigare perioder har klassificerats om.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är utöver detta oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 79–81 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

### Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

- I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen av koncernens bostadsutveckling successivt över tid.
- Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholms, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutvecklings projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.
- Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

## Not 2 Uppdelning av intäkter och rörelseresultat

### Intäkter per land

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR | APR–JUN      |              | JAN–JUN      |              | JUL–JUN       | HELÅR         |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                 | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         | 2024/2025     | 2024          |
| Sverige                         | 1 662        | 2 633        | 3 409        | 4 588        | 7 695         | 8 875         |
| Norge                           | 380          | 457          | 841          | 1 147        | 1 718         | 2 024         |
| Finland                         | 498          | 494          | 830          | 882          | 1 556         | 1 608         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>2 540</b> | <b>3 583</b> | <b>5 079</b> | <b>6 617</b> | <b>10 969</b> | <b>12 507</b> |

### Intäkter per affärssegment

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR | APR–JUN      |              | JAN–JUN      |              | JUL–JUN       | HELÅR         |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                 | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         | 2024/2025     | 2024          |
| JM Bostad Stockholm             | 764          | 1 280        | 1 613        | 2 162        | 3 651         | 4 200         |
| JM Bostad Riks                  | 654          | 584          | 1 252        | 1 184        | 2 450         | 2 382         |
| JM Norge                        | 380          | 457          | 841          | 1 147        | 1 718         | 2 024         |
| JM Finland                      | 498          | 494          | 830          | 882          | 1 556         | 1 608         |
| JM Fastighetsutveckling         | 127          | 609          | 296          | 976          | 1 062         | 1 742         |
| Övrigt                          | 117          | 160          | 248          | 267          | 532           | 551           |
| <b>Totalt</b>                   | <b>2 540</b> | <b>3 583</b> | <b>5 079</b> | <b>6 617</b> | <b>10 969</b> | <b>12 507</b> |

### Rörelseresultat per affärssegment

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                 | APR–JUN    |            | JAN–JUN    |            | JUL–JUN    | HELÅR      |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                 | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       | 2024/2025  | 2024       |
| JM Bostad Stockholm                             | 1          | 4          | 2          | –43        | –59        | –103       |
| JM Bostad Riks                                  | 22         | 15         | 41         | 32         | 85         | 76         |
| JM Norge                                        | 27         | 28         | 53         | 97         | 99         | 142        |
| JM Finland                                      | 39         | 38         | 58         | 64         | 87         | 93         |
| JM Fastighetsutveckling                         | 51         | 97         | 132        | 202        | 331        | 401        |
| Övrigt                                          | –24        | –13        | –40        | –23        | –95        | –78        |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>116</b> | <b>169</b> | <b>246</b> | <b>329</b> | <b>448</b> | <b>531</b> |
| Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –          | –          | –          | –          | –72        | –72        |
| Varav fastighetsförsäljningar                   | –          | 3          | –          | 3          | 46         | 50         |
| Varav resultat från joint venture               | 6          | 5          | 5          | 7          | 13         | 14         |

### Resultatkomponenter bostadsaffären successiv vinstavräkning (bruttoresultat)

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR | APR–JUN    | JAN–MAR    | OKT–DEC    | JUL–SEP    | APR–JUN    |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                 | 2025       | 2025       | 2024       | 2024       | 2024       |
| Kostnadsbaserad effekt          | 109        | 110        | 123        | 117        | 160        |
| Omvärderingseffekt              | 202        | 87         | 117        | 97         | 85         |
| Försäljningseffekt              | –25        | 54         | 37         | 1          | 32         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>286</b> | <b>251</b> | <b>277</b> | <b>215</b> | <b>277</b> |

