



# Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2011, JM-KONCERNEN

# 2011



# Bokslutskommuniké

JANUARI - DECEMBER 2011, JM-KONCERNEN

## God resultatutveckling – fortsatt avvaktande efterfrågan

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter enligt segmentsredovisning	12 217	9 274	3 670	2 932
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 544	969	497	397
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	12,6	10,4	13,5	13,5
Intäkter <sup>1)</sup>	12 001	9 136	3 702	3 075
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	1 513	907	500	382
Resultat före skatt <sup>1)</sup>	1 463	840	489	371
Rörelsemarginal <sup>1)</sup> (%)	12,6	9,9	13,5	12,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	42	560	305
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup> (%)	24,5	15,7		
Soliditet <sup>1)</sup> (%)	41	40	41	40
Resultat per aktie <sup>1)</sup> (kr)	12,50	7,10	4,20	3,20
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	746	1 056
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	773	972

<sup>1)</sup> Enligt IFRIC 15

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

## KONCERNEN

"Den goda resultatutvecklingen under året är mycket glädjande. Efterfrågan för JMs bostäder har dock varit fortsatt avvaktande under avslutningen av året samtidigt som intresset för våra projekt är stort. Försäljningsprocessen tar längre tid än normalt i samband med det osäkra konjunkturläget och oron på den internationella finansmarknaden. För 2012 är utvecklingen i vår affär till stor del beroende av hur skuldsituationen i Europa stabiliseras och dess effekter på konjunkturen.

Strukturellt gäller fortsatt goda förutsättningar för vår affär bland annat med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som löpande förädlas och förnyas samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

### Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

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

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

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

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 3 629 (3 404) varav 1 684 (1 604) i Stockholmsområdet och 1 157 (1 230) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 788 bostäder (570). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 77 hyresrätter (211). Antalet produktionsstarter under fjärde kvartalet är i nivå med antalet tecknade kontrakt. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 6 401 (5 431).

### Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 12 217 mkr (9 274). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 12 001 mkr (9 136).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 544 mkr (969) och rörelsemarginalen ökade till 12,6 procent (10,4). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 513 mkr (907). Det förbättrade resultatet och marginalen beror på högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under 2010/2011 och större genomslag av högre prisnivå i projekten.

Under året har fastigheter sålts för 142 mkr (80) med ett resultat om 27 mkr (28). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 73 mkr (62) varav 4 mkr (0) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (11).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	1 028	634	341	266
JM Bostad Riks	301	219	76	73
JM Utland	159	48	67	28
JM Fastighetsutveckling	15	12	-1	2
JM Produktion	84	91	28	38
Koncerngemensamma kostnader	-43	-35	-14	-10
Summa enligt segmentsredovisning	1 544	969	497	397
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	-31	-62	3	-15
<b>Totalt <sup>2)</sup></b>	<b>1 513</b>	<b>907</b>	<b>500</b>	<b>382</b>

<sup>1)</sup> Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

<sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar

Rörelsemarginal (%)	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	20,0	16,6	21,6	19,7
JM Bostad Riks	9,0	8,0	8,8	8,9
JM Utland	6,8	3,1	8,4	6,1
JM Produktion	4,2	6,1	4,2	9,4

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

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

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

Exploateringsfastigheter (bostäder), miljarder kr	2011-12-31		2010-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	4,3	2,9	4,3	2,6
JM Bostad Riks	2,0	1,4	2,0	1,5
JM Utland	1,9	1,5	1,6	1,2
<b>Totalt</b>	<b>8,2</b>	<b>5,8</b>	<b>7,9</b>	<b>5,3</b>

## Byggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 27 200 (27 500) varav 17 600 (17 600) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 756 mkr (5 314) vid utgången av året.

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,8 mdkr (5,4), indikerar ett övervärde om 2,4 mdkr (2,6). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

Under 2011 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 585 mkr (1 655) förvärvats varav 820 mkr avser JM Bostad Stockholm, 235 mkr JM Bostad Riks och 530 mkr JM Utland. De största förvärven under fjärde kvartalet har gjorts i Stockholm och Oslo.

## Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 854 mkr (685) med ett bokfört värde om 859 mkr (661).

## Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 17 mkr jämfört med föregående år hänförligt till lägre genomsnittlig låneskuld och högre finansiella intäkter exklusive omvärderingar och valutasäkringar. I de finansiella intäkterna för året ingår resultat från försäljning av aktier i intressebolag om 0 mkr (5).

