

# ÅRS- REDOVISNING 2009



Hus att trivas i

## INNEHÅLL

1	ÅRET I KORTHET	<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>	71	MODERBOLAGETS NOTER	<b>AKTIEÄGARINFORMATION</b>		
2	KONCERNCHEFENS KOMMENTAR	43	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	74	FEMÅRSÖVERSIKT	82	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
4	AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER		<b>KONCERNEN:</b>		– KONCERNEN	88	STYRELSE OCH REVISORER
6	AFFÄREN JM	47	RESULTATRÄKNING	76	KVARTALSÖVERSIKT	89	KONCERNLEDNING
8	MARKNADSÖVERSIKT	48	BALANSRÄKNING		– KONCERNEN	90	JM-AKTIE
20	BOSTADSBYGGGRÄTTER	50	KASSAFLÖDESANALYS	77	KVARTALSÖVERSIKT	92	KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
22	PROJEKTFASTIGHETER	52	FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL		– AFFÄRSSEGMENT	93	JMs FASTIGHETER
23	AFFÄRSSEGMENT	53	KONCERNENS NOTER	78	FÖRSLAG TILL VINST- DISPOSITION	96	ADRESSER
28	HÅLLBART SAMHÄLLS- BYGGANDE		<b>MODERBOLAGET:</b>	79	REVISIONSBERÄTTELSE		
34	MEDARBETARE	69	RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	80	DEFINITIONER OCH ORDLISTA		
38	RISKER OCH RISKHANTERING	70	BALANSRÄKNING				
		71	FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL				

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

## JM ÄR EN AV NORDENS LEDANDE PROJEKTUTVECKLARE av bostäder

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi omsätter cirka 9 miljarder kronor och har cirka 1 900 medarbetare.

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

## AFFÄRSIDÉ

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

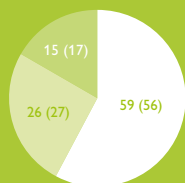
## VISION

JM skapar hus att trivas i.

## ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Målet är att ge aktieägarna en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %, 2009 (2008)



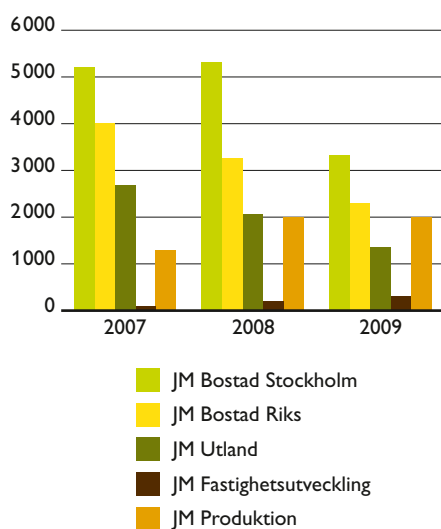
# FORTSATT GOD FÖRSÄLJNING AV BOSTÄDER

- Intäkterna minskade med 28 procent till 8 778 mkr (12 229) medan antalet sålda bostäder ökade till 3 291 (1 871)
- Resultatet före skatt minskade till 547 mkr (1 052) och årets resultat efter skatt minskade till 379 mkr (818). Resultatet belastades i andra kvartalet med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 87 mkr (320). Rörelsemarginalen minskade till 7,6 procent (8,9)
- Fastighetsförsäljningar om 665 mkr (748) gav ett resultat om 89 mkr (73)
- Räntabiliteten på eget kapital för året uppgick till 11,0 procent (22,9). Resultatet per aktie under året uppgick till 4,60 kronor (9,50)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 124 mkr (101) efter ett starkt kassaflöde under det fjärde kvartalet.
- Styrelsen föreslår 2,50 kronor (0) i utdelning för 2009.

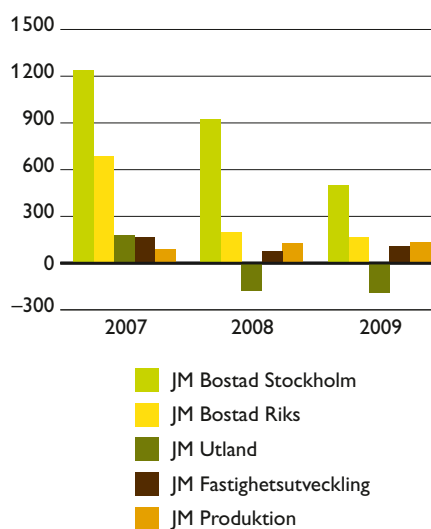
Mkr	2009	2008	2007
Intäkter	8 778	12 229	12 731
Rörelseresultat	664	1 083	2 301
Resultat före skatt	547	1 052	2 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 124	101	1 826
Rörelsemarginal (%)	7,6	8,9	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)	11,0	22,9	44,5
Soliditet (%)	37	32	39
Resultat per aktie (kr)	4,60	9,50	18,30
Antal sålda bostäder	3 291	1 871	3 880
Antal produktionsstartade bostäder	2 150	1 829	4 065

För definitioner, se sid 80.

INTÄKTER PER  
AFFÄRSSEGMENT, mkr



RÖRELSERESULTAT PER  
AFFÄRSSEGMENT, mkr



# GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÅR BOSTADSAFFÄR

**Under 2009 har efterfrågan på våra bostäder kontinuerligt förbättrats på huvudmarknaderna Sverige och Norge. Även i Danmark har vi haft en stabilisering av efterfrågan. Vi har nu en positiv utveckling mot mer normala nivåer för sålda bostäder och produktionsstarter.**

I början av 2009 var det svårt att bedöma hur djup eller lång lågkonjunkturen skulle bli och beslutet som togs i slutet av 2008 att kraftigt minska kapaciteten, främst inom utlandsverksamheten, och att anpassa organisationen var viktigt för att möta den förändrade marknaden. Jag är nöjd med att vi snabbt har kunnat se resultat av dessa åtgärder och att vi har kunnat hålla igång verksamheten på ett bra sätt under året vad gäller såväl pågående produktion som planering av intressanta projekt inför framtiden. Under lågkonjunkturen och finanskrisen har vi också intensifierat arbetet med projektfinansiering och försäljning.

Ytterligare en åtgärd för att möta konjunkturen var beslutet att använda våra byggrätter till produktion av hyresrättsbostäder åt externa beställare. Genom vårt långsiktiga agerande på den lokala bostadsmarknaden har JM och våra dotterbolag kunnat skapa förtroendefulla relationer med kommunernas representanter. Av totalt cirka 3 300 sålda bostäder i form av tecknade kontrakt under 2009 avser drygt 600 bostäder i hyresrättsprojekt till extern beställare, främst allmännyttan i Stockholmsområdet. Hyresrättsprojekten har fokuserat på små, yteffektiva lägenheter till en delvis annan målgrupp.

Totalt produktionsstartade vi drygt 2 100 bostäder vilket visserligen bara är hälften jämfört med normala produktionsstarter, men bra med hänsyn till konjunkturen.

Koncernens intäkter minskade från 12 till cirka 9 miljarder kronor vilket främst förklaras av den betydligt lägre nivån produktionsstartade bostäder under 2008 och 2009.

## BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Med låg genomförandetakt i projekten är vi egentligen mer än väl försörjda med byggrätter i attraktiva lägen och vi fortsätter att vara restriktiva med nya förvärv. Portföljen av byggrätter är en av JMs viktigaste tillgångar och avgörande för att vi ska disponera bra projekt att jobba med framöver. Vid årsskiftet 2009/2010 hade vi disponibla byggrätter motsvarande 27 900 bostäder. Två av de största projekten med byggstart under 2010 ligger i Stockholmsområdet – Kvarnholmen i Nacka med drygt 2 000 bostäder och Dalénum på Lidingö med cirka 900 bostäder.

## ÖKAD KONKURRENSKRAFT GENOM ENHETLIGA ARBETSMETODER

Under de senaste åren har vi genomfört ett stort förändringsarbete inom ”strukturerad projektering” där vi har tagit fram

gemensamma detaljlösningar för hela vår bostadsproduktion. Vi har också kunnat styra inköpsvolymerna mot ett färre antal och mer standardiserade komponenter.

Under 2009 har vi arbetat med ett större utvecklingsprojekt inom produktion. ”Strukturerad produktion” är en av de största och viktigaste förändringsprocesserna inom JM. Först implementerar vi ett enhetligt arbetssätt, därefter effektiviserar vi produktionen och kan på så vis ytterligare sänka produktionskostnaderna. En grundläggande framgångsfaktor är ett enhetligt arbetssätt i hela produktionen vilket påbörjas 2010 och där införandet beräknas pågå under flera år framöver.

Genom att arbeta processororienterat kan vi effektivisera produktionen och minska kostnaderna utan att för den skull ge avkall på att bygga attraktiva bostäder. Bostäderna ska också vara problemfria för kunden och JM.

## FOKUS PÅ KOSTNADERNA

Med 65 års erfarenhet och en marknadsledande ställning inom nyproduktion av bostäder och en nära kontakt med slutkunden är JM en prioriterad kund hos våra leverantörer. JMs medarbetare är mycket engagerade i såväl avtal som leverantörer och är med och påverkar med sin erfarenhet, till exempel genom det utvecklingsarbete vi har med våra strategiska leverantörer. Detta samarbete gynnar både JM, leverantörerna och bostadsköparna – både vad gäller kvalitet och pris.

När det gäller byggmaterial avropas idag cirka 85 procent av den volym som köps på våra arbetsplatser i Sverige från centrala ramavtal. Vi vill öka andelen ramavtal ytterligare och kommer framför allt att fokusera på underentreprenadsidan. Målsättningen är att JMs kostnader för varor och tjänster som avropas från de centrala ramavtalen långsiktigt ska öka mindre än konsumentprisindex.

Under året har vi särskilt tittat på inköpsprocessen med fokus på riskhantering, både vad gäller varor och tjänster.

## BRA MILJÖVAL

Som Sveriges största bostadsutvecklare känner vi ett stort ansvar för energi- och klimatfrågan. Inför det stora klimatmötet i Köpenhamn i december var det därför självklart att visa vårt miljöengagemang genom att delta i flera viktiga miljöupprop.

Den viktigaste insatsen på miljöområdet gör vi naturligtvis genom att projektera, producera och förvalta klimatsmart. All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån vårt koncept för lågenergihus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Under året flyttade de första familjerna in i JMs lågenergihus och i avsnittet Hållbart samhällsbyggande berättar vi om en av familjerna i Vallentuna utanför Stockholm.

Vi arbetar även med att göra arbetsplatserna energieffektiva, till exempel tidig driftsättning av fjärrvärme för uppvärmning av husstommen under produktion och mer energieffektiva byggbodar. Ett annat område är byggtransporter där större samverkan mellan olika aktörer är viktigt liksom bättre logistik och beställningsrutiner.

I december flyttade alla medarbetare på JMs huvudkontor in i det nybyggda kontoret i Solna. Vi har kunnat följa produktionen



på nära håll eftersom kontoret är utvecklat av JM Fastighetsutveckling och producerat av JM Produktion. Vasakronan är beställare och ägare till kontoret som följer JM:s riktlinjer vad gäller energibesparing och är klassat som GreenBuilding. Det innebär att energianvändningen underskrider gällande byggnorm med minst 25 procent.

#### FRAMTIDENS BOENDE

Under året har vi lanserat ett nytt, mer strukturerat sätt att identifiera och definiera kundvärden. Det handlar om de boendefrågor som JM:s kunder tycker är viktigast att vi arbetar med framöver och att vi omvandlar trender och kundinsikter till tydliga kunderbjudanden. I avsnittet "Marknadsöversikt" berättar vi mer om vårt erbjudande under temat "Smarta Kvadrat". För oss är smarta kvadrat ett förhållningssätt med fokus på genomtänkta och välplanerade bostäder.

Vi har redan idag en hög andel nöjda kunder, vilket vi är stolta över. För 2009 finns för första gången ett branschindex som mäter Nöjd Kund Index (NKI) för hela bostadsutvecklingsbranschen i Sverige. JM får ett NKI på 72 av 100 möjliga poäng, vilket kan jämföras med branschindex på 70.

#### ENGAGERADE MEDARBETARE

En trygg och säker arbetsmiljö och möjligheter till utveckling för medarbetarna är områden som vi prioriterar. I JM-akademien har vi samlat utbildningar som tagits fram specifikt för JM:s medarbetare. Ett exempel är "Diplomerad arbetsledare" som startade under året. Arbetsledare är en av flera viktiga roller inom produktionen, en roll där många medarbetare är civil- eller högskoleingenjörer.

De personalneddragningar som gjorts för att anpassa JM till marknadens förutsättningar och våra egna behov resulterade i att cirka 600 medarbetare tyvärr lämnade företaget under året. JM:s kärnkompetens – bostadsutveckling och produktion –

finns dock kvar i bolaget vilket har gjort att vi kunnat fortsätta utveckla projekt och att vi snabbt har kunnat produktionsstarta nya projekt.

Det är särskilt glädjande att den medarbetarundersökning som gjordes hösten 2009 visar på ett stort engagemang hos medarbetarna och en tro på JM som arbetsgivare.

Medarbetarna gav också höga betyg när det gäller tilltron till våra chefer. För mig är det viktigt att vi arbetar aktivt med ledarskapsförsörjning så att JM fortsatt har bra chefer och ledare.

#### GODA FUNDAMENTALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Med en god försäljning i den pågående produktionen och en god bokningsnivå kan vi produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att projektfinansiering säkerställs. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en viktig faktor. Samtidigt har vi en omställningstid att resurssätta projekten så att god projektkontroll upprätthålls när projektvolymen ökar.

På längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär. Befolkningsökningen i den för JM så viktiga Stockholmsmarknaden uppgår till rekordnivåer under 2009 samtidigt som nivån produktionsstartade bostäder är mycket låg. JM är offensivt positionerat med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som fortsatt förädlas för att möta framtida efterfrågan på våra marknader.

Stockholm i mars 2010

Johan Skoglund

# LEDANDE PROJEKT- UTVECKLARE I NORDEN

## AFFÄRSIDÉ

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

Affärsidén innebär att JM är projektutvecklare av bostäder och i selektiv utsträckning av kontorslokaler. JM prioriterar kvalitet och helhetstänkande i utformningen. Boende- och arbetsmiljöerna ska vara attraktiva även på mycket lång sikt.

## VISION

JM skapar hus att trivas i.

Visionen innebär att det är lika viktigt med trivsel i JMs hus långt in i framtiden som idag.

## ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Målet är att ge aktieägarna en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

## STRATEGI

För att inom ramen för affärsidén nå visionen och leva upp till det övergripande aktieägarmålet har JM följande strategi:

JM ska vara ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder i Norden. Med ledande avses såväl marknadsposition på de marknader som JM verkar som kvalitet i produkten. Utveckling av bostäder ska ske på tillväxtorter med goda demografiska och socioekonomiska förutsättningar på lång sikt. En växande befolkning och god köpkraftsutveckling ger möjlighet att nå framgång i JMs affär.

JM ska strategiskt vara tydligt inriktat mot kvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser, med högt kundvärde och i attraktiva lägen. Detta förutsätter en kontinuerligt god kunskap om våra kunders behov och prioriteringar. Bostäderna ska främst upplåtas för eget ägande, men kan även inkludera hyresbostäder. Projektutveckling av kontorsfastigheter ska vara begränsad och i första hand stödja JMs bostadsutveckling i större projekt där inslag av kontor ingår som en naturlig planförutsättning.

Fortsatt volymtillväxt ska genereras såväl organiskt som genom förvärv, med prioritet på att stärka koncernens position på befintliga marknader. Tillväxt ska ske med krav på god lönsamhet och marknadsledande position. Internationell tillväxt ska ske med försiktighet beaktat vikten av god kontroll av den operativa risken i JMs kapitalkrävande affär.

Produktionsstarter av bostäder ska ske i takt med säkerställd efterfrågan samt kvalitetssäkrad projektering och produktion. Följsamhet till JMs så kallade beslutsgrindar är ett centralt krav. Detta inkluderar tillräcklig nivå på bokning och kontraktsskrivning av bostäder före produktionsstart. JM ska långsiktigt säkra produktionskostnaderna och därför upprätt-

## FINANSIELLA MÅL

**UTDELNINGSMÅL** – Aktieutdelningen ska genomsnittligt, över en konjunkturcykel, motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt.

**MARGINALMÅL** – Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procentenheter.

**SOLIDITETSMÅL** – Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Till den del synlig soliditet och räntetäckning varaktigt bedöms överstiga optimal kapitalstruktur ska kapital överföras till aktieägarna i, vid tidpunkten, lämplig form.

## NYCKELTAL

%	Mål	2009	2008	2007
Utdelning <sup>1)</sup> , andel av resultat efter skatt	50	54 <sup>2)</sup>	0	30
Rörelsemarginal	10	7,6	8,9	18,1
Soliditet	35	37	32	39

<sup>1)</sup> Ej inkluderat inlösenprogram.

<sup>2)</sup> Enligt styrelsens förslag.

hålla en begränsad men effektiv egen produktionskapacitet, vilket dock alltid ska ställas i relation till kostnaden för externa produktionsresurser.

JM ska fokusera på kassaflöden och effektivt utnyttja balansräkningen. Detta uppnås genom hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning av fastighetsprojekten.

## TILLGÅNGS- OCH KAPITALSTRUKTUR

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden väl avvägd tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet.

Byggrättsportföljen ska optimeras över tiden med avseende på efterfrågan, planerad produktion och kapitalbindning. Balansräkningen ska normalt innehålla exploateringsfastigheter motsvarande cirka fyra års produktion uttryckt i antal byggrätter.

Balansposten projektfastigheter ska främst bestå av bostadsfastigheter för projektutveckling, i form av ombildning till bostadsrätt eller förtätning. JMs ambition är att balansräkningen inte innehåller några färdigutvecklade kontorsfastigheter, dessa ska säljas efter färdigställande.

Posten projektfastigheter kan variera i storlek med hänsyn till den cykliska karaktären på kontorsutveckling samt ett i tiden varierande utbud av bostadsfastigheter för försäljning.

Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.



Den inbördes relationen mellan koncernens olika rörelserisker och tillgångslag kan variera över tiden vilket därmed påverkar nivån för optimerad skuldsättningsgrad för koncernen. Dessutom omfattar kapitalstrukturplaneringen andra långsiktiga bedömningar förutom en rent modellmässig beräkning av lämplig kapitalstruktur.

#### AVKASTNINGSKRAV

För att generera störst värde för aktieägarna måste JM ha god kunskap om vilka investeringar som är lönsamma och när koncernens avkastningskrav. Varje investering i ett projekt måste därför generera en avkastning som täcker dess kapitalkostnad. Investeringens kassaflöde beräknas och diskonteras efter ett avkastningskrav som uppgår till 6,1 till 7,0 procent.

#### KAPITALKOSTNAD EGET KAPITAL

- Riskfri ränta – aktuell bedömning av uthållig avkastning på tio-åriga statsobligationer är 4 till 5 procent
- Riskpremie – för den risk investeraren tar vid en investering i JM-aktier uppskattas riskpremien till 5 procent
- Avkastningskrav på det egna kapitalet (riskfri ränta plus riskpremie) är således 9 till 10 procent.

#### KAPITALKOSTNAD LÅNAT KAPITAL

- Riskfri ränta – aktuell bedömning av uthållig avkastning på statsobligationer med löptid om två år, motsvarande en genomsnittlig projektlöptid, uppgår till 3,5 till 4,5 procent



- Riskpremie för lånefinansiering antas i genomsnitt uppgå till 1,0 procent
- Avdragsrätt – eftersom räntekostnaden minskar den vinst på vilken skatten betalas, blir räntekostnaden i realiteten lägre. Med en bolagsskatt på 26,3 procent reduceras räntekostnaden efter skatt med 26,3 procent till 3,2 till 4,0 procent.

#### KAPITALSTRUKTUR

- Skuldsättningsgrad – JM har som mål att skuldsättningsgraden i de enskilda projekten i genomsnitt ska uppgå till 1,0.

Nya projekts vägda kapitalkostnad (WACC) uppgår därmed till 6,1 till 7,0 procent. Det innebär att koncernens genomsnittliga investeringar måste generera ett kassaflöde efter betalning av samtliga operativa kostnader och skatt, men före räntekostnader, på 6,1 till 7,0 procent av grundinvesteringen för att vara lönsamma.

# VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT- UTVECKLING

**Projektutveckling innebär att förvärva obebyggd eller bebyggd mark som genom ny- eller ombyggnation förändras till attraktiva bostäder, och i vissa fall nya stadsdelar, eller kommersiella lokaler.**

## BOSTÄDER

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. JM:s projektutveckling täcker alla led av värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JM:s projekt att nya bostadsområden skapas.

## JM:s KONKURRENSFÖRDELAR

Framgångsrik projektutveckling förutsätter kompetens i allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser till produktion, försäljning och förvaltning. JM har en lång erfarenhet av att behärska denna helhet på ett värdeskapande sätt, inte minst genom en nära kontakt med våra slutkunder. Eftersom vår verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder kan vi utveckla våra processer och samtidigt öka boendekvaliteten.

Projekten är ofta stora och komplexa, till exempel Järva-staden som växer fram i Solna stad strax norr om Stockholm City. Andra stora, pågående projekt är Liljeholmen i Stockholm, Hägernäs Strand i Täby, Eriksbergsområdet i Göteborg

och Dockanområdet i Malmö som omvandlas till nya stadsdelar. JM har arbetat med projektutveckling av bostäder i 65 år och har en ledande position vad gäller kundorientering samt kvalitets- och miljöarbete.

## GEMENSAMT LEDNINGSSYSTEM

JM arbetar med ett övergripande ledningssystem, det så kallade verksamhetssystemet, framtaget för att säkerställa ett gemensamt arbetssätt i JM och som stödjer effektiv kontroll och styrning. Verksamhetssystemet dokumenterar JM:s processer och fastställda affärskritiska krav och bygger på ständiga förbättringar och löpande erfarenhetsåterföring samt bidrar till ett strukturerat utvecklingsarbete.

JM:s projekteringsanvisningar, som är en viktig del i verksamhetssystemet, styr bostadsutvecklingen mot beprövade och kostnadseffektiva arbetsmetoder och materialval. Projekteringsanvisningarna har utarbetats av JM:s mest kvalificerade projekteringsledare, projektledare och hantverkare.

## PROJEKTUTVECKLINGENS FASER

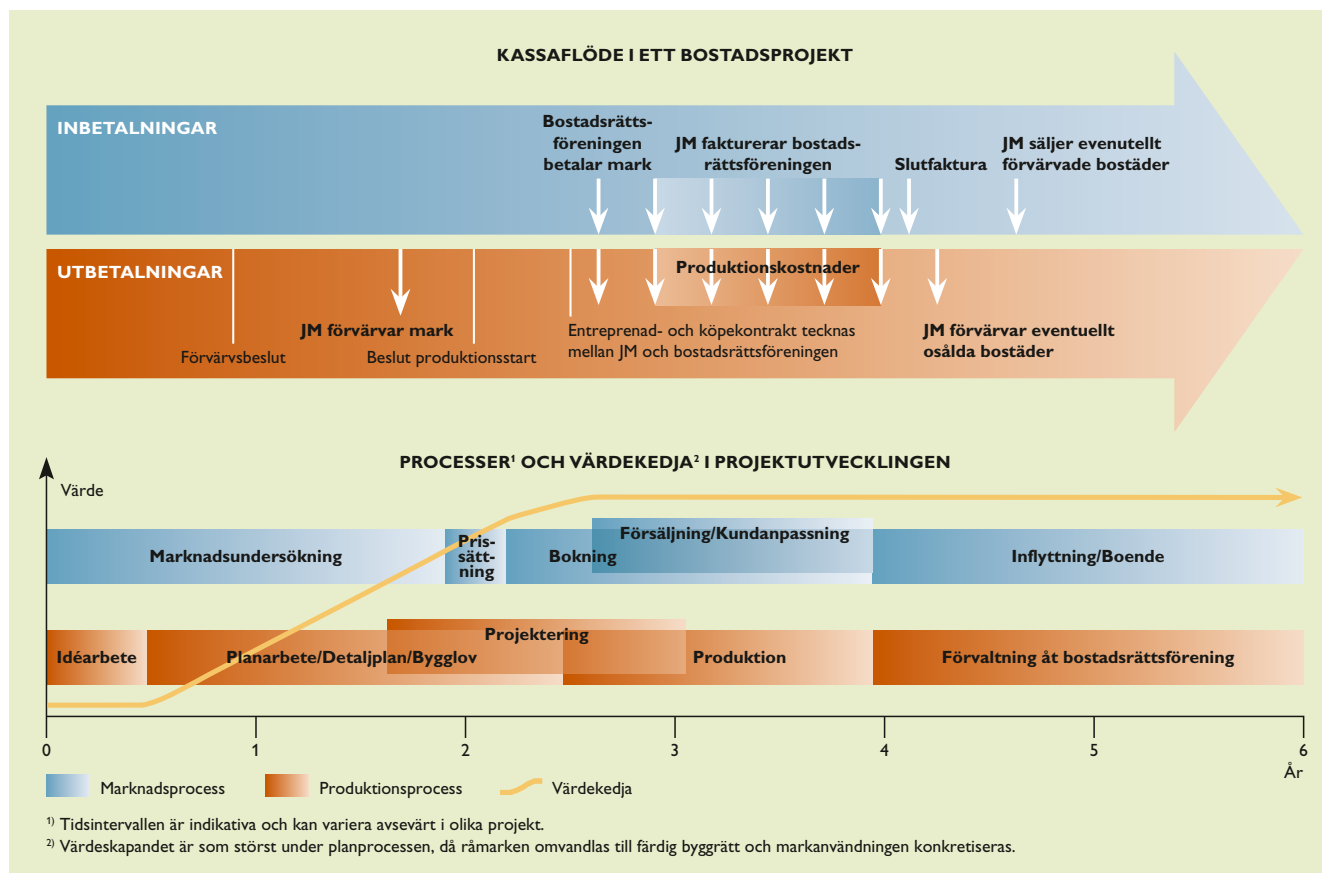
JM:s projekt startar vanligtvis med ett markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs löpande för att analysera kundpreferenser avseende exempelvis boendeformer, utformning och läge.

Processen från att marken förvärvats till att de nya bostäderna är klara för inflyttning är alltid flerårig och inleds med en dialog och samarbete med berörd kommun för att slå fast hur marken kan användas. Därefter startar en projekteringsfas där arkitekter och andra konsulter kopplas in. Försäljning påbörjas och när en viss andel av de planerade bostäderna har bokats av kunder påbörjas byggandet. JM:s åtagande sträcker sig till cirka två år efter inflyttning.



Hägernäs Strand är en ny stadsdel i Täby på den nedlagda sjöflygflottiljens område norr om Stockholm.





### VÄRDEUTVECKLING

Markförvärv och idéfas är mycket viktiga inom projektutveckling. Att hitta utvecklingsbar mark till rätt pris och att utveckla bostäder och bostadsområden som tilltalar kunderna är centralt för att kunna driva projektutveckling med god lönsamhet.

Värdeskapandet är som störst under planprocessen, då JM i samarbete med berörd kommun definierar markanvändningen. Det är i denna fas som råmarken omvandlas till byggrätter. Värdeutveckling sker stegvis i takt med att markanvändningen konkretiseras. När detaljplanen fastställts och bygglov erhållits, vilket kan ta mellan ett och fem år, och projektet har sålts till kund så har det fulla markvärdet uppnåtts. En aktiv fastighetsägare kan påverka planprocessen men den är också beroende av den kommunala planprocessen och eventuella överklaganden.

I tillägg till förvärv av råmark, förvärvar JM även bebyggda fastigheter som kan vidareutvecklas till attraktiva bostäder eller moderna kontor. I dessa fall skapar JM värdetillväxt genom förtätning, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, rivning samt om- och tillbyggnad.

### KOMMERSIELLA LOKALER

Merparten av JM:s verksamhet avser bostäder, men JM utvecklar även kommersiella lokaler. Projektutveckling av kommersiella lokaler är i högre grad än projektutveckling av bostäder påverkad av konjunkturutvecklingen och är därmed mer cyklisk till sin karaktär.

Attraktiva lägen, moderna, flexibla och effektiva kontor är framgångsfaktorer i detta arbete.

Projektutveckling av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska primärt stödja projektutvecklingen av bostäder. Inom ett utvecklingsområde kan finnas behov av både bostäder och lokaler för att skapa ett attraktivt område. Äldre bostadsområden kan förtätas med bostäder och tillhörande centrum moderniseras.

I den kommersiella verksamheten ingår även att utveckla hyresbostäder. När projektutvecklingen är slutförd säljer JM vanligtvis fastigheten eller använder den färdigutvecklade fastigheten som byte till byggrätter eller nya projektfastigheter.

### KASSAFLÖDESHANTERING

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

Mark som JM förvärvar bokas inledningsvis upp som exploateringsfastighet i balansräkningen. Vid produktionsstart för respektive projektetapp överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets produktionskostnader. Samtidigt överförs marken genom försäljning till en nybildad bostadsrättsförening som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan. Föreningen finansierar markförvärvet och entreprenaden med byggnadskreditiv från banksystemet.

# VISS ÅTERHÄMTNING

**Efterfrågan på nyproducerade bostäder har förbättrats på JM:s huvudmarknader Sverige och Norge under 2009. JM:s produktionsstarter har därför varit koncentrerade till dessa marknader under året.**

Totalt startade JM produktion av 2 150 bostäder under året, att jämföra med drygt 1 800 bostäder året innan. I Sverige var siffran 1 791, varav 91 procent var lägenheter i flerbostadshus och 9 procent småhus. I Norge produktionsstartades 359 bostäder, varav 78 procent utgjordes av lägenheter och 22 procent av småhus. Av de produktionsstartade bostäderna utgör 492 hyresrätter i Stockholm och 48 hyresrätter i Norge, samtliga åt externa beställare.

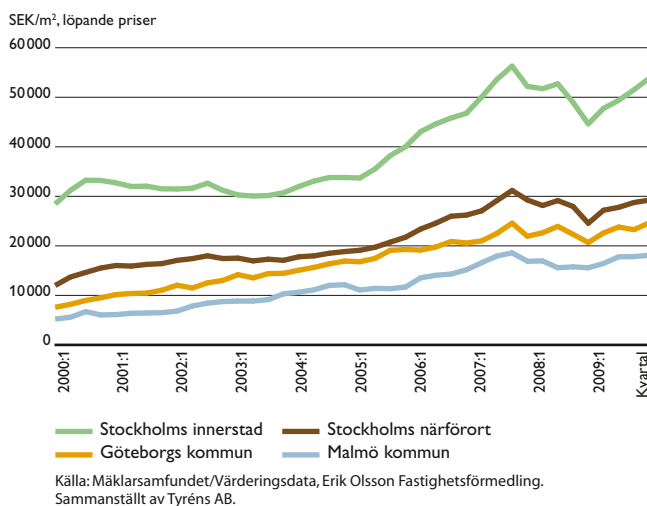
## MARKNADEN FÖR NYPRODUKTION 2009

Konjunkturavmattningen och den finansiella krisen gav en generell minskning av bostadsefterfrågan under 2009 i de nordiska länderna. För den svenska och norska marknaden förbättrades dock situationen relativt snabbt, då genomförda räntesänkningar omgående gav positivt utslag på bostadspriserna.

## SVERIGE

I Sverige minskade byggandet av både bostadsrätter och småhus under 2009. Försämrade kreditvillkor för såväl företag som hushåll har haft en negativ effekt på marknaden. Efter några månader under årets inledning med låg framtidstro och stora varseltal vände efterfrågan på bostäder upp under våren. Drivkrafter som den extremt låga räntenivån, ökning i disponibla inkomster och tecken på att ekonomin började vända, stärkte tillförsikten för framtiden.

**BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADS-  
OMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN**



**BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER**

Land	2009	2008	2007
Sverige	16 400	21 700	28 300
Norge	25 800	25 300	34 200
Danmark	9 300	12 400	22 300
Finland	18 900	20 800	26 000

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

Storstadsregionerna står för nästintill hela Sveriges befolkningstillväxt samtidigt som bostadsproduktionen i dessa områden befunnit sig på en oförändrad nivå de senaste 35 åren. Sverige bygger i ett internationellt perspektiv relativt få bostäder i förhållande till befolkningsstorleken. Under 2009 färdigställdes i Sverige 2,3 bostäder per 1 000 invånare och motsvarande siffra för Europa var 4,1 (2008 var siffran 3,6 för Sverige respektive 5,2 för Europa).

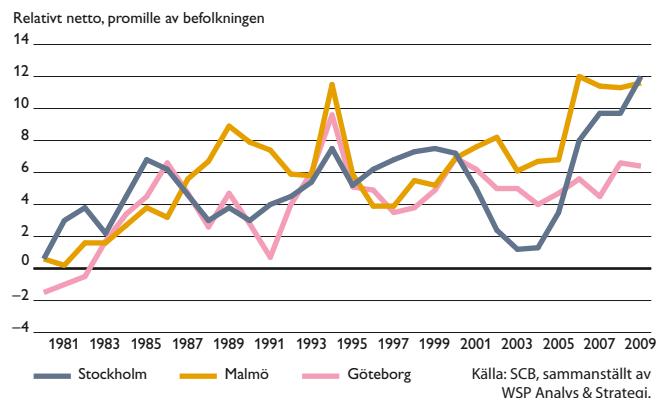
JM:s största delmarknader i Sverige är storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund.

## NORGE

Norge har inte varit påverkat av den finansiella osäkerheten i världen, men var det land i Europa som stod sig starkast ekonomiskt under såväl 2008 som 2009. Norsk ekonomi är stark och genomsyras dessutom av en optimism tack vare de stora oljetillgångarna. Efter en nedgång under inledningen av året ökade bostadsefterfrågan samtidigt som en stor del av osåld bostadsstock såldes. Liksom i Sverige var ökade disponibla inkomster och låga räntor de huvudsakliga drivkrafterna. Oslo-regionen har stått för 50 procent av Norges befolkningstillväxt under de senaste fem åren.

JM är genom dotterbolaget JM Byggholt AS en av Norges fem största bostadsbyggare avseende produktion av lägenheter, med verksamhet i Osloregionen, Vestfold, Grenland, Bergen och

**FLYTTNETTO I VÅRA STORSTADSREGIONER 1980–2009**



Relativt flyttnetto avser befolkningstillväxten till följd av flyttningar (inflyttning minus utflyttning) i relation till regionens storlek. Eftersom Stockholm är dubbelt så stor som de övriga regionerna beräknas dessa i relativa tal.

10 promille innebär att befolkningen växer med 1 procent bara till följd av flyttningar under året.

Stavanger. Bland de större projekten kan nämnas Waldemars Hage i Oslo, Bragenes Strand i Drammen och Stongafjellet utanför Bergen.

**DANMARK**

I Danmark föll antalet byggstartade bostäder för tredje året i rad under 2009, framförallt i huvudstadsregionen. Marknaden har fortsatt tydliga obalanser och bostadsutbudet är fortsatt större än efterfrågan vilket har pressat bostadspriserna nedåt. Hushållens disponibla inkomst stärktes under året men samtidigt fördubblades arbetslösheten. Även finansiella aktörer bygger bostäder i Danmark, där möjligheten att köpa bostäder för att hyra ut i andra hand skapat en investeringsmarknad. Därför påverkas den danska bostadsmarknaden mer av en internationell finansoro.

JMs verksamhet är fokuserad till Köpenhamnsområdet och bland JMs största projekt i regionen kan nämnas Islands Brygge.

**FINLAND**

Finland är ett av de länder som drabbats hårdast ekonomiskt sett under 2009. Bostadsbyggandet föll, men nedgången var förhållandevis mild tack vare ett ökat byggande av bostäder med ARAVA lån (fördelaktiga lån till framförallt hyresrätter). Marknaden för ägarlägenheter utvecklades dock svagt.

JM etablerade sig i regionen under 2007 och bedriver verksamhet inom Helsingforsområdet.

**BELGIEN**

Bostadsbyggandet i Belgien föll under 2009 för tredje året i rad. Som ett steg i den finanspolitiska krishanteringen sänktes momsen på nybyggda bostäder från 21 till 6 procent, vilket i viss mån förhindrade en ytterligare nedgång i marknaden.

JM utvecklar bostäder i Brysselregionen samt i provinsen Brabant Wallon. Kunderna är i huvudsak privatpersoner men också nationella och internationella företag och institutioner. Kundernas bostadsköp sker främst i syfte att bruka dem själva men också för uthyrning.



**JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER**

Marknad	2009	2008	2007
Sverige	1 791	1 570	3 335
Norge	359	227	638
Danmark*	0	0	48
Finland*	0	0	22
Belgien	0	32	22
Totalt	2 150	1 829	4 065

\* Övervintringsstrategin för Danmark och Finland, som beslutades 2008 med anledning av den låga efterfrågan, gäller fortfarande

**JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION**

	2009-12-31	2008-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1)</sup>	3 744	5 118
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>2)</sup>	54	45
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	25	9
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	79	54

<sup>1)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan

<sup>2)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund

**BEDÖMD MARKNADSPPOSITION 2009, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN, PÅ ORTER DÄR JM HAR VERKSAMHET**

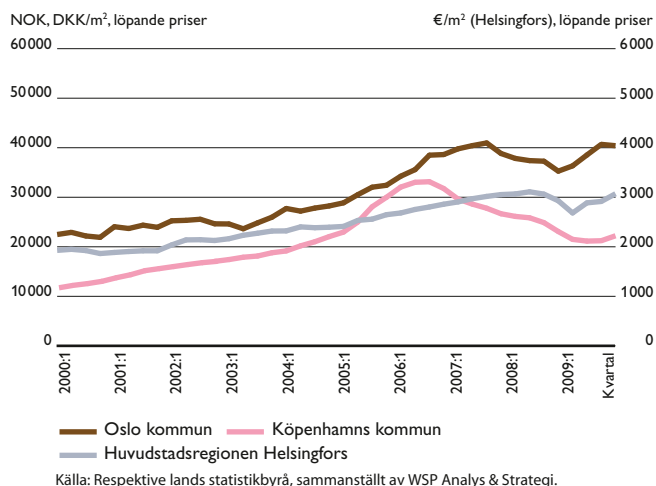
Marknad	JMs marknadsposition	Större konkurrenter
Sverige	1	NCC, Peab, Skanska och HSB
Norge	Bland de 5 främsta	Veidekke, Skanska, Block Watne och Peab
Danmark*	Bland de 5 främsta	NCC, Sjaelsø Gruppen, Nordicom, och Arkitektgruppen
Belgien**	Bland de 10 främsta	CIB, Thomas Piron, Soficom, Besix, BPI/CFE Atenor och Matexi
Finland	***	YIT, Skanska, NCC och Lemminkäinen Talo

\* Köpenhamnsregionen

\*\* Bryssel, Namur och Brabant Wallon

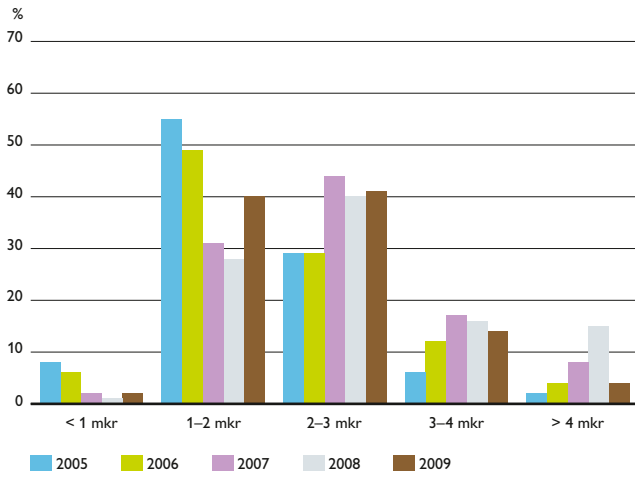
\*\*\* Verksamhet startades under 2007 i Huvudstadsregionen

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

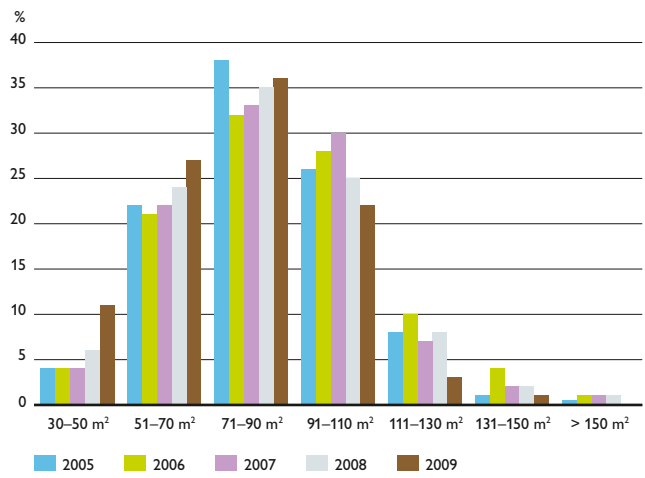


## 10 MARKNADSÖVERSIKT

**ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2005–2009, SVERIGE**



**ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2005–2009, SVERIGE**





## Hägernäs Strand



### Ny stadsdel i Täby

Hägernäs Strand är en ny stadsdel i Täby på den nedlagda sjöflygflottiljens område norr om Stockholm. Här bor du med närhet till vatten, strandpromenaden och hamntorget med restaurang, café och butiker. Varje etapp har sin egen arkitekt.