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

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

### Omvärderingseffekter – bostadsaffären

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR | APR–JUN    | JAN–MAR   | OKT–DEC    | JUL–SEP   | APR–JUN   |
|---------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
|                                 | 2025       | 2025      | 2024       | 2024      | 2024      |
| JM Bostad Stockholm             | 59         | 7         | 30         | 9         | –12       |
| JM Bostad Riks                  | 79         | 46        | 64         | 47        | 38        |
| JM Norge                        | 36         | 22        | 31         | 26        | 26        |
| JM Finland                      | 29         | 12        | –8         | 15        | 33        |
| <b>Totalt</b>                   | <b>202</b> | <b>87</b> | <b>117</b> | <b>97</b> | <b>85</b> |

## Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

### Koncernens resultaträkning

| MKR                                                         | APR–JUN      |              | JAN–JUN      |              | JUL–JUN       | HELÅR         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                             | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         | 2024/2025     | 2024          |
| <b>Periodens intäkter enligt segmentsredovisning</b>        | <b>2 540</b> | <b>3 583</b> | <b>5 079</b> | <b>6 617</b> | <b>10 969</b> | <b>12 507</b> |
| Omräkning till färdigställandemetoden                       | 708          | 674          | 447          | 405          | 1 187         | 1 145         |
| Omklassificering fastighetsförsäljning                      | –            | 410          | –            | 410          | 209           | 619           |
| <b>Periodens intäkter enligt IFRS</b>                       | <b>3 248</b> | <b>4 668</b> | <b>5 527</b> | <b>7 432</b> | <b>12 367</b> | <b>14 272</b> |
| <b>Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning</b> | <b>116</b>   | <b>169</b>   | <b>246</b>   | <b>329</b>   | <b>448</b>    | <b>531</b>    |
| Omräkning till färdigställandemetoden                       | 49           | 112          | 29           | 73           | 94            | 138           |
| Leasingavtal IFRS 16                                        | 8            | 6            | 17           | 12           | 28            | 23            |
| <b>Periodens rörelseresultat enligt IFRS</b>                | <b>173</b>   | <b>288</b>   | <b>292</b>   | <b>414</b>   | <b>570</b>    | <b>692</b>    |
| <b>Periodens resultat enligt segmentsredovisning</b>        | <b>38</b>    | <b>75</b>    | <b>89</b>    | <b>155</b>   | <b>181</b>    | <b>246</b>    |
| Omräkning till färdigställandemetoden                       | 39           | 89           | 23           | 58           | 75            | 109           |
| Leasingavtal IFRS 16                                        | –1           | –            | –1           | –            | –4            | –3            |
| <b>Periodens resultat enligt IFRS</b>                       | <b>76</b>    | <b>164</b>   | <b>112</b>   | <b>212</b>   | <b>252</b>    | <b>353</b>    |

### Koncernens balansräkning

| MKR                                                             | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning</b>    | <b>15 077</b> | <b>15 184</b> | <b>14 701</b> |
| Omräkning till färdigställandemetoden                           | –752          | –1 002        | –463          |
| Omklassificering projektfinansiering, räntebärande              | 4 825         | 8 537         | 5 441         |
| Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar | 3 269         | 5 272         | 4 530         |
| Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande           | 1 024         | 1 376         | 413           |
| Leasingavtal IFRS 16                                            | 522           | 262           | 542           |
| <b>Balansomslutning enligt IFRS</b>                             | <b>23 966</b> | <b>29 630</b> | <b>25 163</b> |

### Koncernens eget kapital

| MKR                                            | 2025-06-30   | 2024-06-30   | 2024-12-31   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Eget kapital enligt segmentsredovisning</b> | <b>8 257</b> | <b>8 376</b> | <b>8 424</b> |
| Omräkning till färdigställandemetoden          | –222         | –300         | –247         |
| Leasingavtal IFRS 16                           | –7           | –4           | –6           |
| <b>Eget kapital enligt IFRS</b>                | <b>8 028</b> | <b>8 072</b> | <b>8 170</b> |