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Finansiella intäkter <sup>1)</sup>	45	51	13	7
Finansiella kostnader <sup>2)</sup>	-95	-118	-24	-18
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-50</b>	<b>-67</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>
<sup>1)</sup> Varav omvärderingar och valutasäkringar	8	32	0	0
<sup>2)</sup> Varav omvärderingar och valutasäkringar	-8	-33	0	2

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 467 mkr (1 357) varav pensionsskulden utgjorde 608 mkr (585). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,8 procent (3,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 237 mkr (4 887). Förutom likvida medel om 2 437 mkr (2 087) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,1 år.

Räntebärande nettofordran uppgick till 970 mkr (730) vid årets utgång. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 395 mkr (453). Av dessa skulder är 223 mkr (236) kortfristiga.

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-)vid periodens början</b>	<b>-730</b>	<b>-189</b>	<b>-388</b>	<b>-409</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-240	-541	-582	-321
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-)vid periodens slut</b>	<b>-970</b>	<b>-730</b>	<b>-970</b>	<b>-730</b>

### Kassaflöde

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2010 på sidorna 38-41. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

### Personal

Antal anställda uppgick vid årets utgång till 2 370 (2 100). Antal hantverkare uppgick till 1 143 (1 018) och antal tjänstemän till 1 227 (1 082). Förvärvet av Öie AS i Norge under tredje kvartalet innebar att antalet anställda ökade med cirka 70. Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym.

### Utdelning

För 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kronor (4,50) per aktie, totalt 542 mkr (375). Utdelningsnivån motiveras av god intjäning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 2 maj 2012. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas måndagen den 7 maj 2012.

### Återköp av aktier

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

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

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

Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende bemyndigandet kommer att finnas tillgängligt i samband med kallelsen till årsstämman som offentliggörs den 28 mars 2012.

## AFFÄRSSEGMENT

### JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter	5 141	3 824	1 579	1 350
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	1 028	634	341	266
Rörelsemarginal (%)	20,0	16,6	21,6	19,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 286	1 776		
Avkastning operativt kapital (%)	45,0	35,7		
Operativt kassaflöde	641	-34	356	169
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 888	2 562		
Antal disponibla byggrätter	11 800	11 100		
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	1 401	1 408	329	477
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	1 684	1 604	349	414
Antal bostäder i pågående produktion	3 290	2 691		
Antal anställda	807	740		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	2	-	2
<sup>2)</sup> Varav hyresrätter	77	211	-	104

Efterfrågan är avvaktande på andrahandsmarknaden i det mer osäkra konjunkturläget. Priserna har varit stabila över kvartalet samtidigt som viss osäkerhet råder på bostadsmarknaden. Utbudet av bostäder är högre än föregående år främst beroende på att tiden till avslut har ökat. Utbudet av nya bostäder är fortsatt lågt i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet. Konkurrenten om välbelägen mark för bostäder är fortsatt stor.

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

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 141 mkr (3 824) och rörelseresultatet ökade till 1 028 mkr (634). Rörelsemarginalen uppgick till 20,0 procent (16,6). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förbättringen av rörelsemarginalen är hänförlig till högre projektvolym och större genomslag av högre prisnivå.

Kassaflödet är i balans beaktat nettoinvestering i exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 349 bostäder i flerbostadshus på Ekerö, i Stockholm, Sundbyberg och Täby.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 250 bostäder förvärvats i Tyresö, Stockholm samt på Ekerö.

## JM BOSTAD RIKS

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter	3 355	2 749	862	819
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	301	219	76	73
Rörelsemarginal (%)	9,0	8,0	8,8	8,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 478	1 471		
Avkastning operativt kapital (%)	20,4	14,9		
Operativt kassaflöde	317	312	-8	-165
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 406	1 497		
Antal disponibla byggrätter	8 800	9 600		
Antal sålda bostäder	1 056	1 207	204	352
Antal produktionsstartade bostäder	1 157	1 230	201	350
Antal bostäder i pågående produktion	1 973	1 708		
Antal anställda	602	578		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	4	0	1	-

Efterfrågan är avvaktande på andrahandsmarknaden i det mer osäkra konjunkturläget och priserna på andrahandsmarknaden har sjunkit under fjärde kvartalet, framförallt i Malmö och Uppsala. Utbudet av bostäder är högre än föregående år främst beroende på att tiden till avslut har ökat.

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

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 355 mkr (2 749) och rörelseresultatet ökade till 301 mkr (219). Rörelsemarginalen ökade till 9,0 procent (8,0). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förbättringen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre projektvolym.