<b>Ort:</b> Täby	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 160
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2001–2012	<b>Läge:</b> Nära hav och natur
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Buss, tåg
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Täby centrum:</b> 5 km
– <b>Totalt:</b> Cirka 800	
– <b>Påbörjade:</b> 626	
– <b>Prod. startade under 2009:</b> 48	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 55–101 m <sup>2</sup> ,	
2–5 Rum och kök	



## Långbro



### En ny stadsdel i Långbro Park

Långbro Park ligger i en vacker dalgång i stadsdelen Älvsjö, sydväst om Stockholm city. Här pågår en varsam men genomgripande omvandling, där befintliga sekelskiftesbyggnader och den klassiska parkanläggningen bevaras och utvecklas. I parken finns ett värdshus, skolverksamhet, en idrottsanläggning med simhall, samt den fina dammen.

<b>Ort:</b> Stockholm	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 320
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2000–2013	<b>Läge:</b> Parkmiljö
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> T-bana, pendeltåg
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Stockholm centrum:</b>
– <b>Totalt:</b> Cirka 900	
– <b>Påbörjade:</b> 593	
– <b>Prod. startade under 2009:</b> 0	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 66–131 m <sup>2</sup> ,	
2–5 Rum och kök	



## Hornsbergs Strand



### Nordvästra Kungsholmen

Sjönära boende på nordvästra Kungsholmen. Bostäder och kontorshus byggs och restauranger, affärer och annan service etableras i området vid Ulvsundasjön.

<b>Ort:</b> Stockholm	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 162
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2007–2012	<b>Läge:</b> Centralt
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> T-bana, buss
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Stockholm centrum:</b>
– <b>Totalt:</b> Cirka 430	
– <b>Påbörjade:</b> 267	
– <b>Prod. startade under 2009:</b> 0	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 43–169 m <sup>2</sup> ,	
1–5 Rum och kök	



## Liljeholmskajen



### En ny del av Stockholms innerstad

Caféer, restauranger och butiker öppnar successivt kring de nya bostäderna. Här är stadsmiljö och naturupplevelser i ovanligt fin balans. Söder och resten av innerstaden ligger på andra sidan Liljeholmsbron. Årstaviken, sjön Trekanten och Mälarens vatten vid Vinterviken ger fantastiska möjligheter till rekreation året runt.

<b>Ort:</b> Stockholm	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b>
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2001–2016	Cirka 1 400
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Läge:</b> Centralt
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Kommunikation:</b> T-bana, buss
– Totalt: Drygt 3 100	<b>Avstånd till Stockholm centrum:</b>
– Påbörjade: 1 677	5 km
– Prod. startade under 2009: 313	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 45–112 m <sup>2</sup> ,	
2–5 Rum och kök	

## DEN FINA GEMENSKAPEN ÄR EXTRA BONUS I LILJEHOLMSKAJEN

Den främsta orsaken till att Lena Sipari valde att bosätta sig vid Liljeholmskajen upptäcker man ganska snart när man kommer in i hennes ljusa, moderna trerummare – den underbara utsikten över Årstaviken och Söders höjder.

– Egentligen hade jag satt upp en helt annan lägenhet som förstahandsalternativ, men idag är jag glad att det blev den här. Jag flyttade in i min nya lägenhet i december 2007 och stortrivs fortfarande.

Området blir bara bättre och bättre allt eftersom det färdigställs. Lena har en flicka och en pojke, tvillingarna Vera och Wilmer som blev två år i februari och som tar det mesta av hennes tid. Och som dessutom gör att hon har fått ett brett umgänge av andra mammor i området. Tvärt emot vad man trodde när Liljeholmskajen planerades, så har området blivit en favorit bland barnfamiljer. Det har växt fram nya lekparkar, förskolor och skolor i området liksom restauranger och kaféer, något som Lena saknade när hon var mammaledig.

– Det har blivit riktigt bra och jag ser fram emot att följa den fortsatta utvecklingen av närområdet. En av de saker som jag värdesätter med att flytta till ett område med nybyggda bostäder är den fina gemenskap som uppstår, berättar Lena. Alla flyttar in ungefär samtidigt med samma undringar och förväntningar. Man hejar och småpratar med varandra när man ses i hissen, ute på gården och i butiken. Det uppskattar jag mycket.

Lägenheten vid Kajen 1 i Liljeholmskajen är Lenas tredje JM-bostad. Vi frågar henne om det hela är en slump eller om hon föredrar JM-bostäder framför andra.

– Jag tycker att JM oftast bygger i väldigt attraktiva lägen samt att arkitektur och inredning är tilltalande. Är man sedan VIP-kund slipper man först-till-kvarn-principen, som gäller vid många andra byggbolags nyproduktioner. Eftersom Lena är VIP-kund hos JM sedan lång tid tillbaka, så hör hon till dem som får förhandsinformation om alla nya JM-projekt. På så sätt fick hon veta



Från sin lägenhet kan Lena Sipari se båtarna långsamt glida förbi ute på Årstaviken på sin väg mellan Mälaren och Saltsjön.



att JM skulle bygga Kajen 1, alldeles invid vattnet vid Liljeholmskajen, och reserverade direkt en lägenhet.

Lena avslöjar att hon har fått hem information om JM:s småhusprojekt i Långbro Park med inflyttning 2011. När det blir dags att flytta till större boende så blir det förmodligen ett småhus.

– Jag är lockad av husen med de små, lättskötta tomterna som gränsar till parken. Men det kommer att bli svårt att lämna Liljeholmskajen med närheten till innerstadens utbud och utmärkta kommunikationer. Det tar bara 10 minuter att åka med tvärbanan till mitt arbete vid Globen och barnens dagis ligger i huset bredvid.

– Man slutar aldrig att fascineras av utsikten här – vattnet, båttrafiken, Tantolunden, Söders höjder. En annan fördel med min lägenhet är att den är insynsfri; det är bara förbiflygande måsar som kan se vad vi har för oss.



## Järvastaden



### Trädgårdsstad med stadskänsla nära city

Järvastaden är en ny stadsdel nära Igelbäckens naturreservat i Solna och Sundbyberg. JM erbjuder boende i lägenhet eller småhus. Kombinationen av vacker natur och centralt läge gör Järvastaden till en unik stadsdel.

<b>Ort:</b> Solna och Sundbyberg	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 800
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2007–2016	<b>Läge:</b> Natur- och storstadsnära
<b>Bostadstyp:</b> Småhus/Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Pendeltåg
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Stockholm centrum:</b>
– Totalt: 1 070	8 km
– Påbörjade: 301	
– Prod. startade under 2009: 69	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 48–112 m <sup>2</sup> , 2–5 Rum och kök	



## Dockanområdet



### Dockan – där Malmö möter havet

Mitt i Öresundsregionen, i en historisk del av Malmö ligger Dockan. Ett område som visar upp det nya Malmö och som anpassats för både europeiska företag och nordiskt boende. Läget nära staden och med utsikt över Öresund har gjort Dockan till ett populärt område.

<b>Ort:</b> Malmö	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 315
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2003–2013	<b>Läge:</b> Centrumnära/intill havet
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Buss
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Malmö centrum:</b>
– Totalt: Cirka 860	0,5 km
– Påbörjade: 549	
– Prod. startade under 2009: 0	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 59–134 m <sup>2</sup> , 2–4 Rum och kök	



## Kungsgängen



### Uppsalas entré mot söder

Utbyggnaden av centrala Uppsala fortsätter. Gemytliga innergårdar och alléer skapar gröna rum med plats för möten och avkoppling. De naturliga fördelar som finns i olika lägen tas tillvara, exempelvis i form av takterrasser eller små trädgårdar.

<b>Ort:</b> Uppsala	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 520
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2002–2015	<b>Läge:</b> Centrumnära
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Buss
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Uppsala centrum,</b>
– Totalt: Cirka 1 000	<b>Stora Torget:</b> 0,7 km
– Påbörjade: 472	
– Prod. startade under 2009: 51	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 42–111 m <sup>2</sup> , 1–4 Rum och kök	





## Västra Sannegårdshamnen



### Staden på Norra Älvstranden

Västra Sannegårdshamnen har blivit ett av Göteborgs attraktivaste områden. Känslan av att befinna sig nära havet är en av kvalitéerna och du hittar allt du behöver i närområdet. På norra Älvstranden kombineras boende, kultur och arbetsplatser i en levande stadsmiljö.

<b>Ort:</b> Göteborg	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 0
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2002–2011	<b>Läge:</b> Vattennära
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Buss, båt
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Göteborg centrum:</b>
– Totalt: 461	5 km
– Påbörjade: 461	
– Prod. startade under 2009: 0	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 42–164 m <sup>2</sup> ,	
1–5 Rum och kök	



## Öster Mälarstrand, Västerås



### Ny stadsdel för livsnjutaren

På Öster Mälarstrand växer en helt ny stadsdel fram. Området som har fungerat som båtuppläggningsplats och annan båtverksamhet omvandlas till ett modernt bostadsområde i Mälarens absoluta närhet.

<b>Ort:</b> Västerås	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 420
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2008–2018	<b>Läge:</b> Centralt
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Buss
<b>Antal bostäder:</b>	<b>Avstånd till Västerås centrum:</b>
– Totalt: Cirka 480	2 km
– Påbörjade: 56	
– Prod. startade under 2009: 28	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 57–107 m <sup>2</sup> ,	
2–4 Rum och kök	



## Waldemars Hage



### Stadsbebyggelse vid älven

Waldemars Hage har befäst sin ställning som attraktivt bostadsområde med "närhet till allt". Projektet ligger längs Akerselva på populära Grünerløkka i Oslo.

<b>Ort:</b> Oslo, Norge	<b>Antal kvarvarande byggrätter:</b> 0
<b>Utvecklingsperiod:</b> 2005–2011	<b>Läge:</b> Centralt vid Akerselva
<b>Bostadstyp:</b> Flerbostadshus	<b>Kommunikation:</b> Spårvagn, buss
<b>Antal bostäder:</b>	
– Totalt: 264	
– Påbörjade: 264	
– Prod. startade under 2009: 0	
<b>Lägenhetsstorlekar:</b> 31–94 m <sup>2</sup> ,	
2–4 Rum och kök	

## BEKYMMERSFRITT BOENDE

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

### SMARTA KVADRAT

Under 2009 har vi valt att sammanfatta vårt erbjudande under begreppet "Smarta Kvadrat". Detta handlar om så mycket mer än att slippa snubbla på barnens leksaker eller att vintervantarna hamnar i rätt låda. För oss är smarta kvadrat ett förhållningssätt med fokus på genomtänkta och välplanerade bostäder.

Från det att ett nytt bostadsområde bara finns i vår tankevärld, till att kunden flyttar in och kan börja trivas. Med allt vad det innebär av klimatsmart tänkande, ekonomisk trygghet och utrymme för olika personligheter.

### DET ÄR SMART ATT BYGGA DÄR MÄNNISKOR VILL BO

Kunden ska ju inte bara trivas i sitt nya hus, själva området är ju också viktigt. Därför bygger vi alla våra hus i attraktiva lägen nära kommunikationer och bra infrastruktur där gatumiljö, gräsmattor och lekparkar med mera är klart när kunderna flyttar in.

### DET ÄR SMART ATT ERBJUDA GENOMTÄNKTA LÖSNINGAR

I JMs bostäder är allt sprillans nytt och tip top från början. I alla bostäder ingår JM Original som är en noga utvald inredning, men här finns också rum för egna önskemål. Våra inredningsguider, skraddarsyddas för varje bostadsområde, gör det enkelt för den kund som vill vara med och påverka själv.



### EXEMPEL INREDNINGSTIL

#### MODERN URBAN

En storstadsmässig, ren och avskalad stil med exklusiv framtoning.

#### MATERIAL OCH FÄRGER

Sparsmakad färgsättning, krom. Rostfritt, glas, diabas, skinn. Svart, vitt, grått, gråbrunt, metallic, matt kontra högblankt och material med struktur.

### DET ÄR SMART ATT BYGGA MILJÖANPASSAT

JM bygger bara lågenergihus med bland annat extra isolering i golv, väggar och tak. Vårt klimatsmarta och energieffektiva byggande gäller naturligtvis även fönstren. De är bland annat belagda med ett speciellt ytsskikt som minskar värmeförlusterna och därmed också kundens energikostnader. Skönt att veta för våra kunder är dessutom att våra bostäder har individuell varmvattenmätning, vilket gör att de bara betalar för sin egen förbrukning.

Över huvud taget är sunda och beprövade naturmaterial en självklarhet i JMs bostäder. Därför förekommer inga allergiframkallande material.

### DET ÄR SMART ATT BYGGA IN TRYGGHET I BOSTADSAFFÄREN

Att köpa ett nytt hem är kanske den största affären man gör i sitt liv. Från 2009 erbjuder JM ett trygghetspaket med bland annat försäkring mot dubbel boendekostnad och tillträdesskydd där kunden kan skjuta upp sin inflyttning med upp till tre månader om denna av någon anledning inte kan ske på utsatt datum.

### SEX NYA INREDNINGSTILAR

För att kvalitetssäkra JMs bostäder vad gäller bostadsprojektens originalinredning har JM under 2009 identifierat sex inredningstilar.

Dessa baserar sig på kunskap om JMs prioriterade målgrupper samt kännedom om framtida trender.

De olika stilarna har vi valt att kalla: Trend Nutid, Trend Retro, Modern Urban, Natur Genuin, Klassisk Rustik och Klassisk Poetisk.



”VIP-kunderna får nyhetsbrev med aktuella bostadsprojekt och dessutom förtur till JMs bostäder.”

#### BRANSCHENS MEST NÖJDA KUNDER

En mycket viktig del i JMs utvecklings- och förbättringsarbete handlar om att kontinuerligt arbeta med att få djupare kunskap om vilka våra kunder är och vilka önskemål de har kring sitt boende.

Vi genomför regelmässigt kundundersökningar i bostadsprojekten både i planeringsstadiet (Tidig kundundersökning) och i utvärderande syfte (Nöjd Kund Index, NKI) både i samband med inflyttningen och i samband med garantibesiktning.

Dessutom genomförs parallellt kundundersökningar kring specifika teman utifrån olika fokusområden. Ett mycket viktigt verktyg för planering och genomförande av JMs Stora Visningsdagar. Vi följer också noggrant vad som sker i vår omvärld och på marknaden i stort. Att i god tid kunna se och förstå förändringar i samhället och vilken betydelse de har för hur människor lever, arbetar och bor är något vi tror är avgörande framgångsfaktorer för vår verksamhet.

Nöjda kunder är den viktigaste nyckeln till framgång. Under 2009 har JM genomfört förbättringar vad gäller undersökningsmetod för kundutvärdering. Vi får ännu bättre insikt i hur bra kunderna tycker att JM är i olika delar av verksamheten och hur dessa delar påverkar dem vad gäller den totala kundnöjdheten.

För 2009 finns för första gången ett branschindex för bostadsutvecklingsbranschen i Sverige. Resultatet visar att JM har de mest nöjda kunderna i branschen. För JM i Sverige var NKI (Nöjd Kund Index) 72 för 2009 vilket kan jämföras med branschindex

på 70. Viss spridning finns bland JMs bolag, där Seniorgården har de absolut mest nöjda kunderna med ett NKI på 80.

#### UTVECKLING AV JMs WEBBPLATSER

Under 2009 togs ytterligare steg mot målet att JM-koncernens samtliga externa webbplatser ska ha ett gemensamt utseende. Under hösten kom de senaste bidragen till denna förflyttning då de nya versionerna av webbplatserna för JM i Finland och JM Entreprenad lanserades.

#### VIP

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

Intresset för, och tillströmningen av, nya VIP-kunder var lägre under 2009 jämfört med tidigare år. Framför allt gäller detta första halvan av året och är en konsekvens av det marginella antalet nya bostadsprojekt. Under hösten ökade intresset återigen och totalt blev drygt 2 800 personer nya VIP-kunder under året.

#### ANDEL AV JMs KÖPARE SOM ÄR VIP-KUNDER

2009	2008	2007	2006	2005
27%	34%	26%	19%	9%

Av de kunder som hade inflyttning under 2009 var 27 procent VIP-kunder.



”Varje fas i livet kräver en bra planerad bostad.”



JMs kundtidning entré fick 2009 Svenska Publishing-Priset som årets kundtidning i kategorin Hem & Bostad. Kundtidningen skickas hem till VIP-kunderna fyra gånger per år.

#### GEMENSAMMA VISNINGSDAGAR

Under 2009 arrangerades 5 visningsdagar, en under mellandagarna, två på våren och två på hösten. En visningsdag är ett återkommande arrangemang där JMs bostadsprojekt håller öppet under samma dag.

”**Trots osäkerheten på bostadsmarknaden var intresset för visningsdagarna stort under hela året.**”

Temat för visningsdagen under våren var trädgård och balkong och under hösten fokuserade vi på förvaring. Utifrån en genomförd marknadsundersökning bland JMs VIP-kunder presenterades i visningsbostäderna också kundernas förväntningar och önskemål kring förvaringslösningar, samt hur JM har löst frågorna.

Trots osäkerheten på bostadsmarknaden var intresset för visningsdagarna stort under hela året, med ett besöksantal om drygt 2000 personer per visningsdag. Visningsdagarna



lockar många nya potentiella köpare. På respektive visningsdag besöker majoriteten, över 55 procent, JM:s visningsdag för första gången.

Visningsdagarna utvärderas bland annat genom enkäter till besökarna på respektive bostadsprojekt och sammanfattningsvis har resultatet varit mycket positivt. Över 70 procent av besökarna anger att besöket har ökat deras intresse för att köpa en JM-bostad i framtiden.

Ytterligare en nyhet under året är att JM:s visningsbostäder i Sverige hölls öppna under hela sommaren, något som JM var ensamma om i branschen. Sommarvisningarna innebar många nya kunder i en annars avvaktande marknad.

Aktuella visningstider finns på JM:s webbplats [www.jm.se](http://www.jm.se) och i mobilen på [mobil.jm.se](http://mobil.jm.se).

#### KUNDOMBUDSMAN

Kunder i Sverige som upplever att de blivit felaktigt behandlade av någon av JM:s representanter kan vända sig till JM:s Kundombudsman. Kundombudsmannen är anställd av JM och har till

uppgift att från en utgångspunkt utanför det aktuella projektet pröva kundens klagomål och vid behov medla mellan kunden och JM.



# BOSTADS- BYGGRÄTTER GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion och hade vid årsskiftet 27 900 disponibla byggrätter (31 000). Byggrätterna var geografiskt fördelade med 38 procent i Storstockholm, 37 procent i övriga Sverige och 25 procent i Norge, Danmark, Finland och Belgien.

Den disponibla byggrättsportföljen omfattar byggrätter av två slag; byggrätter i balansräkningen, cirka 18 400 (20 100), samt byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, cirka 9 500 (10 900). Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal tillgångsförs inte i balansräkningen. I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder minskade till 4 882 mkr (5 540) vid utgången av året.

## BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande.

Många av de planerade bostäderna tillfredsställer köparens krav på goda kommunikationer, ett sjönära läge och närhet till service och skolor.

Stigande bostadspriser har gjort att många bostadssökande letar sig allt längre ut från de största städerna vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Denna utvidgning av storstadsregionerna har gjort nya bostadsmarknader attraktiva.

Vid årsskiftet 2009/2010 genomförde externa värderingsföretag en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med JM. Värderingarna är gjorda utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden, framtida exploateringsvinster är inte beaktade. Värderingarna baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart.

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 6,8 mdkr (7,2). Motsvarande bokförda värde är 4,9 mdkr (5,5). De cirka 9 500 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

## JMs DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

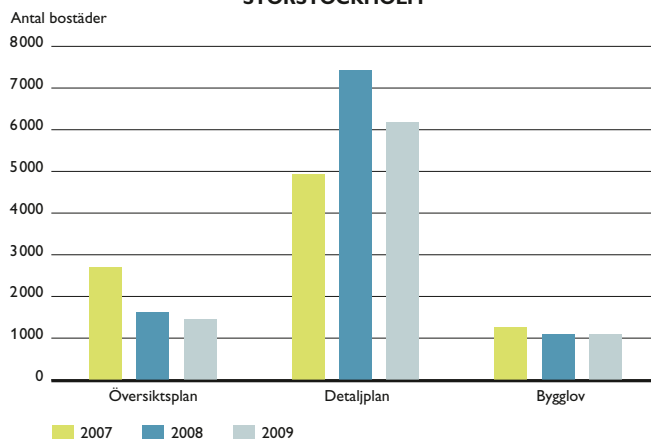
Geografiskt område	Antal byggrätter
Storstockholm exklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	10 700
Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad	3 600
Storgöteborg inklusive Linköping, Jönköping	2 700
Uppsala inklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje, Västerås, Örebro	3 900
Oslo-området, Bergen, Stavanger	4 800
Storköpenhamn	900
Helsingfors	300
Bryssel	1 000
<b>Totalt (cirka)</b>	<b>27 900</b>

## MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

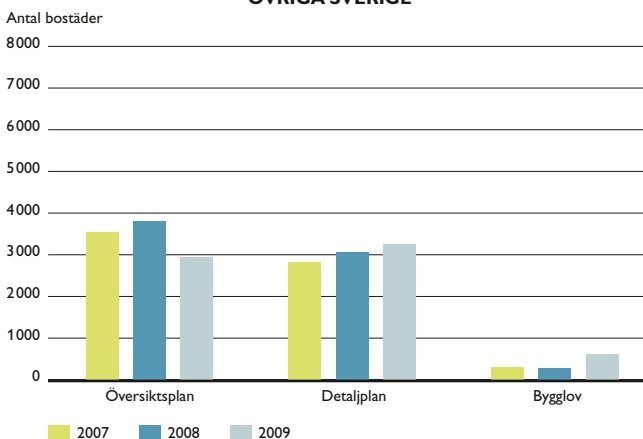
Miljarder kr	Marknadsvärde	Bokfört värde
Stockholm	3,2	2,1
Övriga Sverige	1,9	1,5
Utland	1,7	1,3
<b>Summa</b>	<b>6,8</b>	<b>4,9</b>

En del av exploateringsfastigheterna har kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetton och som är planerade

ANTAL BOSTÄDER I OLIKA PLANSKEDEN  
STORSTOCKHOLM



ANTAL BOSTÄDER I OLIKA PLANSKEDEN  
ÖVRIGA SVERIGE





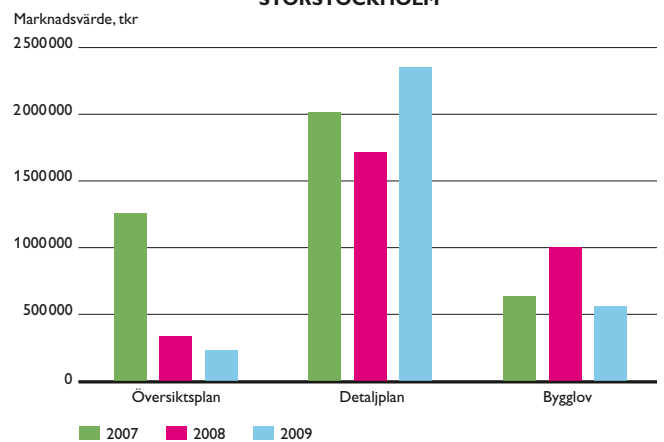
Liljeholmskajen, en ny del av Stockholms innerstad.

att byggas om eller rivs i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning där hänsyn tagits till kostnader för nödvändiga om- och tillbyggnader eller eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i summeringen ovan.

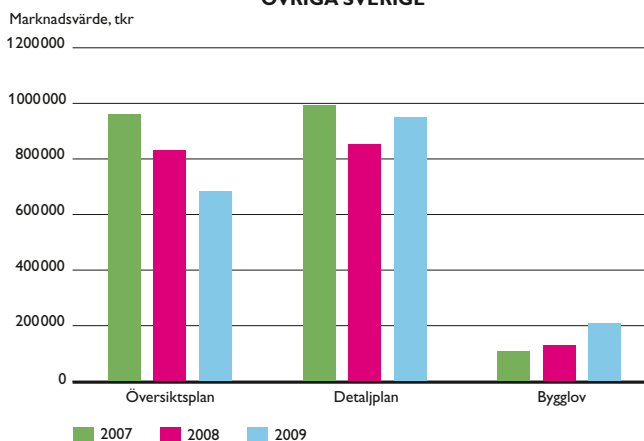
Skedet i planprocessen har av värderingsföretag klassats i olika planskeden; råmark, översiktsplan, detaljplan och bygglov. I nedanstående diagram har marknadsvärdet av JM:s exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden.

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

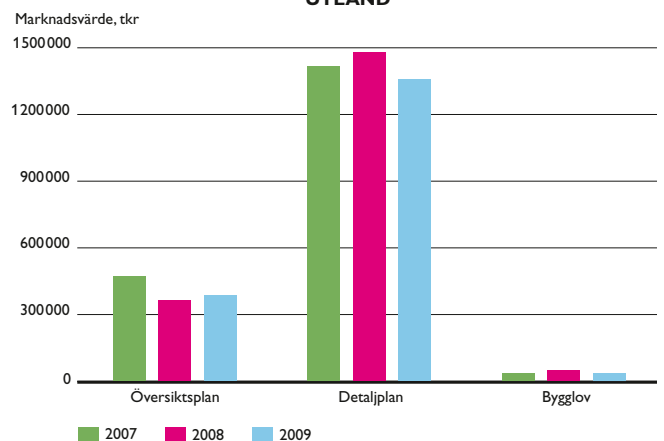
**MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER  
STORSTOCKHOLM**



**MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER  
ÖVRIGA SVERIGE**



**MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER  
UTLAND**



# FASTIGHETS- UTVECKLING STÖD ÅT BOSTADSAFFÄREN

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

## BOSTADSFÄSTIGHETER

Köptresset hos fastighetsbolag och fastighetsinvestorer ökade något i slutet av 2009, men var fortfarande lägre än normalt på grund av den finansiella oron på kreditmarknaden. Det är framför allt inhemska investerare och pensionsfonder som visat intresse.

Under året har fem hyresrättsfastigheter i JMs bestånd söder om Stockholm vid Gullmarsplan och Johanneshov sålts genom ombildningar till bostadsrätter. Den totala bostadsytan är på 7 694 kvadratmeter, fördelat på 134 bostäder och köpare är fyra nybildade bostadsrättsföreningar. Hyresrättsprojektet "Markan" i Hägernäs, Täby som produktionsstartades 2009 såldes under december 2009 till Heba Fastighets AB. Fastigheten består av 52 hyresbostäder i fyra separata byggnader med en total bostadsyta på 2 848 kvadratmeter. Markanvisningar för hyresrätter söks aktivt och kontinuerligt i storstockholmsområdet.

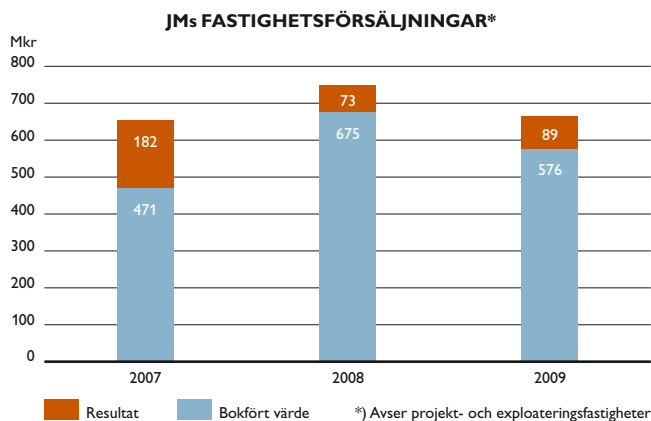
Två särskilda boenden för äldre såldes under hösten 2009. Lillängen i Nacka med en bruksarea om 2 685 kvadratmeter och 45 lägenheter, som produktionsstartades 2007, såldes till Diligentia. Ymerplan i Sigtuna med en bruksarea om 5 400 kvadratmeter och 72 lägenheter, som produktionsstartades 2008, såldes till KPA.

Våren 2009 startade produktionen av det särskilda boendet för äldre Solbacka i Norrtälje med 64 bostäder och en bruksarea om 4 368 kvadratmeter. Hyresavtal är tecknat med kommunen och inflyttning är beräknad till halvårsskiftet 2010. I detaljplaneförslaget till Lidingö kommun föreslås inom planområdet ett särskilt boende för äldre på Dalénumområdet. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under slutet av 2010.

JMs dotterbolag Seniorgården kartlägger kontinuerligt kommunernas behov av äldreboenden och söker löpande markanvisningar. JM följer även utvecklingen av den nya boendeformen för äldre, trygghetsbostäder.

## KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontorshyrorna har fallit för hela Stockholmsmarknaden under 2009. I CBD (Central Business District) har hyresnivån sänkts fem



procent jämfört med fjärde kvartalet 2008, från 4 100 kronor per kvadratmeter till 3 900 kronor per kvadratmeter. Jämfört med toppnoteringen under tredje kvartalet 2008 har sänkningen varit elva procent. På övriga marknader har hyrorna fallit i genomsnitt fem till tio procent, med minst variation i city (exklusive CBD). Källa: Jones Lang LaSalle nordic city report, hösten 2009.

Transaktionsnivån i Sverige har inte varit så låg på tio år som den var under första halvåret 2009. En sänkning med 80 procent jämfört med motsvarande period för 2008. Utländska investerare minskade kraftigt sin aktivitet och stod bara för 17 procent av affärerna som gjordes under ovanstående period. Marknaden återhämtade sig, om än marginellt, under tredje och fjärde kvartalet 2009 då flera stora affärer genomfördes. Källa: Newsec property report, hösten 2009.

Det finns ett intresse för moderna, nybyggda eller renoverade fastigheter. Välbelägna objekt i city eller i attraktiva närförorter med hyresgäster som har långa hyresavtal är också attraktiva på marknaden.

I december flyttade JM planenligt in i sitt nya huvudkontor i Frösunda, Solna, där ägare och beställare är Vasakronan. Därmed slutfördes affären från 2006 där JM tecknade avtal med Vasakronan avseende försäljning av kontorsbyggnader och kontorsbyggrätter i Frösunda. Det nya huvudkontoret följer JMs riktlinjer vad gäller energibesparing och är klassat som GreenBuilding.

I Dalénumområdet har AGA:s nya huvudkontor färdigställts och tillträtts vid halvårsskiftet. Lokalerna är belägna i gamla, genuina industribyggnader som byggts om till moderna kontor. Hyresavtalet är på 10 år och avser cirka 8 000 kvadratmeter. Enligt detaljplaneförslaget ska det efter rivning finnas kvar drygt 42 000 kvadratmeter kommersiella lokaler och cirka 1 000 nyproducerade bostäder, varav 200 hyresrätter.

JM har förutom några mindre fastigheter för eget ändamål inga färdigutvecklade fastigheter i sitt bestånd. Fastighetsportföljen består i sin helhet av projektfastigheter.

## MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFÄSTIGHETER

	2009-12-31				2008-12-31
	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad årshyra, %	Bokfört värde, mkr
Bostäder (hyresrätter)	-	-	-	-	137
Fastigheter under utveckling	566	558	63	89	410
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	44	38	3	91	67
<b>Totalt</b>	<b>610</b>	<b>596</b>	<b>66</b>	<b>89</b>	<b>614</b>



# JM BOSTAD STOCKHOLM

## MARKNAD

Efterfrågan på bostäder på andrahandsmarknaden har stärkts under året. Den förbättrade marknaden har också inneburit ökat intresse för JMs projekt med en god försäljning under de senaste kvartalen. Utbudet av nya bostäder är inte tillräckligt stort i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med pågående projekt i flertalet kommuner i länet. Några av de större projekten i regionen är Långbro, Liljeholmen/Årstadal, Kojan/Västra Kungsholmen, Fågelviken/Örnsberg, Järvastaden/Solna/Sundbyberg, Norra Frösunda/Solna och Hägernäs/Täby.

Stockholm är, vid sidan av Malmö, den region som vuxit mest under de senaste 10 åren ur ett befolkningsperspektiv. Under 2009 hade Stockholm, till skillnad mot många andra regioner, en relativt låg uppgång i arbetslösheten och fungerar allttjämt som Sveriges stora tillväxtmotor.

## RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 330 mkr (5 317) och rörelseresultatet minskade till 496 mkr (920) inklusive fastighetsförsäljning om 2 mkr (-). Rörelsemarginalen minskade till 14,9 procent (17,3). Minskning av rörelsemarginalen är hänförlig till lägre prisnivå i projekten och minskad projektvolym. Kostnader för genomförd personalneddragning under året blev lägre än tidigare antaget, vilket påverkat resultatet positivt med cirka 25 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflödet har varit i balans under året delvis hänförligt till en låg investeringsnivå i exploateringsfastigheter.

## BYGGRÄTTER

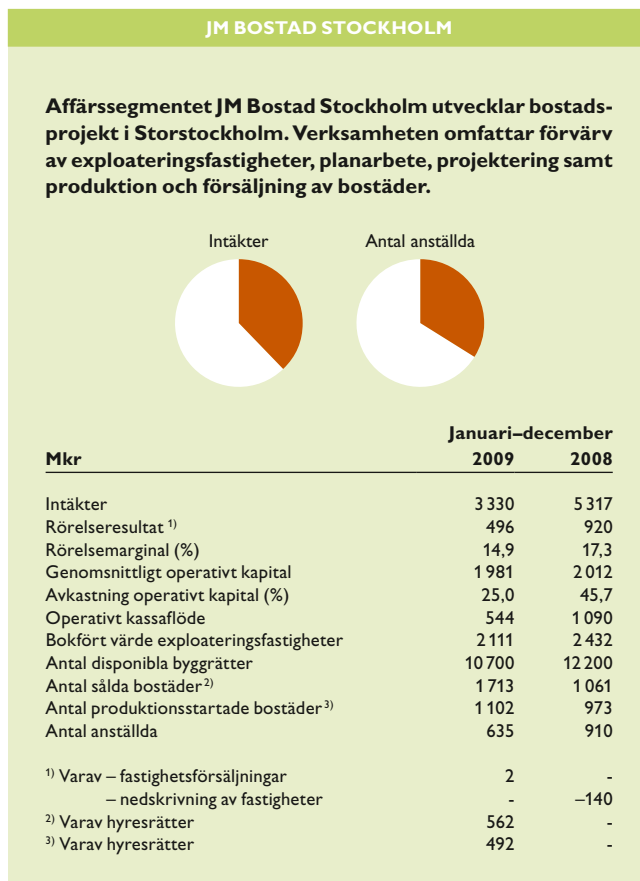
Under året har byggrätter motsvarande cirka 120 (900) bostäder förvärvats i Järfälla, Stockholm och Täby.

## PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för 1 102 (973) bostäder varav 729 i Stockholm, 139 i Solna/Sundbyberg, 134 i Täby, 70 i Järfälla samt 30 i Värmdö.



Bolinder Strand, vid sjön Mälaren, präglas av natur och sjöliv.



Järvastaden i Solna/Sundbyberg.

# JM BOSTAD RIKS

## MARKNAD

Efterfrågan på bostäder på andrahandsmarknaden är god. Intresset för JM:s projekt har ökat ytterligare liksom kundernas benägenhet att teckna avtal vilket inneburit en god försäljning under de senaste kvartalen.

JM:s största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg och Malmö/Lund.

De större projekten i Göteborgsregionen finns bland annat i det tidigare hamnområdet på Norra Älvstranden i Göteborg där vi bygger både i Sannegårdshamnen och på Juvelområdet. Utanför Göteborg har JM större projekt i Kungsbacka och i Kungälv. Göteborgsregionen är den storstadsregion i Sverige som har påverkats mest negativt av konjunkturnedgången. Bostadspriserna steg under 2009, trots att arbetslösheten ökade i snabb takt.

De största projekten i Malmöregionen finns i tidigare hamnområden: Dockanområdet i Malmö samt Lomma Hamn utanför Malmö. Malmö är den svenska storstadsregion som har haft de procentuellt sett största prisuppgångarna på bostadsmarknaden under de senaste åren. Regionen har fortsatt starka förutsättningar för att utvecklas i positiv riktning, med en differentierad näringsstruktur och positiv utveckling inom flera tillväxtbranscher.

## RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 296 mkr (3 263) och rörelseresultatet minskade till 166 mkr (197). Rörelsemarginalen ökade till 7,2 procent (6,0). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförlig till den bättre efterfrågan. Kassaflödet begränsas av en viss ledtid i finansieringsprocessen samt att projekt startats sent i fjärde kvartalet.

## BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande drygt 400 (1 600) bostäder förvärvats i Malmö, Lund, Göteborg, Jönköping samt Uppsala.

## PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för totalt 689 (597) bostäder; 570 (525) var bostäder i flerbostadshus, varav 217 i Skåne (70 i Malmö, 60 i Lomma, 32 i Lund, 35 i Helsingborg, 20 i Halmstad), 80 i Göteborg, 32 i Jönköping, 49 i Linköping, 55 i Västerås, 102 i Uppsala samt 35 i Vallentuna. 119 (72) var småhus, varav 101 i Skåne (82 i Lund, 19 i Staffanstorps) samt 18 i Linköping.

## JM BOSTAD RIKS

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

Intäkter



Antal anställda



Mkr	Januari–december	
	2009	2008
Intäkter	2 296	3 263
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	166	197
Rörelsemarginal (%)	7,2	6,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 597	1 447
Avkastning operativt kapital (%)	10,4	13,6
Operativt kassaflöde	70	-203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 451	1 546
Antal disponibla byggrätter	10 200	11 000
Antal sålda bostäder	973	564
Antal produktionsstartade bostäder	689	597
Antal anställda	459	618
<sup>1)</sup> Varav – fastighetsförsäljningar	0	-1
– nedskrivning av fastigheter	-	-40



Dockan i Malmö, med cityboende vid havet.

# JM UTLAND

## RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade med 34 procent till 1 353 mkr (2 058). Rörelseresultatet minskade till -192 mkr (-176) och rörelsemarginalen till -14,2 procent (-8,6). Minskningen av rörelsemarginalen under året är hänförlig till lägre prisnivå i projekten och minskad projektvolym. Den förbättrade försäljningen är hänförlig till den norska verksamheten.

Övervintringsstrategin i Danmark och Finland belastar därutöver resultatet negativt på grund av den begränsade projektvolymen.

## NORGE

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har stärkts under året. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har visat en fortsatt stigande trend.

Under året har 502 bostäder (136) sålts och 359 bostäder (227) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 4 800 bostäder (5 750).

## DANMARK

Bostadsmarknaden i Köpenhamn har under året präglats av låg aktivitet och en viss stabilisering av efterfrågan under andra halvåret. Efter en längre tids prisfall på bostäder har även priserna stabiliserats. Fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna motverkar den positiva effekten av en lägre räntenivå.

JM Danmarks resultat belastas av nedskrivning om totalt 87 mkr, i tre exploateringsfastigheter i Köpenhamn.

Under året har 63 bostäder (64) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. JM Danmark har vid årets utgång ingen pågående produktion. Produktionen i ett större projekt (Egholm) i centrala Köpenhamn, om totalt 165 bostäder, avslutades i slutet av andra kvartalet 2009. Per den 31 december hade projektet 56 osålda bostäder som upptas i balansräkningen med ett värde om 185 mkr.

Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (900).

## FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors har varit mycket låg under året. Antalet färdigställda och osålda bostäder i marknaden har minskat under året från en hög nivå.

För närvarande är inga bostadsprojekt i produktion och JM har inga osålda, färdigställda bostäder.

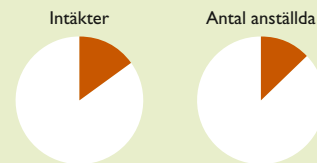
Under året har 12 bostäder (10) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (300).

## BELGIEN

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten minskat under andra halvåret till följd av ökad osäkerhet på bostadsmarknaden.

## JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien.



Mkr	Januari–december	
	2009	2008
Intäkter	1 353	2 058
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	-192	-176
Rörelsemarginal (%)	-14,2	-8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 936	1 800
Avkastning operativt kapital (%)	-9,9	-9,8
Operativt kassaflöde	-174	-657
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 320	1 562
Bokfört värde projektfastigheter	32	61
Antal disponibla byggrätter	7 000	7 800
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	605	246
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	359	259
Antal anställda	240	278
<sup>1)</sup> Varav – fastighetsförsäljningar	12	-
– nedskrivning av fastigheter	-87	-140
<sup>2)</sup> Varav hyresrätter	48	-
<sup>3)</sup> Varav hyresrätter	48	-

Under året har 28 bostäder (36) sålts och 0 bostäder (32) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (850).



Waldemars Hage, Oslo, Norge.

# JM FASTIGHETSUTVECKLING

## RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter uppgick till 309 mkr (213) varav hyresintäkter 60 mkr (108) och entreprenadintäkter 249 mkr (105). Rörelseresultatet ökade till 110 mkr (75). Ökningen är främst hänförlig till ett högre entreprenadresultat.

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 63 mkr (19). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till -6 mkr (14). Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 75 mkr (74) varav upplösning av reservering avseende tidigare fastighetsförsäljningar utgör 28 mkr (5).

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året har fem hyresbostadsfastigheter i Stockholm, om tillsammans 134 lägenheter, avyttrats till nybildade bostadsrättsföreningar med en sammanlagd köpeskilling om 156 mkr och ett resultat om 16 mkr.

Två särskilda boenden för äldre, Lillängen i Nacka kommun respektive Ymerplan i Sigtuna kommun, om tillsammans 117 lägenheter, har hyrts ut och avyttrats med en sammanlagd köpeskilling om 209 mkr och ett resultat om 27 mkr.

I Täby kommun har hyresfastigheten Markan 6 avyttrats för 85 mkr med ett resultat om 4 mkr.

## PROJEKTUTVECKLING

Byggnationen av JM:s nya huvudkontor i Frösunda, Solna, slutfördes under december månad. Entreprenör var JM Entreprenad. Samtidigt tillträdde Vasakronan som hyresvärd och JM som hyresgäst. JM erhöll i samband med tillträdet en slutlikvid för slutförd entreprenad, vilket innebar ett positivt kassaflöde om 375 mkr under det fjärde kvartalet. Det nya huvudkontoret följer JM:s riktlinjer vad gäller energibesparing och är klassat som GreenBuilding.

I Norrtälje kommun startade under våren produktionen av det särskilda boendet för äldre Solbacka, om 64 bostäder med en total yta på 4 368 kvadratmeter. Hyresgäst är Norrtälje kommun och inflyttning är beräknad till hösten 2010.

Produktionen av det särskilda boendet för äldre, Ymerplan i Sigtuna kommun om 72 bostäder, fortgår enligt plan. Hyresgäst är Sigtuna kommun och inflyttning sker i mars 2010. Fastigheten avyttrades i november till KPA.

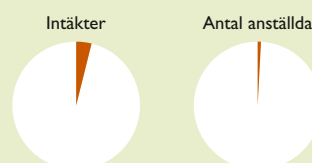
Lillängen i Nacka kommun är ett särskilt boende för äldre, om 45 bostäder, som färdigställdes under året med Carema AB som hyresgäst. Fastigheten avyttrades i november till Diligentia. Inflyttning skedde i april 2009.

Hyresrättsprojektet Markan i Hägernäs, Täby produktionsstartades under våren och består av 52 hyresbostäder i fyra separata byggnader om en total bostadsyta på 2 848 kvadratmeter. Fastigheten har avyttrats i december till Heba Fastighets AB. Inflyttning beräknas ske i mars 2010.

I området Bolinder strand, Järfälla, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till JM:s bostadsprojekt.

## JM FASTIGHETSUTVECKLING

Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar bostads- och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.



Mkr	Januari–december	
	2009	2008
Intäkter	309	213
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	110	75
Genomsnittligt operativt kapital	1 021	972
Avkastning operativt kapital (%)	10,8	7,7
Operativt kassaflöde	620	-113
Bokfört värde exploateringsfastigheter	108	80
Bokfört värde projektfastigheter	564	553
Antal anställda	16	20
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	75	74

Ett antal nyuthyrningar och expansioner, om ungefär 1 000 kvadratmeter, genomfördes under året vilket gav en uthyrningsgrad på 84 procent vid årets slut.

I Dalénumområdet på Lidingö som förvärvades i slutet av 2007 pågår arbetet med den detaljplan som väntas vinna laga kraft under slutet av 2010. Efter ombyggnad och hyresgäst Anpassningar för framförallt AGA:s nya huvudkontor låg uthyrningsgraden i det befintliga beståndet på 89 procent vid årets slut.

## BYGGRÄTTER

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 74 000 kvadratmeter, varav kontorsbyggrätter utgör 54 000 kvadratmeter. Bostadsbyggrätter för hyresbostäder utgör 16 000 kvadratmeter och särskilt boende för äldre utgör 4 000 kvadratmeter, belägna i Dalénumområdet, och förutsätter att föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Det bokförda värdet uppgår till 108 mkr.

# JM PRODUKTION

## MARKNAD

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm har försvagats och konkurrensen om projekten är fortsatt hård. Marknaden för husbyggande är generellt svagare än anläggningsmarknaden, där kunderna i större grad utgörs av offentliga beställare.

## RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 008 mkr (2 008) och rörelseresultatet uppgick till 130 mkr (124). Rörelsemarginalen uppgick till 6,5 procent (6,2).

## PROJEKT

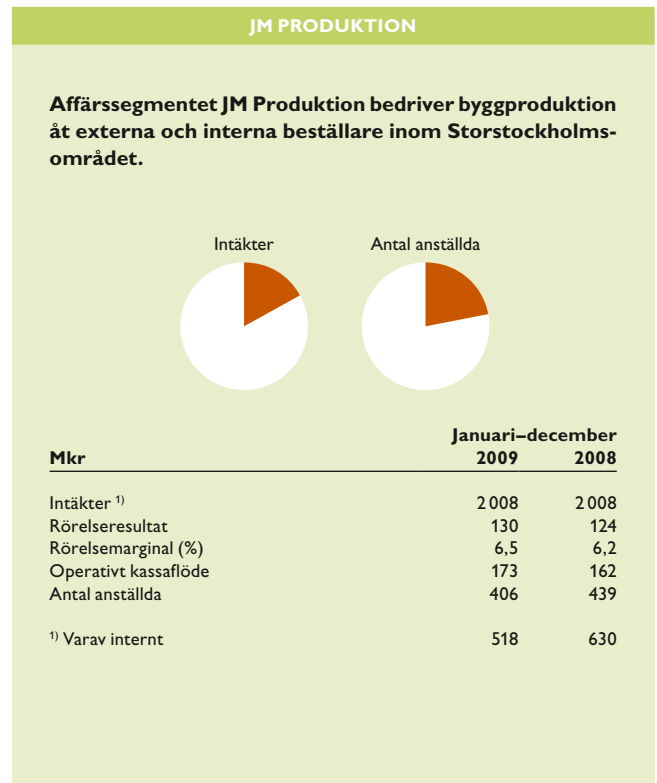
Affärssegmentet har under året erhållit flera stora uppdrag. Nyproduktion av skola i Sollentuna kommun, ombyggnad av kontor till bostäder åt Locum inom Karolinska sjukhusområdet samt tre nya deletapper åt Söderenergi vid byggnation av det nya kraftvärmeverket i Södertälje. Ett större internt projekt är nyproduktion av hyresrätter i Täby åt JM Fastighetsutveckling. Åt Storstockholms Lokaltrafik (SL) en entreprenad avseende grovplanering och markförsäljning inom området Ekobacken i Värmdö kommun, vidare ska en utbyggnad av spårvägen i centrala Stockholm utföras åt SL. Därutöver en ombyggnad av Gamla Riksarkivet, Riddarholmen, åt Statens Fastighetsverk.

Omfattande pågående projekt är ombyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver, mark- och exploateringsarbeten i Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad åt Stockholms stad. Dessutom pågår nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Vasakronan.

Större projekt som har pågått under året men nu är avslutade har varit nybyggnad av kontor i Frösunda, Solna med slutlig



JMs nya kontor i Solna, utvecklat av JM Fastighetsutveckling och producerat av JM Produktion.



beställare Vasakronan samt ombyggnad av kontorsfastighet i Dalénumområdet på Lidingö, båda åt JM Fastighetsutveckling. Ett annat större projekt har varit om- och nybyggnad av kontorsfastighet i Solna åt Fabege.



Anläggningsarbeten utförs vid Igelsta Kraftvärmeverk i Södertälje.

# ANSVAR ATT VARA LEDANDE INOM MILJÖOMRÅDET

JMs arbete bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor; de hus JM bygger idag ska stå i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av bostäder har JM ett ansvar även inom miljöområdet.

Husens energianvändning står i fortsatt fokus eftersom klimatförändringarna är vår tids stora utmaning. JM fokuserar därför på att minska energianvändningen och energibehovet under såväl produktion som drift. Vi som är bostadsbyggare har ett stort ansvar för kommande generationers miljö.

## PRIORITERAT MILJÖARBETE

Byggsektorn svarar för en betydande del av samhällets energi- och materialanvändning, vilket har stor påverkan på miljön. Med hållbart samhällsbyggande avser JM såväl ett ekonomiskt som ett socialt och miljömässigt ansvarstagande. Självklara ambitioner är att skapa attraktiva och trygga bostäder, använda etiska affärsmetoder och att ställa motsvarande krav på leverantörerna.

Det viktigaste hållbarhetsarbetet för JM är miljöarbetet eftersom det är här företaget har störst samhällspåverkan i sin roll som projektutvecklare av bostäder. I detta avsnitt beskriver vi JMs projektutveckling av bostäder i Sverige där ej annat anges.

## ENERGI

För JM har det länge varit viktigt att minska bostädernas energianvändning och därmed dess påverkan på växthuseffekten. JM har därmed blivit ledande i Europa på att bygga energisnåla bostäder – sett på hela produktionen och inte bara i enstaka pilotprojekt. All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Med lågenergihus menar vi hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet.

Ambitionen är att företagets bostäder, i all byggproduktion, ska ha branschens energieffektivaste klimatskal (med klimatskal menas husets ytterhölje – väggar, fönster, tak och golv). Kravet

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

- Energianvändning
- Val av byggmaterial
- Hantering av byggavfall
- Användning av transporter och arbetsmaskiner
- Hantering av förorenad mark.



I småhusprojektet Östra Torn utanför Lund pågår inflyttning. Projektet är ett av de första som byggs enligt JMs koncept för lågenergihus.

## EXEMPEL PÅ ÅTGÄRDER I JMs LÅGENERGIHUS

- Extra välisolerade väggar
- Energieffektiva fönster
- Återvinning av värmen i frånluften
- Individuell mätning av varmvatten.

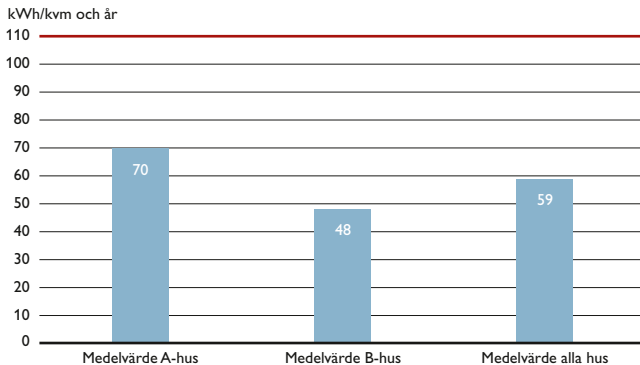
i Boverkets Byggregler, 110 kWh uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, kommer med god marginal att uppfyllas i JMs bostäder, vars genomsnittliga energianvändning nu, när all produktion uppfyller JMs lågenergihuskoncept, beräknas bli 75 kWh. De första lågenergihusen är färdigbyggda och inflyttade under hösten 2009.

JM fortsätter sitt utvecklingsarbete med att göra husen allt mer energieffektiva och testar kontinuerligt nya lösningar för att skaffa oss mer kunskap och i förlängningen utveckla vårt lågenergihuskoncept. Ett sådant utvecklingsprojekt är till exempel Presse Park i Kungälv söder om Göteborg där JM har uppfört två tvåplanshus med extra bra isolering. Uppvärmningen sker med förvärmad tilluft och husen saknar radiatorer. Inflyttning i husen har skett under året och energianvändningen i dessa hus kommer att följas upp och jämföras med två referenshus som är av mer konventionell konstruktion. Liknande hus uppförs nu i Valla i Linköping.

2006 presenterade JM sin satsning på 16 energisnåla radhus i Järingegränd i Tensta, norr om Stockholm. Ambitionen då var att sänka energianvändningen med 30 procent jämfört med traditionellt nyproducerade hus. Den övergripande ambitionen med projektet var att visa att det går att bygga lågenergihus som är lönsamma för både kunden, företaget och samhället och som är bra för klimatet. Dessutom önskade JM bygga in lösningar i husen som företaget sedan kunde använda framgent i sin ordinarie bostadsproduktion. De förändrade tekniska lösningarna skulle bygga på en känd och väl beprövad teknik. Vidare skulle inget avkall göras på husens komfort eller utseende. Problemet med att bygga lågenergihus är alltså inte i första hand ett tekniskt problem utan framförallt en ekonomisk utmaning. Nu, drygt tre år senare, visar mätningar att målet uppfyllts med råge:

energianvändningen har halverats och i vissa fall gått ner mot en tredjedel. Den tekniska uppföljningen och utvärderingen har genomförts av Lunds Tekniska Högskola. Även denna undersökning visar hur stor betydelse beteendet hos de boende har för energianvändningen. Flera av de lösningar som testades i Järinge är numera JM-standard i hela Sverige.

#### ENERGIANVÄNDNING EXKLUSIVE HUSHÅLLSEL, JÄRINGE UPPMÄTTA VÄRDEN UNDER ETT ÅR



A-hus: Från- och tilluftssystem med värmepump  
 B-hus: Från- och tilluftssystem med värmväxlare + värmepump  
 — Kravet i Boverkets Byggregler, 110 kWh/kvm

JM har under året flyttat till ett nytt huvudkontor utvecklat av JM Fastighetsutveckling och producerat av JM Produktion. Kontoret uppfyller kraven för GreenBuilding-certifiering. Beslut har fattats att samtliga nya kommersiella fastigheter uppförda av JM ska uppfylla GreenBuildings standard, vilket innebär att energianvändningen underskrider gällande byggnorm med minst 25 procent.

JM arbetar även aktivt för att minska energianvändningen under produktionsfasen. I Sverige köps endast miljöel (för närvarande miljödeklarerad vattenkraftsel). Vidare har JM under 2009 vidtagit ytterligare energieffektiviseringsåtgärder inom ramen för projektet "energieffektiva arbetsplatser". Nya etableringar kommer framöver utrustas med bland annat energieffektiva bodar, lågenergibelysning (med ljus- och närvarostyrning), samt tidig driftsättning av fjärrvärme för uppvärmning av husstommen under produktion. När dessa åtgärder är införda på samtliga arbetsplatser räknar JM med en energibesparing i storleksklassen 9 000 MWh/år.

#### LÅGENERGIHUS – BJÖRKBACKEN I VALLENTUNA



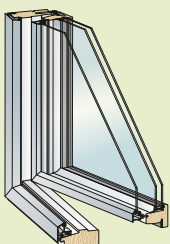
Ulf Nilsson och Jane Dampawon har flyttat in på Björkbacken i Vallentuna norr om Stockholm. Att det blev JM och nyproduktion var ett beslut som växte fram:

– Vi hade bestämt oss för området av familjescäl. Vi tittade runt lite och lockades av att äga en fräsch lägenhet. Här kan vi lita på att allt är helt nytt och kommer att hålla, säger Jane.

När paret först börjad leta lägenhet var ett bra miljöval viktigt, men det stod inte högst upp på listan. JM:s ambitiösa miljöarbete blev en överraskning för dem.

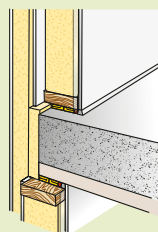
– Sedan inflyttningen har vi fått mycket information om energianvändning och miljö. Att själv kunna påverka innebär att vi också kan sänka våra kostnader, säger Ulf.

#### JMs VIKTIGASTE SATSNING FÖR KLIMATET



##### ENERGIEFFEKTIVARE FÖNSTER

Mellanrummet mellan glasen i fönstret är fyllt med ädelgasen argon, vilket gör fönstren än mer energieffektiva.



##### BÄTTRE VÄGGAR

Väggarna har en ny och effektivare typ av isolering och ett extra isolerskikt på 5 centimeter. Vi bygger också väggarna tätare och mer vindskyddande, utan att för den skull riskera att stänga inne fukt. Våldimensionerade ventilationssystem håller luften frisk och tillvaratar värmen genom värmeåtervinning.

**MATERIALVAL OCH KONSTRUKTIONER**

I JMs bostäder används sunda och beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Redan under mitten av 90-talet utvecklade JM i Sverige ett eget system för miljövärdering för att på så sätt styra användningen av byggmaterial mot minskad miljöbelastning. Varugrupper som värderas är exempelvis färger, limmer, fogmassor samt golv- och takmaterial och resultatet samlas i JMs miljövarudatabas. Kontrollen av byggvaror säkerställer att varorna inte innebär några miljö- eller hälsorisker för vare sig kunder eller medarbetare. Miljöbedömningen har anpassats till de kriterier som utvecklats inom ramen för BASTA – byggsektorns gemensamma system för att utveckla farliga ämnen. JM är aktivt i utvecklingen av BASTA.

Samtliga projekterings- och installationsarbeten i JMs bostäder uppfyller kraven enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation", vilket JM var först med bland de stora byggföretagen. Dessa regler tillämpas även på installerade värmesystem. JM arbetar med fuktskyddsbeskrivningar i projektering och produktion för att förebygga fukt- och vattenskador. Vi använder fukttåliga och mögelresistenta gipsskivor i våtrum och vid putsade ytterväggar. På badrumsväggar ställs dessutom höga fuktskyddskrav i enlighet med gällande byggregler.

Under året har Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (SP) publicerat rapporten "putsade regelväggar". Där påtalas stora

problem med fukt och putsade enstegstätade väggar. Värt att notera är att JMs system för enstegstätning är en av tre metoder som beskrivs som fungerande lösningar.

**BYGGAVFALL**

JM i Sverige har genom planering, utbildning och samarbete med avfallsentreprenörer under många år strävat mot att minska mängderna osorterat och deponerat avfall från byggarbetsplatserna. Detta har även återspeglats i JMs verksamhetsprogram som har siktat på en halvering av mängden deponiavfall samt en mer än halverad andel osorterat avfall.

För att ge arbetsplatser med framgångsrik källsortering uppskattning, samt för att motivera och uppmuntra arbetsplatser att "tävla" med varandra för att bli bättre, har JM ett system med en så kallad avfallspremie. Under året har premien delats ut till nio arbetslag på de arbetsplatser i Sverige som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

Kretsloppsrådets branschriktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning, som JM varit med och arbetat fram, gäller för samtliga projekt i JM i Sverige.

**TRANSPORTER OCH ARBETSMASKINER**

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. Merparten av varutransporterna och maskinarbetet upphandlas av

**ALLERGIHÄNSYN**

Forskning har visat att det kan finnas ett samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. JMs bostäder har PVC-fria väggar och golv. Till de planteringar som omger JMs hus används växter och träd som är giftfria och lämpliga för allergiker, till exempel äppelträd och rosor. Kök och bad ska vara lättstädade. I köket undviks "dammyllor" genom takansluten skåpinredning. I badrummet är badkaret utformat så att golv och golvbrunn är enkla att hålla rena.

**EN GOD LJUDMILJÖ**

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

**EN GOD ELMILJÖ**

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





JMs leverantörer. Arbetet med att utveckla logistikprocesserna i förhållande till leverantörerna fortgår och projekt pågår för att öka möjligheterna för JM att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. I detta sammanhang är JM bland annat med i ett branschgemensamt projekt för att ta fram verktyg för att kunna ställa relevanta krav vid upphandling av transporter. Samlastning av material, utfyllnadsgrad i lastbilarna och rätt typ av leveransfordon till arbetsplatserna är exempel på miljöförbättrande åtgärder som testas och utvärderas.

Idag ställer JM i Sverige bland annat krav rörande leverantörernas val av bränsle – till exempel ska enbart alkylatbensin användas till mindre bensindrivna maskiner. I Sverige är alla JM:s tjänstebilar miljöbilar som drivs av etanol (E85), biogas eller elhybridteknik.

Tjänsteresor på JM ska genomföras så att påverkan på miljön minimeras med avseende på koldioxidutsläpp. Exempelvis prioriteras tågresor framför flygresor och nyttjandet av kollektiva färdmedel uppmuntras för lokalresor. Genom att använda videokonferensutrustning på JM:s kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors har många resor kunnat undvikas och vi har därigenom reducerat koldioxidutsläppen från tjänsteresor.

I JM:s bostadsprojekt i Stockholm nyttjas dotterbolaget JM Entreprenad som underleverantör av anläggningsarbeten. Företaget bedriver ett utvecklingsprojekt där fokus är att minska anläggningstransporterna samt öka återvinningen av schaktmassor och bergmaterial mellan projekten. Arbetet under året har fortskridit med att ordningställa de två första platserna för återvinning. Ytterligare ytor har inventerats för att utöka antalet återvinningsplatser.

#### FÖRORENAD MARK

JM förvärvar ofta äldre industrimark som omvandlas till fina bostadsområden efter att marken har sanerats. JM gör därmed en stor miljö- och hälsonytta genom att ta bort en mängd tungmetaller och oljeföroreningar från marken före byggnation.

Marksanering kräver mycket planering, många undersökningar och god kommunikation med miljömyndigheter, entreprenörer, kontrollerande konsulter, personal på laboratorium och deponier. Genom att sortera ut massor för återanvändning på plats kan lastbilstransporterna minimeras.



Marksanering i Bolinder Strand, Järfälla.

Ett saneringsexempel är området på Kvarnholmen i Nacka utanför Stockholm där det funnits en uppläggningsplats för båtar. Området ska nu saneras och en park anläggas. På en yta av cirka 4 000 kvadratmeter kommer uppskattningsvis 780 kg bly, 30 kg arsenik, 5 kg kadmium, 710 kg koppar, 2 ton zink samt 70 kg hälsofarliga oljerester att omhändertas.

Ett annat exempel är Dalénum på Lidingö där JM under året utfört ett stort ledningsschakt. En omfattande kontroll av schaktmassorna har bidragit till möjligheten att återanvända en stor mängd massor inom området. Cirka 7 200 ton förorenade och oanvändbara massor har förts till deponi under året. Utan kontroll och möjlighet till återanvändning skulle uppskattningsvis dubbelt så mycket ha transporterats till deponi.

Normalt måste 15–20 byggprojekt per år genomgå marksanering. Som hjälp för att kunna hantera förorenad mark på ett riktigt sätt finns två marksaneringsexperten anställda, i Stockholm respektive Malmö. Rutiner finns även tydligt beskrivet i JM:s verksamhetssystem.

#### PROJEKTUTVECKLINGENS MILJÖPÅVERKAN



	Förvärv	Planering	Byggarbetsplats	Färdig byggnad	Rivning
Tid i processen	månader	halvår–år	1–2 år	>100 år	månader
JMs inflytande	stort	stort	stort	avtagande	litet
Möjlighet att förebygga miljöpåverkan	stor	stor	liten	liten	liten
Påverkan på miljön	liten	liten	måttlig	stor	måttlig

### HUR VI ARBETAR

Eftersom JM är en ledande projektutvecklare och samhällsbyggare är det också naturligt att företaget tar ett ansvar för att vara ledande inom miljöområdet. Sedan JM som första byggbolag i Europa 1994 antog en miljöpolicy har företaget fortsatt att driva miljöutvecklingen inom branschen. JM bedriver kontinuerligt olika utvecklingsprojekt i full skala. Efter utvärdering inarbetas sedan vissa lösningar i all JM:s produktion. För JM har det alltid varit viktigt att kombinera ett seriöst miljöarbete som positivt påverkar samhället med en naturlig förståelse för att de åtgärder som JM vidtar måste vara bra för företagets affärsmodell både på kort och lång sikt. Ett framgångsrikt miljöarbete bör framförallt gynna företagets kunder, medarbetare samt våra barns framtid.

### ORGANISATION

JM:s kvalitets- och miljöråd, där VD, företagets affärsenhets- och regionchefer ingår, har det övergripande ansvaret för den gemensamma styrningen av verksamheten i Sverige, där även miljöfrågorna ingår. Koncernens kvalitets- och miljöavdelning svarar, tillsammans med regionala kvalitets- och miljösamordnare för samordning, utveckling och stöd i miljöarbetet. Bland annat genomförs byggarbetsplatsbesök för att förankra och utveckla miljöarbetet i produktionen. Miljöfrågorna genomsyrar det dagliga arbetet och förutsätter ett brett engagemang i hela företaget hos såväl hantverkare som tjänstemän.

### STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

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

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

### SAMARBETSPARTNERS

En stor del av JM:s miljöpåverkan sker via företagets externa samarbetspartners som underentreprenörer och materialleverantörer. Samtliga svenska ramavtalspartners är miljöbedömda för att tillse att dessa endast använder eller levererar miljögodkända produkter, att de har tillförlitliga rutiner för bland annat avfallshandling och dokumentation samt att de även har ett internt miljöarbete inom sitt eget företag. Under året har antalet ramavtal ökat med 11 procent, från 205 till 227.

### BRANSCHFRÅGOR

Miljöfrågor är ibland branschövergripande och miljöarbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt.

För att stärka sitt klimatarbete har JM under flera år varit medlemmar av klimatnätverket **BLICC** – Business Leaders Initiative on Climate Change. Detta innebär bland annat att JM beräknar och redovisar sina klimatpåverkande utsläpp enligt internationell standard (GHG-protokollet) och strävar mot att driva sin verksamhet med minimal klimatpåverkan.

JM är sedan länge medlem i **Kretsloppsrådet** och anslutet till regeringens dialogprojekt **Bygga-Bo**, där ett antal företag, kommuner och regeringen gemensamt har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom områdena effektiv energianvändning, effektiv resursanvändning och hälsosam inomhusmiljö.

JM har stött ett branchgemensamt forskningsprojekt som arbetat med att utveckla ett system för klassificering av byggnader. Syftet med klassningssystemet är att underlätta miljökommunikationen med kunderna samt kanske även införa förmånliga villkor för byggnader med hög grad av miljöanpassning. Det finns i branschen idag ett ökat intresse för olika typer av miljöklassificeringssystem för byggande och JM följer noggrant utvecklingen av dessa.

JM är medlemsföretag i **Sustainable Innovation AB**. Sustainable Innovation är ett nationellt centrum för energieffektivisering i vardagslivet. Huvudsyftet är att bidra till utvecklingen av svenskt näringsliv på området genom kommersialisering av ny teknik. Organisationen har stöd från Energimyndigheten för att kraftsamla svenskt kunnande inom miljöteknikutveckling och energieffektivisering. JM är med och driver tre utvecklingsprojekt i samarbete med Sustainable Innovation.

JM deltar på SBUF:s mandat i programstyrelsen för tredje etappen av **SolEI-programmet** under perioden 2008–2011. Programmet syftar bland annat till att öka användningen av solceller samt att teknik ska bli en naturlig del i det moderna energisystemet. I den pågående programetappen är verksamheten fokuserad på byggnadsintegrationsfrågor, nätanslutningsproblematik, standardisering med mera.

### LÖNSAMT MILJÖARBETE

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

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

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

Under året har JM signerat en rad olika upprop på miljöområdet, exempelvis The Copenhagen Communique on Climate Change, Klimatstafetten samt Uppropet för förnybara bränslen.

## KONCERNENS KVALITETS- OCH MILJÖPOLICY

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

Vi gör detta genom att:

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

## ÖVERGRIPANDE KVALITETS- OCH MILJÖMÅL

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

## FAKTA OCH NYCKELTAL MILJÖ JM SVERIGE

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

	2009	2008	2007	
Genomförda interna kvalitets- och miljörevisioner	126	106	106	
Koldioxidutsläpp JM (ton) <sup>1)</sup>	11 400	15 800	16 300	
Koldioxidutsläpp JM (ton/mkr) <sup>1)</sup>	1,43	1,46	1,53	
Nyproducerade bostäders beräknade koldioxidutsläpp från energianvändning (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> BRA)	6	7	7	
Andel byggavfall som går till deponi (%) <sup>2)</sup>	16	15	16	
Produkter i miljövarudatabas	2 952	2 731	2 412	
Andel tjänstebilar som är miljöbilar (%)	100	97	91	
Antal ramavtal med utökad miljöprövning	227	205	160	
Projekt med nyckeltal (%) <sup>2)</sup>	96	100	89	
Projekt med nyckeltal (st.) <sup>2)</sup>	44	59	49	
<b>Måluppfyllelse JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks</b>	<b>Mål 2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov, inklusive hushållsel, (kWh/m <sup>2</sup> BRA) <sup>3)</sup>	-	92	100	113
Byggavfall till deponi (kg/m <sup>2</sup> BTA)	2	4,1	3,6	4,1
Andel osorterat byggavfall (%)	15	33	30	40
Total mängd byggavfall (kg/m <sup>2</sup> BTA)	13	25	24	25

<sup>1)</sup> Beräkningen är anpassad till BLICCs klimatberäkningsmodell och avser hela Sverige.

<sup>2)</sup> Avser JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

<sup>3)</sup> Nya energiåtgärder beslutades 2007. Uppföljningen sker från år 2008 utifrån en ny beräkningsmodell. BRA = Bruksarea, BTA = Bruttoarea.

# HUS ATT TRIVAS I SKAPAS I SAM-ARBETE MELLAN FLERA OLIKA KOMPETENSER

**Förmågan att locka nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla de vi redan har, kommer långsiktigt att vara avgörande för vår fortsatta framgång.**

## ANPASSNING AV ORGANISATIONEN

Den snabbt försämrade konjunkturen under slutet av 2008 fick konsekvenser för JM i form av lägre antal produktionsstarter vilket i sin tur föranledde en anpassning av organisationen som pågick fram till och med våren 2009. Totalt fick närmare 600 personer lämna JM under 2008 och 2009.

Åldersstrukturen i JM är fortsatt jämnt fördelad genom att flera avgångar har kunnat lösas med pension. Vidare finns JM:s kärnkompetens – bostadsutveckling och produktion – kvar i bolaget, varför vi även framgent står rustade att möta våra kunders krav på ett bekymmersfritt boende. Med nuvarande bemanning om cirka 1 900 medarbetare har vi kapacitet för drygt 3 000 produktionsstarter per år. Tillgången på ingenjörer i kombination med de stora pensionsavgångarna på arbetsmarknaden i stort är dock fortsatt en utmaning för JM och kommer att vara kritisk för fortsatt tillväxt.

## KOMPETENSUTVECKLING OCH LEDARSKAPS-FÖRSÖRJNING

På JM är vår strävan att relationerna med våra medarbetare ska kännetecknas av våra kärnvärden; kvalitet, långsiktighet, pålitlighet, engagemang, lyhördhet och stilkänsla.

Utvecklingssamtal hålls på JM minst en gång per år. Då görs en uppföljning av måluppfyllelse och hur vi har levt upp till våra kärnvärden, vilket har en koppling till lönesättningen. I detta samtal sätts även nya mål och kopplat till målet ses det individuella utvecklingsbehovet över och en individuell kompetensutvecklingsplan upprättas.

För såväl tjänstemän som hantverkare handlar kompetensutvecklingen till stor del om arbetsrotation och ett aktivt lärande i det dagliga arbetet. Dessutom arbetar vi med metoder som syftar till att utveckla de erfarenheter och kompetenser som medarbetarna samlar på sig, liksom för att se till att ett utbyte av erfarenheter sker kontinuerligt. På så sätt tillvaratar vi den kompetens som finns på JM samtidigt som stora möjligheter ges för våra medarbetare att bredda sin kompetens och växa i sina roller.

Chefsbehovet inom organisationen tillgodoses främst genom intern rekrytering. Därmed skapas goda möjligheter för JM:s medarbetare att utvecklas inom företaget samtidigt som kunskapen om affären JM behålls i koncernen.

Det är varje chefs ansvar att tidigt identifiera potentiella chefer och därmed kunna anpassa kompetensutvecklingen till en framtida chefsroll. Samtidigt är det avgörande för JM:s framgång att vi arbetar koncernövergripande med ledarförsörjning för att säkerställa den fortsatta tillväxten av framtida ledare.

## JM-AKADEMIN

Under 2007 startades JM-akademien för att säkerställa att JM:s medarbetare utvecklar den kompetens som krävs för att nå JM:s mål. Samtidigt definierades vilka ledar- och medarbetar-kompetenser som krävs för att vi ska kunna leva och agera i enlighet med våra kärnvärden. Vi följer upp och mäter våra chefer på dessa ledarkompetenser, såväl i utvecklingssamtalet, i ett "development center" som i vår medarbetarundersökning. Det finns en direkt koppling mellan kompetensbedömningen i utvecklingssamtalet och lönesättningen.

Inom ramen för JM-akademien samlas de utbildningar som tagits fram specifikt för JM:s medarbetare, till exempel JM:s ledarutveckling som omfattar 450 chefer och ledare och som sker i fyra steg:

### 1. "Ny som chef på JM"

som innehåller basutbildningar för att säkerställa grundläggande kunskaper för nya chefer på JM i till exempel utvecklingssamtal och arbetsrätt;

### 2. "Ledarskap på JM"

som är en utbildning i JM:s ledarskap. Målsättningen är att skapa förståelse för JM:s ledarkompetenser hos våra chefer och ledare så att dessa tillsammans med sina medarbetare ansvarar för att agera i enlighet med JM:s kärnvärden;

### 3. "Development Center"

är ett bedömningscenter i syfte att identifiera det individuella utvecklingsbehovet och den fortsatta utvecklingsplanen för JM:s ledare;

### 4. "Mitt ledarskap"

innebär individuella utvecklingsinsatser som till exempel coaching, utbildning i kommunikation eller analysarbete och som planeras utifrån den föreslagna planen i steg tre.

## JM:s TRAINEEPROGRAM

Sedan 1994 driver JM ett treårigt traineeprogram för att säkra framtida kompetens och ledarförsörjning.

För att alla som går traineeprogrammet ska få bred kompetens inom bostadsproduktion tillbringas en stor del av deras tid på våra byggen. Programmet utformas individuellt och genom arbete inom arbetsledning, projektering, kalkylering, utsättning, försäljning och förvaltning får traineen en bred kompetens inom JM:s affär och produktion. Därtill går traineen kompletterande utbildningar som är specialanpassade för den framtida rollen.

Totalt har 105 medarbetare påbörjat programmet sedan starten.

## JM:s SKOLSAMVERKAN

Trots årets anpassning av organisationen är en av de viktigaste utmaningarna för JM i framtiden att kunna attrahera nya



## Arbetsmarknadsdag på Kungliga Tekniska Högskolan, Samhällsbyggnadssektionen.

JMs Kalle Wendel, förvaltare och trainee med examen från KTH i Stockholm, träffar dagens studenter.

kompetenta medarbetare. Utöver vår goda samverkan med Sveriges största högskolor och universitet samarbetar vi med ett antal gymnasieskolor, däribland Rönninge gymnasium och Nackademin. JM är representerat i Rönninge gymnasiums styrgrupp och deltar aktivt i utvecklingen av kursplanen. På Byggprogrammet utbildas trä- och betongarbetare och på Byggteknikprogrammet utbildas gymnasieelever till arbetsledande befattningshavare. JM har sedan lång tid varit en del av den praktiska utbildningen på gymnasieskolan och har mycket positiva erfarenheter av att våra medarbetare på olika nivåer fungerar som handledare, mentorer och lärare.

JM fortsätter även det framgångsrika samarbetet med Nackademin och deltar i utformningen av kursinnehållet. Nackademin är en eftergymnasial utbildning i husbyggnad och anläggning som startade redan 2002. Eleverna på den tvååriga utbildningen erbjuds praktikplats på JM och under året har många fått anställning på JM efter avslutade studier.

### LÖNER OCH FÖRMÅNER

Cirka 650 av JM:s chefer, ledare och ett antal specialister i Sverige omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Normalt varierar det belopp som kan falla ut mellan en och sju månadslöner, bero-

ende på befattning. Sedan 2001 har JM erbjudit medarbetare med en pensionsgrundande årslön på över tio basbelopp en pensionsplan, JM 10 Plus, med förbättrade pensions- och försäkringsvillkor. JM 10 Plus ger fem procentenheter mer i ålderspension och garanterar högre familjepension och sjukpension än traditionell ITP.

JM har sedan 2001 kompenserat inkomstbortfall vid föräldraledighet och från och med 2008 är förmånen än mer generös då medarbetare i Sverige har upp till tolv månaders föräldraledighet som kompenseras för inkomstbortfall, vilket är åtta till tio månader utöver kollektivavtalen. Syftet är att stötta föräldrar och bidra till ökad jämställdhet. Under 2009 utnyttjade 97 (128) medarbetare den möjligheten.

### JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Idag är 31 (34) procent av JM:s anställda tjänstemän kvinnor och bland chefer och ledare är andelen kvinnor 32 (30) procent.

Ökad kulturell, social och religiös mångfald präglar det svenska samhället. För JM innebär det bland annat fler affärsmöjligheter och en chans att nå nya kundgrupper. Ökad mångfald bland medarbetarna är därför en prioriterad fråga för företaget, som inte minst avspeglas i de nyrekryteringar som görs.

JM samarbetar med den drogforebyggande organisationen Mentor för att stärka relationen mellan vuxna och ungdomar – däribland elever med invandrarbakgrund.

### INTERNKommunikation

Allt vi säger och gör påverkar bilden av JM och det är därför viktigt att medarbetarna har en gemensam bild av affären, JM:s varumärke och arbetsprocesserna. Medarbetare som är kunniga, engagerade och vill bidra till affären är viktiga framgångsfaktorer. Den interna kommunikationen ska präglas av tydlighet, öppenhet och dialog och tar sin utgångspunkt i det personliga mötet med chef och kollegor.

Medarbetarna ska få de grundläggande kunskaper som behövs för att sköta sitt jobb och kunna bidra till företagets utveckling på ett bra sätt och tryckta och elektroniska kanaler är viktiga komplement och stöd. På JM har vi personaltidningen JMnytt, ett intranät, en väggtidning till arbetsplatserna och ett ledningsforum.

### ARBETSKLIMAT

JM är ett stort företag med det lilla bolagets fördelar, bland annat genom korta beslutsvägar. Här är det lätt att bli sedd och uppmärksam. Ett stort mått av frihet stimulerar även till eget ansvar och utveckling, vilket är en av de viktigaste faktorerna i att säkerställa att all kompetens kommer till sin rätt. Inom JM finns en tradition av dialog och samförstånd. Detta tros vara en bidragande faktor till att endast ett fåtal konflikter som lett till tvist och förhandling har rapporterats på företagets arbetsplatser.

Det finns från JM en uttalad strävan efter att koncernens medarbetare ska uppnå god balans i livet – mellan jobb och familjeliv. Vartannat år genomförs medarbetarundersökningar på JM och senast i augusti/september 2009 genomfördes en enkätundersökning som framför allt mätte arbetsklimat, ledarskap och organisation. Trots den senaste tidens anpassning av organisationen uppger hela 85 procent (89) av medarbetarna i undersökningen att de kan rekommendera JM som arbetsgivare.