### Koncernens kassaflöde

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                                            | APR–JUN     |            | JAN–JUN      |             | JUL–JUN      | HELÅR        |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
|                                                                            | 2025        | 2024       | 2025         | 2024        | 2024/2025    | 2024         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning</b> | <b>–204</b> | <b>663</b> | <b>–714</b>  | <b>–285</b> | <b>–697</b>  | <b>–268</b>  |
| Omklassificering projektfinansiering                                       | 333         | –528       | 538          | –1 061      | 3 598        | 1 999        |
| Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar                            | 418         | 404        | 1 307        | 947         | 1 992        | 1 633        |
| Leasingavtal IFRS 16                                                       | 23          | 26         | 46           | 53          | 100          | 108          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS</b>                | <b>570</b>  | <b>565</b> | <b>1 176</b> | <b>–347</b> | <b>4 994</b> | <b>3 471</b> |

### Koncernens räntebärande nettoskuld/fordran

| MKR                                                                                          | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning</b> | <b>3 377</b>  | <b>2 136</b>  | <b>2 343</b>  |
| Omklassificering projektfinansiering                                                         | 4 825         | 8 537         | 5 441         |
| Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar                              | 3 148         | 5 141         | 4 455         |
| Leasingavtal IFRS 16                                                                         | 529           | 266           | 548           |
| <b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS</b>                | <b>11 880</b> | <b>16 080</b> | <b>12 788</b> |

## Not 4 Exploateringsfastigheter

### Exploateringsfastigheter per affärssegment

| BOKFÖRT VÄRDE, MKR      | 2025-06-30   | 2024-06-30   | 2024-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| JM Bostad Stockholm     | 3 338        | 3 926        | 3 447        |
| JM Bostad Riks          | 1 894        | 1 903        | 1 925        |
| JM Norge                | 971          | 1 189        | 1 081        |
| JM Finland              | 1 275        | 1 093        | 1 200        |
| JM Fastighetsutveckling | 237          | 320          | 237          |
| Övrigt                  | 5            | 8            | 7            |
| <b>Totalt</b>           | <b>7 721</b> | <b>8 438</b> | <b>7 897</b> |

### Exploateringsfastigheter koncernen

|                                           | APR–JUN      |              | JAN–JUN      |              | JUL–JUN      | HELÅR        |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| BOKFÖRT VÄRDE, MKR                        | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         | 2024/2025    | 2024         |
| <b>Bokfört värde vid periodens början</b> | <b>7 602</b> | <b>8 849</b> | <b>7 897</b> | <b>8 504</b> | <b>8 438</b> | <b>8 504</b> |
| Nyanskaffningar                           | 238          | 195          | 317          | 351          | 797          | 832          |
| Överfört till produktion                  | –159         | –429         | –418         | –606         | –1 118       | –1 306       |
| Övrigt <sup>1)</sup>                      | 40           | –177         | –75          | 188          | –395         | –133         |
| <b>Bokfört värde vid periodens slut</b>   | <b>7 721</b> | <b>8 438</b> | <b>7 721</b> | <b>8 438</b> | <b>7 721</b> | <b>7 897</b> |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivningar        | –            | –            | –            | –            | –72          | –72          |

### Disponibla bostadsbyggrätter per affärssegment

| ANTAL                                                                  | 2025-06-30    | 2024-06-30    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| JM Bostad Stockholm                                                    | 11 100        | 11 700        | 11 500        |
| JM Bostad Riks                                                         | 10 700        | 11 500        | 10 700        |
| JM Norge                                                               | 5 700         | 5 900         | 5 900         |
| JM Finland                                                             | 7 900         | 6 400         | 7 600         |
| JM Fastighetsutveckling                                                | 1 400         | 1 700         | 1 700         |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>36 800</b> | <b>37 200</b> | <b>37 400</b> |
| <b>Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter</b> |               |               |               |
| JM Bostad Stockholm                                                    | 6 300         | 7 100         | 6 500         |
| JM Bostad Riks                                                         | 7 800         | 8 100         | 7 800         |
| JM Norge                                                               | 2 700         | 3 100         | 2 900         |
| JM Finland                                                             | 4 300         | 3 200         | 3 900         |
| JM Fastighetsutveckling                                                | 600           | 600           | 600           |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>21 700</b> | <b>22 100</b> | <b>21 700</b> |

Stockholm den 11 juli 2025  
JM AB (publ)

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

Fredrik Persson  
*Styrelsens ordförande*

Stefan Björkman  
*Ledamot*

Kerstin Gillsbro  
*Ledamot*

Jenny Larsson  
*Ledamot*

Olav Line  
*Ledamot*

Liia Nõu  
*Ledamot*

Thomas Thuresson  
*Ledamot*

Peter Olsson  
*Ledamot utsedd  
av de anställda*

Jan Strömberg  
*Ledamot utsedd  
av de anställda*

Mikael Åslund  
*Verkställande direktör*

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

# Koncernen kvartalsöversikt

| ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR                                    | 2025  |       |               |               | 2024          |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                    | KV. 4 | KV. 3 | KV. 2         | KV. 1         | KV. 4         | KV. 3         | KV. 2         | KV. 1         |
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                             |       |       |               |               |               |               |               |               |
| Intäkter                                                           |       |       | 2 540         | 2 539         | 3 375         | 2 515         | 3 583         | 3 034         |
| Produktions- och driftkostnader                                    |       |       | –2 194        | –2 179        | –2 971        | –2 221        | –3 196        | –2 653        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                              |       |       | <b>346</b>    | <b>360</b>    | <b>405</b>    | <b>294</b>    | <b>387</b>    | <b>381</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader                         |       |       | –236          | –227          | –264          | –215          | –227          | –222          |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m.                             |       |       | 6             | –3            | –34           | 15            | 9             | 1             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             |       |       | <b>116</b>    | <b>130</b>    | <b>107</b>    | <b>95</b>     | <b>169</b>    | <b>160</b>    |
| Finansiella intäkter och kostnader                                 |       |       | –47           | –41           | –26           | –24           | –46           | –32           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                         |       |       | <b>69</b>     | <b>90</b>     | <b>81</b>     | <b>71</b>     | <b>123</b>    | <b>128</b>    |
| Skatter                                                            |       |       | –32           | –38           | –26           | –35           | –48           | –49           |
| <b>Periodens resultat</b>                                          |       |       | <b>38</b>     | <b>52</b>     | <b>55</b>     | <b>36</b>     | <b>75</b>     | <b>79</b>     |
| <b>BALANSRÄKNING</b>                                               |       |       | <b>06-30</b>  | <b>03-31</b>  | <b>12-31</b>  | <b>09-30</b>  | <b>06-30</b>  | <b>03-31</b>  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                  |       |       |               |               |               |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                       |       |       | <b>467</b>    | <b>422</b>    | <b>418</b>    | <b>389</b>    | <b>388</b>    | <b>377</b>    |
| Projektfastigheter                                                 |       |       | 199           | 168           | 123           | 327           | 260           | 818           |
| Exploateringsfastigheter                                           |       |       | 7 721         | 7 602         | 7 897         | 8 225         | 8 438         | 8 849         |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.                              |       |       | 2 062         | 1 278         | 1 111         | 948           | 648           | 566           |
| Kortfristiga fordringar                                            |       |       | 4 470         | 5 044         | 4 721         | 4 515         | 5 034         | 5 172         |
| Likvida medel                                                      |       |       | 157           | 361           | 431           | 465           | 417           | 566           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 |       |       | <b>14 609</b> | <b>14 453</b> | <b>14 283</b> | <b>14 480</b> | <b>14 796</b> | <b>15 970</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                            |       |       | <b>15 077</b> | <b>14 876</b> | <b>14 701</b> | <b>14 869</b> | <b>15 184</b> | <b>16 347</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |       |       |               |               |               |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                                |       |       | <b>8 257</b>  | <b>8 379</b>  | <b>8 424</b>  | <b>8 215</b>  | <b>8 376</b>  | <b>8 491</b>  |
| Långfristiga räntebärande skulder                                  |       |       | 45            | 66            | 109           | 199           | 264           | 280           |
| Övriga långfristiga skulder                                        |       |       | 12            | 84            | 84            | 239           | 240           | 364           |
| Långfristiga avsättningar                                          |       |       | 2 230         | 2 208         | 2 246         | 2 503         | 2 382         | 2 398         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |       |       | <b>2 286</b>  | <b>2 358</b>  | <b>2 439</b>  | <b>2 941</b>  | <b>2 886</b>  | <b>3 042</b>  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                  |       |       | 1 970         | 1 699         | 1 111         | 459           | 785           | 1 499         |