Personalomsättningen 2009 var 6 procent (10) i Sverige och genomsnittlig anställningstid var cirka 12 (11) år.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

Medarbetarnas hälsa, välbefinnande och utveckling är centralt för JM som arbetsgivare. JM arbetar aktivt med förebyggande friskvård och för att begränsa antalet olycksfall i arbetet.

### FÖREBYGGANDE FRISKVÅRD

Förebyggande friskvård är det viktigaste verktyget i arbetet med att minska sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador. Bland åtgärderna kan nämnas "Byggjympa" – daglig uppvärmning och stretching på arbetstid, som sedan 2007 är obligatoriskt på våra byggarbetsplatser. Därtill erbjuder vi styrketräning, massage och sjukgymnastik.

### FOKUS PÅ TIDIG REHABILITERING

Under 2009 var den totala sjukfrånvaron på JM i Sverige 3,6 (4,3) procent av totalt arbetad tid. Sänkningen är ett resultat av ett

### JM:s ETISKA RIKTLINJER

#### Värnar om våra medarbetare

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

#### Ansvarsfulla

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

#### Seriösa avtal

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

#### Affärsmässiga relationer utan personlig vinning

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

aktivt och målinriktat rehabiliteringsarbete som påbörjades 2006 då sjukfrånvaron uppmätts till 6,0 procent av totalt arbetad tid under helåret 2005.

Arbetet kännetecknas av en effektiv rehabiliteringsprocess, som tidigt identifierar signaler på ohälsa samt ett mer systematiskt arbete med de sjukskrivningar som finns inom JM. Fokus ligger på att minska behovet av rehabiliterande åtgärder och istället förflytta insatserna mot hälsofrämjande och förebyggande åtgärder. JM:s rehabiliteringsverksamhet bygger på samverkan mellan den centrala personalfunktionen, ansvarig chef, den sjukskrivne och facket. För att stärka den arbetslivsinriktade rehabiliteringen med en offensiv medicinsk rehabilitering, har vi utvecklat samarbetet med en rikstäckande företagshälsovård.

JM är aktivt under rehabiliteringsprocessen genom att initiera och finansiera åtgärder i syfte att möjliggöra för medarbetaren att vara kvar i sitt arbete eller återgå till arbetet så snart som möjligt. Insatserna är målinriktade, tidssatta och utvärderas kontinuerligt. Exempel på behandlingar är samtalsstöd, hälsocoaching, behandlingar av sjukgymnaster och vid behov yrkesvägledning. JM arbetar för att på ett tidigt stadium identifiera stressstendenser och erbjuda coachande samtal. Detta för att förhindra stressrelaterade sjukdomar, som numera är allt mindre vanligt förekommande.

## MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2009	2008	2007
Antal medarbetare per 31 dec	1 850	2 365	2 415
– antal tjänstemän	973	1 243	1 214
– antal hantverkare	877	1 122	1 201
Snittålder, tjänstemän	45	43	43
Snittålder, hantverkare	42	40	39
Andel akademiker bland tjänstemännen, %	28	26	26
Andel kvinnor bland tjänstemännen, %	31	34	32

## MEDELTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2009	2008	2007
Sverige	1 848	2 180	2 067
Norge	208	294	262
Danmark	17	31	31
Finland	7	12	9
Belgien	15	16	16
<b>Totalt</b>	<b>2 095</b>	<b>2 533</b>	<b>2 385</b>

## SJUKFRÅNVARO – SVERIGE

%	2009	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,6	4,3	4,6
29 år eller yngre	4,6	4,6	4,5
30–49 år	3,1	3,5	3,7
50 år och äldre	3,9	5,5	6,2
Sjukfrånvaro under sammanhängande tid av minst 60 dagar/total sjukfrånvaro	51	50	47
Kvinnors sjukfrånvaro	2,3	2,4	3,3
Mäns sjukfrånvaro	3,9	4,7	5,0

Bland hantverkarna beror långtidssjukskrivningarna främst på belastnings- och förslitningsskador samt på fritids- och arbetsolycksfall.

## ORDNING OCH REDA PÅ BYGGET

En trygg och säker arbetsplats är något varje medarbetare måste kunna förvänta sig att möta i sitt dagliga arbete. JM har en nollvision när det gäller olycksfall i arbetet och arbetar aktivt med förebyggande skyddsarbete, bland annat genom den så kallade "Ordning och Reda-kontrollen" på JM:s byggarbetsplatser. Den innebär att det förebyggande skyddsarbetet kontrolleras vad gäller till exempel hantering av risker, användande av personlig skyddsutrustning, välstäddade arbetsplatser, att kontroller genomförs och att tillstånd finns.

Arbetsolycksfallsfrekvensen (antalet arbetsolyckor med minst en dags sjukfrånvaro på 1 miljon arbetade timmar) var 7,4 (10,5) för både tjänstemän och hantverkare. För enbart hantverkare var siffran 15,8 (20,1). Antalet arbetsolyckor med minst en dags sjukfrånvaro var 21 (36) under år 2009.

ID06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering – är en del av byggbranschens krafttag mot svartarbete och ekonomisk brottslighet. Implementeringen av ID06 pågår sedan 2007 i JM:s samtliga nya projekt och etapper.

## INTERVJU MEDARBETARE



**Joakim Averland har arbetat som betongarbetare på JM i 10 år. Han håller som bäst på med gjutning av bottenplattan till ett flerbostadshus i kvarteret Tornet i centrala Uppsala.**

Joakim har nyligen bytt arbetsplats, men känner de flesta av de nya arbetskompisarna sedan tidigare.

– Jag är facklig företrädare och i den rollen besöker jag alla arbetsplatser i min region minst två gånger om året, säger Joakim.

För hantverkarna i hans region ingår många olika moment i arbetet. Samma person som sätter en storform för gjutning kan sedan sätta upp kök och den som armerar bottenplattan spacklar också badrumsgolv och väggar. Det ger en naturlig arbetsrotation och yrkeskunsknandet blir mer allround.

Joakim medverkade i referensgruppen för det förändringsprojekt som internt kallas "Strukturerad Produktion". En grundläggande framgångsfaktor i arbetet blir införandet av ett enhetligt arbetssätt i hela produktionen vilket påbörjas under 2010 och beräknas pågå under flera år framöver.

– Några kommer säkert att känna att de inte får göra saker på samma sätt som de alltid gjort, säger Joakim. Men när man inser att vi inte ska jobba snabbare utan effektivare och dessutom får en bättre arbetsmiljö på köpet kommer det i slutändan att bli bra.

Joakim har arbetat på flera olika byggföretag men säger att JM har en "humanistisk" syn på medarbetarna och är därför den bästa byggarbetsgivaren han har haft.

Morgongymnastiken på 10 minuter är obligatorisk och uppskattas av de flesta.

– Gympan gör att man kommer igång och känner sig redo för en arbetsdag, säger Joakim. Vi har även ändrat våra lunchtider på bygget och äter nu runt klockan elva. Det gör att vi har mer ork till eftermiddagens arbete.

# KONTROLLERAT RISKTAGANDE AVGÖRANDE FÖR GOD LÖNSAMHET

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för ett projektutvecklingsföretag, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling.

Målet för en projektutvecklare är att tidigt identifiera och förvärva utvecklingsbar mark samt sedan producera och sälja bostäder på ett sätt som optimerar kundvärden, intäkter och kostnader. Genom hela denna process ställs projektutvecklaren inför ett flertal risker som rätt hanterade bidrar till förbättrad lönsamhet.

JMs största risker är hänförliga till omvärldsförändringar som betydande och varaktiga räntehöjningar, global konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på JMs huvudmarknader och ökad konkurrens. Dessa faktorer utgör risker för intäktsnivån i JMs projekt. En annan väsentlig risk är om strukturen på byggrättsportföljen inte är optimerad, vilket kan leda till förlorade möjligheter eller förhöjda kostnader. Genomföranderiskerna bedöms som lägre beaktat de senaste årens fokuserade arbete med styrning och kontroll.

Under 2008 och 2009 kom områden med historiskt lägre risk att få större betydelse. Problemen i det finansiella systemet under året har inneburit ökad likviditetsrisk för nystartade projekt samt höjd värderingsrisk för projekt- och exploateringsfastigheter i JMs balansräkning.

Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och föremål för strategiska insatser från ledning och styrelse. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på såväl risk som möjlighet. Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt är utformade för att minska affärs- och genomföranderiskerna.

## OMVÄRLDSRISKER

### EKONOMISK TILLVÄXT

Efterfrågan för nya bostäder påverkas främst av befolkningstillväxt och ekonomisk utveckling på den enskilda orten. De nya bostädernas läge och attraktivitet, konsumenternas köpkraft, rådande ränteläge samt prisbild och prisutveckling på andrahandsmarknaden påverkar efterfrågan och det pris som JM erhåller.

Om nationella eller regionala tillväxtförutsättningar försämras eller sysselsättningen minskar kan det få negativ inverkan på JM. JMs strategi är att verka i de städer och områden som har de bästa demografiska och ekonomiska förutsättningarna på lång sikt. På många orter där JM är verksamt råder stor efterfrågan på

bostäder. Kraftigt höjda bostadspriser under senare år har dock ökat risken för prisfall även om hushållens kostnader för boende ändå inte nått oroväckande höga nivåer. Bostadsutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster uppgick till cirka 22 procent för Sverige som helhet (källa: SCB, 2008).

Även den globala konjunkturutvecklingen påverkar JM. I det korta perspektivet på grund av de psykologiska effekterna, då världens finansiella marknader är tätt sammanlänkade och förändrade förväntansbilder snabbt sprids. I det längre perspektivet på grund av att globala konjunkturförändringar även påverkar de högt internationaliserade skandinaviska företagen.

Under 2008 och inledningen av 2009 samverkade dessa samband till en snabbt försämrade marknadssituation där JMs samtliga bostadsmarknader påverkades av lågkonjunkturen.

Det allmänna ränteläget innebär både risker och möjligheter. Låga räntor leder till ökad efterfrågan och högre priser för bostäder, samtidigt som räntekostnaden för koncernens nettouplåning minskar. Det omvända gäller vid höga räntnivåer. Aktuellt ränteläge påverkar också avkastningskrav och värderingar i samband med fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv. Ett lägre ränteläge ger lägre avkastningskrav och högre pris. Det lägre ränteläget under 2009 påverkade efterfrågan positivt trots svagare konjunktur.

JM söker möta omvärldsrisker främst genom att säkerställa en tydlig efterfrågan för planerade bostadsprojekt. Krav finns på att ett visst antal bostäder redan ska vara sålda eller bokade när produktionsstart sker. Genom successiva etappstarter av stora projekt kan också prissättningen anpassas för aktuellt marknadsläge. Genom löpande omvärldsbevakning, både internt och med hjälp av externa konsulter, söker JM bilda sig en välgrundad uppfattning om trender för väsentliga omvärldsfaktorer.

Effektiviseringsarbete för minskade produktionskostnader är ett annat sätt att minska omvärldsriskerna. På så vis behöver inte en försvagad efterfrågan och lägre priser få fullt genomslag i resultatet. Ett väsentligt inslag i JMs arbete för att reducera kostnaderna är de projekteringsanvisningar som infördes för flerbostadshus under 2003 och för småhus under 2004. Med anvisningarna har mer industriella arbetssätt och produktionsmetoder införts. De har också skapat förutsättningar för ökade besparingar avseende produktionskostnader. Under 2008 utökades arbetet med projekteringsanvisningarna till att omfatta även projektering utan regionala produktionsresurser.

### KONKURRENSSITUATION

JMs konkurrenter inom projektutveckling av nya bostäder utgörs av både stora nationellt täckande aktörer och mindre lokala projektutvecklingsföretag. Flera av de stora aktörerna har en uttalad ambition att växa inom bostadssegmentet. Risken är att den ökade konkurrensen leder till ökat utbud av bostäder och prispress. JM söker särskilja sig genom sin övergripande företagskultur, kundfokus, flexibilitet, ackvisitionskompetens, projektgenomförande, kvalitetsprofilering och marknadsföring. Konkurrenssituationen på varje lokal delmarknad bevakas löpande.



**POLITISKA RISKER**

Ett flertal politiska risker är förknippade med bostadsbyggande. Villkoren för olika upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) kan förändras och påverka efterfrågan på JM:s bostäder. Politiska beslut relaterade till infrastrukturutveckling samt regional och kommunal planering kan inverka på verksamheten. JM söker möta dessa risker genom så flexibla detaljplaner som möjligt, samt genom att bestämma upplåtelseformen i ett relativt sent skede. Politiska beslut påverkar också skatteförutsättningarna för bostäder. Det politiska klimatet präglas av en vilja att öka och underlätta, snarare än att begränsa och försvara, bostadsbyggandet.

**OPERATIVA RISKER****RISKER RELATERADE TILL BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN**

Vid årsskiftet 2009/2010 disponerade JM byggrätter motsvarande 27 900 bostäder (31 000) för framtida produktion. Dessa var huvudsakligen koncentrerade till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

Risken för att JM har för få eller för många byggrätter, eller att byggrätterna ligger i "fel" områden, kan leda till förlorade möjligheter och höga kostnader. Som nämnts är det väsentligt att utvecklingsbar mark och planerade bostäder ligger i attraktiva lägen på orter med stor efterfrågan på nya bostäder. De ska också gå att utveckla med JM:s krav på lönsamhet och avkastning.

Vad och hur mycket som kan byggas, samt när byggstart kan ske, är avhängigt planarbetet och samarbetet med berörd kommun. Risken att JM efter förvärv inte erhåller en lagkraft-

vunnen detaljplan (detaljplan som godkänts av kommunen genom politiskt beslut) inom föreskriven tid kan leda till ökade kostnader och/eller minskade intäkter. Genom lång erfarenhet av projektutveckling och långvariga relationer med kommunerna har JM möjlighet att reducera dessa risker.

För att minska kapitalbindning och risker söker JM disponera byggrätter genom villkorade förvärv, exempelvis att förvärvet villkorats till lagkraftvunnen detaljplan. Vid årsskiftet 2009/2010 disponerades cirka 9 500 av byggrätterna (10 900) för framtida produktion genom sådana avtal. Det finns också möjlighet att ur förvärvad mark avskilja och sälja exploateringsmark utan att antalet disponerade byggrätter påverkas. För stor kapitalbindning i byggrätter innebär, förutom risker för icke optimal kapitalstruktur, även värderingsrisk såväl avseende marknadsvärde som nedskrivningsrisk.

JM har historiskt varit framgångsrikt på att identifiera och utveckla områden som människor vill bo i. Vid slutet av 2009 var 79 procent av bostäderna i JM:s pågående produktion sålda eller bokade. JM arbetar i nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att de planerade projekten ska tillfredsställa efterfrågan.

**GENOMFÖRANDERISKER**

Stora projekt kan ha en omsättning på flera miljarder kronor och det är viktigt att såväl projektering som produktion sker enligt plan. Bristande planering och analys kan leda till förseningar, ökade kostnader och otillräcklig kund Anpassning. Det finns också en risk för att projekteringsprocessen inte samtidigt fokuserar på kundvärden, intäkter och kostnader. För att minska genomföranderiskerna har JM de senaste åren infört skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll.

**HANTERING AV VÄSENTLIGA RISKER**

Risikfaktor	Risk	Hantering
Betydande räntehöjning Global konjunkturförsvagning Ökad arbetslöshet på JM:s marknader Förändringar i regionala tillväxtförutsättningar	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar	Produktionsstart sker först när viss andel bostäder i projektet sålts eller bokats Internt arbete för att reducera kostnader Produktutbud i flera prissegment Omvärldsbevakning och marknadsanalys
Ökad konkurrens	Ökat utbud, prispress	Omvärldsbevakning och marknadsanalys Beslutsgrindar i samband med väsentliga projektbeslut Kontinuerligt arbete för att bibehålla konkurrenskraft i alla avseenden
Ej optimerad struktur på byggrättsportfölj	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar, värdering av byggrätter	Strategisk förvärvsplanering Omvärldsbevakning och marknadsanalys Kontinuerlig utvärdering av tillgångsstrukturen
Projektering fokuserar ej samtidigt på kundvärden, intäkter och kostnader	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar	Marknadsanalys, kvalitativa djupundersökningar Bred kompetenssammansättning i projektet Krav på kompetensutveckling
Lagakraftvunnen detaljplan försenas och/eller ändras	Ökade kostnader, minskade intäkter	Tydliga krav på utformning av projekterings- och bygglovhandlingar Kvalitetssäkring av bygglovsansökningar Långvariga relationer och nära samarbete med berörda instanser Förvärv villkorade av lagkraftvunnen detaljplan
Minskad förmåga hos bankerna att tillhandahålla JM och dess kunder likviditet	Begränsad finansiering i produktionen samt för JM:s kunder innebär minskad försäljning och produktionsstarter	Långvariga relationer och nära samarbete med banker och andra finansieringsinstitut

Definierade beslutspunkter föregår projekteringsstart, försäljningsstart och produktionsstart. Inget projekt sätts igång utan beslut från affärsenhetsledning eller koncernledning, alternativt av styrelsen för stora projekt. Mer information återfinns på sidan 87 i Bolagsstyrningsrapporten.

#### OSÅLDA BOSTÄDER

JM agerar för att alla bostäder ska vara sålda vid slutbesiktning. Bostäder i bostadsrättsprojekt som är osålda sex månader efter slutbesiktning köps av JM från bostadsrättsföreningen, för att därefter säljas. De köpta bostäderna redovisas i balansräkningen som "Andelar i bostadsrättsföreningar med mera". Vid slutet av 2009 hade JM 110 (66) osålda bostäder till ett värde om 353 mkr (171) i balansräkningen, varav 56 bostäder i Egholm, Köpenhamn, om 185 mkr. Start av projekt i etapper, med krav på en viss sälj- och bokningsgrad, minskar risken för osålda bostäder. Etappstarter innebär också att JM bättre kan anpassa priserna till efterfrågan. En sammanställning över årets köp och försäljningar finns i not 18, sidan 65.

#### KOSTNADSKONTROLL OCH INTERN STYRNING

JM har de senaste åren vidtagit ett flertal åtgärder för att utveckla intern styrning och kostnadskontroll. Merparten av produktionskostnaderna är relaterade till projektutveckling av bostäder i Sverige och uppgick till 4,6 mdkr för 2009.

För att säkra kvalitetskrav och produktionskompetens samt bidra till effektiv kostnadskontroll, upprätthåller JM bygg- och anläggningsentreprenadverksamhet. Begränsade egna produktionsresurser gör dock JM beroende av kostnadsutvecklingen hos underentreprenörer. Generellt säkras resurser med god framförhållning, varför JM normalt ska ha en kontrollerad kostnadssituation. Antal projekt, volym, utvecklingsskede och nyttjandegrad av underentreprenader varierar från år till år.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	Kostnadsandel % <sup>1)</sup>	Förändring %	Resultat mkr
Löner	16	+/-10	+/-71
Material	13	+/-10	+/-58
Mark	15	+/-10	+/-69
Byggherrekostnader	16	+/-10	+/-73
Projektering	4	+/-10	+/-20
Omkostnader	5	+/-10	+/-25
Underentreprenader	31	+/-10	+/-140

<sup>1)</sup> Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 4,6 mdkr 2009.

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

## FINANSIELLA RISKER

### FINANSFUNKTIONEN

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management samt finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy.

#### FINANSPOLICY

Finanspolicyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter.

Målsättningen för finansverksamheten är att:

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

### FINANSSTRATEGI

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

### FINANSIELLA RISKER

Koncernens finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och i begränsad omfattning valutarisik. Val av lånelöptid och räntebindning styrs av ett flertal faktorer, som kapitalbindning i pågående projekt, affärsrisk, beräknad avyttringstidpunkt för fastigheter, löptider på hyreskontrakten i projektfastigheterna och koncernens allmänna finansiella ställning. Dessa faktorer sammanfattas i av styrelsen antagna riktvärden för räntebindning och lånelöptid med utrymme för avvikelser inom vissa limiter utifrån aktuellt marknadsläge. Regler finns också för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv under pågående produktion samt rekommendationer för slutfinansiering av bostadsrättsföreningar.

Likvida medel hålls normalt på en balanserad nivå och eventuell överskottslikviditet får endast placeras hos svenska banker och i svenska räntebärande papper utan valutarisk. Betalningsberedskapen upprätthålls genom checkkredit och bekräftade kreditlöften.

Likviditetsförsörjningen till bostadsprojekten har varit en gränssättande faktor inför nya produktionsstarter under 2008 och 2009.



JMs Kurt Jonsson arbetar med formsättning och armering på projektet Kista Terrass i nordvästra Stockholm.

Valutarisker avseende transaktioner elimineras så långt möjligt. Transaktionsvolymerna i utländsk valuta mellan JM AB och dotterbolag samt till externa leverantörer är mycket begränsade. Valutasäkring av balansexponering sker selektivt. Derivatinstrument får endast användas i riskminimerande syfte.

#### KÄNSLIGHETSANALYS – BOSTADSBYGGRÄTTER

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenk-

lade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JM:s byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer, om byggrättsportföljen hålls på en konstant nivå avseende antal och belopp.

27 900 bostadsbyggrätter är jämt fördelade över nio års produktionsperiod. Grundinvesteringen bortses ifrån då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Villkorade förvärv hanteras som om betalning för förvärv sker simultant med en fakturering mot blivande bostadsägare.

JM:s normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skatt förutsätts till 26,3 procent och diskonteringsräntan efter skatt till 6,5 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Tabellen visar antagen intäkt och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvadratmeter antas gälla för hela byggrättsportföljen skapas sammantaget ett värde, uttryckt som nuvärde. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 1 200 mkr eller knappt 15 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

Känslighetsanalysen nedan exkulderar kassaflöden från redan bokförd mark (4 882 mkr) efter justering av skulder för genomförda fastighetsförvärv (962 mkr). Nuvärdet av dessa kassaflöden uppgår till cirka 2,3 miljarder kronor.

#### KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JM:s BYGGRÄTTSPORTFÖLJ FÖR BOSTÄDER

Intäkt/m <sup>2</sup> , kr	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Kostnad/m <sup>2</sup> , kr					
20 000	6 100	7 300	8 500	9 700	10 900
21 000	4 900	6 100	7 300	8 500	9 700
22 000	3 700	4 900	6 100	7 300	8 500
23 000	2 500	3 700	4 900	6 100	7 300
24 000	1 200	2 500	3 700	4 900	6 100

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

Intäkt/m <sup>2</sup> , kr	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Kostnad/m <sup>2</sup> , kr					
20 000	73	88	102	117	131
21 000	59	73	88	102	117
22 000	44	59	73	88	102
23 000	30	44	59	73	88
24 000	14	30	44	59	73

INNEHÅLL	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	43
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	47
KONCERNENS BALANSRÄKNING	48
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	50
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	52
KONCERNENS NOTER	53
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	69
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	70
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	71
MODERBOLAGETS NOTER	71
FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN	74
KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN	76
KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT	77
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	78
REVISIONSBERÄTTELSE	79
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	80

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2009.

## SAMMANFATTNING KONCERNEN

### MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

#### AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har kontinuerligt förbättrats under 2009 på JM:s huvudmarknader i Sverige och Norge. I Danmark har vi haft en stabilisering av efterfrågan. Försäljningen var fortsatt god under slutet av året. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en viktig faktor. Finansieringen var säkerställd för startade projekt under det fjärde kvartalet. Den negativa effekten av den svaga konjunkturen har under 2009 uppvägs av det lägre ränteläget som förbättrat marknadsförutsättningarna.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 291 (1 871) varav 610 (0) avser hyresrättsprojekt till externa beställare fördelat på 562 bostäder i Stockholm och 48 i Norge. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har ytterligare ökat under fjärde kvartalet och uppgår nu till 79 procent där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Annulleringsnivån av gjorda bokningar är fortsatt låg. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 713 (1 061), i JM Bostad Riks 973 (564) och i JM Utland 605 (246).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 2 150 (1 829) varav 1 102 (973) i Stockholmsområdet och 689 (597) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 359 bostäder (259). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 492 hyresrätter i Stockholm och 48 hyresrätter i Norge,

samtliga åt externa beställare. Produktionsstarter sker i takt med att projektfinansiering säkerställs. Ökningstakten av produktionsstarter är också beroende av säkerställd resursättning för att hantera en större produktionsvolym. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 3 744 (5 118).

### INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter under året minskade med 28 procent till 8 778 mkr (12 229) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008/2009. Rörelseresultatet minskade till 664 mkr (1 083) och rörelsemarginalen minskade till 7,6 procent (8,9).

Minskning av resultat och marginal sker till följd av den lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom bostadsaffären under de senaste åren. Resultatet under första halvåret begränsades också på grund av den försämrade konjunkturens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för JM:s bostäder. Därvid uppstod under första halvåret kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats samt även i Norge. Under andra halvåret har marknadsförutsättningarna förbättrats varför denna typ av kostnader ej har uppstått annat än i mycket begränsad omfattning under tredje kvartalet.

Under året har fastigheter sålts för 665 mkr (748) med ett resultat om 89 mkr (73). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 69 mkr (117) varav 6 mkr (49) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 0 mkr (17).

### INTÄKTER

Koncernens intäkter under 2009 minskade till 8 778 mkr (12 229). De minskade intäkterna är främst hänförligt till lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008/2009. JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks uppvisar de största intäktsminskningarna.

### RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat minskade under 2009 med nästan 40 procent till 664 mkr (1 083). I resultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 89 mkr (73) och belastas av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 87 mkr (320).

Rörelseresultatet för affärssegment JM Bostad Stockholm minskade till 496 mkr (920) och rörelsemarginalen minskade till

14,9 procent (17,3). Den minskade marginalen är hänförlig till lägre prisnivå i projekten och minskad projektvolym. Kostnaden för genomförd personalneddragning under året blev lägre än tidigare antaget vilket påverkat resultatet positivt med cirka 25 mkr under det fjärde kvartalet.

JM Bostad Riks rörelseresultat minskade till 166 mkr (197) och rörelsemarginalen ökade till 7,2 procent (6,0). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförlig till den bättre efterfrågan.

JM Utlands rörelseresultat minskade till –192 mkr (–176) och rörelsemarginalen minskade till –14,2 procent (–8,6). Minskning av rörelsemarginalen under året är hänförlig till lägre prisnivå i projekten och minskad projektvolym. Övervintringsstrategin i Danmark och Finland belastar resultatet negativt på grund av den begränsade projektvolymen.

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling ökade till 110 mkr (75). Ökningen är främst hänförlig till ett högre entreprenadresultat. Resultatet från fastighetsförsäljningar under året uppgick till 75 mkr (74). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till –6 mkr (14) och entreprenadresultat från produktion uppgick till 63 mkr (19).

Rörelseresultatet för JM Produktion ökade till 130 mkr (124) och rörelsemarginalen uppgick till 6,5 procent (6,2). Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm har försvagats och konkurrensen om projekten är fortsatt hård.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat <sup>1)</sup>		Rörelse- marginal, %	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Mkr</b>						
JM Bostad Stockholm	3 330	5 317	496	920	14,9	17,3
JM Bostad Riks	2 296	3 263	166	197	7,2	6,0
JM Utland	1 353	2 058	–192	–176	–14,2	–8,6
JM Fastighetsutveckling	309	213	110	75		
JM Produktion	2 008	2 008	130	124	6,5	6,2
Eliminering	–518	–630	-	-		
Koncerngemensamma kostnader	-	-	–46	–57		
<b>Totalt</b>	<b>8 778</b>	<b>12 229</b>	<b>664</b>	<b>1 083</b>	<b>7,6</b>	<b>8,9</b>
<sup>1)</sup> Varav nedskrivning av fastigheter			–87	–320		

#### BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2009-12-31	2008-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1)</sup>	3 744	5 118
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>2)</sup>	54	45
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	25	9
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	79	54

<sup>1)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan

<sup>2)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund

#### OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION

	2009-12-31	2008-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>1)</sup>	146	245
– varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m m"	110	66

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –117 mkr (–31), en försämring med 86 mkr jämfört med föregående år. De finansiella intäkterna har minskat på grund av generell lägre räntenivå jämfört med föregående år. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat främst hänförligt till skuldebrev som blivit räntebärande från och med fjärde kvartalet 2008.

#### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 547 mkr (1 052), en minskning med drygt 48 procent jämfört med 2008.

#### ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 379 mkr (818). Den totala skattekostnaden uppgick till –168 mkr (–234) varav aktuell skatt –161 mkr (–82) och uppskjuten skatt –7 mkr (–152). Skattekostnaden för 2009 överstiger den nominella skattesatsen för koncernen vilket främst förklaras av omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag inom JM Utland. Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 24 mkr (23).

#### VERKSAMHETENS UTVECKLING

##### BYGGRÄTTER

JMs disponibla byggrätter uppgår till 27 900 bostäder (31 000) varav 18 400 (20 100) redovisas i balansräkningen. Detta innebär att 9 500 byggrätter (10 900) disponeras genom avtal och inte är bokförda som en tillgång. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 4 882 mkr (5 540) vid utgången av året. Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiell projektutveckling, inklusive 220 byggrätter för hyresrätter, motsvarande cirka 74 000 kvadratmeter med ett totalt bokfört värde om 108 mkr (80).

##### TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2009		2008	
JM Bostad Stockholm	10 700	(7 500)	12 200	(8 200)
JM Bostad Riks	10 200	(6 500)	11 000	(6 800)
JM Utland	7 000	(4 400)	7 800	(5 100)
<b>Totalt cirka</b>	<b>27 900</b>	<b>(18 400)</b>	<b>31 000</b>	<b>(20 100)</b>

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,0 mdkr (5,6), inklusive kommersiella byggrätter om 0,1 mdkr (0,1), indikerar ett övervärde om 1,9 mdkr (1,7). Denna värdering är gjord i samarbete med externa värderingsföretag. En internt framtagen projektbedömning utgör där efter underlag för gjord nedskrivning av exploateringsfastigheter om 87 mkr. Nedskrivningen som gjordes under andra kvartalet 2009 avser ett antal fastigheter främst belägna i Köpenhamn och Stockholm. De totala förvärven av exploateringsfastigheter under 2009 uppgick till 428 mkr (1 571). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter under året uppgick till –613 mkr (608). Innehavet uppgår därefter till 4 990 mkr (5 620). Innehavet utgör en förutsättning för JMs projekt för utveckling av bostäder.

##### EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2009-12-31		2008-12-31	
	Marknads- värde	Bokfört värde	Marknads- värde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	3,2	2,1	3,4	2,4
JM Bostad Riks	1,9	1,5	1,8	1,5
JM Utland	1,7	1,3	2,0	1,6
<b>Totalt</b>	<b>6,8</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>	<b>5,6</b>

**PROJEKTFASTIGHETER**

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 69 mkr (117) varav 6 mkr (49) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 0 mkr (17).

Totalt under 2009 har fastigheter sålts för 665 mkr (748) med ett resultat om 89 mkr (73). Större fastighetsförsäljningar under året utgörs av två särskilda boenden för äldre i Sigtuna och Nacka för 209 mkr med ett resultat om 27 mkr samt ett hyresrättsprojekt i Hägernäs, Täby för 85 mkr med ett resultat om 4 mkr. Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 610 mkr (669) med ett bokfört värde om 596 mkr (614). Övervärdet uppgår därmed till 14 mkr (55).

**PROJEKTFASTIGHETER**

2009-12-31	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyr- ningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	566	558	63	89
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	44	38	3	91
<b>Totalt</b>	<b>610</b>	<b>596</b>	<b>66</b>	<b>89</b>

Investeringar och förvärv av projektfastigheter uppgick till 453 mkr (314).

**FINANSIELLA POSTER****RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDELÄNTESATSER**

Per den 31 december 2009 uppgick räntebärande nettofordran till 189 mkr att jämföras med en räntebärande nettoskuld om 842 mkr föregående år. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 228 mkr (380). Av dessa skulder är 116 mkr (109) kortfristigt.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2009 till 1 842 mkr (1 964) varav pensionsskulden utgjorde 565 mkr (513). Vid årets utgång var medelräntesatsen för totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,0 procent (4,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade låneskuld exklusive pensionsskulden var 0,3 år (1,0).

**KASSAFLÖDE**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 124 mkr (101) varav 780 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflödet under det fjärde kvartalet förstärks av erhållna försäljningslikvider för fastigheter om 373 mkr och slutlikvid för utförd entreprenad om 375 mkr för det nyuppförda Frösundakontoret åt Vasakronan. Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året bidrar med 532 mkr (-91).

**LIKVIDITET**

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 830 mkr (3 911). Förutom likvida medel om 2 030 mkr (1 111) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr

(2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om två år.

**EGET KAPITAL**

Koncernens egna kapital per den 31 december 2009 uppgick till 3 668 mkr (3 241). Aktiekapitalet uppgick till 83 mkr (83), övrigt tillskjutet kapital 763 mkr (760) och reserver 86 mkr (44). Intjänade vinstmedel uppgick till 2 736 mkr (2 354) varav årets resultat 379 mkr (818).

Under 2009 har ingen utdelning lämnats till aktieägarna.

Soliditeten uppgick till 37 procent (32).

**PERSONAL**

Antalet anställda minskade under 2009 med 22 procent och uppgick vid årets utgång till 1 850 (2 365). Minskningen är hänförlig till den under 2008 beslutade neddragningen av antalet anställda. Antalet hantverkare var 877 (1 122) och antalet tjänstemän 973 (1 243). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 095 (2 533) varav 247 (353) i JM:s utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 427 mkr (1 566) varav de sociala kostnaderna utgjorde 458 mkr (480).

**MILJÖARBETET**

Hur JM handskas med miljön idag sätter spår långt fram i tiden. Miljöarbetet är en fråga om affärsmässighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftskostnader. JM:s miljöarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade miljöfrågor är energisnåla bostäder, miljögodkända byggmaterial, kretsloppsanpassad byggavfallshantering, miljöanpassad upphandling av transporter och maskinarbeten samt sanering av förorenad mark.

**STYRELSEARBETET UNDER 2009**

Vid årsstämman 2009 valdes sju ordinarie ledamöter. Därutöver utsågs två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter. I december 2009 avled styrelseledamoten Berthold Lindqvist som tillika var ordförande i styrelsens revisionsutskott.

Styrelsen har haft nio sammanträden varav två sammanträden per telefon och ett per capsulam (brevsammanträde). Därutöver har revisionsutskottet haft fyra sammanträden, ersättningsutskottet fem sammanträden och investeringsutskottet två sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2009 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, det långsiktiga rörliga löneprogrammet samt försäljning av större projektfastigheter. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 83. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 83–84.

**UTDELNING**

För 2009 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor (0) per aktie, totalt 208 mkr. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 3 maj 2010. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas den 6 maj 2010.

**ÅTERKÖPTA AKTIER**

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2009 till 83 mkr fördelat på 83 216 883 aktier varav 185 000 är återköpta egna aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital.

**ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNING**

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2009 med ändringen att det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska vara maximerat till 50 procent av fast lön mot tidigare maximalt sju månadslöner. Vidare har texten kring det långsiktiga rörliga löneprogrammet ändrats till att vara maximerat till 50 procent av fast lön mot tidigare 30 procent av fast lön. Inga nya avtal har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2009. För ett fåtal ledande befattningshavare finns äldre överenskommelser med rätt till pensionsålder från 60 år, se not 3, Anställda och personalkostnader, sidan 58.

**FÖRSLAG TILL BESLUT 2010 AVSEENDE RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:**

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga

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

**MODERBOLAGET**

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter.

Nettoomsättningen under 2009 uppgick för moderbolaget till 5 990 mkr (8 702). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 455 mkr (1 560). Investeringar i fastigheter uppgick till 327 mkr (435). Medeltalet anställda var 1 337 (1 719) varav 1 073 män (1 392) och 264 kvinnor (327). Löner och sociala kostnader uppgick till 936 mkr (1 086). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2, sidan 71.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2009	2008
Intäkter	1	8 778	12 229
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-7 501	-10 180
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 277</b>	<b>2 049</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-615	-719
Resultat av fastighetsförsäljning	6	89	73
Nedskrivning av fastigheter	7	-87	-320
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>664</b>	<b>1 083</b>
Finansiella intäkter	8	41	88
Finansiella kostnader	8	-158	-119
<b>Resultat före skatt</b>		<b>547</b>	<b>1 052</b>
Skatter	9	-168	-234
<b>Årets resultat</b>		<b>379</b>	<b>818</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferenser		42	20
<b>Summa årets totalresultat</b>		<b>421</b>	<b>838</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		379	818
<b>Summa årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		421	838
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4,60	9,50
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	2,50	0

KOMMENTARER

**INTÄKTER**

(2009: 8 778 mkr, 2008: 12 229 mkr)

Koncernens intäkter under året minskade med 28 procent till 8 778 mkr (12 229) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008 och 2009.

Intäkterna består huvudsakligen av upparbetade intäkter i projekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljningen i respektive projekt.

**RÖRELSERESULTAT**

(2009: 664 mkr, 2008: 1 083 mkr)

Rörelseresultatet sjönk med 39 procent. Minskning av rörelseresultatet sker till följd av den under de senaste åren lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom bostadsaffären. Resultatet under första halvåret begränsades också på grund av den försämrade konjunktrens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för JM:s bostäder. Därvid uppstod under första halvåret kostnader som en följd av omställ-

ning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats samt även i Norge.

Rörelseresultatet belastades i andra kvartalet med nedskrivningar av exploateringsfastigheter i Köpenhamn om 87 mkr.

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

(2009: -117 mkr, 2008: -31 mkr)

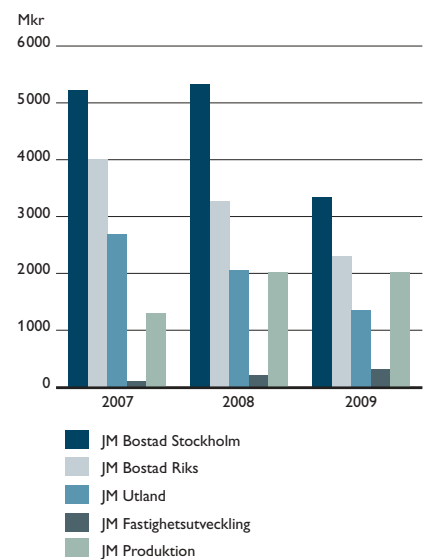
Finansnettot försämrades med 86 mkr jämfört med föregående år. De finansiella intäkterna har minskat på grund av generellt lägre räntenivå jämfört med föregående år. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat främst hänförligt till skuldebrev som blivit räntebärande från och med fjärde kvartalet 2008.

**SKATTER**

(2009: -168 mkr, 2008: -234 mkr)

Den redovisade skattekostnaden är 31 procent 2009 jämfört med 22 procent för 2008. Den högre skattekostnaden för 2009 förklaras främst av omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag inom JM Utland.

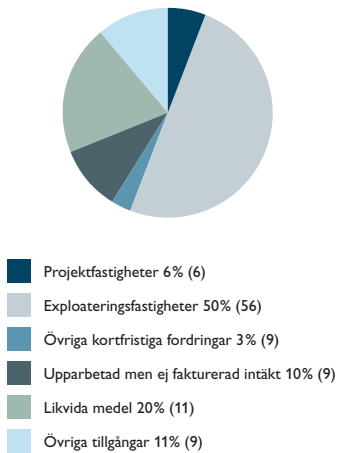
**INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT**



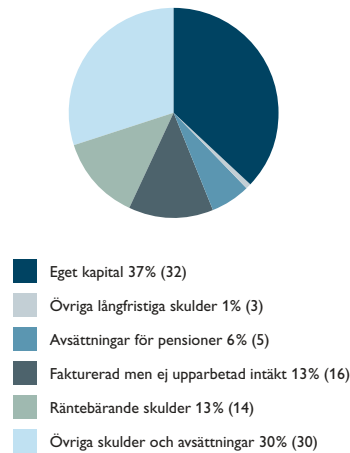
KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	11	62	56
Materiella anläggningstillgångar	12	18	21
Andelar i intresseföretag	13, 14	12	6
Räntebärande finansiella tillgångar	15	1	11
Övriga finansiella tillgångar	15, 16	70	10
Uppskjutna skattefordringar	26	95	80
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>258</b>	<b>184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	17	596	614
Exploateringsfastigheter	17	4 990	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	353	171
Kundfordringar		385	507
Övriga kortfristiga fordringar	19	347	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	15
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	968	959
Likvida medel	21	2 030	1 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 672</b>	<b>9 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 930</b>	<b>10 055</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare<sup>1)</sup></b>			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		763	760
Reserver		86	44
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		2 736	2 354
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 668</b>	<b>3 241</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23	326	314
Övriga långfristiga skulder		113	271
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	565	513
Övriga långfristiga avsättningar	25	185	166
Uppskjutna skatteskulder	26	943	900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 132</b>	<b>2 164</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		365	497
Kortfristiga räntebärande skulder	22	951	1 137
Övriga kortfristiga skulder		471	414
Aktuella skatteskulder		77	17
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	1 315	1 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	818	890
Kortfristiga avsättningar	25	133	112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 130</b>	<b>4 650</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 262</b>	<b>6 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 930</b>	<b>10 055</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	29		

<sup>1)</sup> Se avsnittet Förändringar i koncernens eget kapital.