| Övriga kortfristiga skulder                                        |       |       | 2 429         | 2 313         | 2 597         | 3 148         | 3 029         | 3 206         |
| Kortfristiga avsättningar                                          |       |       | 135           | 127           | 130           | 106           | 109           | 109           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |       |       | <b>4 534</b>  | <b>4 139</b>  | <b>3 838</b>  | <b>3 714</b>  | <b>3 923</b>  | <b>4 814</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                              |       |       | <b>15 077</b> | <b>14 876</b> | <b>14 701</b> | <b>14 869</b> | <b>15 184</b> | <b>16 347</b> |
| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>                                           |       |       | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  | <b>KV. 4</b>  | <b>KV. 3</b>  | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                           |       |       | –204          | –509          | –401          | 418           | 663           | –949          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                           |       |       | –10           | –16           | –24           | –1            | –32           | –11           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                          |       |       | 6             | 464           | 389           | –364          | –785          | –67           |
| <b>Summa periodens kassaflöde</b>                                  |       |       | <b>–208</b>   | <b>–61</b>    | <b>–36</b>    | <b>53</b>     | <b>–154</b>   | <b>–1 027</b> |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                            |       |       | <b>157</b>    | <b>361</b>    | <b>431</b>    | <b>465</b>    | <b>417</b>    | <b>566</b>    |
| <b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>                            |       |       | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  | <b>KV. 4</b>  | <b>KV. 3</b>  | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  |
| <b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början</b> |       |       | <b>2 944</b>  | <b>2 343</b>  | <b>1 856</b>  | <b>2 151</b>  | <b>2 731</b>  | <b>1 877</b>  |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran                     |       |       | 433           | 601           | 487           | –295          | –580          | 854           |
| <b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut</b>   |       |       | <b>3 377</b>  | <b>2 944</b>  | <b>2 343</b>  | <b>1 856</b>  | <b>2 151</b>  | <b>2 731</b>  |
| <b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>                                    |       |       | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  | <b>KV. 4</b>  | <b>KV. 3</b>  | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  |
| <b>Bokfört värde vid periodens början</b>                          |       |       | <b>7 602</b>  | <b>7 897</b>  | <b>8 225</b>  | <b>8 438</b>  | <b>8 849</b>  | <b>8 504</b>  |
| Nyanskaffningar                                                    |       |       | 238           | 79            | 257           | 223           | 195           | 157           |
| Överfört till produktion                                           |       |       | –159          | –259          | –492          | –208          | –429          | –177          |
| Övrigt                                                             |       |       | 40            | 122           | –93           | –227          | –177          | 365           |
| <b>Bokfört värde vid periodens slut</b>                            |       |       | <b>7 721</b>  | <b>7 602</b>  | <b>7 897</b>  | <b>8 225</b>  | <b>8 438</b>  | <b>8 849</b>  |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                   |       |       | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  | <b>KV. 4</b>  | <b>KV. 3</b>  | <b>KV. 2</b>  | <b>KV. 1</b>  |
| Rörelsemarginal, %                                                 |       |       | 4,6           | 5,1           | 3,2           | 3,8           | 4,7           | 5,3           |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                            |       |       | 0,4           | 0,4           | 0,3           | 0,2           | 0,3           | 0,3           |
| Soliditet, %                                                       |       |       | 55            | 56            | 57            | 55            | 55            | 52            |
| Resultat per aktie, kr                                             |       |       | 0,58          | 0,80          | 0,86          | 0,55          | 1,18          | 1,23          |
| Antal disponibla byggrätter                                        |       |       | 36 800        | 37 100        | 37 400        | 37 000        | 37 200        | 38 300        |
| Antal sålda bostäder                                               |       |       | 433           | 555           | 574           | 649           | 1 075         | 480           |
| Antal produktionsstartade bostäder                                 |       |       | 647           | 577           | 733           | 637           | 722           | 145           |
| Antal bostäder i pågående produktion                               |       |       | 4 557         | 4 511         | 4 558         | 4 978         | 4 914         | 5 068         |