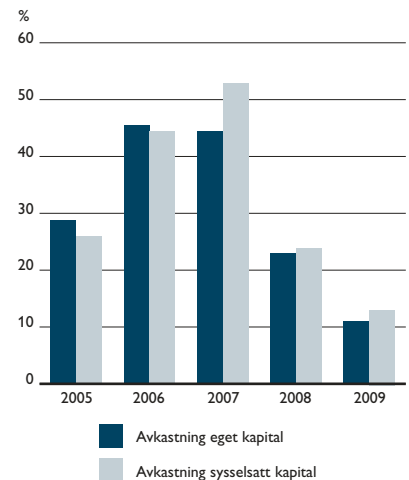
**KONCERNENS TILLGÅNGAR**  
2009-12-31



**KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR**  
2009-12-31



**AVKASTNING PÅ EGET OCH SYSSELSATT KAPITAL**



**KOMMENTARER**

**PROJEKTFASTIGHETER**

(2009: 596 mkr, 2008: 614 mkr)

Beståndet av projektfastigheter är något lägre jämfört med föregående år.

Större fastighetsförsäljningar som gjorts under 2009 är försäljningen av den projektfastighet i Oslo som JM Norge disponerar som huvudkontor samt bostadsfastigheter i Johanneshov samt Gullmarsplan, Stockholm, till nybildade bostadsrättsföreningar. Därutöver såldes två särskilda boenden för äldre i Sigtuna och Nacka samt ett hyresrättsprojekt i Hägernäs. Köpeskillingar för fastighetsförsäljningar har uppgått till 665 mkr under året med ett resultat om 89 mkr (se not 6 för ytterligare detaljer).

**EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

(2009: 4 990 mkr, 2008: 5 620 mkr)

Under 2009 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 428 mkr (1 571) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till 910 mkr (781). Samtliga förvärv utgör exploateringsfastigheter ämnade för bostäder. Större försäljningar av exploateringsfastigheter har under året skett i form av exploateringsmark i Stockholm samt Mölndal. Nedskrivningar av exploateringsfastigheter belägna i Köpenhamn om 87 mkr har skett

under året. Totalt har JM 18 400 (20 100) byggrätter i balansräkningen.

**ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.**

(2009: 353 mkr, 2008: 171 mkr)

Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 110 (66), varav 56 i projekt Egholm i Köpenhamn motsvarande 185 mkr.

**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

(2009: 347 mkr, 2008: 874 mkr)

Övriga kortfristiga fordringar har minskat med 527 mkr vilket till stor del beror på att fordringar fastighetsförsäljningar minskat i takt med att likvider erhöjts.

**LIKVIDA MEDEL**

(2009: 2 030 mkr, 2008: 1 111 mkr)

Se kommentarer till koncernens kassaflödesanalys, sidan 51.

**EGET KAPITAL**

(2009: 3 668 mkr, 2008: 3 241 mkr)

Se kommentarer till förändringar i koncernens eget kapital, sidan 52.

**LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

(2009: 326 mkr, 2008: 314 mkr)

Långfristiga räntebärande skulder ökar något, bland annat då JM:s anställda under 2009 har erbjudits att delta i ytterligare ett konvertibelprogram. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitalandel redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en långfristig räntebärande skuld. Samtidigt minskar de långfristiga räntebärande skulderna till kreditinstitut under året, vilket medfört att den utgående balansen totalt sett inte ökat i någon större utsträckning.

**KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

(2009: 951 mkr, 2008: 1 137 mkr)

Kortfristiga räntebärande reverser samt skulder till kreditinstitut har minskat under året.

**ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

(2009: 113 mkr, 2008: 271 mkr)

Övriga långfristiga skulder har minskat under året. Det beror på att balansposten främst innehållit reverser för att finansiera de stora förvärv av exploateringsfastigheter som gjorts. Dessa har till stor del lösts under året.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2009	2008
	1		
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		664	1 083
Avskrivningar		13	10
Nedskrivningar		87	320
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-23	-64
<b>Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>741</b>	<b>1 349</b>
Erhållen ränta		11	82
Erhållna utdelningar		2	1
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-132	-68
Återbetald/betald skatt		73	-132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>695</b>	<b>1 232</b>
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-2 154	-2 234
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		2 395	1 007
Ökning/minskning kundfordringar		122	-69
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-52	-143
Ökning/minskning leverantörsskulder		-132	-119
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-282	518
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>592</b>	<b>192</b>
Investering i projektfastigheter m.m.		-366	-234
Försäljning av projektfastigheter m.m.		898	143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 124</b>	<b>101</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-9	-12
Sålda materiella anläggningstillgångar		1	7
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-43	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-51</b>	<b>-4</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		462	852
Amortering av skulder		-620	-410
Inlösen och återköp av egna aktier		-	-1 008
Utdelning		-	-489
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-158</b>	<b>-1 055</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>915</b>	<b>- 958</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 111</b>	<b>2 061</b>
Valutakursdifferens i likvida medel		4	8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 030</b>	<b>1 111</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	22		
Räntebärande skulder och avsättningar		1 842	1 964
Likvida medel		-2 030	-1 111
Räntebärande fordringar		-1	-11
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>		<b>-189</b>	<b>842</b>

KOMMENTARER

**DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

(2009: 1 124 mkr, 2008: 101 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades till 1 124 mkr (101) främst hänförligt till försäljning av kommersiella fastigheter. Investeringar i exploateringsfastigheter har minskat jämfört med föregående år samtidigt som omfört till produktion ökat något vilket sammantaget bidrar positivt till årets kassaflöde.

**Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)**

(2009: 741 mkr, 2008: 1 349 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 741 mkr (1 349). Det är en försämring om 608 mkr efter justering för resultat från fastighetsförsäljningar om 89 mkr, vilka redovisas under försäljning av respektive fastighetslag, och eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har försämrats jämfört med föregående år på grund av färre projektstarter i kombination med lägre marginaler.

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital**

(2009: 695 mkr, 2008: 1 232 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har minskat från 15 mkr 2008 till -119 mkr 2009 hänförligt till dels minskade ränteintäkter på grund av generellt lägre räntenivå dels genomsnittligt högre räntebärande skuld under 2009.

Återbetalad/betald skatt har minskat från -132 mkr 2008 till 73 mkr 2009.

**Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)**

(2009: 241 mkr, 2008: -1 227 mkr)

JM har investerat i nya exploateringsfastigheter för 428 mkr (1 571). Samtidigt har 910 mkr (781) tagits i produktion i samband med projektstart. Under året har koncernen ökat innehavet av bostadsrättsandelar med ett negativt nettoflöde om -186 mkr (-148).

**Kortfristiga fordringar och skulder**

(2009: -344 mkr, 2008: 187 mkr)

Förändring kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat flödet negativt med -531 mkr (30) jämfört med föregående år.

**Netto projektfastigheter**

(2009: 532 mkr, 2008: -91 mkr)

Koncernen har sålt projektfastigheter för 532 mkr vilket bidragit positivt samtidigt som fordringar för fastighetsförsäljningar minskat med 366 mkr vilket ger ett samlat positivt bidrag till kassaflödet med totalt 898 mkr.

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

(2009: -158 mkr, 2008: -1 055 mkr)

Under 2009 har JM inte lämnat någon utdelning till aktieägarna eller haft något inlösenprogram. Räntebärande skulder har netto minskat med 158 mkr.

**ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER**

	2009	2008
Resultat av fastighetsförsäljning	-89	-73
Förändring av pensionsskuld	52	14
Övriga avsättningar m.m.	14	-5
<b>Summa</b>	<b>-23</b>	<b>-64</b>

**INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.**

	2009	2008
Investering i exploateringsfastigheter	-428	-1 571
Förvärv av bostadsrättsandelar	-1 519	-316
Förändring av revers	-207	-347
<b>Summa</b>	<b>-2 154</b>	<b>-2 234</b>

**Å CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.**

	2009	2008
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	910	781
Försäljning av exploateringsfastigheter	133	198
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.	16	-220
Försäljning av bostadsrättsandelar	1 336	248
<b>Summa</b>	<b>2 395</b>	<b>1 007</b>

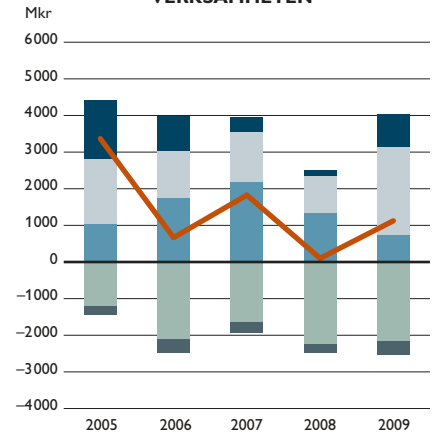
**INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.**

	2009	2008
Investering i projektfastigheter	-453	-314
Förändring av revers	79	75
Justering av aktiverad ränta	8	5
<b>Summa</b>	<b>-366</b>	<b>-234</b>

**FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.**

	2009	2008
Försäljning av projektfastigheter	532	550
Förändring av fordringar	366	-407
<b>Summa</b>	<b>898</b>	<b>143</b>

**KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**



- Försäljning projektfastigheter med mera
- Å conto betalning exploateringsfastigheter med mera
- Delsumma kassaflöde från löpande verksamheten
- Investering exploateringsfastigheter med mera
- Investering projektfastigheter med mera
- Kassaflöde från den löpande verksamheten

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL, Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräknings- reserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Ingående balans den 1 januari 2008</b>	<b>89</b>	<b>750</b>	<b>24</b>	<b>3 030</b>	<b>3 893</b>
Omföring	-	7	-	-7	-
<b>Justerad ingående balans</b>	<b>89</b>	<b>757</b>	<b>24</b>	<b>3 023</b>	<b>3 893</b>
Årets resultat	-	-	-	818	818
Årets omräkningsdifferens	-	-	20	-	20
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>818</b>	<b>838</b>
Inlösen av egna aktier	-6	-	-	-986	-992
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-489	-489
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	3	3
Återköp av egna aktier	-	-	-	-15	-15
<b>Utgående balans den 31 december 2008</b>	<b>83</b>	<b>760</b>	<b>44</b>	<b>2 354</b>	<b>3 241</b>
<b>Ingående balans den 1 januari 2009</b>	<b>83</b>	<b>760</b>	<b>44</b>	<b>2 354</b>	<b>3 241</b>
Årets resultat	-	-	-	379	379
Årets omräkningsdifferens	-	-	42	-	42
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>379</b>	<b>421</b>
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	3	3
<b>Utgående balans den 31 december 2009</b>	<b>83</b>	<b>763</b>	<b>86</b>	<b>2 736</b>	<b>3 668</b>

## KOMMENTARER

**EGET KAPITAL**

(2009: 3 668 mkr, 2008: 3 241 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 427 mkr jämfört med utgången av 2008. Koncernens eget kapital per den 31 december 2009 uppgick till 3 668 mkr (3 241) vilket motsvarar 44 kronor (39) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgår till 11,0 procent (22,9).

**Årets resultat**

Se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 47.

**Omräkningsdifferens**

Svenska kronans förstärkning mot danska kronan DKK och euron EUR har medfört en negativ effekt med 15 mkr respektive 13 mkr på årets omräkningsdifferens i eget kapital. Svenska kronans försvagning mot norska kronan NOK har medfört en positiv effekt med 70 mkr på årets omräkningsdifferens i eget kapital. Årets förändring uppgår till 42 mkr (20) och den ackumulerade

omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgår till 86 mkr (44).

**Utdelning till moderbolagets aktieägare**

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 0 mkr (489), vilket motsvarar 0 kronor (5,50) per aktie.

**Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev**

Konvertibla skuldebrev har under året erbjudits JM-anställda. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitaldelen redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Efter avslutad teckningsperiod har eget kapital ökat med 3 mkr.

**Aktierelaterade ersättningar**

Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument har påverkat eget kapital med 3 mkr.

Koncernens eget kapital i balansräkningen redovisas uppdelat på:

**Aktiekapital**

I aktiekapitalet ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

**Övrigt tillskjutet kapital**

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

**Omräkningsreserver**

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

**Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)**

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

KONCERNENS NOTER		SIDA			SIDA
NOT 1	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	53	NOT 16	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	63
NOT 2	KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER SEGMENT	56	NOT 17	PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	65
NOT 2	KONCERNENS BALANSRÄKNING PER SEGMENT	57	NOT 18	ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.	65
NOT 3	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	58	NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	65
NOT 4	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	60	NOT 20	UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	65
NOT 5	ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER	60	NOT 21	LIKVIDA MEDEL	65
NOT 6	RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	60	NOT 22	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	65
NOT 7	NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER	60	NOT 23	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	65
NOT 8	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	60	NOT 24	AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNADE FÖRPLIKTELSE	67
NOT 9	SKATTER	60	NOT 25	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	68
NOT 10	RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	61	NOT 26	UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	68
NOT 11	GOODWILL	61	NOT 27	FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	68
NOT 12	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62	NOT 28	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	68
NOT 13	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	62	NOT 29	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-FÖRPLIKTELSE	68
NOT 14	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	62	NOT 30	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	68
NOT 15	FINANSIELLA TILLGÅNGAR	63			

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där ej annat anges

### Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 25 februari och kommer att föreläggas årsstämman 2010 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm i segmentet Mid Cap. Bolaget har säte i Stockholm, Sverige.

### Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1.1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2.1 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

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

### Grunder för konsolidering

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

den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

### Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

JMs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för 2009 är oförändrade vid jämförelse med 2008.

### Nyheter som gäller från 2009 och är godkända av EU

#### IFRS 8 Rörelsesegment

Denna standard innehåller upplysningskrav avseende koncernens rörelsesegment och ersätter kravet att definiera primära och sekundära segment baserat på rörelsegränar och geografiska områden enligt IAS 14. Den nya standarden kräver istället att segmentinformation presenteras utifrån ledningens perspektiv, vilket innebär att den presenteras på det sätt som används i den interna rapporteringen.

För JM innebär inte den nya standarden några förändringar.

#### Omarbetad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter medför bland annat att alla poster avseende intäkter och kostnader som tidigare redovisats i förändringar i eget kapital redovisas i resultaträkningen. Dessutom innehåller rapporten över förändringar i eget kapital endast detaljer avseende ägartransaktioner.

#### Omarbetad IAS 23 Lånekostnader

Den omarbetade versionen kräver aktivering av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgång, som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

För JM innebär inte den förändrade standarden några förändringar.

### Nyheter som gäller från 2010 och är godkända av EU

#### IFRIC 12 Koncessioner för samhällsservice

Tolkningen avser operatörer som har koncessioner

för samhällsservice och beskriver redovisningen av förpliktelse och rättigheter som erhållits i koncessionsavtal för samhällsservice. JM bedriver ingen sådan verksamhet. Den nya standarden kommer således inte påverka JM:s redovisning.

#### IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter ska tillämpas från 2010. Tolkningen beskriver när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 Entreprenadavtal, med successiv vinstavräkning eller IAS 18 Intäkter, normalt vid överlämnandet.

Tolkningen berör JM:s huvudverksamhet, projektutveckling av bostäder. IFRIC 15 innebär ingen ändrad redovisning av JM:s svenska projektutveckling av bostäder där även fortsättningsvis IAS 11 Entreprenadavtal kommer att tillämpas. För JM:s projektutveckling av bostäder utanför Sverige kommer IAS 18 Intäkter att tillämpas från 2010. Detta kommer att innebära vissa effekter vid omräkning av jämförande resultat- och balansräkning för 2009. JM-koncernens omräknade rörelseresultat för 2009 kommer att minska med cirka 20 mkr och eget kapital per 2009-12-31 minskas med cirka 30 mkr. Segmentsredovisningen och projektstyrningen av JM:s utlandsverksamhet kommer likasom den svenska verksamheten även i fortsättningen att göras utifrån IAS 11.

#### Reviderad IFRS 3 Rörelseförvärv och reviderad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter

IFRS 3 inför ett antal förändringar i redovisningen av rörelseförvärv som görs från 2010, vilket kommer att påverka storleken på redovisad goodwill, rapporterat resultat i den period som förvärvet genomförs samt framtida rapporterade resultat.

Revideringen av IAS 27 innebär att förändringar i ägarandelar i ett dotterbolag, där majoritetsägaren inte tappar bestämmande inflytande, redovisas som

Not 1 forts.

eget kapital-transaktioner. Förändringarna i IFRS 3 och IAS 27 kommer att påverka redovisningen av framtida förvärv, förlust av bestämmande inflytande och transaktioner med minoritetsägare.

#### Uppskattningar och bedömningar

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

Aven redovisning av ersättningar till anställda/pensioner och avsättningar för garantiåtaganden baseras i hög grad på bedömningar och gjorda antaganden.

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

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden baseras på kalkylerade kostnader som historiskt gett en tillförlitlig avsättning.

Se även avsnittet "Nedskrivningar".

#### Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

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

#### Rörelseförvärv

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

#### Intresseföretag

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

#### Joint ventures

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

#### Omräkning av utländska verksamheter

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom eventuella omräkningsdiffe-

rens på de finansiella instrument som innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

#### Segmentrapportering

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

#### Resultat av fastighetsförsäljning

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

#### Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Projektintäkter vid entreprenad och projektutveckling av bostäder redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenad-avtal. Sveriges Bygginstris branschrekommendation avseende successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt för försäljning tillämpas. Rekommendationen som är en precisering av IAS 11 föreskriver en resultatredovisning som baseras på upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Detta innebär att vid en upparbetningsgrad om 50 procent och en försäljningsgrad om 50 procent så redovisas 25 procent av det prognostiserade slutliga resultatet i projektet. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JM:s verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet avser projekt med produktion på egen mark av bostäder för upplåtelse av bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter eller av gruppbebyggelse av småhus genom försäljning direkt till bostadskonsument. Vid projektutveckling av bostäder ägs i normalfallet exploateringsfastigheten av JM vid projektstart.

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

#### Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 26,3 procent. Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesatser. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

#### Immateriella tillgångar (goodwill)

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Projekt- och exploateringsfastigheter

Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan. JM ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningsstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av JM färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter kostnadsförs i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp tillförts anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.



Not 1 forts.

### Lånekostnader

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

### Nedskrivningar

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

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

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

Se även "Immateriella tillgångar (goodwill)".

### Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing. I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Leasingavgiften vid operationell leasing redovisas linjärt över avtalsperioden. JM:s innehav av leasingavtal med JM som leasetagare är av mindre omfattning.

### Ersättningar till anställda/pensioner

Ersättningar till anställda redovisas i enlighet med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänförs till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelse och kostnader avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelse ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige och Norge,

där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer används den marknadsmässiga avkastningen på statsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration. Från det beräknade värdet av förpliktelseerna görs avdrag för det verkliga värdet av förvaltningstillgångar. För att undvika kraftiga förändringar av pensionskostnaden mellan åren kan förändringar inom en viss nivå (den så kallade korridoren) lämnas obeaktade i resultaträkningen och i balansräkningen. Korridoren innebär att aktuariella vinster och förluster påverkar koncernens resultat endast till den del som de överstiger det högsta av 10 procent av nuvärdet av pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltningstillgångarnas verkliga värde. Överskjutande belopp (utanför korridoren) periodiseras över genomsnittlig återstående anställningstid. Den redovisade avkastningen på förvaltningstillgångar avser den vid årets början beräknade avkastningen och avviker därför normalt mot den faktiska avkastningen under året. Avvikelsen är en aktuariell vinst eller förlust.

I not 24 lämnas information om koncernens pensionsförpliktelser. Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Endast en obetydlig del av koncernens förmånsbestämda pensionsåtaganden har finansierats genom premier till Alecta. Då erforderliga uppgifter ej kan erhållas från Alecta redovisas dessa pensionsåtaganden som en avgiftsbestämd plan. Skatter som utgår på pensionskostnader, exempelvis den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas vid omräkning enligt ovan av pensionsåtaganden vilket är i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt.

### Aktierelaterade ersättningar

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

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

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

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

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

### Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i olika kategorier för att sedan redovisas och värderas enligt de principer som gäller för respektive kategori. Kortfristiga placeringar klassificeras som tillgångar där

värdering sker till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta beräknas så att en konstant effektiv ränta erhålles över låneperioden såvida inte löptiden är kort. Sålunda redovisas leverantörsskulder och liknade kortfristiga skulder till nominellt belopp. Finansiella derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Koncernens policy är att derivat endast får innehas i säkringssyfte. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och omförs senare mot den såkrade posten, tillämpas inte. Derivatinstrument förekommer för närvarande inte eller endast i ringa omfattning.

### Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är vidare att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantitåganden. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknade projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig avsättning för dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Ansvarsförbindelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som ansvarsförbindelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten i conto betalning för exploateringsfastigheter avser till största del ett ianspråktagande av fastigheter för produktion och motsvaras av ett kassaflöde i form av fakturering. Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar som inte avser fastigheter. Kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar som dels handlas på öppen marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer klassificeras som likvida medel. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader från förfallotidpunkten. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader avseende byggnader under uppförande (projektfastigheter) och redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen. Fusioner redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:2. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av koncernföretaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

## NOT 2 SEGMENTINFORMATION

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

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm.
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar bostads- och kontorsfastigheter i Storstockholm.
- Affärssegmentet JM Produktion bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

• Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien.

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

Den högste verkställande beslutstaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt

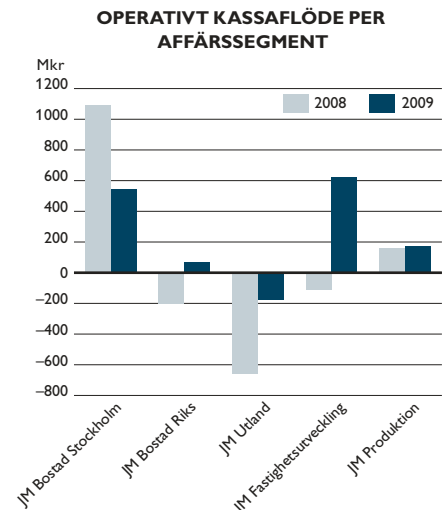
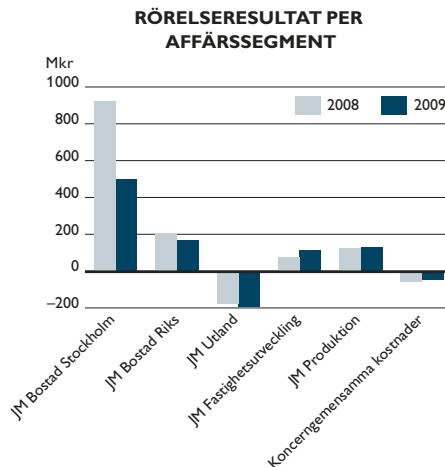
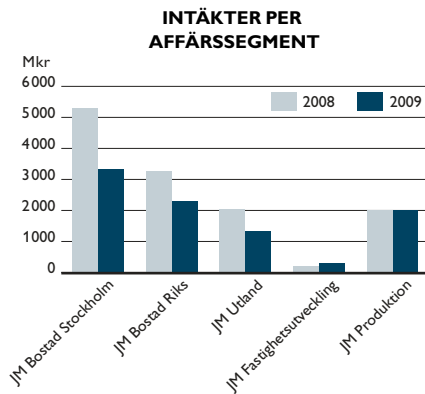
kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Segmentskonsolideringen görs enligt samma principer som för koncernen i dess helhet. Koncerngemensamma försäljnings- och administrationskostnader, finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras dock huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighetsutveckling	JM Produktion	Elimineringar Sverige <sup>2)</sup>	Delsumma Sverige	JM Utland	Delsumma koncernen	Ofördelade poster koncernen <sup>3)4)</sup>	Summa koncernen
<b>Koncernen 2009</b>										
Intäkter – externt	3 330	2 296	309	1 490	-	7 425	1 353	8 778	-	8 778
Intäkter – internt	-	-	-	518	-518	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 330</b>	<b>2 296</b>	<b>309</b>	<b>2 008</b>	<b>-518</b>	<b>7 425</b>	<b>1 353</b>	<b>8 778</b>	-	<b>8 778</b>
Produktions- och driftkostnader <sup>1)</sup>	-2 612	-1 998	-252	-1 826	518	-6 170	-1 331	-7 501	-	-7 501
<b>Bruttoresultat</b>	<b>718</b>	<b>298</b>	<b>57</b>	<b>182</b>	-	<b>1 255</b>	<b>22</b>	<b>1 277</b>	-	<b>1 277</b>
Försäljnings- och administrationskostnader <sup>1)</sup>	-224	-132	-22	-52	-	-430	-139	-569	-46	-615
Resultat av fastighetsförsäljning	2	0	75	-	-	77	12	89	-	89
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-87
<b>Rörelseresultat</b>	<b>496</b>	<b>166</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	-	<b>902</b>	<b>-192</b>	<b>710</b>	<b>-46</b>	<b>664</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-117	-117
<b>Resultat före skatt</b>								<b>710</b>	<b>-163</b>	<b>547</b>
Skatter									-168	-168
<b>Årets resultat</b>								<b>710</b>	<b>-331</b>	<b>379</b>
Rörelsemarginal (%)	14,9	7,2		6,5			-14,2			7,6
<sup>1)</sup> Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-1	-1	0	0	-	-2	-7	-9	-4	-13
<b>Koncernen 2008</b>										
Intäkter – externt	5 317	3 263	213	1 378	-	10 171	2 058	12 229	-	12 229
Intäkter – internt	-	-	-	630	-630	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 317</b>	<b>3 263</b>	<b>213</b>	<b>2 008</b>	<b>-630</b>	<b>10 171</b>	<b>2 058</b>	<b>12 229</b>	-	<b>12 229</b>
Produktions- och driftkostnader <sup>1)</sup>	-4 028	-2 843	-180	-1 839	630	-8 260	-1 920	-10 180	-	-10 180
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 289</b>	<b>420</b>	<b>33</b>	<b>169</b>	-	<b>1 911</b>	<b>138</b>	<b>2 049</b>	-	<b>2 049</b>
Försäljnings- och administrationskostnader <sup>1)</sup>	-229	-182	-32	-45	-	-488	-174	-662	-57	-719
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-1	74	-	-	73	-	73	-	73
Nedskrivning av fastigheter	-140	-40	-	-	-	-180	-140	-320	-	-320
<b>Rörelseresultat</b>	<b>920</b>	<b>197</b>	<b>75</b>	<b>124</b>	-	<b>1 316</b>	<b>-176</b>	<b>1 140</b>	<b>-57</b>	<b>1 083</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-31	-31
<b>Resultat före skatt</b>								<b>1 140</b>	<b>-88</b>	<b>1 052</b>
Skatter									-234	-234
<b>Årets resultat</b>								<b>1 140</b>	<b>-322</b>	<b>818</b>
Rörelsemarginal (%)	17,3	6,0		6,2			-8,6			8,9
<sup>1)</sup> Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-	-1	-	-4	-4	-8	-2	-10



Not 2 forts.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2009-12-31	JM	JM	JM	JM	Del-	JM	Del-	Ofördelade	Summa
	Bostad Stockholm	Bostad Riks	Fastighets- utveckling	Produk- tion	summa Sverige		Utland	summa koncernen	
<b>TILLGÅNGAR</b>									
<b>Anläggningstillgångar</b>	-	-	-	-	-	62	62	196	258
Projektfastigheter	-	-	564	-	564	32	596	-	596
Exploateringsfastigheter	2 111	1 451	108	-	3 670	1 320	4 990	-	4 990
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	73	75	-	-	148	205	353	-	353
Kortfristiga fordringar	346	483	30	187	1 046	412	1 458	245	1 703
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 030	2 030
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 530</b>	<b>2 009</b>	<b>702</b>	<b>187</b>	<b>5 428</b>	<b>1 969</b>	<b>7 397</b>	<b>2 275</b>	<b>9 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 530</b>	<b>2 009</b>	<b>702</b>	<b>187</b>	<b>5 428</b>	<b>2 031</b>	<b>7 459</b>	<b>2 471</b>	<b>9 930</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3 668	3 668
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 132	2 132
Kortfristiga skulder	737	427	34	335	1 533	80	1 613	2 517	4 130
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>737</b>	<b>427</b>	<b>34</b>	<b>335</b>	<b>1 533</b>	<b>80</b>	<b>1 613</b>	<b>8 317</b>	<b>9 930</b>
<b>Summa operativt kapital per affärssegment</b>	<b>1 793</b>	<b>1 582</b>	<b>668</b>	<b>-148</b>	<b>-</b>	<b>1 951</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	9	9

## Koncernen 2008-12-31

<b>TILLGÅNGAR</b>									
<b>Anläggningstillgångar</b>	-	-	-	-	-	56	56	128	184
Projektfastigheter	-	-	553	-	553	61	614	-	614
Exploateringsfastigheter	2 432	1 546	80	-	4 058	1 562	5 620	-	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	95	36	-	-	131	40	171	-	171
Kortfristiga fordringar	372	501	562	277	1 712	330	2 042	313	2 355
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	1 111	1 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 899</b>	<b>2 083</b>	<b>1 195</b>	<b>277</b>	<b>6 454</b>	<b>1 993</b>	<b>8 447</b>	<b>1 424</b>	<b>9 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 899</b>	<b>2 083</b>	<b>1 195</b>	<b>277</b>	<b>6 454</b>	<b>2 049</b>	<b>8 503</b>	<b>1 552</b>	<b>10 055</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3 241	3 241
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 164	2 164
Kortfristiga skulder	922	563	13	383	1 881	139	2 020	2 630	4 650
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>922</b>	<b>563</b>	<b>13</b>	<b>383</b>	<b>1 881</b>	<b>139</b>	<b>2 020</b>	<b>8 035</b>	<b>10 055</b>
<b>Summa operativt kapital per affärssegment</b>	<b>1 977</b>	<b>1 520</b>	<b>1 182</b>	<b>-106</b>	<b>-</b>	<b>1 910</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	13	13

Operativt kassaflöde per affärssegment	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighets- utveckling	JM Produk- tion	JM Utland
2009	544	70	620	173	-174
2008	1 090	-203	-113	162	-657

Intäkter per land <sup>7)</sup>	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Belgien	Summa
2009	7 425	1 150	89	3	111	8 778
2008	10 171	1 311	579	37	131	12 229

<sup>2)</sup> Eliminering inom Sverige omfattar koncernintern fakturering mellan affärssegment.

<sup>3)</sup> Ofördelade poster inom koncernen avser koncerngemensamma kostnader.

<sup>4)</sup> Finansiella intäkter och kostnader samt skatt fördelas ej på affärssegment utan redovisas som ofördelade poster.

<sup>5)</sup> De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

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

<sup>6)</sup> Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

<sup>7)</sup> Samtliga intäkter är externa.

## NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda fördelat per land	2009	Varav män, %	2008	Varav män, %
Sverige	1 848	84	2 180	84
Norge	208	82	294	85
Danmark	17	59	31	45
Finland	7	57	12	58
Belgien	15	60	16	63
<b>Summa</b>	<b>2 095</b>	<b>83</b>	<b>2 533</b>	<b>83</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2009			2008		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
<b>Koncernen</b>	<b>969</b>	<b>458</b>	<b>1 427</b>	<b>1 086</b>	<b>480</b>	<b>1 566</b>
(varav pensionskostnader)		(171) <sup>1)</sup>			(148) <sup>1)</sup>	

<sup>1)</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 3,5 mkr (4,6) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0,4 mkr (0,4).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2009			2008		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	9	798	807	10	880	890
(varav rörlig ersättning)	(1)	(61)	(62)	(2)	(72)	(74)
Norge	3	128	131	3	149	152
(varav rörlig ersättning)	(0)	(4)	(4)	(1)	(3)	(4)
Danmark	1	15	16	2	22	24
(varav rörlig ersättning)	(0)	(0)	(0)	(0)	(2)	(2)
Finland	3	5	8	3	8	11
(varav rörlig ersättning)	(1)	(1)	(2)	(0)	(1)	(1)
Belgien	1	6	7	1	8	9
(varav rörlig ersättning)	(0)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)
<b>Summa koncernen</b>	<b>17</b>	<b>952</b>	<b>969</b>	<b>19</b>	<b>1 067</b>	<b>1 086</b>
(varav rörlig ersättning)	(2)	(67)	(69)	(3)	(78)	(81)

## Anställda och personalkostnader

## Ersättningsutskott

Sedan februari 2003 har JM ett ersättningsutskott.

## Ersättning till styrelse

JMs styrelse, exklusive VD, består av sammanlagt 10 personer, åtta män och två kvinnor. Av dessa 10 personer är sex bolagsstämмоvalda, fyra män och två kvinnor. Övriga fyra personer är arbetstagarrepresentanter och samtliga är män. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 700 tkr (688) utbetalats. Övriga bolagsstämмоvalda externa styrelseledamöter, fem personer, har erhållit 1 838 tkr (1 947).

## Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning.

Ersättningarna till VD bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av ersättningsutskottet. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2010 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2010 kan högst uppgå till 2 100 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2009 uppgår till 1 536 tkr (524) vilket kommer att utbetalas under våren 2010. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per

aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och sex månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2010 kan högst uppgå till 4,4 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2009 uppgår totalt till 3,5 mkr (2,5) vilket kommer att utbetalas under våren 2010.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) sedan 2009 ett långsiktigt rörligt löneprogram som uppgår till 30 procent av fast lön. Utfallet grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2011 och kan komma att utbetalas våren 2012 och kan då maximalt uppgå till 1 224 tkr för VD samt 3,2 mkr för övriga i koncernledningen.

## Aktiesparprogram och prestationsaktieprogram

Under 2009 har inget nytt aktiespar- eller prestationsaktieprogram genomförts.

Årstämman 2008 beslutade om ett aktiesparprogram och ett prestationsaktieprogram och årsstämman 2007 beslutade om ett aktiesparprogram. Programmen omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmen är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare samt ytterligare jämställa ledande befattningshavarens intressen med aktieägarnas intressen.

Aktiesparprogrammet och prestationsaktieprogrammet 2008 omfattar 50 406 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 0,06 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Kostnaden för aktiesparprogrammet och prestationsaktieprogrammet 2008 uppgår till cirka 7 mkr inklusive sociala kostnader och periodiseras under de tre intjänandeåren.

Aktiesparprogrammet 2007 omfattar 20 568 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 0,03 procent och aktierna och rösterna i bolaget. Kostnaden för aktie-

sparprogrammet 2007 uppgår till cirka 7 mkr inklusive sociala kostnader och periodiseras under de tre intjänandeåren.

Se sammanställning på sid 59.

## Pensioner

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

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

## Uppsägningstid/Avgångsvederlag

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

Not 3 forts.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2009 och 2008.

Tkr	2009					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning <sup>1)</sup>	Verkligt värde aktiespar- och prestationsaktie- programmen	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Styrelseordförande						
Lars Lundquist	700	-	-	-	-	700
Övriga styrelseledamöter						
Berthold Lindqvist	370	-	-	-	-	370
Elisabet Annell	340	-	-	-	-	340
Eva-Britt Gustafsson	170	-	-	-	-	170
Bengt Larsson	158	-	-	-	-	158
Anders Narvinger	170	-	-	-	-	170
Torbjörn Torell	315	-	-	-	-	315
Åsa Söderström Jerring	370	-	-	-	-	370
VD	4 164	524	-	202	1 428	6 318
Övriga i koncernledningen <sup>2)</sup>	10 936	2 500	-	492	4 698	18 626
<b>Summa</b>	<b>17 693</b>	<b>3 024</b>	<b>-</b>	<b>694</b>	<b>6 126</b>	<b>27 537</b>

<sup>1)</sup> Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2009. Samtliga utbetalningar under 2009 är hänförligt till verksamhetsåret 2008.

<sup>2)</sup> JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2009 sammanlagt åtta personer, sex män och två kvinnor.

Tkr	2008					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning <sup>1)</sup>	Verkligt värde aktiespar- och prestationsaktie- programmen <sup>3)</sup>	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Styrelseordförande						
Lars Lundquist	688	-	-	-	-	688
Övriga styrelseledamöter						
Berthold Lindqvist	360	-	-	-	-	360
Elisabet Annell	333	-	-	-	-	333
Eva-Britt Gustafsson	333	-	-	-	-	333
Bengt Larsson	307	-	-	-	-	307
Torbjörn Torell	307	-	-	-	-	307
Åsa Söderström Jerring	307	-	-	-	-	307
VD	4 248	2 195	471	273	1 432	8 619
Övriga i koncernledningen <sup>2)</sup>	15 115	6 214	1 889	804	5 165	29 187
<b>Summa</b>	<b>21 998</b>	<b>8 409</b>	<b>2 360</b>	<b>1 077</b>	<b>6 597</b>	<b>40 441</b>

<sup>1)</sup> Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2008. Samtliga utbetalningar under 2008 är hänförligt till verksamhetsåret 2007.

<sup>2)</sup> JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2008 sammanlagt tio personer, åtta män och två kvinnor.

<sup>3)</sup> Angivet värde avser total tilldelning för 2008. För möjlighet till lösen av aktier förutsätts ytterligare tre års anställning. Kostnadsfordel av tilldelat värde uppgår under 2008 till cirka 20 procent av det angivna värdet. Värdet baseras på det teoretiska framräknade värdet vid tilldelningsperioden och har beräknats av extern part.

Aktiesparprogrammen

Utfär- dade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 1- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta	Förfallna	Antal	Andel av	Verkligt värde per aktie, kr	Lösen- pris, kr	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
				rättighet 1- aktier under 2009	rättighet 1- aktier under 2009	rättighet 1- aktier per 31 dec 2009	totalt antal ute- stående aktier, %				
2007	VD	2 701	2 701	-	-	2 701	0,003	258,24	10	2014-12-31	3
2007	Övriga i koncernledningen	8 038	8 038	-2 647	-	5 391	0,006	258,24	10	2014-12-31	3
2007	Övriga	14 739	13 641	-1 165	-	12 476	0,015	258,24	10	2014-12-31	3
2008	VD	550	550	-	-	550	0,001	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	4 738	4 738	-845	-	3 893	0,005	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga	12 495	11 744	-1 731	-	10 013	0,012	107,66	10	2015-12-31	3
		<b>43 261</b>	<b>41 412</b>	<b>-6 388</b>	<b>-</b>	<b>35 024</b>	<b>0,042</b>				

Prestationsaktieprogrammet

Utfär- dade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 2- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta	Förfallna	Antal	Andel av	Verkligt värde per aktie, kr	Lösen- pris, kr	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
				rättighet 2- aktier under 2009	rättighet 2- aktier under 2009	rättighet 2- aktier per 31 dec 2009	totalt antal ute- stående aktier, %				
2008	VD	4 274	4 274	-	-	4 274	0,005	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	14 599	14 599	-4 252	-	10 347	0,012	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga	24 577	24 137	-2 808	-	21 329	0,026	107,66	10	2011-12-31	3
		<b>43 450</b>	<b>43 010</b>	<b>-7 060</b>	<b>-</b>	<b>35 950</b>	<b>0,043</b>				

Not 3 forts.

**Personalkonvertibler**

Årsstämman 2009 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev samt teckningsoptioner för anställda utanför Sverige. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna och teckningsoptionerna var att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades cirka 379 000 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 28 mkr samt 20 000 teckningsoptioner. Lånet löper fram till 17 juni 2013 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse att teckna en JM-aktie för 74 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

**Sjukfrånvaro JM Sverige**

Total sjukfrånvaro uppgår till 3,6 procent (4,3) av den ordinarie arbetstiden.

Av den totala sjukfrånvaron utgör 51 procent (50) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2009	2008
–29 år	4,6	4,6
30–49 år	3,1	3,5
50 år och äldre	3,9	5,5
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2009	2008
Män	3,9	4,7
Kvinnor	2,3	2,4

**NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN**

	2009	2008
Maskiner och inventarier	–13	–10
<b>Summa</b>	<b>–13</b>	<b>–10</b>

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:

Byggmaskiner 10%

Datorer och övriga inventarier 20–33%

**NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER**

	2009	2008
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	4,5	4,0
Andra uppdrag	0,7	1,2
<b>Summa</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>

**NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING**

	2009	2008
<b>Försäljningsvärden</b>		
Projektfastigheter	532	550
Exploateringsfastigheter	133	198
<b>Summa</b>	<b>665</b>	<b>748</b>

	2009	2008
<b>Bokförda värden</b>		
Projektfastigheter	–445	–493
Exploateringsfastigheter	–131	–182
<b>Summa</b>	<b>–576</b>	<b>–675</b>

	2009	2008
<b>Resultat</b>		
Projektfastigheter	87	57
Exploateringsfastigheter	2	16
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>73</b>

Objekt	Försäljningsvärde	Resultat
Särskilda boenden för äldre	209	27
Bostadsrättsombildningar	156	16
Övriga projekt- och exploateringsfastigheter	132	2
Hysesfastigheter	85	4
Projektfastigheter i Norge	55	12
Upplösning av tidigare reserveringar vid fastighetsförsäljningar	28	28
<b>Summa</b>	<b>665</b>	<b>89</b>

**NOT 7 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER**

	2009	2008
Exploateringsfastigheter	–87	–320
<b>Summa</b>	<b>–87</b>	<b>–320</b>

Nedskrivningar under 2009 avser exploateringsfastigheter belägna i Köpenhamn.

Nedskrivningar under 2008 avser ett antal exploateringsfastigheter främst belägna i Köpenhamn och Stockholm.

**NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

	Finansiella intäkter	
	2009	2008
Utdelning	2	1
Ränteintäkter	39	87
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>88</b>
	Finansiella kostnader	
	2009	2008
Räntekostnader	–132	–91
Räntedel i årets pensionskostnader	–26	–28
<b>Summa</b>	<b>–158</b>	<b>–119</b>

Av de finansiella intäkterna härrör 27 (3) mkr från omvärdering och 2 (35) mkr från realiserade kursvinster avseende fordran på utlandsbolag. 10 (46) mkr av intäkterna kommer från likvida medel och kortfristiga placeringar. 96 (46) mkr av koncernens räntekostnader avser räntebärande skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde och 7 (37) mkr avser omvärdering valutaderivat samt 20 (0) mkr från realiserade kursförluster avseende fordran på utlandsbolag.

**NOT 9 SKATTER**

	2009	2008
<b>Resultat före skatt</b>		
Sverige	773	1 286
Utland	–226	–234
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>1 052</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
Sverige	–168	–64
Utland	7	–18
<b>Summa</b>	<b>–161</b>	<b>–82</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Sverige	–22	–227
Utland	15	75
<b>Summa</b>	<b>–7</b>	<b>–152</b>
<b>Total skatt</b>		
<b>Sverige</b>	<b>–190</b>	<b>–291</b>
<b>Utland</b>	<b>22</b>	<b>57</b>
<b>Summa</b>	<b>–168</b>	<b>–234</b>

**Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3% (28,0)**

	2009	2008
<b>Resultat före skatt × 26,3% (28,0)</b>	<b>–144</b>	<b>–295</b>
Justering skatt tidigare år	–17	7
Skillnad utländsk skatt	1	–6
Ej skattepliktiga intäkter	13	13
Ej avdragsgilla kostnader	–5	–1
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–2	–3
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2009	–	25
Upplösning uppskjuten skatt tidigare år	–14	26
<b>Summa</b>	<b>–168</b>	<b>–234</b>

**NOT 10 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE**

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2009	2008	2009	2008
<b>Resultat per aktie (kronor)</b>	<b>4,60</b>	<b>9,50</b>	<b>4,60</b>	<b>9,50</b>

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

**Resultat per aktie före utspädning**

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2009 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgående till 379 mkr (818), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2009 uppgående till 83 216 883 (85 968 011). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

<b>Antal aktier</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Totalt antal utestående aktier 1 januari	83 216 883	88 879 308
Effekt av återköp	-	-87 123
Effekt av inlösen	-	-2 824 174
<b>Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning</b>	<b>83 216 883</b>	<b>85 968 011</b>

**Resultat per aktie efter utspädning**

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2009 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 388 mkr (818) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2009 uppgående till 84 376 081 (85 991 380). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

<b>Årets resultat</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	379	818
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	9	-
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning</b>	<b>388</b>	<b>818</b>

<b>Antal aktier</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	83 216 883	85 968 011
Effekt av utfärdade långsiktiga löneprogram	1 159 198	23 369
<b>Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning</b>	<b>84 376 081</b>	<b>85 991 380</b>

**Utestående antal aktier samt instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt**

Vid utgången av 2008 hade JM 83 216 883 stycken utestående aktier. Antalet utestående aktier har varit oförändrat under 2009. JM innehar totalt 185 000 återköpta aktier som säkring för JM:s långsiktiga löneprogram.

Instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt är JM:s två aktiesparprogram (2007 och 2008), JM:s prestationsaktieprogram 2008, JM:s tre konvertibelprogram (2007, 2008 och 2009) samt JM:s två teckningsoptionsprogram (2008 och 2009).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. JM:s teckningsoptionsprogram har medfört utspädning av resultat per aktie, då lösenkursen i ett av programmen överstiger aktiens genomsnittskurs. Effekten är emellertid av ytterst begränsad omfattning. För teckningsoptionsprogram 2008 är lösenkursen 134 kronor och för teckningsoptionsprogram 2009 är den 74 kronor.

JM:s prestationsaktieprogram 2008 har inte medfört någon utspädning av antalet aktier, då villkoren i detta program ej uppfyllts under året.

Inga förändringar avseende antalet utestående aktier har skett efter balansdagen.

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

<b>Kontant utdelning (för 2009 enligt styrelsens förslag)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
- per aktie (kronor)	2,50	0
- totalt (mkr)	208	0

**NOT 11 GOODWILL**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>56</b>	<b>60</b>
Omräkningsdifferenser	6	-4
<b>Vid årets slut</b>	<b>62</b>	<b>56</b>

Redovisad goodwill avser huvudsakligen goodwill vid förvärv av Byggholt AS 1998 och AS Prosjektfinans 1999 som utgör JM:s totala verksamhet i Norge.

Per den 1 januari 2005 började JM tillämpa IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att goodwill inte längre skrivs av utan prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger. Definierad goodwill vid respektive förvärv 1998 och 1999 uppgick totalt till cirka 100 MNOK.

AS Prosjektfinans fusionerades med Byggholt AS år 2003 och verksamheten anses till fullo vara integrerad i Byggholt och Byggholt-koncernen är därmed lägsta kassagenererande enhet. Per den 31 december 2009 prövades det redovisade värdet på Byggholt-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har definierats genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförligt till Byggholt-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2009, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

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

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

**Känslighetsanalys**

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

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

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

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 15 procent innan nedskrivningsbehov föreligger.

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

## NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Maskiner och inventarier		Övriga materiella anläggningstillgångar		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>						
<b>Vid årets början</b>	<b>118</b>	<b>140</b>	-	<b>16</b>	<b>118</b>	<b>156</b>
Nyanskaffningar	9	13	-	-	9	13
Omräkningsdifferenser	2	0	-	0	2	0
Försäljningar	-13	-35	-	-16	-13	-51
<b>Vid årets slut</b>	<b>116</b>	<b>118</b>	-	-	<b>116</b>	<b>118</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>						
<b>Vid årets början</b>	<b>-97</b>	<b>-114</b>	-	<b>-16</b>	<b>-97</b>	<b>-130</b>
Årets avskrivningar	-13	-10	-	-	-13	-10
Omräkningsdifferenser	-1	-1	-	0	-1	-1
Försäljningar	13	28	-	16	13	44
<b>Vid årets slut</b>	<b>-98</b>	<b>-97</b>	-	-	<b>-98</b>	<b>-97</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	-	-	<b>18</b>	<b>21</b>

## NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Nyanskaffningar	6	0
Försäljningar	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

## NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

*Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i intresseföretag, tkr*

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2009	2008
AB Hålsingbostäder	556105-9196	Helsingborg	500	50	50	50
AB Ramlösa Brunnansläggning	556031-6274	Helsingborg	625	50	75	75
Adolfsbergs Brunns AB	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB <sup>2)</sup>	556594-2645	Malmö	333	33	5 003	5 003
Exploateringsbolaget Högmora KB	916643-6258	Stockholm	1	25	11	1
Fastighetsbolaget Glasberga KB	916643-1842	Stockholm	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering <sup>1)</sup>	969674-5802	Sollentuna			1	1
Högmora Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB <sup>2)</sup>	556710-5514	Stockholm	50 000	50	105 886	80 886
Kvibergstaden Exploatering HB	969731-1695	Göteborg	1	50	2 000	2 000
Mälarsstrandens Utvecklings AB <sup>2)</sup>	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	11 893
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	3 500	33	8 950	3 500
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>					<b>124 511</b>	<b>103 744</b>

<sup>1)</sup> Obegränsat ansvar<sup>2)</sup> Joint ventures*Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i intresseföretag, tkr*

Företag	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
				2009	2008
Grefsen Utvikling AS, Norge	Bærum	500	50	-5 835	-4 590
Investbygg AS, Norge	Bergen	500	50	-441	-277
Kjørbokollen Utbygging AS, Norge	Bærum	10 000	50	2 138	13 422
Landmannstorget, Norge	Asker	100	50	38	41
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	Larvik	100	50	2 052	1 797
Merbraine, Belgien	Bryssel	313	25	155	-
Son Utvikling AS, Norge	Oslo	550	50	11 798	10 746
Tennisveien AS, Norge	Oslo	200	20	251	223
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>				<b>10 156</b>	<b>21 362</b>
Omklassificering i koncernen huvudsakligen till följd av klyvningsmetoden				-122 931	-118 829
<b>Bokfört värde i koncernen vid årets slut</b>				<b>11 736</b>	<b>6 277</b>



Not 14 forts.

#### Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden

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

	2009	2008
Intäkter	110	107
Kostnader	-92	-100
<b>Resultat</b>	<b>18</b>	<b>7</b>
Tillgångar	526	430
Skulder	-248	-116
<b>Nettotillgångar</b>	<b>278</b>	<b>314</b>

#### NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>21</b>	<b>23</b>
Tillkommande fordringar	45	0
Reglerade fordringar	-6	-1
Omklassificering	10	-
Omräkningsdifferenser	1	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>71</b>	<b>21</b>

#### NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2009	2008
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB Naryda	556046-9081	Stockholm	1 000	13 000	13 000
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm		10	10
Decemberviken AB	556668-2463	Stockholm	1 000	93	93
Fastighets AB Spången	556708-2093	Stockholm	100 000	100	100
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
Fastighetsbolaget Kung Oscars Bro AB	556692-4493	Lund	100	10 475	-
Fastighetsbolaget Raffinadgatan AB	556682-8835	Lund	1 000	10 631	-
Förvaltningsbolaget Gnarpn AB	556717-3793	Stockholm	100	100	-
JM Byggholt AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Byrån Holding	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction SA, Belgien	413662141	Bryssel	10 000	111 906	111 906
JM Danmark AS	21410233	Köpenhamn	100 000	227 701	351 277
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Hjuluggen Toch 4 AB	556720-7195	Malmö	1 000	448	448
JM Hjuluggen 3 AB	556702-4871	Lund	1 000	521	521
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1 000	50	50
JM Jönköping Hagstengärdet 1:5 AB	556658-7506	Jönköping	1 000	311	311
JM Måsen 16 AB	556627-7827	Malmö	1 000	100	100
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Strandhusen AB	556738-3939	Stockholm	1 000	108	108
JM Suomi OY	1974161-8	Helsingfors	1 000	113 201	81 839
JM Värmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	3 300 120	292 442	292 442
JM Älta Centrum	556638-5380	Stockholm	1 000	564	1 449
JM Älta Holding AB	556638-5372	Stockholm	1 000	40 100	40 100
KB Silverfjäders	969676-7525	Stockholm		0	0
Kvarnexet 1 AB	556782-4163	Stockholm	1 000	41 148	-
Kvarnexet 5 AB	556795-0547	Stockholm	1 000	37 609	-
Lekandria Fastighets AB	556701-9046	Stockholm	1 000	100	100
Milud AB	556395-8643	Västerås	1 000	100	100
Projektmäklarna AB	556680-1873	Stockholm	1 000	100	-
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Södra 1 och 2 i Lund AB	556720-6148	Lund	1 000	113	113
TG Betongarbeten Produktion AB	556476-7720	Trollhättan	1 000	3 860	7 433
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>				<b>1 144 839</b>	<b>1 141 448</b>

Not 16 forts.

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2009	2008
AB Christeliten	556720-1180	Stockholm	1 000	100	100
AB Stockholms Badmintonhall	556037-3655	Stockholm	2 520	391	391
Brf Märden	716300-0499	Stockholm	3 800 000	0	0
Byggholt AS, Norge		Bærum	100	133	117
Dinant-Meuse, Belgien		Bryssel	6 200	632	678
Esplanade 64, Belgien		Bryssel	3 000	1 553	3 281
Fastighet 1 DPL 3 AB	556716-5047	Stockholm	1 000	6 030	5 940
Fastighet 2 DPL 3 AB	556716-5062	Stockholm	1 000	6 901	6 861
Fastighet 3 DPL 3 AB	556716-5070	Stockholm	1 000	7 468	7 388
Fastighet 4 DPL 3 AB	556716-5245	Stockholm	1 000	7 185	7 125
Fastighet 5 DPL 3 AB	556716-6581	Stockholm	1 000	2 284	2 224
Fastighet 6 DPL 3 AB	556716-6615	Stockholm	1 000	2 128	2 078
Fastighet 7 DPL 3 AB	556716-6623	Stockholm	1 000	15 553	15 503
Fastighets AB Litografin	556768-1514	Stockholm	-	-	100
Fastighets AB Skissen	556768-3320	Stockholm	-	-	100
Fastighets AB Vingen	556768-1472	Stockholm	-	-	100
Frydenbergstomter AS		Tønsberg	-	-	756
Markan hyresbostäder AB (f.d. Frösunda Hus IV AB)	556694-1786	Stockholm	-	-	100
Förvaltnings AB Gnarnen	556717-3793	Stockholm	-	-	100
Förvaltnings AB Valdor	556742-1283	Stockholm	1 000	1 030	1 030
Förvaltnings AB Vilgur	556220-7984	Stockholm	1 000	24 664	24 664
Förvaltnings AB Vistet	556121-1979	Stockholm	1 000	17 743	17 743
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	3 000	300	1 304
Haugnesfero Næring AS, Norge		Bergen	-	-	279
JM Byggholt Proff, Norge		Bærum	50	613	4 653
JM Förskolelokaler AB	556728-9235	Stockholm	-	-	100
JM Vaxholm AB	556390-9174	Stockholm	13 300	1 333	1 333
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
Lervig Maritim Utbyggingselskap AS, Norge		Stavanger	10 000	975	864
Lidingöstrand Fastighets AB	556740-2648	Stockholm	1 000	100	100
Mariastaden AB	556228-8596	Stockholm	100	2 000	2 187
Merbraine, Belgien		Bryssel	-	-	170
Månstrålen Holding AB	556072-9492	Stockholm	5 000	739 759	739 759
Nærnesutbyggingen AS, Norge		Bærum	90 000	20 695	18 372
Naturtomter AS, Norge		Tønsberg	15	-1 074	-808
Nor-Invest AS, Norge		Tønsberg	514 396	25 193	36 160
Peter Wessels AS, Norge		Tønsberg	860	0	0
Sophies Minde Utvikling AS, Norge		Oslo	300	7 896	5 711
Stavanger Naeringselskap AS, Norge		Stavanger	83 451 000	27 409	31 439
Søilandsgaten Sjøfront AS, Norge		Stavanger	1	2 378	2 104
Tellaplan Fastighets AB	556733-6010	Stockholm	1 000	100	100
Trulsrudmarka AS, Norge		Bærum	1 000	1 848	9 365
Waldemars Hage Næring AS, Norge		Bærum	-	-	110
Årstapaviljongen AB	556069-3425	Stockholm	1 000	142	142
Äldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm	-	-	100
Äldreboendet Solbacka AB	556768-3924	Stockholm	1 000	100	100
Äldreboendet Ymerplan AB	556742-7199	Stockholm	-	-	100

**NOT 17 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

	Projekt-fastigheter <sup>1)</sup>		Exploaterings-fastigheter	
	2009	2008	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Vid årets början</b>	<b>614</b>	<b>790</b>	<b>6 046</b>	<b>5 375</b>
Nyanskaffningar	443	314	280	860
Bolagsförvärv	10	-	148	711
Omklassificeringar	-33	7	20	-7
Omräkningsdifferenser	7	-4	38	77
Överfört till produktion	-	-	-910	-781
Försäljningar	-445	-493	-131	-189
<b>Vid årets slut</b>	<b>596</b>	<b>614</b>	<b>5 491</b>	<b>6 046</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
<b>Vid årets början</b>	-	-	<b>-426</b>	<b>-93</b>
Omräkningsdifferens	-	-	12	-20
Årets nedskrivningar	-	-	-87	-320
Försäljningar	-	-	-	7
<b>Vid årets slut</b>	-	-	<b>-501</b>	<b>-426</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>596</b>	<b>614</b>	<b>4 990</b>	<b>5 620</b>
Taxeringsvärden	296	136	2 836	2 878

<sup>1)</sup> Räntekostnader som tillförts anskaffningsvärdet på projektfastigheter uppgår till 8 mkr (5).

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 1 601 mkr (1 683).

**NOT 18 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.**

	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>171</b>	<b>104</b>
Nyanskaffningar	1 519	316
Omräkningsdifferens	-1	-1
Försäljningar	-1 336	-248
<b>Vid årets slut</b>	<b>353</b>	<b>171</b>

**NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2009	2008
Fordringar fastighetsförsäljningar	3	474
Skattefordringar	8	139
Övrigt	336	261
<b>Summa</b>	<b>347</b>	<b>874</b>

**NOT 20 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT**

	2009	2008
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	5 597	7 360
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-4 629	-6 401
<b>Summa</b>	<b>968</b>	<b>959</b>

**NOT 21 LIKVIDA MEDEL**

	2009	2008
Kassa och bank	830	1 111
Kortfristiga placeringar	1 200	0
<b>Summa</b>	<b>2 030</b>	<b>1 111</b>

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

**NOT 22 RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Långfristiga räntebärande skulder	2009	2008
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	83	95
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	15	20
Konvertibellån 1–5 år	220	192
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt > 5 år från balansdagen	8	7
<b>Summa</b>	<b>326</b>	<b>314</b>

Kortfristiga räntebärande skulder	2009	2008
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	232	397
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	719	740
<b>Summa</b>	<b>951</b>	<b>1 137</b>

Räntebärande nettoskuld/-fordran	För- 2009	ändring	För- 2008	ändring	2007
Kortfristiga räntebärande skulder	951	-186	1 137	1 092	45
Långfristiga räntebärande skulder	326	12	314	98	216
Avsatt till pensioner	565	52	513	14	499
Avgår: likvida medel	-2 030	-919	-1 111	950	-2 061
Avgår: räntebärande fordringar	-1	10	-11	1	-12
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>	<b>-189</b>	<b>-1 031</b>	<b>842</b>	<b>2 155</b>	<b>-1 313</b>

**NOT 23 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT**

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

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

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

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering sidorna 38–41 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

**Ränterisk**

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

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensions-skulden var den 31 december 2009 0,3 år (1,0).

Verkligt värde på räntebärande lån var 1 277 mkr (1 451). Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2009-12-31.

**Exponering ränterisk, inklusive derivat**

År för räntekonvertering	2009		2008	
	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)
2009	-	-	732	5,4
2010	1 277	4,0	719	5,0
Pensionssskuld <sup>1)</sup>	565	4,0	513	4,0
<b>Summa</b>	<b>1 842</b>	<b>4,0</b>	<b>1 964</b>	<b>4,9</b>

<sup>1)</sup> Pensionsräntan justeras årligen.

Not 23 forts.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2009-12-31 exklusive pensionskulden uppgår till 4,0 procent (5,2). En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 9 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2010. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultant förändring av samtliga räntekurvor.

#### Likvida medel

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

#### Finansierings- och likviditetsrisk

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

Bindande kreditlöften Förfalloar	Totalt	Check- kredit	2010	2011	2012
Kreditlöften (mkr)	2 800	400	700	500	1 200

Av beviljade kreditlöften är 2 800 mkr outnyttjat.

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

#### Valutarisk

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

#### Kreditrisk

##### Kreditrisk i finansiell verksamhet

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

##### Kreditrisk i kundfordringar

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

Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank, upphandlat av JM. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Osäkerhet i projekten hanteras via reglerna för resultatframtagning, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 225 mkr (273).

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadrörelsen och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 160 mkr (234).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 5,6 mkr (6,0). Under året har koncernen inanspråktagit 1,0 mkr (1,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 57 mkr (40). Avsättning och inanspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

#### Åldersanalys kundfordringar

2009-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	225	86	71	17	3	48
Entreprenad	165	151	7	1	0	6
Övrigt	-5	-5	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>385</b>	<b>232</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>54</b>
Antal fakturor	861	528	144	34	26	129

2008-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	273	154	52	28	0	39
Entreprenad	240	216	19	4	0	1
Övrigt	-6	-6	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>507</b>	<b>364</b>	<b>71</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
Antal fakturor	1 095	791	125	34	0	145

#### Kreditriskanalys kunder

2009-12-31 Intervall	Antal kunder	I % av antal	I % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	557	90	18
Exponering intervall 1-5 mkr	40	7	35
Exponering intervall > 5 mkr	19	3	47
<b>Totalt</b>	<b>616</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

2008-12-31 Intervall	Antal kunder	I % av antal	I % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	717	92	16
Exponering intervall 1-5 mkr	45	6	23
Exponering intervall > 5 mkr	16	2	61
<b>Totalt</b>	<b>778</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2009 och 2008. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

Verkligt värde finansiella instrument	Kategori enligt IAS 39 <sup>1)</sup>	2009-12-31		2008-12-31	
		Redo- visat värde	Verk- ligt värde	Redo- visat värde	Verk- ligt värde
<b>Tillgångar</b>					
Räntebärande finansiella tillgångar	LoK	1	1	11	9
Övriga finansiella tillgångar	LoK	70	65	10	10
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	70	65	9	9
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	0	0	1	1
Kundfordringar	LoK	385	385	507	507
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	347	347	874	874
Varav derivatinstrument <sup>2)</sup>	FTvRR	0	0	-	-
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	LoK	3	3	474	474
Varav övrigt	n/a	344	344	400	400
Likvida medel och kortfristiga placeringar	LoK	2 030	2 030	1 111	1 111
Varav kassa och bank	LoK	830	830	1 111	1 111
Varav kortfristiga placeringar	LoK	1 200	1 200	0	0
<b>Skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	326	326	314	314
Varav konvertibellån	FSUA	220	220	192	192
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	106	106	122	122
Övriga långfristiga skulder	FSUA	113	113	271	271
Leverantörsskulder	FSUA	365	365	497	497
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	951	951	1 137	1 137
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	471	471	414	414
Varav derivatinstrument <sup>2)</sup>	FSvRR	3	3	14	14
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	468	468	400	400

<sup>1)</sup> Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar:

FTS Finansiella tillgångar som kan säljas

LoK Lånefordringar och kundfordringar

FTvRR Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

n/a IAS 39 är inte tillämpligt

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

Not 23 forts.

**Finansiella derivatinstrument**

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

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2009-12-31. Valutaderivat för koncernlån till utlandsbolag har marknadsvärderats till -3 (-14) mkr.

**Kapitalförvaltning**

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

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden väl avvägd tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk. Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sidan 75.

Se även avsnitten "Affärsidé, mål och strategier" och "JM-aktien".

**NOT 24 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE**

**Förmånsbestämda planer**

JM har förmånsbestämda planer för pensioner i Sverige och Norge. Den mest betydande förmånsbestämda planen finns i Sverige och avser ITP planen. Under året har JM valt att omklassificera den av bolaget erbjudna alternativa ITP planen till en premiebestämd plan.

**Avgiftsbestämda planer**

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

**Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer**

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen;

Koncernen	2009	2008
Pensionsförpliktelser fonderade planer	20	345
Förvaltningstillgångars verkliga värde	-11	-261
Nettosumma fonderade planer	9	84
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	688	655
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), pensionsförpliktelser	-132	-230
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), förvaltningstillgångar	0	4
<b>Nettoavsättning enligt balansräkningen</b>	<b>565</b>	<b>513</b>

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

Totala pensionsförpliktelser	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>1 000</b>	<b>843</b>
Förmåner intjänade under året	23	44
Räntekostnader	26	38
Betalda förmåner	-20	-15
Omklassificering	-328	-7
Oredovisade aktuariella vinster (-), förluster (+)	5	98
Omräkningsdifferenser	2	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>708</b>	<b>1 000</b>
<b>Förvaltningstillgångar, verkligt värde</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>261</b>	<b>215</b>
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	0	10
Tillskott till planen	0	48
Omklassificering	-251	-7
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-)	0	-4
Omräkningsdifferenser	1	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>11</b>	<b>261</b>

Avstämning avsättningar för pensioner	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>513</b>	<b>499</b>
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	54	76
Betalda förmåner	-20	-15
Tillskott till planen	0	-48
Omklassificering	17	-
Kursdifferenser	1	1
<b>Vid årets slut</b>	<b>565</b>	<b>513</b>

Aktuariella vinster (+), förluster (-)	2009	2008	2007	2006	2005
Totala pensionsförpliktelser	708	1 000	843	809	793
Förvaltningstillgångar, verkligt värde	11	261	215	152	136
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-)					
Pensionsförpliktelser (mkr)	-10	-10	3	7	-24
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde	-1,4	-1,0	0,4	0,9	-3,1
Förvaltningstillgångar (mkr)	-0,4	-3,0	17,0	-6,0	-0,8
I procent av värdet på förvaltningstillgångarnas verkliga värde	-3,3	-1,1	7,9	-4,0	-0,6

Pensionskostnader	2009	2008
Förmåner intjänade under året	23	44
Ränta på förpliktelser	26	38
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	0	-10
Amortering aktuariell förlust	5	4
<b>Pensionskostnader förmånsbaserade planer</b>	<b>54</b>	<b>76</b>
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	112	74
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	31	26
<b>Summa</b>	<b>197</b>	<b>176</b>

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 26 mkr (28) som finansiell kostnad. Detta motsvarar nettot av ränta på förpliktelser och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar.

JM använder den så kallade korridorometoden vilket innebär att bolaget tillåts periodisera in aktuariella vinster och förluster i resultat- och balansräkningen. Aktuariella vinster och förluster uppstår när utfallet inte följer de aktuariella antaganden som har gjorts. Eftersom JM:s totala aktuariella förlust per 2009-12-31 överstiger 10 procent av den verkliga pensionsförpliktelsernas innebär det att JM för 2010 måste kostnadsföra en mindre del av den aktuariella förlusten. För JM:s del, innebär det i denna del, en ökad pensionskostnad 2010 om 7 mkr, inklusive sociala kostnader.

JMs bedömning avseende pensionsavsättningens kassaflöde för 2010 är -22 mkr.

**Aktuariella antaganden**

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2009	2008
Diskonteringsränta	4,00	4,00
Förvaltningstillgångar	-	4,00
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	3,00	2,75

Diskonteringsräntan är fastställd för varje geografisk marknad med hänsyn till den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på företagsobligationer. I Sverige och Norge, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer har den marknadsmässiga avkastningen på statsobligationer använts och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar i flertalet pensionsplaner den förväntade pensionsuppräkningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att utgå från de inflationsmätal som satts upp av de nationella centralbankerna.

JM Sverige använder mortalitetstabell FFFS 2007:31 för antaganden om dödlighet. FFFS 2007:31 specificerar olika dödlighetsantaganden beroende på födelseår. Ju senare en arbetstagare är född, desto längre är den förväntade återstående livslängden efter pensionering. Rent praktiskt innebär det, vid pensionskalkyleringen, att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 21 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år, medan till exempel när en man som är född 1980 fyller 65, lever han 24 år efter pensioneringen och en kvinna 25 år.

## NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Garantiavsättningar	
	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>278</b>	<b>258</b>
lanspråktaget/Upplösningar	-95	-156
Avsättningar	135	176
<b>Vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>318</b>	<b>278</b>

<sup>1)</sup> Varav kortfristig del av garantiavsättningar 133 112

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år.

Då effekten av när i tiden betalning sker, inte är väsentlig, nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar.

## NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

	2009	2008
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond <sup>1)</sup>	157	110
Övrig uppskjuten skatteskuld*	896	896
<b>Delsumma</b>	<b>1 053</b>	<b>1 006</b>
Avgår uppskjuten skattefordran <sup>2)</sup>	-110	-106
<b>Netto avsättningar för skatter</b>	<b>943</b>	<b>900</b>

**Uppskjuten skattefordran 95 80**

\* Övrig uppskjuten skatteskuld fördelar sig på

Projektfastigheter <sup>3)</sup>	-	8
Exploateringsfastigheter <sup>3)</sup>	277	295
Reservering för vid taxering ännu ej godkänd nedskrivning/underskottsavdrag <sup>4)</sup>	532	525
Övriga omsättningstillgångar	87	68
<b>Summa</b>	<b>896</b>	<b>896</b>

<sup>1)</sup> Skatteregler i Sverige gör det möjligt för företag att skjuta upp beskattningen genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I koncernredovisningen redovisas dock ej obeskattade reserver eller bokslutsdispositioner. De obeskattade reserverna delas upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital.

<sup>2)</sup> Avser huvudsakligen kortfristiga skulder.

<sup>3)</sup> Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

<sup>4)</sup> Skatteverkets överklagade taxeringsbeslut 2008-12-15 avseende slutlig skatt 2006 har ännu ej avgjorts av förvaltningsrätten. I bokslutet finns uppbokad en skattefordran på 44 mkr i avvaktan på förvaltningsrättens dom.

## NOT 27 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2009	2008
Accumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	16 689	17 531
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-15 374	-15 948
<b>Summa</b>	<b>1 315</b>	<b>1 583</b>

## NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009	2008
Personalrelaterade poster	393	518
Förutbetalda hyresintäkter	17	21
Övriga upplupna kostnader	408	351
<b>Summa</b>	<b>818</b>	<b>890</b>

## NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2009	2008
<b>Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder</b>		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	95	112
<b>Summa <sup>1)</sup></b>	<b>195</b>	<b>212</b>

**Eventualförpliktelser**

Borgensförbindelser, övriga <sup>2)</sup>	3 320	5 039
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	508	426
Betalnings- och hyresgarantier	43	13
Övriga eventualförpliktelser	12	12
<b>Summa</b>	<b>3 883</b>	<b>5 490</b>

<sup>1)</sup> Företagsintekningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsintekningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

<sup>2)</sup> Under en bostadsrättsförenings produktionstid borgar JM-koncernen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut. Minskningen av utställda borgensförbindelser är en följd av den volyminsättning som skett inom verksamheten.

Koncernen har dessutom ett åtagande att förvärva osålda andelar i av JM bildade bostadsrättsföreningar.

En bostadsrättsförenings enda löpande intäkt är dess månadsavgifter. För att säkerställa att beräknade månadsavgifter inkommer till föreningen lämnar JM en sjuårig garanti. Garantin omfattar en förpliktelse att från den första ägaren inköpa den bostad som återlämnats till föreningen. JM köper då bostaden för 1 krona och betalar därefter månadsavgift till föreningen till dess att JM i sin tur sålt lägenheten. Garantin har funnits sedan 1993 men har aldrig tagits i anspråk. JM bedömer det som osannolikt att garantin kommer att behöva infrias i annat än undantagsfall.

AB Bostadsgaranti har regressavtal mot JM AB gällande deras insatsgaranti för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Garantin säkerställer främst att föreningen kan återbetala skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättsinnehavare som har uppsägningsrätt på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning, därefter har AB Bostadsgaranti ingen skyldighet att betala ut något. AB Bostadsgaranti har inte betalat ut något sedan 1962.

## NOT 30 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Upplysningar om närstående framgår av not 3 och 16. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3 Anställda och personalkostnader, avser endast intressebolag och joint ventures, är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2009	2008
	1		
Nettoomsättning		5 990	8 702
Produktions- och driftkostnader	2, 3	-4 936	-6 983
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 054</b>	<b>1 719</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-413	-512
Resultat av fastighetsförsäljning	5	2	36
Nedskrivning av fastigheter	6	-	-75
<b>Rörelseresultat</b>		<b>643</b>	<b>1 168</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	7		
Resultat från koncernföretag		-134	374
Resultat från intresseföretag		2	1
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5	5
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		53	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114	-96
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>455</b>	<b>1 560</b>
Bokslutsdispositioner	8	-180	-72
<b>Resultat före skatt</b>		<b>275</b>	<b>1 488</b>
Skatter	9	-134	-60
<b>Årets resultat</b>		<b>141</b>	<b>1 428</b>

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2009	2008
	1		
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		643	1 168
Avskrivningar		5	5
Nedskrivningar		-	75
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		12	-15
<b>Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>660</b>	<b>1 233</b>
Erhållen ränta		43	110
Erhållna utdelningar		4	741
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-87	-42
Återbetald/betald skatt		64	-86
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>684</b>	<b>1 956</b>
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-1 678	-572
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 915	792
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-357	-301
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		460	-928
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>1 024</b>	<b>947</b>
Investering i projektfastigheter m.m.		-8	-21
Försäljning av projektfastigheter m.m.		12	122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 028</b>	<b>1 048</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-9	-1
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-291	-418
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		9	-23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-291</b>	<b>-442</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		153	410
Amortering av skulder		-9	-350
Inlösen och återköp av egna aktier		-	-1 008
Utdelning		-	-489
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>144</b>	<b>-1 437</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>881</b>	<b>-831</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>997</b>	<b>1 828</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 878</b>	<b>997</b>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	10	11	8
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	11		
Andelar i koncernföretag		1 145	1 141
Långfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		189	-
Andelar i intresseföretag		124	104
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		43	43
Övriga långfristiga fordringar		19	7
Uppskjutna skattefordringar		58	59
		<b>1 578</b>	<b>1 354</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 589</b>	<b>1 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	12	18	15
Exploateringsfastigheter	12	2 042	2 536
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	148	131
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		161	220
Övriga kortfristiga fordringar		193	325
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 948	1 631
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14	617	691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7
		<b>2 919</b>	<b>2 874</b>
<b>Likvida medel</b>	15	<b>1 878</b>	<b>997</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 005</b>	<b>6 553</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 594</b>	<b>7 915</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital <sup>1)</sup></b>			
Aktiekapital		83	83
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>83</b>	<b>83</b>
Överkursfond		14	11
Balanserat resultat		1 664	141
Årets resultat		141	1 428
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>1 819</b>	<b>1 580</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 902</b>	<b>1 663</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	<b>597</b>	<b>417</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	543	538
Garantiavsättningar	18	245	215
		<b>788</b>	<b>753</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	19	245	223
Övriga långfristiga skulder		113	326
		<b>358</b>	<b>549</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		151	250
Kortfristiga räntebärande skulder	19	845	719
Övriga kortfristiga skulder		323	266
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	2 072	1 536
Derivatinstrument		3	14
Aktuella skatteskulder		67	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	1 009	1 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	479	538
		<b>4 949</b>	<b>4 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 594</b>	<b>7 915</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	22	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	22	<b>4 773</b>	<b>7 009</b>

<sup>1)</sup> Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.



FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans den 1 januari 2008</b>	<b>89</b>	<b>8</b>	<b>1 698</b>	<b>1 795</b>
Lämnade koncernbidrag	-	-	-97	-97
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag	-	-	27	27
Inlösen av egna aktier	-6	-	-986	-992
Utdelning	-	-	-489	-489
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	3	3
Återköp av egna aktier	-	-	-15	-15
Årets resultat	-	-	1 428	1 428
<b>Utgående balans den 31 december 2008</b>	<b>83</b>	<b>11</b>	<b>1 569</b>	<b>1 663</b>
<b>Ingående balans den 1 januari 2009</b>	<b>83</b>	<b>11</b>	<b>1 569</b>	<b>1 663</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	125	125
Skatteeffekt på erhållna koncernbidrag	-	-	-33	-33
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	3	3
Årets resultat	-	-	141	141
<b>Utgående balans den 31 december 2009</b>	<b>83</b>	<b>14</b>	<b>1 805</b>	<b>1 902</b>

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2009 uppgår till 83 401 883 st (83 401 883) varav 185 000 aktier (185 000) är återköpta av JM AB. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2009 är 2,50 kronor per aktie (0).

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidan 53.

## NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2009	2008
<b>Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)</b>	<b>1 337</b>	<b>1 719</b>
varav män, %	80	81
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Styrelse och VD</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
(varav rörlig ersättning)	(1)	(2)
<b>Övriga anställda</b>	<b>609</b>	<b>711</b>
(varav rörlig ersättning)	(49)	(63)
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>616</b>	<b>720</b>
(varav rörlig ersättning)	(50)	(65)
<b>Sociala kostnader</b>	<b>320</b>	<b>366</b>
(varav pensionskostnader)	(133) <sup>1)</sup>	(132) <sup>1)</sup>
<b>Totalt moderbolaget</b>	<b>936</b>	<b>1 086</b>

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,8 mkr (1,8) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,4 mkr (0,4). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

För förmåner till ledande befattningshavare i JM AB se koncernens not 3.

### Sjukfrånvaro moderbolaget

Total sjukfrånvaro uppgår till 3,5 procent (4,3) av den ordinarie arbetstiden. Av den totala sjukfrånvaron utgör 13 procent (46) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2009	2008
-29 år	5,1	4,5
30-49 år	2,7	3,5
50 år och äldre	3,9	5,4
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2009	2008
Män	3,9	4,8
Kvinnor	2,0	2,4

## NOT 3 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2009	2008
Inventarier och andra verktyg	-5	-5
<b>Summa</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:  
Datorer och övriga inventarier 20-33 procent.

## NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2009	2008
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	2,9	2,7
Andra uppdrag	0,1	0,2
<b>Summa</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>

## NOT 5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2009	2008
<b>Försäljningsvärden</b>		
Projektfastigheter	7	66
Exploateringsfastigheter	32	59
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>125</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Projektfastigheter	-5	-44
Exploateringsfastigheter	-32	-45
<b>Summa</b>	<b>-37</b>	<b>-89</b>
<b>Resultat</b>		
Projektfastigheter	2	22
Exploateringsfastigheter	0	14
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>36</b>

**NOT 6 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER**

	2009	2008
Exploateringsfastigheter	-	-75
<b>Summa</b>	-	-75

**NOT 7 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

	Resultat från koncernföretag		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Utdelning	-	740	2	1	0	0	-	-	-	-	2	741
Försäljning	4	759	-	-	1	-	-	-	-	-	5	759
Nedskrivning	-138	-1 125	-	-	-	-	-	-	-	-	-138	-1 125
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	0	9	40	-	-	9	40
Intäkter omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	16	38	-	-	16	38
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-	4	5	28	30	-	-	32	35
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-66	-29	-66	-29
Kostnader omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-27	-37	-27	-37
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-30	-21	-30
<b>Summa</b>	<b>-134</b>	<b>374</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>-114</b>	<b>-96</b>	<b>-188</b>	<b>392</b>

**NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2009	2008
Avsättning till periodiseringsfond	-180	-79
Justering tidigare års avsättning till periodiseringsfond	-	7
<b>Summa</b>	<b>-180</b>	<b>-72</b>

**NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER**

	2009	2008
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>71</b>
Nyanskaffningar	9	1
Försäljningar	-6	-5
<b>Vid årets slut</b>	<b>70</b>	<b>67</b>
<i>Accumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-59</b>	<b>-60</b>
Årets avskrivningar	-5	-5
Försäljningar	5	6
<b>Vid årets slut</b>	<b>-59</b>	<b>-59</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

**NOT 9 SKATTER**

	2009	2008
<b>Resultat före skatt</b>	<b>275</b>	<b>1 488</b>
Aktuell skatt	-133	-87
Uppskjuten skatt	-1	27
<b>Total skatt</b>	<b>-134</b>	<b>-60</b>

**Skilnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3 procent (28,0)**

<b>Resultat före skatt × 26,3 % (28,0)</b>	<b>-72</b>	<b>-417</b>
Justering skatt tidigare år	-23	6
Ej skattepliktiga intäkter	1	422
Ej avdragsgilla kostnader	-38	-69
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-2	-3
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2009	-	-4
Upplösning uppskjuten skatt tidigare år	0	5
<b>Summa</b>	<b>-134</b>	<b>-60</b>

Skatteverket genomförde år 2008 en revision för taxeringsåren 2006 och 2007. I taxeringsbeslut i december 2008 påfördes 66 mkr i eftertaxering som betalats i januari 2009. Beslutet är i vissa delar överklagat till förvaltningsrätten som ännu inte fattat beslut i ärendet. Efter analys under året och med stöd av extern skatterådgivning räknar JM med att 45 mkr kommer att återbetalas och reservering har ej gjorts i bokslutet för detta belopp.