# Affärssegment kvartalsöversikt

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

|                                               | 2025  |        |        |        | 2024   |        |        |        |
|-----------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                               | KV. 4 | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  | KV. 4  | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  |
| <b>JM BOSTAD STOCKHOLM</b>                    |       |        |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter                                      |       |        | 764    | 849    | 1 255  | 783    | 1 280  | 882    |
| Rörelseresultat                               |       |        | 1      | 1      | -58    | -2     | 4      | -47    |
| Rörelsemarginal, %                            |       |        | 0,1    | 0,1    | -4,7   | -0,2   | 0,3    | -5,3   |
| Genomsnittligt operativt kapital              |       |        | 5 074  | 4 980  | 5 083  | 5 117  | 5 230  | 5 140  |
| Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup> |       |        | -1,2   | -1,1   | -2,0   | -3,2   | -2,6   | -1,0   |
| Operativt kassaflöde                          |       |        | 56     | -444   | -385   | 115    | -30    | -312   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter        |       |        | 3 338  | 3 366  | 3 447  | 3 751  | 3 926  | 4 160  |
| Antal disponibla byggrätter                   |       |        | 11 100 | 11 100 | 11 500 | 11 800 | 11 700 | 12 000 |
| Antal sålda bostäder                          |       |        | 155    | 224    | 232    | 162    | 223    | 168    |
| Antal produktionsstartade bostäder            |       |        | 117    | 86     | 216    | 144    | 253    | 145    |
| Antal bostäder i pågående produktion          |       |        | 1 255  | 1 285  | 1 449  | 1 657  | 1 834  | 1 680  |
| <b>JM BOSTAD RIKS</b>                         |       |        |        |        |        |        |        |        |
|                                               |       | KV. 2  | KV. 1  |        | KV. 4  | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  |
| Intäkter                                      |       | 654    | 598    |        | 641    | 557    | 584    | 600    |
| Rörelseresultat                               |       | 22     | 18     |        | 21     | 23     | 15     | 17     |
| Rörelsemarginal, %                            |       | 3,4    | 3,1    |        | 3,2    | 4,2    | 2,5    | 2,9    |
| Genomsnittligt operativt kapital              |       | 2 671  | 2 600  |        | 2 616  | 2 585  | 2 606  | 2 550  |
| Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup> |       | 3,2    | 3,0    |        | 2,9    | -0,6   | -0,3   | 1,2    |
| Operativt kassaflöde                          |       | -33    | -148   |        | -369   | 267    | 16     | -135   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter        |       | 1 894  | 1 871  |        | 1 925  | 1 902  | 1 903  | 1 917  |
| Antal disponibla byggrätter                   |       | 10 700 | 10 800 |        | 10 700 | 11 100 | 11 500 | 11 700 |
| Antal sålda bostäder                          |       | 99     | 146    |        | 100    | 281    | 178    | 172    |
| Antal produktionsstartade bostäder            |       | 365    | 166    |        | 158    | 306    | 74     | -      |
| Antal bostäder i pågående produktion          |       | 1 433  | 1 100  |        | 1 055  | 1 266  | 960    | 1 060  |
| <b>JM NORGE</b>                               |       |        |        |        |        |        |        |        |
|                                               |       | KV. 2  | KV. 1  |        | KV. 4  | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  |
| Intäkter                                      |       | 380    | 460    |        | 511    | 366    | 457    | 690    |
| Rörelseresultat                               |       | 27     | 26     |        | 21     | 24     | 28     | 70     |
| Rörelsemarginal, %                            |       | 7,2    | 5,7    |        | 4,1    | 6,6    | 6,0    | 10,1   |
| Genomsnittligt operativt kapital              |       | 2 018  | 2 070  |        | 2 155  | 2 215  | 1 706  | 2 140  |
| Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup> |       | 4,9    | 4,8    |        | 6,6    | 7,0    | 9,4    | 8,2    |
| Operativt kassaflöde                          |       | 12     | 40     |        | 81     | 76     | 200    | -246   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter        |       | 971    | 981    |        | 1 081  | 1 089  | 1 189  | 1 231  |
| Antal disponibla byggrätter                   |       | 5 700  | 5 700  |        | 5 900  | 6 000  | 5 900  | 6 200  |
| Antal sålda bostäder                          |       | 60     | 160    |        | 46     | 165    | 143    | 62     |
| Antal produktionsstartade bostäder            |       | -      | 202    |        | -      | 187    | 188    | -      |
| Antal bostäder i pågående produktion          |       | 856    | 941    |        | 864    | 1 012  | 825    | 852    |
| <b>JM FINLAND</b>                             |       |        |        |        |        |        |        |        |
|                                               |       | KV. 2  | KV. 1  |        | KV. 4  | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  |
| Intäkter                                      |       | 498    | 332    |        | 381    | 345    | 494    | 388    |
| Rörelseresultat                               |       | 39     | 20     |        | 8      | 21     | 38     | 26     |
| Rörelsemarginal, %                            |       | 7,8    | 6,0    |        | 2,1    | 6,0    | 7,7    | 6,7    |
| Genomsnittligt operativt kapital              |       | 1 784  | 1 672  |        | 1 836  | 1 780  | 1 767  | 1 769  |
| Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup> |       | 4,9    | 5,2    |        | 5,0    | 7,3    | 7,8    | 7,3    |
| Operativt kassaflöde                          |       | -322   | 89     |        | -185   | 44     | 203    | 85     |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter        |       | 1 275  | 1 142  |        | 1 200  | 1 225  | 1 093  | 1 181  |
| Antal disponibla byggrätter                   |       | 7 900  | 7 900  |        | 7 600  | 6 400  | 6 400  | 6 700  |
| Antal sålda bostäder                          |       | 119    | 25     |        | 100    | 41     | 253    | 78     |
| Antal produktionsstartade bostäder            |       | -      | 123    |        | 154    | -      | 207    | -      |
| Antal bostäder i pågående produktion          |       | 643    | 825    |        | 830    | 818    | 852    | 814    |
| <b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>                |       |        |        |        |        |        |        |        |
|                                               |       | KV. 2  | KV. 1  |        | KV. 4  | KV. 3  | KV. 2  | KV. 1  |
| Intäkter                                      |       | 127    | 169    |        | 454    | 313    | 609    | 367    |
| Rörelseresultat                               |       | 51     | 80     |        | 158    | 42     | 97     | 104    |
| Rörelsemarginal, %                            |       | 40,6   | 47,5   |        | 34,7   | 13,4   | 16,0   | 28,4   |
| Genomsnittligt operativt kapital              |       | 679    | 878    |        | 1 048  | 1 238  | 1 291  | 1 294  |
| Avkastning operativt kapital, % <sup>1)</sup> |       | 48,8   | 42,9   |        | 38,2   | 23,4   | 22,2   | 19,2   |
| Operativt kassaflöde                          |       | 14     | 258    |        | 463    | 128    | 531    | -84    |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter        |       | 237    | 237    |        | 237    | 250    | 320    | 320    |
| Bokfört värde projektfastigheter              |       | 199    | 131    |        | 123    | 327    | 260    | 818    |
| Antal disponibla byggrätter                   |       | 1 400  | 1 600  |        | 1 700  | 1 700  | 1 700  | 1 700  |
| Antal sålda bostäder                          |       | -      | -      |        | 96     | -      | 278    | -      |
| Antal produktionsstartade bostäder            |       | 165    | -      |        | 205    | -      | -      | -      |
| Antal bostäder i pågående produktion          |       | 370    | 360    |        | 360    | 225    | 443    | 662    |