De rättsfall som under 2009 avgjorts av Regeringsrätten avseende tillämpning av lagen mot skatteflykt i samband med underpristransaktioner av fastigheter ökar processrisken avseende bolagets hantering av tidigare års transaktioner i samband med vissa nedskrivningar av andelar i dotterbolag. Trots fastställda deklarationer i juridisk person kvarstår reservering på koncernnivå för denna risk.

**NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	Andelar i koncernföretag		Långfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		Andelar i intresseföretag		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Långfristiga fordringar		Uppskjutna skattefordringar		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>																
<b>Vid årets början</b>	<b>1 141</b>	<b>1 098</b>	-	320	104	80	43	43	0	0	7	8	59	32	1 354	1 581
Nyanskaffningar	141	1 214	-	-	30	24	-	-	-	-	-	-	-	-	171	1 238
Tillkommande fordringar	-	-	189	-	-	-	-	-	-	-	8	-	5	27	202	27
Reglerade fordringar	-	-	-	-320	-	-	-	-	-	-	-	-6	-1	-6	-12	-321
Fusion	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1
Omklassificering	-	-	-	-	-10	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-
Försäljningar	-	-45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-45
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-137	-1 125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-137	-1 125
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 145</b>	<b>1 141</b>	<b>189</b>	-	<b>124</b>	<b>104</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>1 578</b>	<b>1 354</b>

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i intresseföretag och koncernföretag, se Koncernens noter 14 och 16.

<sup>1)</sup> Nedskrivning av andelar i dotterbolag har gjorts till värden motsvarande eget kapital.

**NOT 12 PROJEKTFASTIGHETER OCH  
EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

	Projekt- fastigheter		Exploaterings- fastigheter	
	2009	2008	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Vid årets början</b>	<b>15</b>	<b>56</b>	<b>2 656</b>	<b>2 907</b>
Nyanskaffningar	8	21	229	414
Fusion	-	-	-	5
Överfört till produktion	-	-18	-691	-618
Försäljningar	-5	-44	-32	-52
<b>Vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>2 162</b>	<b>2 656</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
<b>Vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-120</b>	<b>-52</b>
Årets nedskrivningar	-	-	-	-75
Försäljningar	-	-	-	7
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-120</b>	<b>-120</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>2 042</b>	<b>2 536</b>
Taxeringsvärden	1	1	2 804	2 389

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 69 mkr (112).

**NOT 13 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.**

	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>131</b>	<b>73</b>
Nyanskaffningar	1 178	277
Försäljningar	-1 161	-219
<b>Vid årets slut</b>	<b>148</b>	<b>131</b>

**NOT 14 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT**

	2009	2008
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	2 668	2 052
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-2 051	-1 361
<b>Summa</b>	<b>617</b>	<b>691</b>

**NOT 15 LIKVIDA MEDEL**

	2009	2008
Kassa och bank	678	997
Kortfristiga placeringar	1 200	-
<b>Summa</b>	<b>1 878</b>	<b>997</b>

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

**NOT 16 OBESKATTADE RESERVER**

	2009	2008
Periodiseringsfond 2007 års taxering	129	129
Periodiseringsfond 2008 års taxering	209	209
Periodiseringsfond 2009 års taxering	79	79
Periodiseringsfond 2010 års taxering	180	-
<b>Summa</b>	<b>597</b>	<b>417</b>

**NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH  
LIKLANDE FÖRPLIKTELSE**

	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>538</b>	<b>510</b>
Förmåner intjänade under perioden	12	12
Räntekostnader	19	18
Utbetalning av pensioner	-19	-15
Övrigt	-7	13
<b>Vid årets slut</b>	<b>543</b>	<b>538</b>

I moderbolaget skuldförs endast ITP-planen som pensionsavsättning då det för den inte finns några tillgångar som skyddar åtagandet.

**NOT 18 GARANTIAVSÄTTNINGAR**

	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>215</b>	<b>198</b>
lanspråktaget/Upplösningar	-79	-137
Avsättningar	109	154
<b>Vid årets slut</b>	<b>245</b>	<b>215</b>

**NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Långfristiga räntebärande skulder	2009	2008
Övriga skulder 1-5 år från balansdagen	14	21
Konvertibellån 1-5 år	231	202
<b>Summa</b>	<b>245</b>	<b>223</b>

Kortfristiga räntebärande skulder	2009	2008
Övriga kortfristiga skulder	845	719
Skulder till koncernföretag	2 072	1 536
<b>Summa</b>	<b>2 917</b>	<b>2 255</b>

Övriga kortfristiga skulder 2009 avser en reverssskuld om 719 mkr för förvärvet av Dalénum 2007.

**Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter**

Kreditavtal	2009	2008
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallo datum inom 1 år	700	850
Beviljade kreditavtal förfallo datum bortom 1 år	1 700	1 550
Outnyttjad del	-2 800	-2 800
<b>Utnyttjat kreditavtal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kreditavtalen löper med fast ränta.

**NOT 20 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT**

	2009	2008
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	14 628	15 780
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-13 619	-14 570
<b>Summa</b>	<b>1 009</b>	<b>1 210</b>

**NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2009	2008
Personalrelaterade poster	298	370
Förutbetalda hyresintäkter	5	5
Övriga upplupna kostnader	176	163
<b>Summa</b>	<b>479</b>	<b>538</b>

**NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder	2009	2008
Företagsinteckningar <sup>1)</sup>	100	100
Fastighetsinteckningar	20	20
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

Eventualförpliktelser	2009	2008
Borgensförbindelser, övriga <sup>2)</sup>	3 321	5 039
Borgen till förmån för koncernföretag <sup>3)</sup>	1 205	1 758
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	230	193
Betalnings- och hyresgarantier	5	7
Övriga eventualförpliktelser	12	12
<b>Summa</b>	<b>4 773</b>	<b>7 009</b>

<sup>1,2)</sup> Se koncernens not 29 för textkommentarer.

<sup>3)</sup> Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och dotterbolagen Seniorgården AB samt JM Entreprenad AB.

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2009	2008	2007	2006	2005
Intäkter	8 778	12 229	12 731	12 065	9 887
Produktions- och driftkostnader	-7 501	-10 180	-9 939	-9 737	-8 327
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 277</b>	<b>2 049</b>	<b>2 792</b>	<b>2 328</b>	<b>1 560</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-615	-719	-673	-616	-576
Resultat av fastighetsförsäljning	89	73	182	169	247
Nedskrivning av fastigheter	-87	-320	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>664</b>	<b>1 083</b>	<b>2 301</b>	<b>1 881</b>	<b>1 231</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-117	-31	-4	-29	-80
<b>Resultat före skatt</b>	<b>547</b>	<b>1 052</b>	<b>2 297</b>	<b>1 852</b>	<b>1 151</b>
Skatter	-168	-234	-632	-284	-175
<b>Årets resultat</b>	<b>379</b>	<b>818</b>	<b>1 665</b>	<b>1 568</b>	<b>976</b>

**FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING**

<b>Produktion</b>					
Upparbetade intäkter	8 644	12 027	12 555	11 894	9 615
Produktionskostnader	-7 377	-10 002	-9 805	-9 609	-8 137
<b>Produktionsresultat</b>	<b>1 267</b>	<b>2 025</b>	<b>2 750</b>	<b>2 285</b>	<b>1 478</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>					
Hyresintäkter	66	85	94	95	80
Driftkostnader	-34	-57	-58	-67	-60
Fastighetsskatt	-21	-21	-18	-14	-11
<b>Resultat exploateringsfastigheter</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Projektfastigheter</b>					
Hyresintäkter	68	117	82	76	192
Driftkostnader	-66	-98	-56	-46	-112
Fastighetsskatt	-3	-2	-2	-1	-7
<b>Resultat projektfastigheter</b>	<b>-1</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>29</b>	<b>73</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 277</b>	<b>2 049</b>	<b>2 792</b>	<b>2 328</b>	<b>1 560</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-569</b>	<b>-662</b>	<b>-624</b>	<b>-571</b>	<b>-513</b>
<b>Fastighetsförsäljning</b>					
Försäljningsvärden	665	748	653	1 000	1 752
Bokförda värden	-576	-675	-471	-831	-1 505
<b>Resultat av fastighetsförsäljning</b>	<b>89</b>	<b>73</b>	<b>182</b>	<b>169</b>	<b>247</b>
Nedskrivning av fastigheter	-87	-320	-	-	-
Koncerngemensamma kostnader	-46	-57	-49	-45	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>664</b>	<b>1 083</b>	<b>2 301</b>	<b>1 881</b>	<b>1 231</b>

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>258</b>	<b>184</b>	<b>121</b>	<b>118</b>	<b>134</b>
Projektfastigheter	596	614	790	823	1 183
Exploateringsfastigheter	4 990	5 620	5 282	4 348	2 925
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	171	104	73	38
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	1 703	2 355	1 558	1 535	1 241
Likvida medel	2 030	1 111	2 061	1 509	2 634
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 672</b>	<b>9 871</b>	<b>9 795</b>	<b>8 288</b>	<b>8 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 930</b>	<b>10 055</b>	<b>9 916</b>	<b>8 406</b>	<b>8 155</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER<sup>2)</sup></b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>3 668</b>	<b>3 241</b>	<b>3 893</b>	<b>3 590</b>	<b>3 311</b>
Långfristiga räntebärande skulder	326	314	216	73	626
Övriga långfristiga skulder	113	271	978	597	-
Långfristiga avsättningar	1 693	1 579	1 358	938	850
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 132</b>	<b>2 164</b>	<b>2 552</b>	<b>1 608</b>	<b>1 476</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	951	1 137	45	114	22
Övriga kortfristiga skulder	3 046	3 401	3 321	3 024	3 283
Kortfristiga avsättningar	133	112	105	70	63
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 130</b>	<b>4 650</b>	<b>3 471</b>	<b>3 208</b>	<b>3 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 930</b>	<b>10 055</b>	<b>9 916</b>	<b>8 406</b>	<b>8 155</b>

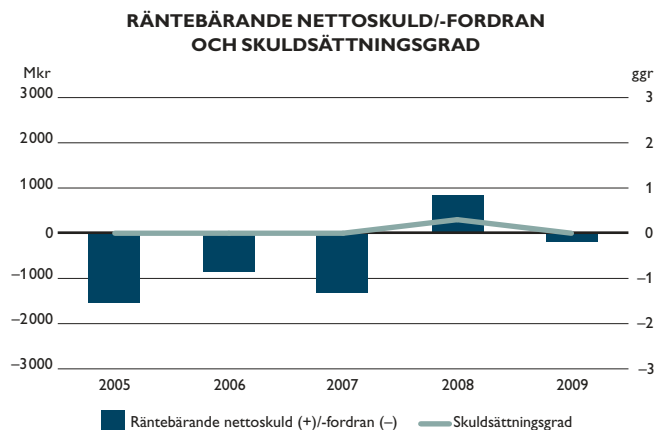
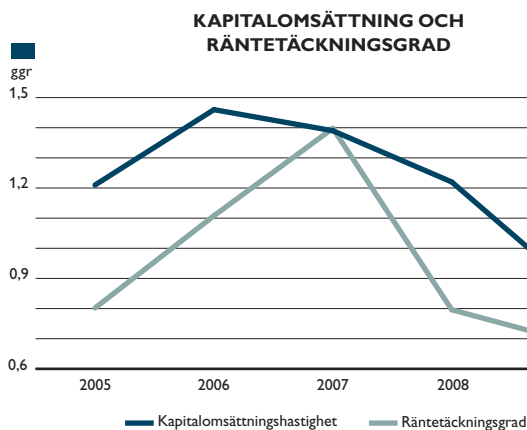
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv

KASSAFLÖDESANALYS	2009	2008	2007	2006	2005
Från den löpande verksamheten	1 124	101	1 826	667	3 368
Från investeringsverksamheten	-51	-4	-7	-7	6
Från finansieringsverksamheten	-158	-1 055	-1 279	-1 782	-2 025
<b>Summa årets kassaflöde</b>	<b>915</b>	<b>-958</b>	<b>540</b>	<b>-1 122</b>	<b>1 349</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 030</b>	<b>1 111</b>	<b>2 061</b>	<b>1 509</b>	<b>2 634</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	842	-1 313	-852	-1 536	613
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-1 031	2 155	-461	684	-2 149
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>	<b>-189</b>	<b>842</b>	<b>-1 313</b>	<b>-852</b>	<b>-1 536</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>					
<b>Bokfört värde vid årets början</b>	<b>5 620</b>	<b>5 282</b>	<b>4 348</b>	<b>2 925</b>	<b>2 971</b>
Nyanskaffningar	428	1 571	2 130	2 718	1 337
Överfört till produktion	-910	-781	-1 159	-1 168	-1 232
Nedskrivningar	-87	-320	-	-	-
Övrigt	-61	-132	-37	-127	-151
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>4 990</b>	<b>5 620</b>	<b>5 282</b>	<b>4 348</b>	<b>2 925</b>
<b>BOSTADSPRODUKTION</b>					
Antal disponibla byggrätter	27 900	31 000	31 000	29 800	23 200
– varav redovisade i balansräkningen	18 400	20 100	19 200	19 300	15 000
Antal sålda bostäder	3 291	1 871	3 880	3 790	4 240
Antal produktionsstartade bostäder	2 150	1 829	4 065	4 132	4 476
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>					
Marknadsvärden	610	669	1 052	1 063	1 448
Bokförda värden	596	614	790	823	1 183
Övervärden före uppskjuten skatt	14	55	262	240	265
<b>PERSONAL</b>					
Medeltal anställda	2 095	2 533	2 385	2 286	2 249
– varav i utlandet	247	353	318	343	272
Löner och ersättningar	969	1 086	982	888	853
<b>NYCKELTAL</b>					
Rörelsemarginal (%) <sup>1)</sup>	7,6	8,9	18,1	15,6	12,5
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	11,0	22,9	44,5	45,4	28,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	13,2	23,8	52,9	44,4	26,0
Räntabilitet före skatt på totalt kapital (%)	7,1	11,7	25,7	23,3	15,6
Soliditet (%) <sup>1)</sup>	37	32	39	43	41
Räntebärande låneskuld (mkr)	1 842	1 964	760	669	1 120
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	0,3	-	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,5	9,8	39,9	25,4	10,1
Räntebärande skulder/balansomslutning (%)	19	20	8	8	14
Kapitalomsättningshastighet (ggr)	0,88	1,22	1,39	1,46	1,21

<sup>1)</sup> Finansiella mål:

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procentenheter.

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Till den del synlig soliditet och räntetäckning varaktigt bedöms överstiga optimal kapitalstruktur ska kapital överföras till aktieägarna i, vid tidpunkten, lämplig form.



Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	8 778	2 539	1 818	2 302	2 119	12 229	2 850	2 550	3 663	3 166
Produktions- och driftkostnader	-7 501	-2 102	-1 525	-2 007	-1 867	-10 180	-2 626	-2 116	-2 926	-2 512
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 277</b>	<b>437</b>	<b>293</b>	<b>295</b>	<b>252</b>	<b>2 049</b>	<b>224</b>	<b>434</b>	<b>737</b>	<b>654</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-615	-150	-115	-181	-169	-719	-167	-158	-194	-200
Resultat av fastighetsförsäljning	89	38	10	28	13	73	52	0	18	3
Nedskrivning av fastigheter	-87	0	-	-87	-	-320	-320	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>664</b>	<b>325</b>	<b>188</b>	<b>55</b>	<b>96</b>	<b>1 083</b>	<b>-211</b>	<b>276</b>	<b>561</b>	<b>457</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-117	-22	-31	-34	-30	-31	-13	-14	-4	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>547</b>	<b>303</b>	<b>157</b>	<b>21</b>	<b>66</b>	<b>1 052</b>	<b>-224</b>	<b>262</b>	<b>557</b>	<b>457</b>
Skatter	-168	-94	-48	-7	-19	-234	127	-74	-158	-129
<b>Periodens resultat</b>	<b>379</b>	<b>209</b>	<b>109</b>	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>818</b>	<b>-97</b>	<b>188</b>	<b>399</b>	<b>328</b>

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2009-09-30	2009-06-30	2009-03-31	2008-12-31	2008-09-30	2008-06-30	2008-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>258</b>	<b>271</b>	<b>147</b>	<b>109</b>	<b>184</b>	<b>108</b>	<b>130</b>	<b>117</b>
Projektfastigheter	596	804	731	636	614	856	802	809
Exploateringsfastigheter	4 990	5 203	5 391	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	307	416	290	171	159	155	90
Kortfristiga fordringar	1 703	2 054	2 154	2 583	2 355	2 054	2 243	1 697
Likvida medel	2 030	1 084	1 294	858	1 111	578	663	1 797
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 672</b>	<b>9 452</b>	<b>9 986</b>	<b>9 990</b>	<b>9 871</b>	<b>9 807</b>	<b>9 503</b>	<b>10 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 930</b>	<b>9 723</b>	<b>10 133</b>	<b>10 099</b>	<b>10 055</b>	<b>9 915</b>	<b>9 633</b>	<b>10 258</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	<b>3 668</b>	<b>3 431</b>	<b>3 352</b>	<b>3 355</b>	<b>3 241</b>	<b>3 327</b>	<b>3 122</b>	<b>4 205</b>
Långfristiga räntebärande skulder	326	306	323	315	314	315	261	224
Övriga långfristiga skulder	113	236	236	271	271	1 120	1 154	1 197
Långfristiga avsättningar	1 693	1 673	1 526	1 514	1 579	1 652	1 634	1 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 132</b>	<b>2 215</b>	<b>2 085</b>	<b>2 100</b>	<b>2 164</b>	<b>3 087</b>	<b>3 049</b>	<b>2 830</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	951	793	1 212	1 349	1 137	82	63	17
Övriga kortfristiga skulder	3 046	3 160	3 369	3 175	3 401	3 288	3 276	3 101
Kortfristiga avsättningar	133	124	115	120	112	131	123	105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 130</b>	<b>4 077</b>	<b>4 696</b>	<b>4 644</b>	<b>4 650</b>	<b>3 501</b>	<b>3 462</b>	<b>3 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 930</b>	<b>9 723</b>	<b>10 133</b>	<b>10 099</b>	<b>10 055</b>	<b>9 915</b>	<b>9 633</b>	<b>10 258</b>

KASSAFLÖDESANALYS	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	1 124	780	179	629	-464	101	242	-196	290	-235
Från investeringsverksamheten	-51	-7	-3	-45	4	-4	-21	37	-13	-7
Från finansieringsverksamheten	-158	172	-386	-147	203	-1 055	306	72	-1 414	-19
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>915</b>	<b>945</b>	<b>-210</b>	<b>437</b>	<b>-257</b>	<b>-958</b>	<b>527</b>	<b>-87</b>	<b>-1 137</b>	<b>-261</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 030</b>	<b>2 030</b>	<b>1 084</b>	<b>1 294</b>	<b>858</b>	<b>1 111</b>	<b>1 111</b>	<b>578</b>	<b>663</b>	<b>1 797</b>

**RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN**

<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början</b>	<b>842</b>	<b>536</b>	<b>763</b>	<b>1 313</b>	<b>842</b>	<b>-1 313</b>	<b>304</b>	<b>132</b>	<b>-1 076</b>	<b>-1 313</b>
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	-1 031	-725	-227	-550	471	2 155	538	172	1 208	237
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut</b>	<b>-189</b>	<b>-189</b>	<b>536</b>	<b>763</b>	<b>1 313</b>	<b>842</b>	<b>842</b>	<b>304</b>	<b>132</b>	<b>-1 076</b>

**EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>5 620</b>	<b>5 203</b>	<b>5 391</b>	<b>5 623</b>	<b>5 620</b>	<b>5 282</b>	<b>6 160</b>	<b>5 640</b>	<b>5 748</b>	<b>5 282</b>
Nyanskaffningar	428	185	103	98	42	1 571	161	665	138	607
Överfört till produktion	-910	-377	-233	-175	-125	-781	-243	-171	-246	-121
Nedskrivningar	-87	0	-	-87	-	-320	-320	-	-	-
Övrigt	-61	-21	-58	-68	86	-132	-138	26	0	-20
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>4 990</b>	<b>4 990</b>	<b>5 203</b>	<b>5 391</b>	<b>5 623</b>	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>	<b>6 160</b>	<b>5 640</b>	<b>5 748</b>

**NYCKELTAL**

Rörelsemarginal (%)	7,6	12,8	10,3	2,4	4,5	8,9	-7,4	10,8	15,3	14,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3	0,1	0,0	-
Soliditet (%)	37	37	35	33	33	32	32	34	32	41
Resultat per aktie (kr)	4,60	2,50	1,30	0,20	0,60	9,50	-1,20	2,30	4,50	3,70
Antal disponibla byggrätter	27 900	27 900	29 000	30 500	30 600	31 000	31 000	32 900	33 000	32 500
Antal sålda bostäder	3 291	908	879	940	564	1 871	270	307	674	620
Antal produktionsstartade bostäder	2 150	704	763	536	147	1 829	346	246	733	504

JM BOSTAD STOCKHOLM	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 330	989	696	754	891	5 317	1 301	1 035	1 615	1 366
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	496	170	101	105	120	920	88	165	375	292
Rörelsemarginal (%)	14,9	17,2	14,5	13,9	13,5	17,3	6,8	15,9	23,2	21,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 981	1 981	2 090	2 130	2 184	2 012	2 012	1 867	1 672	1 461
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	25,0	25,0	19,8	22,4	34,3	45,7	45,7	68,6	82,5	88,4
Operativt kassaflöde	544	226	92	310	-84	1 090	442	13	410	225
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 111	2 111	2 253	2 354	2 376	2 432	2 432	2 718	2 325	2 531
Antal disponibla byggrätter	10 700	10 700	11 200	12 200	11 800	12 200	12 200	12 800	12 900	12 500
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	1 713	456	538	434	285	1 061	97	147	425	392
Antal produktionsstartade bostäder <sup>4)</sup>	1 102	360	461	190	91	973	50	23	568	332
<sup>1)</sup> Varav – fastighetsförsäljningar	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
– nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-140	-140	-	-	-
<sup>3)</sup> Varav hyresrätter	562	107	224	70	161	-	-	-	-	-
<sup>4)</sup> Varav hyresrätter	492	107	224	70	91	-	-	-	-	-

JM BOSTAD RIKS	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 296	654	424	646	572	3 263	612	683	1 015	953
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	166	80	39	35	12	197	-122	61	126	132
Rörelsemarginal (%)	7,2	12,2	9,2	5,4	2,1	6,0	-19,9	8,9	12,4	13,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 597	1 597	1 600	1 633	1 617	1 447	1 447	1 328	1 184	1 039
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	10,4	10,4	-2,2	-0,9	4,8	13,6	13,6	40,6	53,4	64,9
Operativt kassaflöde	70	-35	212	151	-258	-203	-186	100	29	-146
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 451	1 451	1 509	1 500	1 547	1 546	1 546	1 671	1 645	1 606
Antal disponibla byggrätter	10 200	10 200	10 100	10 700	11 000	11 000	11 000	11 900	11 800	11 500
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	973	258	203	300	212	564	137	119	139	169
Antal produktionsstartade bostäder <sup>4)</sup>	689	225	237	181	46	597	237	118	131	111
<sup>1)</sup> Varav – fastighetsförsäljningar	0	-	0	0	-	-1	-1	-	-	-
– nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-40	-40	-	-	-

JM UTLAND	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 353	484	284	321	264	2 058	418	435	661	544
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	-192	9	4	-136	-69	-176	-243	18	28	21
Rörelsemarginal (%)	-14,2	1,9	1,4	-42,4	-26,1	-8,6	-58,1	4,1	4,2	3,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 936	1 936	1 937	1 977	1 965	1 800	1 800	1 630	1 464	1 313
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	-9,9	-9,9	-22,9	-21,7	-13,5	-9,8	-9,8	8,7	9,6	12,0
Operativt kassaflöde	-174	-115	97	39	-195	-657	-102	-146	-91	-318
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 320	1 320	1 361	1 457	1 620	1 562	1 562	1 670	1 560	1 501
Bokfört värde projektfastigheter	32	32	31	60	68	61	61	58	31	29
Antal disponibla byggrätter	7 000	7 000	7 700	7 600	7 800	7 800	7 800	8 200	8 300	8 500
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	605	194	138	206	67	246	36	41	110	59
Antal produktionsstartade bostäder <sup>4)</sup>	359	119	65	165	10	259	59	105	34	61
<sup>1)</sup> Varav – fastighetsförsäljningar	12	2	10	-	-	-	-	-	-	-
– nedskrivning av fastigheter	-87	-	-	-87	-	-140	-140	-	-	-
<sup>3)</sup> Varav hyresrätter	48	-	14	34	-	-	-	-	-	-
<sup>4)</sup> Varav hyresrätter	48	-	14	34	-	-	-	-	-	-

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	309	60	100	76	73	213	58	53	61	41
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	110	42	16	28	24	75	42	9	19	5
Genomsnittligt operativt kapital	1 021	1 021	1 081	1 031	1 016	972	972	949	965	983
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	10,8	10,8	10,2	10,0	9,3	7,7	7,7	6,6	9,2	9,8
Operativt kassaflöde	620	571	-181	127	103	-113	-78	-54	-3	22
Bokfört värde exploateringsfastigheter	108	108	80	80	80	80	80	101	110	110
Bokfört värde projektfastigheter	564	564	773	671	568	553	553	798	771	780
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	75	34	-	28	13	74	53	0	18	3

JM PRODUKTION	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 008	478	450	577	503	2 008	606	529	459	414
Rörelseresultat	130	37	34	37	22	124	44	32	26	22
Rörelsemarginal (%)	6,5	7,7	7,6	6,4	4,4	6,2	7,3	6,0	5,7	5,3
Operativt kassaflöde	173	85	65	-39	62	162	39	51	39	33

JM ÖVRIGT	2009					2008				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-518	-126	-136	-72	-184	-630	-145	-185	-148	-152
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-46	-13	-6	-14	-13	-57	-20	-9	-13	-15

<sup>2)</sup> Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 141 059 101 kronor med tillägg av balanserade vinstmedel 1 677 277 902 kronor, sammantaget 1 818 337 003 kronor, disponeras så att till aktieägarna utdelas 2,50 kronor per aktie

	208 042 208 kronor
<u>överförs i ny räkning</u>	<u>1 610 294 795 kronor</u>
	1 818 337 003 kronor

I bolaget finns 83 401 883 registrerade aktier 2009-12-31, varav för närvarande 185 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

*Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.*

Stockholm den 25 februari 2010

Lars Lundquist  
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell  
Ledamot

Anders Narvinger  
Ledamot

Åsa Söderström Jerring  
Ledamot

Torbjörn Torell  
Ledamot

Jonatan Sundelin  
Ledamot utsedd  
av de anställda

Johan Wegin  
Ledamot utsedd  
av de anställda

Johan Skoglund  
Ledamot  
Verkställande direktör

#### STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4 § ABL AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING FÖR 2009

Vid utgången av 2009 var den finansiella ställningen stark. Koncernens räntebärande nettofordran uppgick till 0,2 mdkr.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna minskar koncernens synliga soliditet från 37 till 36 procent och moderbolagets synliga soliditet från 27 till 25 procent. Koncernens justerade soliditet är väsentligt högre vid beaktande av övertärdet i koncernens innehav av projekt- och exploateringsfastigheter.

Koncernens verksamhet bedrivs med god efterfrågan på huvuddelen av JMs bostadsmarknader och en under året förbättrad lönsamhet efter en period med lägre efterfrågan och turbulens i det finansiella systemet.

Styrelsens uppfattning är att JM efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art,

omfattning, investeringsbehov och risker ställer på koncernens och moderbolagets eget kapital. Förslaget är således försvarligt med hänsyn till koncernens och moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt bland annat innebärande att förslaget ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Stockholm den 11 februari 2010

JM AB (publ)

Styrelsen



## TILL ÅRSSTÄMMAN I JM AB, ORG.NR 556045-2103

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i JM AB för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43–78. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget

för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 februari 2010

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

**DEFINITIONER NYCKELTAL**

Belopp i mkr där ej annat anges.

**Direktavkastning**

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs per den 31 december 2009.

Utdelning enligt förslag	2,50 kr
Börskurs	123 kr
	2,0%

**Totalavkastning**

Summa aktiekursens förändring under året, utbetald utdelning och inlösenrätt i förhållande till aktiekurs i början på året.

Aktiekursens förändring	80 kr
Aktiekurs i början på året	43 kr
	186%

**Kapitalomsättningshastighet**

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	8 778
Genomsnittlig balansomslutning	9 993
	0,88 ggr

**Resultat per aktie (före utspädning)**

Årets resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat	379
Genomsnittligt antal aktier	83 216 883
	4,60 kr

**Räntabilitet på eget kapital**

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	379
Genomsnittligt eget kapital	3 455
	11,0%

**Räntabilitet på sysselsatt kapital**

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	705
Genomsnittligt sysselsatt kapital	5 358
	13,2%

**Räntabilitet på totalt kapital**

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	705
Genomsnittlig balansomslutning	9 993
	7,1%

**Räntetäckningsgrad**

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	705
Finansiella kostnader	158
	4,5 ggr

**Rörelsemarginal**

Rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivning av fastigheter i förhållande till intäkter.

Rörelseresultat	664
Intäkter	8 778
	7,6%

**Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	3 668
Balansomslutning	9 930
	37%

**ORDLISTA****Exploateringsfastigheter**

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar.

- Mark med tillhörande byggrätter för bostäder
- Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål
- Bebyggda fastigheter avsedda för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.

En sammanställning över ett urval av JM:s större exploateringsfastigheter återfinns på sidorna 93–94.

**Intäkter**

Hysesintäkter och upparbetade intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning.

**Operativt kapital**

Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar, fordran fastighetsförsäljningar, fordran sålda brf-andelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till brf och fakturerad ej upparbetad intäkt.

Genomsnittligt operativt kapital beräknas som utgående operativt kapital vid fem mättdpunkter (fem senaste kvartalsskiften).

**Operativt kassaflöde**

Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.

**Projektfastigheter**

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter.

- Bostäder (hyresrätter)
- Fastigheter under utveckling
- Färdigutvecklade kontorsfastigheter.

En sammanställning över JM:s projektfastigheter återfinns på sidan 95.

**Räntebärande nettoskuld/-fordran**

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

**Skuldsättningsgrad**

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

**Sysselsatt kapital**

Eget kapital ökat med låneskuld.

**Upparbetade intäkter (enligt successiv vinstavräkning)**

Intäkter redovisade period för period i takt med upparbetning och försäljning i projekt.

En mer detaljerad beskrivning återfinns i avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper sidan 53–55.

INNEHÅLL	SIDA
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>82</b>
<b>STYRELSE OCH REVISORER</b>	<b>88</b>
<b>KONCERNLEDNING</b>	<b>89</b>
<b>JM-AKTIE</b>	<b>90</b>
<b>KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER</b>	<b>92</b>

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2009

## BAKGRUND

JM har följt och tillämpat Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden) alltsedan Kodens tillkomst. Enligt Koden ska till JM:s årsredovisning fogas en särskild rapport om bolagsstyrningsfrågor. Koden medger att regler inte tillämpas, förutsatt att orsaken tydligt redovisas enligt principen "följ eller förklara". JM följer dock Koden utan undantag.

JM:s ambition är att fortsätta det systematiska arbetet med att ytterligare förstärka den interna styrningen och kontrollen. Samtidigt är också strävan att öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterade. För ytterligare information om JM:s bidrag till ett hållbart samhällsbyggande hänvisas till sidorna 28–33.

Sedan flera år tillbaka har JM arbetat med bolagsstyrningsfrågor, vilket resulterat i förbättrad kontroll och styrning vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt under projektgenomförandefasen. Den interna kontrollen och styrningen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

## TILLÄMPNING AV KODEN

JM följer Koden utan undantag.

## ÅRSSTÄMMA

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden, såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer (vart fjärde år), ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämman 2009 hölls den 28 april. Vid stämman var 54 aktieägare närvarande eller företrädde genom ombud, repre-

senterande cirka 45 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s hemsida ([www.jm.se](http://www.jm.se)).

Årsstämman 2010 kommer att hållas den 28 april.

## VALBEREDNING

Nominering av styrelseledamöter inför val på stämman sker genom en valberedning. Denna består av företrädare för de, vid var tid, fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att när så är aktuellt, föreslå val av revisorer.

Valberedningen inför årsstämman 2010 sammankallades i september 2009 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension

KG Lindvall representerande Swedbank Robur fonder

Anders Algotsson representerande AFA Försäkringar

Per-Erik Mohlin representerande SEB Fonder/SEB Trygg Liv

Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet cirka 30 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är Lars-Åke Bokenberger. Valberedningen har sammanträtt två gånger samt därtill korresponderat per e-post och samtalat per telefon.

Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Efter förslag av valberedningen omvalde årsstämman 2008 Ernst & Young AB till revisionsbolag. Ansvariga revisorer är Ingemar Rindstig och Jonas Svensson. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2012. Vid sidan av JM har Ingemar Rindstig revisionsuppdrag i bland annat Besqab, Castellum, Jernhusen, Sagax, Svenska Bostäder, Vasakronan, Veidekke och Wallenstam. Vid sidan av JM har Jonas Svensson revisionsuppdrag i bland annat Besqab, ByggPartner, Sagax och Vattenfall. Ingemar Rindstig och Jonas Svensson har inga uppdrag i andra bolag som påverkar deras oberoende som revisorer i JM. Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 60.

## JM:s STYRELSE

### SAMMANSÄTTNING

JM:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Vid årsstämman 2009 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. I december 2009 avled ledamoten Berthold Lindqvist, som tillika var ordförande i styrelsens revisionsutskott.

Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom deltagande i utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott) och närvaro under kalenderåret 2009. Beslutade arvoden redovisas på sidan 86. Styrelsen har haft nio sammanträden, varav två sammanträden per telefon och ett per capsulam (brevsammanträde).

Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden.  
Ersättningsutskottet har haft fem sammanträden.  
Investeringsutskottet har haft två sammanträden.

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E (ordf) I	9	5 2
Elisabet Annell	Ledamot	2002	R	9	4
Eva-Britt Gustafsson	Ledamot	2005		4 <sup>2)</sup>	
Bengt Larsson	Ledamot	2004	E	4 <sup>2)</sup>	2
Berthold Lindqvist <sup>4)</sup>	Ledamot	2001	(ordf) R	8	4
Anders Narvinger	Ledamot	2009	R	5 <sup>3)</sup>	2 <sup>3)</sup>
Johan Skoglund	Ledamot	2003	-	9	
Åsa Söderström Jerring	Ledamot	2007	I E	9	2 2
Torbjörn Torell	Ledamot	2004	I	8	1
Jonatan Sundelin	Arb.led.	2004	-	9	
Johan Wegin	Arb.led.	2002	-	9	
Peter Skogert	Arb.led., suppl.	2005	-	8 <sup>1)</sup>	
Stefan Brodén	Arb.led., suppl.	2007	-	8 <sup>1)</sup>	

<sup>1)</sup> Arbetstagsar suppleanterna deltar inte i beslut per capsulam.

<sup>2)</sup> Under 2009 var Eva-Britt Gustafsson och Bengt Larsson ledamöter fram till årsstämman och de var närvarande under de fyra sammanträden som ägde rum under den perioden.

<sup>3)</sup> Anders Narvinger invaldes i styrelsen vid årsstämman 2009 och har varit närvarande under de fem sammanträden och två utskottsmöten som ägt rum därefter.

<sup>4)</sup> Berthold Lindqvist var styrelseledamot fram till sin bortgång i december 2009.

Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.6 i Koden anges på sidan 88.

#### OBEROENDE

Samtliga styrelseledamöter med undantag för Johan Skoglund såsom VD är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna. Arbets-tagarledamöterna är inte oberoende av bolaget.

#### ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN

##### Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JM's auktorisationsbestämmelser
- JM's policyer (Kvalitets- och Miljöpolicy, Personalpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy och Inköspolicy)
- JM's etiska riktlinjer och riktlinjerna för Kommunikation och Inköp.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering.

##### Ordförandens arbetsuppgifter

Ordförande i JM's styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlopande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

##### Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Han är inte ledamot av styrelsen.

##### Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen tillställs valberedningen.

##### Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VD:s arbete.

##### Viktiga ärenden under 2009

Styrelsen har under 2009 bland annat beslutat om ett antal produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande till VD delegerad nivå om maximalt 400 miljoner kronor per projekt. Vidare har styrelsen beslutat om försäljning av två färdigutvecklade boenden för äldre, för vilka tecknats långvariga hyresavtal med respektive kommun. Styrelsen har även beslutat att till årsstämman lägga fram förslag om långsiktiga rörliga löneprogram, vilka ska vara prestationsbase-rade och aktie- eller kontantrelaterade.

Styrelsen har även hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget. Även JM's policyer och riktlinjer har behandlats vid strategi-sammanträdet och en konkurrentanalys har genomgåts.

I januari 2010 har styrelsen beslutat om att förvärva delar av verksamheten inom SBC-koncernen.

##### Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD och
- Revisionsutskottet, som i samråd med de externa revisorerna fastställer planen för de externa revisorernas arbete samt fastställer hur JM's centrala funktion för Verksamhetsrevisionen (Internrevision) ska arbeta. Revisionsutskottet fastställer även arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för speciella uppdrag och initierar fördjupade insatser inom utvalda områden.

Med undantag för VD är samtliga stämnovalda ledamöter även ledamöter i ett eller flera utskott. VD deltar vid utskottens sammanträden efter kallelse från ordföranden i respektive utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet var ledamoten Berthold Lindqvist fram till hans frånfälle i december.

Han efterträddes av ledamoten Elisabet Annell. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande vid Revisionsutskottets sammanträden.

#### Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades 2003 och har för närvarande två ledamöter: Elisabet Annell (ordförande) och Anders Narvinger. Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för speciella uppdrag
- Genomgång av revisionsplan på kort och lång sikt
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Granskning och genomgång av bokslut och delårsrapport
- Rapportera och förelägga för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- Initiera fördjupade insatser inom utvalda områden
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

#### Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades 2003 och har för närvarande två ledamöter: Lars Lundquist (ordförande) och Åsa Söderström Jerring. Utskottet har haft fem sammanträden under året.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibel- respektive teckningsoptionsprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer.