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

# Kort om JM

## Affärsidé

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

## Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

## Verksamhet

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

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

samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 11 miljarder kronor och har cirka 1 800 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

## Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Avkastning på eget kapital ska genomsnittligt över tid uppgå till 25 procent.

Långsiktig tillväxt ska genomsnittligt uppgå till 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder där utgångspunkten är en årstakt om 3 800 produktionsstarter.

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel.

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

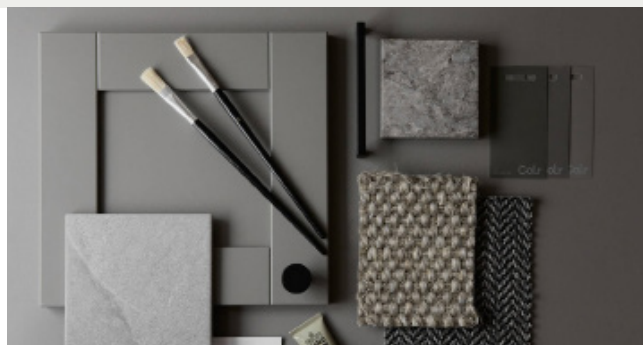
JMs finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

## Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 11 juli 2025.

## För mer information kontakta:

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



## Kommande informationstillfällen

22 okt 2025 Delårsrapport januari–september

3 dec 2025 Kapitalmarknadsdag

30 jan 2026 Bokslutskommuniké januari-december

27 juni

JM produktionsstartar 165 hyresrättsbostäder i Sollentuna

27 juni

JM säljer bostadsprojekt i Helsingfors

## Pressmeddelanden, kvartal 2 2025

1 april JM produktionsstartar bostäder i Norge

4 april JM säljer fastigheter i Bergen

9 april Årsstämma i JM AB (publ)

24 april JM delårsrapport januari-mars 2025

7 maj JM förvärvar byggrätter i Esbo för cirka 99 mkr

23 maj JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Uppsala

18 juni JMs dotterbolag Seniorgården AB produktionsstartar bostäder i Lunds centrum

19 juni JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Hägersten, Stockholm

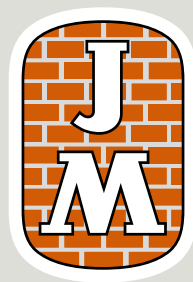
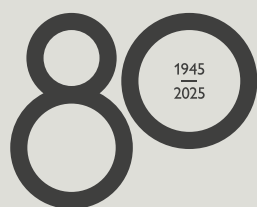
19 juni JM produktionsstartar bostäder i Västerbro centralt i Lund

19 juni JM produktionsstartar ägarlägenheter i Brunnsnäs, Lund

25 juni JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Midsommarkransen, Stockholm

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

Text: JM. Foto: Sandra Birgersdotter Ek, Valobello, 3Destate, Marco Caruso, Therese A Svensson, Gustav Kaiser, Sten Jansin.



**JM AB (publ)**

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