#### Investeringsutskottet

Investeringsutskottet inrättades 2004 och har för närvarande tre ledamöter: Lars Lundquist (ordförande), Torbjörn Torell och Åsa Söderström Jerring. Utskottet har under året haft två sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera strategin för omfattning och inriktning avseende Exploateringsfastigheter och Projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av Exploaterings- och Projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga Projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstart av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

#### DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

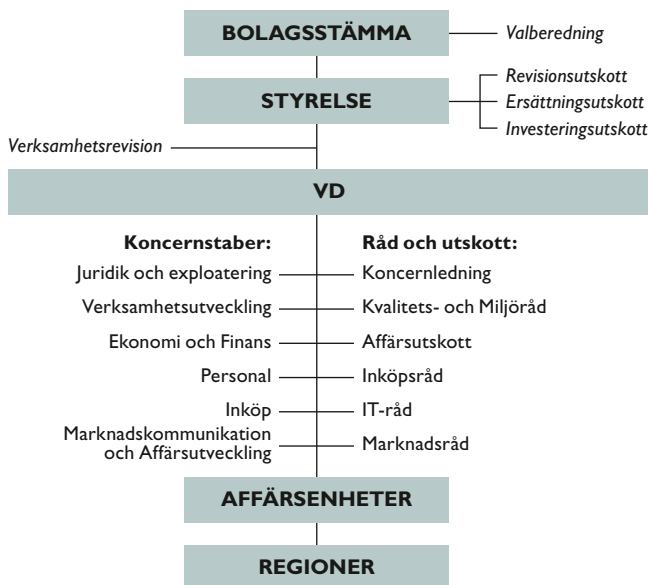
VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, däribland utvecklingen av JM:s resultat, ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Uppföljning nedan.

#### STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISK-HANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

##### Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser. För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidan 38.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelsen har under de senaste åren lagt särskild tonvikt vid uppbyggnad av effektiva kontrollstrukturer.

Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottets inrättande har styrelsen fördjupat sina kontakter med såväl interna som externa revisorer, varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Således träffar de externa och interna revisorerna Revisionsutskottet fyra till fem gånger per år. Därtill träffar de externa revisorerna hela styrelsen två gånger per år.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet

genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JM's Verksamhetssystem. JM's Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JM's affärsprocesser. JM's Verksamhetsrevision har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning, genom regelbunden kommunikation med interna och externa revisorer.

Som en del av målsättningen att utveckla och likrikta arbetssätt och processer inom koncernen har i den finländska verksamheten under året implementering skett av koncerngemensamt affärssystem och därtill hörande processer. Motsvarande arbete har startat i den norska verksamheten.

### Kontrollmiljö

JM's kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och kontrollen, som JM's grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenterats

och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel härpå är arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan VD och de andra organ som styrelsen inrättar, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

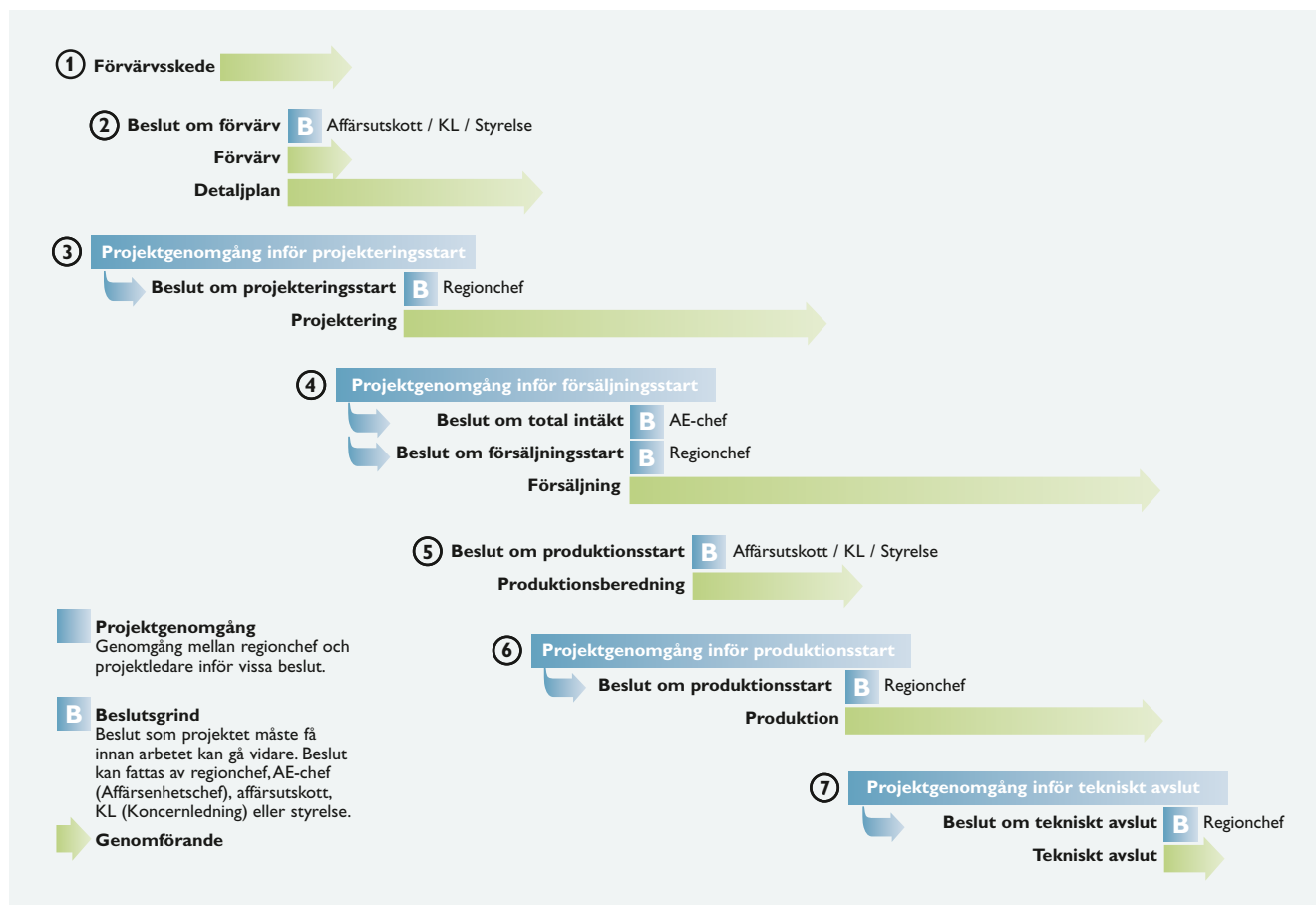
### Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JM's Verksamhetssystem, som beskriver JM's affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

### Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter, som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Beslutsprocessen illustreras nedan:



Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningensmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi och finansdirektör, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JM Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande).

#### Information och kommunikation

Bolaget har infört informations- och kommunikationsvägar, som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare på JM:s intranät.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JM:s Intranät samt i Verksamhetssystemet. De viktigaste dokumenten är:

- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner om projekthantering
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

#### Uppföljning

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen. Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/ Investeringensutskottet löpande förvärvs- och projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande, dels med hjälp av JM:s externa

revisorer, dels med hjälp av bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision, som båda arbetar efter en plan vilken godkänts av Revisionsutskottet. Resultatet av granskningarna och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet.

#### ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2009:

- att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 590 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 260 000 kronor,
- att arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 110 000 kronor till ordföranden och 80 000 kronor till ledamot samt 55 000 kronor till ordförande respektive ledamot i Ersättnings- och Investeringsutskotten.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JM:s ledande befattningshavare kommer enligt lag att föreläggas årsstämman 2010 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JM:s ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 46. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidorna 58–59 Koncernens noter.

Cirka 650 av JM:s chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sju månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normal utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön.

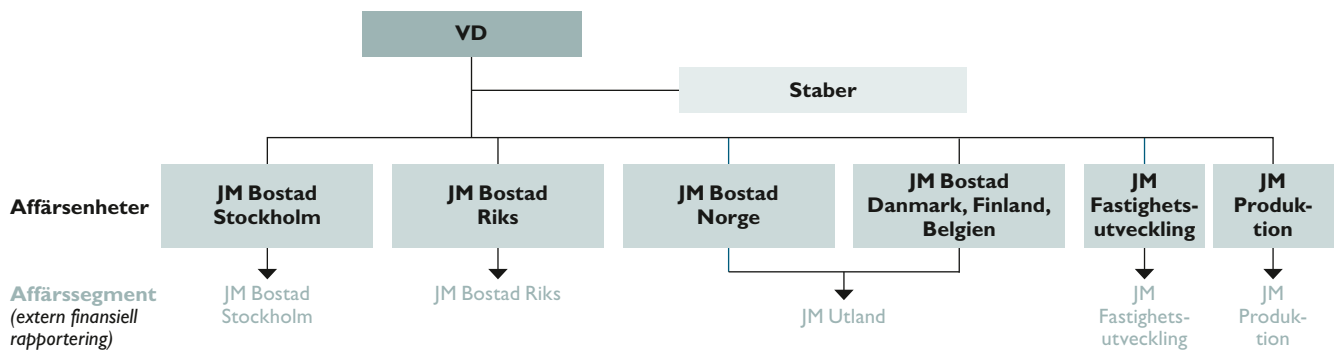
#### KONVERTIBELPROGRAM 2009 OCH

#### TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2009

Årsstämman 2009 beslutade att JM skulle dels upptaga ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 50 mkr genom emission av högst 540 000 konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige, dels emittera högst 85 000 teckningsoptioner riktat till samtliga anställda utanför Sverige. Syftet med Konvertibelprogram 2009 och Teckningsoptionsprogram 2009 är att den anställdes intresse för JM:s verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JM:s verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 28 mkr genom emission av cirka 379 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 20 000 stycken. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av förlagslånet redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Huvuddelen av det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2009.





De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till en aktie till kursen 74 kronor. Konvertering av konvertibler och teckning med stöd av teckningsoptioner kan ske från och med den 1 juni 2011 till och med den 24 maj 2013 med undantag av perioden 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år.

Genom konvertering av konvertibler och teckning med stöd av teckningsoptioner kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 400 000 kronor, genom utgivande av högst 400 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,5 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 17 juni 2013 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

## LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

### DELEGATIONSORDNING – VD:s BESLUTSRÄTT

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten
- tecknande av externa entreprenadsavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med längre löptid än ett år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten ovan.

Beslutsärendena bereds av dels Affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, samt dels av Koncernledningen.

JM:s verksamhet framgår av ovanstående schema.

### KONCERNLEDNING

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt åtta personer, och sammanträder minst en gång i månaden.

I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs. Extern finansiell rapportering sker emellertid i fem affärssegment.

### STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade ordervärden på över 100 mkr. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller Koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämning av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD och Ekonomi- och finansdirektör. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokiningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

### REVISORSGRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 februari 2010

Styrelsen



**Övre raden fr. v.:** Lars Lundquist, Jonatan Sundelin, Johan Skoglund, Johan Wegin, Elisabet Annell. **Nedre raden fr. v.:** Torbjörn Torell, Anders Narvinger, Åsa Söderström Jerring, Peter Skogert, Stefan Brodén, Berthold Lindqvist.

#### Lars Lundquist

Styrelseordförande, ordförande i ersättningsutskottet och investeringsutskottet. Invald i styrelsen: 2005  
Aktier i JM: 85 000

Ålder: 62 år  
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm och MBA, University of Wisconsin.

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fondkommissionärer och försäkringsbolag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Vasakronan, Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot i Sjätte AP-fonden, ledamot och skattmästare i Hjärt-Lungfonden.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

#### Elisabet Annell

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet (ordförande i revisionsutskottet sedan januari 2010). Invald i styrelsen: 2002  
Aktier i JM: 2070

Ålder: 64 år  
Utbildning: Pol. mag., Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 14 år i KPMG som auktoriserad revisor och corporate finance-konsult, 11 år som vVD och VD i tre olika tjänsteföretag: MGruppen, Tönnerviksgruppen och Sifo Group, 6 år som VD och strategikonsult i SMG och 5 år som VD och koncernchef i Univero Group.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Livförsäkrings AB Skandia, Upplands Motor AB, Luftfartsverket, Öresundsbrokonsortiet, Knightec AB, STF Ingenjörutbildning AB och Mercuri International AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

#### Berthold Lindqvist

Berthold Lindqvist har varit styrelseledamot sedan årsstämman 2001 till hans bortgång i december 2009.

#### Anders Narvinger

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet. Invald i styrelsen: 2009  
Aktier i JM: 5 000

Ålder: 61 år  
Utbildning: Civilingenjör från Lunds Tekniska Högskola, ekonomexamen, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verksam inom ABB-koncernen, bland annat VD och koncernchef för ABB Sverige.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Teknikföretagen sedan 2002. Styrelseordförande i bland annat Alfa Laval AB, Trelleborg AB, Coor Service Management AB. Styrelseledamot i Volvo Car Corporation och Pernod Ricard SA.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

#### Johan Skoglund

VD och koncernchef samt styrelseledamot. Invald i styrelsen: 2003  
Aktier i JM: 23 400

Konvertibler: 3 761 838 kr

Ålder: 47 år  
Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm och Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 23 år i JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef, affärsenhetschef och VD.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i AB Bostadsgaranti, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Sveriges Byggingdustrier och Mentor Sverige.

Oberoende: Ledamoten anses i sin egen skap av VD och koncernchef vara beroende.

#### Åsa Söderström Jerring

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet och ersättningsutskottet.

Invald i styrelsen: 2007  
Aktier i JM: 5 000

Ålder: 53 år  
Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: 25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Geveko AB, Rejlers AB, Comfort-kedjan AB, ELU Konsult AB, Arkitekterna Krook & Tjäder AB och San Sac AB, Ordförande i Byggssektorns Etiska Råd samt FIA Förnyelse i anläggningsbranschen.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

#### Torbjörn Torell

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet.

Invald i styrelsen: 2004  
Aktier i JM: 5 000

Ålder: 54 år  
Utbildning: Civilingenjör KTH samt managementutbildningar vid Handelshögskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef samt styrelseledamot i Scandiaconsult AB (publ.) under 6 år, VD i Åke Larson Byggare under 3 år samt 13 år på Skanska bland annat i olika chefsbefattningar. Styrelseordförande i Arsenalen AB, Point Gruppen AB. Styrelseledamot i Carl Bro AS.

Andra väsentliga uppdrag: VD och koncernchef för Bravida AB sedan hösten 2004.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

#### ARBETSTAGARREPRESENTANTER

##### Jonatan Sundelin

Född 1970. Betongarbetare  
Ledamot i styrelsen sedan 2004.  
Aktier i JM: 0  
Konvertibler: 0

##### Johan Wegin

Född 1965. Byggnadsingenjör  
Ledamot i styrelsen sedan 2002.  
Aktier i JM: 0  
Konvertibler: 352 018 kr

##### Peter Skogert

Född 1973. Betongarbetare  
Suppleant i styrelsen sedan 2005.  
Aktier i JM: 0  
Konvertibler: 123 614 kr

##### Stefan Brodén

Född: 1952. Nätverkstekniker  
Suppleant i styrelsen sedan 2007.  
Aktier i JM: 537  
Konvertibler: 39 608 kr

#### STYRELSENS SEKRETERARE

##### Urban Lilja

Född 1952, Chefsjurist i JM AB  
Styrelsens sekreterare sedan 1996.  
Aktier i JM: 13 350  
Konvertibler: 2 282 196 kr

#### REVISORER

##### Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB omvaldes som revisorer i JM AB på årsstämman i april 2008.

*Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2010-02-28.*



Övre raden fr.v.: Johan Skoglund, Claes Magnus Åkesson, Helene Hasselskog, Sten Hamberg, Nedre raden fr.v.: Urban Lilja, Sören Bergström, Zdravko Markovski, Lennart Henriz.

**KONCERNLEDNING**

**Johan Skoglund**

VD och koncernchef  
Anställningsår: 1986  
Medlem i koncernledningen: 2000  
Aktier i JM: 23 400

Konvertibler: 3 761 838 kr  
Ålder: 47 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Tidigare befattningar i JM: 16 år i olika befattningar som platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i AB Bostadsgaranti, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Sveriges Byggindustrier och Mentor Sverige.

**Sören Bergström**

Affärsenhetschef JM Bostad Riks och Inköpsdirektör  
Anställningsår: 1988  
Medlem i koncernledningen: 2001  
Aktier i JM: 409

Konvertibler: 2 349 394 kr  
Ålder: 53 år. Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.

Tidigare befattningar i JM: projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 02–06. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 07–.

Styrelseledamot i JM Danmark A/S, JM Construction S.A., JM Suomi Oy, Seniorgården AB och AB Borätt.

**Sten Hamberg**

Affärsenhetschef JM Norge samt JM Danmark, Finland och Belgien  
Anställningsår: 1980  
Medlem i koncernledningen: 1999  
Aktier i JM: 18 455

Konvertibler: 2 614 381 kr

Ålder: 59 år. Jur. kand. Uppsala Universitet 1976.

Tidigare befattningar i JM: bolagsjurist, VD AB Borätt och Seniorgården AB. Affärsenhetschef Affärsutveckling/Fastigheter. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 05–06 respektive JM Affärsutveckling 07–08. Affärsenhetschef JM Norge samt JM Danmark, Finland och Belgien nov. 09–. Styrelseordförande i JM Byggholt AS, JM Suomi Oy och JM Danmark A/S.

**Helene Hasselskog**

Personaldirektör  
Anställningsår: 2006  
Medlem i koncernledningen: 2006  
Aktier i JM: 245

Konvertibler: 2 832 534 kr

Ålder: 41 år. Fil. kand. linjen för Personal- och Arbetslivsfrågor Stockholms Universitet 1994.

Personalchef Posten Brev 97–98, personalchef Observer Sverige AB 98–02, personaldirektör Observer AB 02–05.

**Lennart Henriz**

Verksamhetsutveckling (Kvalitet och miljö/IT)  
Anställningsår: 1978  
Medlem i koncernledningen: 1999

Antal aktier i JM: 23 359, varav 12 500 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 2 832 534 kr

Ålder: 57 år. Civilingenjör KTH 1978.

Tidigare befattningar i JM: vVD och regionchef AB Projektgaranti, kvalitets- och miljöchef. Chef verksamhetsutveckling 00–.

**Urban Lilja**

Chefsjurist och sekreterare i JMs styrelse  
Anställningsår: 1996  
Medlem i koncernledningen: 1996

Aktier i JM: 13 350

Konvertibler: 2 832 534 kr

Ålder: 57 år. Jur. kand. Lunds Universitet 1978.

Notariemeritering Borås tingsrätt, advokat vid Friman & Carlander Advokatbyrå, bolagsjurist vid Celsius Industrier AB och Akzo Nobel AB.

Styrelseledamot i JM Entreprenad AB.

**Zdravko Markovski**

Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm, JM Produktion och JM Fastighetsutveckling samt chef Marknadskommunikation och Affärsutveckling  
Anställningsår: 1987  
Medlem i koncernledningen: 2002

Aktier i JM: 8 294

Konvertibler: 2 282 196 kr

Ålder: 45 år. Civilingenjör KTH 1987.

Tidigare befattningar i JM: projektledare, regionchef och affärsenhetschef JM Bostad. Styrelseordförande i AB Borätt, Seniorgården AB och JM Entreprenad AB.

**Claes Magnus Åkesson**

Ekonomi- och Finansdirektör  
Anställningsår: 1998  
Medlem i koncernledningen: 1998

Aktier i JM: 50 000, varav 48 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 2 832 534 kr

Ålder: 50 år. Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.

Ericsson-koncernen 87–98: chefscontroller Asien 94–96, ekonomi- och finanschef Malaysia 96–97 samt regioncontroller Asien 97–98.

Styrelseledamot i JM Byggholt AS samt JM Construction S.A.

**ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Jonas Håkansson, Region Syd  
Per Johansson, Marknad Bostad Stockholm  
Mats Karlsson, Region Väst  
Sofia Ljungdahl, Region Stockholm Nord  
Mikael Matts, Region Öst  
Per-Anders Olsson, Region Malmö  
Pär Vennerström, Region Stockholm Syd  
Anders Wimmerstedt, Produktion Bostad Stockholm  
Mikael Åslund, Region Stockholm Stad

Lars-Olof Höglund, Fastighetsutveckling  
Fredric Kastevik, JM Entreprenad AB  
Birgitta Seeman, Seniorgården AB och AB Borätt

Jonny Änges, JM Stombyggnad AB och JM Inredning i Stockholm AB

Magnus Berg, JM Byggholt AS, Norge  
Christopher Lee, JM Construction S.A., Belgien  
Lars Svärd, tf chef JM Suomi OY, Finland  
Anders Wahrer, JM Danmark A/S, Danmark

Angivna aktieinnehav avser innehav per 2010-02-28.

# GOD KURSUTVECKLING

## AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap. Aktiekapitalet uppgår till 83,4 mkr fördelat på 83,4 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt. Börsposten är 200 aktier.

## AKTIEÄGARMÅL

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

## KURSUTVECKLING OCH AVKASTNING

JM-aktien ingår från och med 2009 i OMX Stockholmsbörsens index "SX252010 Household Durables". Under 2009 steg JMs aktiekurs med 186 procent, att jämföras med en stigning om 113 procent för SX252010, och en stigning om 73 procent för ett annat relevant jämförelseindex för JM, SX201030. Det generella indexet på OMX Stockholmsbörsen, OMX Stockholm\_PI, steg 47 procent under 2009. JM-aktien noterades som högst under året till 129,50 kr den 7 december och som lägst till 33,40 kr den 9 mars. Direktavkastningen, dvs. föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 2,0 procent (0,0). Totalavkastningen under 2009 uppgick till 186 procent (-60).

Totalavkastning, %	2009	Genomsnitt per år 2005–2009
JM	186	59
Stockholmsbörsen	52	15

Totalavkastning JM, 2005–2009	%	Index
2009	186	356
2008	-60	125
2007	-16	311
2006	94	371
2005	91	191
2005-01-01		100
Genomsnittligt 5 år	59	

## OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 11,3 miljarder kronor (12,0) omsattes under 2009. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 45 mkr (47). Omsättningshastigheten, dvs. aktiens likviditet, uppgick till 198 procent (167) under året att jämföra med hela börssnittet på 119 procent (152). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 10,2 mdkr (3,6).

## ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2009 uppgick antalet aktieägare till 12 890 (12 659). De tio största svenska ägarna stod för 45,2 procent (45,0) av kapitalet och de utländska ägarna för 24,5 procent (27,3).

## UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2009 uppgår till 2,50 kronor (0) per aktie.

Överföring till aktieägare, Mkr	Utdelning	Inlösen	Summa
2005	196	966	1 162
2006	247	1 002	1 249
2007	415	1 013	1 428
2008	489	992	1 481
2009	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 347</b>	<b>3 973</b>	<b>5 320</b>

Aktieägare per 31 december 2009	% av antal aktier
AMF Försäkring och Fonder	9,3
Swedbank Robur fonder	9,1
AFA Försäkringar	6,0
SEB fonder och Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	5,7
Nordea fonder	3,5
Fjärde AP-fonden	3,0
Handelsbanken fonder och SPP Livförsäkrings AB	2,9
Folksam – KPA – Förenade Liv	2,1
Länsförsäkringar fonder	1,9
Skandia fonder	1,7
Enter fonder	1,3
Första AP-fonden	1,0
Lannebo fonder	1,0
Utländska aktieägare	24,5
Övriga aktieägare	27,0
<b>Summa</b>	<b>100,0</b>

Antal aktieägare per 2009-12-31: 12 890 st

Antalet aktier per 2009-12-31 uppgår till 83 401 883

## AKTIEDATA

Kronor per aktie	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs per den 31/12	123	43	132,50	166	88
Högst/lägst betalkurs under året	129,50 / 33,40	152/26,30	264/107,25	168,50/87,50	90/46
Direktavkastning per den 31/12 (%)	2,0	0	4,2	2,7	2,8
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	10236	3 578	11 777	15 320	8 686
Resultat per aktie före och efter utspädning	4,60	9,50	18,30	16,40	9,30
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	83	88	91	77	46
Bokfört värde	60	68	59	47	30
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	7	8	12	12	15
Bokfört värde	7	7	9	9	12
Eget kapital (redovisat)	44	39	44	39	34
Utdelning	2,50 <sup>1)</sup>	0	5,50	4,50	2,50
Utdelning i % av resultat per aktie	54	0	30	27	27
P/E tal per den 31/12	27	5	7	10	10
Antal aktier per den 31/12	83 216 883 <sup>2)</sup>	83 216 883 <sup>2)</sup>	88 879 308 <sup>3)</sup>	92 289 764	98 705 520
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	83 216 883	85 968 011	91 076 274	95 453 698	105 390 727
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	84 376 081	85 991 380	91 090 084	95 453 698	105 390 727

<sup>1)</sup> Enligt styrelsens förslag.

<sup>2)</sup> 185 000 återköpta aktier ingår ej.

<sup>3)</sup> 35 000 återköpta aktier ingår ej.

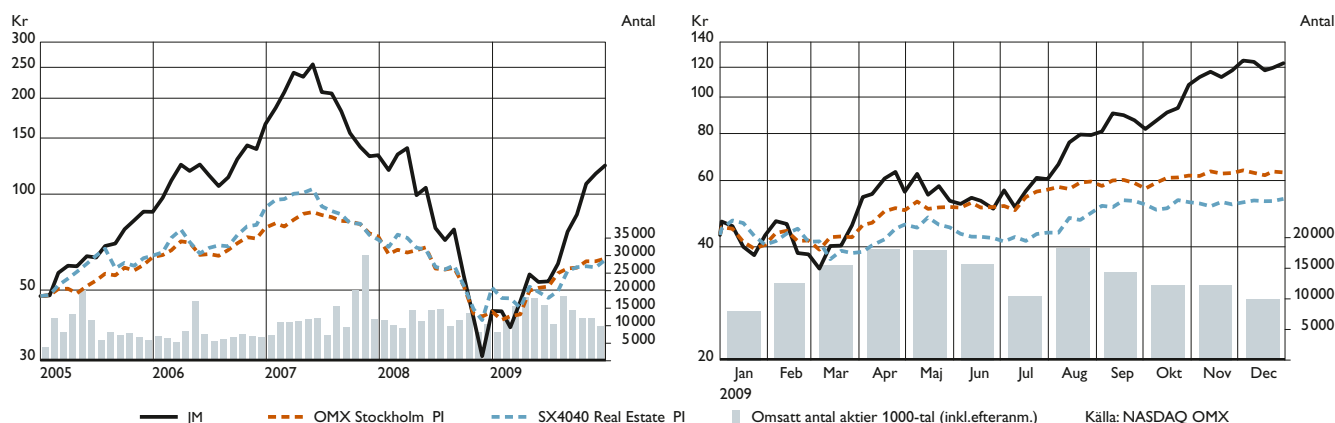
## ÄGARBILD PER 2009-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	8 513	66,0	1 613 302	1,9
501–1 000	2 101	16,3	1 777 380	2,1
1 001–5 000	1 657	12,9	3 774 231	4,5
5 001–20 000	335	2,6	3 421 565	4,1
20 001–100 000	151	1,2	7 130 983	8,6
100 001–	133	1,0	65 684 422	78,8
<b>Summa</b>	<b>12 890</b>	<b>100,0</b>	<b>83 401 883</b>	<b>100,0</b>

## FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2005–2009

År	Split	Inlösen av aktier, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital mkr
2005		-13,5	24 676 380	4 kr	98,7
2006		-6,4	23 072 441	4 kr	92,3
2006	4:1		92 289 764	1 kr	92,3
2007		-3,4	88 914 308	1 kr	88,9
2008		-5,5	83 401 883	1 kr	83,4
2009			83 401 883	1 kr	83,4

## KURSUUTVECKLING



# VÄLKOMMEN TILL JM<sup>s</sup> ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma onsdagen den 28 april 2010 kl. 16.00 på JM<sup>s</sup> huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

## ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 22 april 2010, dels anmäla sig till bolaget senast torsdagen den 22 april 2010 före kl. 16.00 på något av följande sätt:

Post: JM AB, 169 82 Stockholm  
 Telefon: 08-782 87 00  
 Fax: 08-782 86 12  
 E-post: monica.charron@jm.se  
 JM AB<sup>s</sup> webbplats: www.jm.se

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltares försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är införd i aktieboken torsdagen den 22 april 2010.

Inträdeskort till stämman kommer att utsändas.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår, att till aktieägarna utdelas 2,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 3 maj 2010. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB torsdagen den 6 maj 2010.

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2010	Delårsrapport januari–mars 2010 Årsstämma
23 augusti	Delårsrapport januari–juni 2010
28 oktober	Delårsrapport januari–september 2010
9 februari 2011	Bokslutskommuniké 2010
28 april 2011	Delårsrapport januari–mars 2011 Årsstämma 2011

Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00 eller via [www.jm.se/investerare](http://www.jm.se/investerare).

# URVAL AV EXPLOATERINGSFASTIGHETER SAMT PROJEKTFASTIGHETER

Urvalet av exploateringsfastigheter har skett dels utifrån storleken på projekten och dels utifrån tidsaspekten; de är påbörjade eller kommer att påbörjas under de närmaste åren.

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

### SVERIGE

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produktionssstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2009 m <sup>2</sup>	Hysesintäkter 2009 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Långbro Stockholm Älvsjö	320	2000–2013	300	0,1		Detaljplan
Sverige	Liljeholmskajen Stockholm Årstadal/Liljeholmen	1 400	2001–2016	1 000	2,1	Brf	Produktionsstart 2000 Detaljplan – 800 bostäder
Sverige	Liljeholmen Stockholm Liljeholmen/Gröndal	280	2013–2015	2 800	3,5	Brf	Produktionsstart 2001 Detaljplan 2013
Sverige	Sandhamn Farsta Stockholm	280	2011–2014	5 000	2,1	Brf	Produktionsstart 2013 Detaljplan 2009
Sverige	Telefonplan Stockholm Telefonplan	210	2010–2012			Brf	Produktionsstart 2010 Detaljplan 2010
Sverige	Bolinder Strand Kallhäll Järfälla	200	2001–2013			Brf	Produktionsstart 2010 Detaljplan – 100 bostäder
Sverige	Norra Frösunda Solna Frösundavik	250	2001–2013			Brf	Produktionsstart 2002 Detaljplan
Sverige	Järvastaden Solna/Sundbyberg Norra Solna och Sundbyberg	770	2007–2020			Brf/Äg	Produktionsstart 2003 Detaljplan
Sverige	Dalénum Lidingö Sjönära	750	2007–2018			Brf	Produktionsstart 2007 Detaljplan 2009
Sverige	Kvarnholmen Nacka Sjönära	970	2009–2020	ca 22 500	16,2	Brf	Produktionsstart 2010 Detaljplan 2009
Sverige	Charlottendal/Farstadal Värmdö Gustavsberg	700	2002–2016			Brf/Äg	Produktionsstart 2009 Detaljplan – 100 bostäder
Sverige	Östermalm Västerås City	330	2005–2014			Brf	Produktionsstart 2003 Detaljplan
Sverige	Bällstaberg Vallentuna Bällstabergsvägen	210	2001–2015			Brf	Produktionsstart 2005 Detaljplan – 50 bostäder
Sverige	Industristaden Uppsala Kungsängen	520	2002–2014	ca 14 000	2,9	Brf	Produktionsstart 2002 Detaljplan – 100 bostäder
Sverige	Librobäck Uppsala Yttre Luthagen	300	2010–2012	8 600	5,3	Brf	Produktionsstart 2003 Detaljplan 2011
						Brf	Produktionsstart 2012

## SVERIGE (FORTSÄTTNING)

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produ- ktionsstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2009 m <sup>2</sup>	Hysesintäkter 2009 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Kviberg Göteborg Vid Sävån	450	2003–2015				Detaljplan 2009
Sverige	Västra Eriksberg Göteborg Norra Älvstranden	280	2009–2013			Brf	Produktionsstart 2010 Detaljplan
Sverige	Juvel Kvarnen Göteborg Norra Älvstranden	380	2006–2013			Brf	Produktionsstart 2009 Detaljplan 2009
Sverige	Kolla Kungsbacka Centralt	200	2011–2015			Brf/Äg	Produktionsstart 2006 Detaljplan 2010
Sverige	Dockan Malmö Västra Hamnen	320	2003–2016			Brf	Produktionsstart 2011 Detaljplan – 110 bostäder
Sverige	Lomma Lomma Hamn	690	2003–2017			Brf/Äg	Produktionsstart 2003 Detaljplan
Sverige	Valkärratorn Lund Stångby	210	2005–2016			Äg	Produktionsstart 2004 Detaljplan – 66 bostäder
Sverige	Kuggghjulet Lund Västra Lund	475	2013–2020	17 500	8,5		Produktionsstart 2005 Detaljplan 2013
Sverige	Raffinaderiet Lund Vid stationen	285	2009–2015	4 400	3,0	Brf	Produktionsstart 2013 Detaljplan 2009
	<b>Summa</b>	<b>10 780</b>					
	Ej specificerade byggrätter	10 120					
	<b>Totalt antal byggrätter i Sverige</b>	<b>20 900</b>					

Brf = Bostadsrättsförening. Äg = Äganderätt (småhus).

## UTLAND

Land	Fastighet/projekt Kommun Läge	Antal bostäder i ej produ- ktionsstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2009 m <sup>2</sup>	Hysesintäkter 2009 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Norge	Stongafjellet Askøy Bergen Naturnära, havsutsikt	500	2005–2015				Reguleringsplan
Norge	Koltveit Fjell, Bergen Sjönära	320	2012–2018			Ägarlägenheter	Produktionsstart 2005 Reguleringsplanarbete
Danmark	Enghave Brygge Köpenhamn Vid hamnen	485	2010–2016			Ägarlägenheter	Produktionsstart 2012 Lokalplan 2010
Belgien	Merbraine Braine l'Alleud Parkmiljö	200	2010–2016			Ägarlägenheter	Produktionsstart 2011 Detaljplan <sup>1)</sup> 2010
	<b>Summa</b>	<b>1 505</b>					
	Ej specificerade byggrätter	5 495					
	<b>Totalt antal byggrätter i utlandet</b>	<b>7 000</b>					

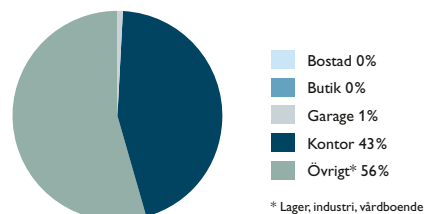
<sup>1)</sup> Begreppet finns ej i Belgien.



## PROJEKTFASTIGHETER

Uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup> (inklusive garage)	Bostads- fastigheter (hyresrätter)	Fastigheter under utveckling	Färdigutveck- lade kontors- fastigheter
Storstockholm	0	57 668	427
Övriga Sverige	0	4 368	0
Utland	0	0	2 093
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>62 036</b>	<b>2 520</b>

## UTHYRBARA YTOR, LOKALFÖRDELADE



## FASTIGHETER UNDER UTVECKLING

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad			Hyresintäkter 2009	Hyresintäkter fördelade	Utveckling
				Hotell	Bostäder	Övrigt			
	Adress	Ombyggnadsår		Kontor	Övrigt	Garage	Mkr	Butiker	Större hyresgäster
	Beskrivning		m <sup>2</sup>	Butik	Garage			Bostäder	
								Övrigt/Garage	
								%	
1	<b>Tulpansvampen 2</b>	2009–2010	4 368	0	0	0	0,0	0	Vårdboende
	Norrtälje			0	4 368			0	Norrtälje kommun
	Asteroidvägen			0	0			0	
	Vårdboende							100	
2	<b>Kallhäll 1:22</b>	1907	16 021	0	0	0	8,7	32	Utveckling av kontor och industri
	Järfälla			2 794	12 497			0	Haglöfs
	Fabriksvägen			0	730			0	Friskis & Sveltis m.fl.
	Lätt industri							68	
3	<b>Dalénum</b>	1912–1960	41 647	0	0	0	35,5	36	Utveckling av kontor
	Lidingö	2009		23 022	18 625			0	AGA
	Södra Kungsvägen			0	0			0	Bring
	Kontor m.m.							64	Recco m.fl.

## FÄRDIGUTVECKLADE KONTORSFASTIGHETER

Nr	Fastighet	Ålder	Taxering 2009	Total uthyr- bar yta	Uthyrbar yta, uppdelad			Intäkter 2009	Hyres- intäkter fördelade	Större hyresgäster
					Hotell	Bostäder	Övrigt			
	Adress	Ombyggnadsår	Tax.värde	Kontor	Övrigt	Garage	Hyresintäkter	Butiker		
	Beskrivning			Butik	Garage		Mkr	Bostäder		
								Övrigt/Garage		
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		%		
4	<b>Yxlö 3:51</b>	1984	1,2	427	0	0	0,5	0	Internt utnyttjat av JM	
	Nynäshamn	2009			0	427		0		
	Ådudden				0	0		0		
	Konferensanläggning							100		
5	<b>Beitostølen</b>	1990	2,9	90	0	90	0,0	0	Internt utnyttjat av JM	
	Beitostølen, Norge				0	0		0		
	Øystre Slidre				0	0		100		
	Hytte							0		
6	<b>Norge, Grefsen (50%)</b>	1978	29,8	2 003	0	0	1,9	100	Steinar Hansen AS	
	Bærum, Norge	1986			2 003	0		0	Danmon Norge AS	
	Bærumsveien 473				0	0		0	Tour & Andersson	
	Kontor							0	Micro Maltic	

**HUVUDKONTOR  
OCH STOCKHOLMSKONTOR****JM AB**

169 82 Stockholm  
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna  
Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00  
Internet: www.jm.se

**REGION- OCH LOKALKONTOR****Region Öst**

Uppsala (regionkontor)  
Sylveniusgatan 2  
Box 1334, 751 43 Uppsala  
Tel. 018-66 03 00, fax 018-66 03 10

Västerås  
Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås  
Tel. 021-81 20 00, fax 021-81 20 10

**Örebro**

Vasastrand 11, 703 54 Örebro  
Tel. 019-764 15 10, fax 019-764 15 15

**Region Väst**

Göteborg (regionkontor)  
Gårdatorget 2, 412 50 Göteborg  
Tel. 031-703 57 00, fax 031-335 88 70

**Jönköping**

Tegnérgatan 5, 553 34 Jönköping  
Tel. 036-585 10 00, fax 036-12 03 66

**Linköping**

Brigadgatan 24, 587 58 Linköping  
Tel. 013-37 14 00, fax 013-37 14 09

**Region Malmö och Region Syd**

Malmö (regionkontor)  
Box 327, 201 23 Malmö  
Besöksadress: Jörgen Kocksgatan 9  
Tel. 040-16 56 00, fax 040-16 56 01

**Halmstad**

Brogatan 1, 302 43 Halmstad  
Tel. 035-299 42 50, fax 035-10 67 45

**DOTTERBOLAG SVERIGE**

AB Borätt  
Box 6048, 171 06 Solna  
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg  
Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20  
www.boratt.se

Seniorgården AB  
Box 6048, 171 06 Solna  
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg  
Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20  
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB  
169 82 Stockholm  
Besöksadress: Strandbergsgatan 57  
Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 01  
www.jm-entreprenad.se

**DOTTERBOLAG UTLAND****Norge**

JM Byggholt AS  
Bærumsveien 473, Rud  
Postboks 33  
N-1306 Bærum Postterminal  
Tel. +47 67 17 60 00, fax +47 67 13 61 60  
www.jmbyggholt.no

**Danmark**

JM Danmark A/S  
Nyropsgade 14  
DK-1602 København V  
Tel. +45 33 45 70 00, fax +45 33 45 70 70  
www.jmdanmark.dk

**Finland**

JM Suomi Oy  
Sinimäentie 8B  
FI-02630 Espoo  
Tel. +358 9 4730 2610, fax +358 9 4730 2616  
www.jmsuomi.fi

**Belgien**

JM  
Avenue Louise 287  
B-1050 Brussels  
Tel. +32 2 646 11 12, fax +32 2 646 96 26  
www.jmconstruction.be



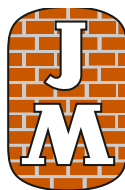
Produktion: JM, Holy Diver, Anette Andersson och Lindermyr Produktion

Text: JM

Foto/illustrationer: Torbjörn Bergkvist, Cadwalk, Dark Arkitekter A/S,  
Elitfönster, Sune Fridell, Richard Hammarskiöld, Rikkard Häggbom, Mathias Landefjord,  
Kjell Arne Larsson, Martin Löf, Per Magnus Persson, Staffan Trägårdh och JM

Repro och tryckeri: Ljungbergs Tryckeri AB

Papper: Galerie Art Silk 150g/300g



Hus att trivas i

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna Telefon 08-782 87 00 Telefax 08-782 86 00  
Org.nr. 556045-2103 Internet [www.jm.se](http://www.jm.se)