Kassaflödet är i balans beaktat nettoinvestering i exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 163 bostäder i flerbostadshus i Göteborg, Västerås och Uppsala samt 38 småhus i Vellinge och Staffanstorp.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 40 bostäder förvärvats i Lund.

## JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter	2 349	1 570	799	457
Rörelseresultat	159	48	67	28
Rörelsemarginal (%)	6,8	3,1	8,4	6,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 822	1 838		
Avkastning operativt kapital (%)	8,7	2,6		
Operativt kassaflöde	-197	236	76	184
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 462	1 255		
Bokfört värde projektfastigheter	51	34		
Antal disponibla byggrätter	6 600	6 800		
Antal sålda bostäder	655	661	213	227
Antal produktionsstartade bostäder	788	570	223	208
Antal bostäder i pågående produktion	1 138	1 032		
Antal anställda	348	250		

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 349 mkr (1 570). Rörelseresultatet ökade till 159 mkr (48) och rörelsemarginalen till 6,8 procent (3,1). Det förbättrade resultatet och rörelsemarginalen förklaras av en bättre efterfrågan, ökad projektvolym och mer stabil marknad.

Det negativa kassaflödet för året förklaras av förvärv av exploateringsfastigheter och förvärv av verksamheten i Öie AS i Norge som genomfördes under det tredje kvartalet.

### Norge

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

Under året har 577 bostäder (512) sålts och 640 bostäder (429) produktionsstartats. Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 169 bostäder i flerbostadshus i Oslo, Skien, Askøy, Stavanger och Andebu, samt 36 småhus i Stavanger, Askøy och Skien. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 878 (891).

Per den 1 juli 2011 har JM Norge förvärvat samtliga aktier i Öie AS, Oslo samt en projektportfölj för bostadsutveckling om cirka 350 byggrätter. Affären omfattar även villkorade förvärv av cirka 300 byggrätter samt cirka 400 byggrätter i form av optioner. Anskaffningsvärdet för rörelsen uppgick till 199 mkr och kassaflödet netto 136 mkr. Goodwill uppgick till 147 mkr och motiveras av verksamhetens intjäning och marknadsposition.

Öie AS är ett välrenommerat entreprenad- och projektutvecklingsbolag där verksamheten med cirka 70 anställda och byggrättspportföljen är koncentrerad till norra delen av Oslo. Bolagets intäkter 2010 uppgick till drygt 600 mkr. Förvärvet passar väl in i JM:s tillväxtstrategi och sammantaget innebär affären en möjlig utveckling av cirka 1 000 bostäder i Oslo.

Under fjärde kvartalet har byggrätter totalt motsvarande cirka 70 bostäder förvärvats i Oslo. Disponibla byggrätter motsvarar 5 300 bostäder (5 000).

### Danmark

Den finansiella oron på finansmarknaderna medverkar till fortsatt låg aktivitetsnivå på bostadsmarknaden i Köpenhamn. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under året har 28 bostäder (84) sålts och 18 bostäder (62) produktionsstartats. Under fjärde kvartalet produktionsstartades 18 småhus i två kustnära projekt i Humlebæk, norr om Köpenhamn. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 82 (62). Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (750).

### Finland

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

Under året har 14 bostäder (30) sålts och 59 bostäder (31) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 59 (31). Under kvartalet förvärvades 30 byggrätter i Esbo. Disponibla byggrätter motsvarar 100 bostäder (150).



## Belgien

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

Under året har 36 bostäder (35) sålts och 71 bostäder (48) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 119 (48). Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (900). Under fjärde kvartalet minskade byggrättsportföljen med 400 byggrätter vilket förklaras av ett villkorat markförvärv i Namur, utanför Bryssel, som JM valt att inte fullfölja.

## JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter	73	72	21	16
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	15	12	-1	2
Genomsnittligt operativt kapital	822	708		
Avkastning operativt kapital (%)	1,8	1,7		
Operativt kassaflöde	-134	-118	-18	-8
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	60		
Bokfört värde projektfastigheter	808	625		
Antal anställda	18	17		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	23	26	1	9

Affärssegmentets intäkter ökade till 73 mkr (72) varav hyresintäkter 71 mkr (60) och entreprenadintäkter 2 mkr (12). Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (12).

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 0 mkr (5). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 16 mkr (10). Förbättringen av driftnettot beror främst på förvärv av nya fastigheter under året. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgår till 23 mkr (26) varav 3 mkr (17) utgör upplösning av reserveringar från tidigare fastighetsförsäljningar.

Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden, för de byggnader som ej ska rivas, till 88 procent. Produktionen av ett särskilt boende för äldre om 54 bostäder framskrider planenligt. I ett senare skede planerar JM att uppföra 220 hyreslägenheter inom området.

Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla, uppgår uthyrningsgraden till 90 procent för de byggnader som ej ska rivas.

## JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter <sup>1)</sup>	1 986	1 496	669	405
Rörelseresultat	84	91	28	38
Rörelsemarginal (%)	4,2	6,1	4,2	9,4
Operativt kassaflöde	-18	36	28	64
Antal anställda	478	399		
<sup>1)</sup> Varav internt	687	437	260	115

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

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

Kassaflödet under året belastas av ökat rörelsekapital.

Affärssegmentet har under fjärde kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är ett ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm med Praktikertjänst som beställare.

De största pågående uppdragen är två deletapper av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket), samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), om- och tillbyggnad av Pir F Västra Arlanda (Swedavia), gator och ledningar (Tyresö och Nacka kommuner) samt mark- och spårarbeten för tvärbanans utbyggnad i Bromma (AB Storstockholms Lokaltrafik). Därutöver pågår nybyggnad av hyreslägenheter i Åkersberga åt extern beställare och om-, ny- och tillbyggnad av skolor (Nacka, Sundbybergs och Sollentuna kommuner). I Hammarby Sjöstad pågår uppdraget att bygga gator och ledningar (Stockholms stad). Åt JM Bostad Stockholm pågår nyproduktion av flerbostadshus i Bromma, Telefonplan och på Värmdö samt exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. Åt JM Fastighetsutveckling uppförs äldreboende på Lidingö.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter	12 001	9 136	3 702	3 075
Produktions- och driftkostnader	-9 798	-7 608	-3 025	-2 532
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 203</b>	<b>1 528</b>	<b>677</b>	<b>543</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-717	-649	-179	-172
Resultat av fastighetsförsäljning	27	28	2	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 513</b>	<b>907</b>	<b>500</b>	<b>382</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-50	-67	-11	-11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 463</b>	<b>840</b>	<b>489</b>	<b>371</b>
Skatter	-421	-246	-142	-106
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 042</b>	<b>594</b>	<b>347</b>	<b>265</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferenser	-3	-105	-25	-3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 039</b>	<b>489</b>	<b>322</b>	<b>262</b>
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 042	594	347	265
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 039	489	322	262
Resultat per aktie före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) <sup>1)</sup>	12,50	7,10	4,20	3,20
Resultat per aktie efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) <sup>1)</sup>	12,40	7,10	4,10	3,20
Utestående antal aktier vid periodens slut	83 379 407	83 237 058	83 379 407	83 237 058
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	83 305 326	83 229 492	83 375 237	83 237 058
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	84 560 636	84 671 817	84 512 477	84 782 871

<sup>1)</sup> Periodens resultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>315</b>	<b>219</b>
Projektfastigheter	859	661
Exploateringsfastigheter	5 816	5 374
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	150	115
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	1 719	1 437
Likvida medel	2 437	2 087
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 981</b>	<b>9 674</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 296</b>	<b>9 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> <sup>2)</sup>		
<b>Eget kapital</b>	<b>4 598</b>	<b>3 923</b>
Långfristiga räntebärande skulder	293	258
Övriga långfristiga skulder	172	218
Långfristiga avsättningar	2 123	1 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 588</b>	<b>2 309</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	566	514
Övriga kortfristiga skulder	3 440	3 036
Kortfristiga avsättningar	104	111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 110</b>	<b>3 661</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 296</b>	<b>9 893</b>
Ställda säkerheter	422	359
Eventualförpliktelser	5 915	4 675
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	35
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	470	508

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december	
	2011	2010
<b>Ingående balans vid årets början</b>	<b>3 923</b>	<b>3 637</b>
Årets totalresultat	1 039	489
Utdelning	-375	-208
Inlösen av konvertibellån	11	-
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	2	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-2	2
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>4 598</b>	<b>3 923</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 190</b>	<b>654</b>	<b>434</b>	<b>321</b>
Investering i exploateringsfastigheter m.m. <sup>1)</sup>	-1 872	-2 399	-467	-857
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m. <sup>2)</sup>	1 436	1 673	398	570
Investering i projektfastigheter	-291	-73	-63	-2
Försäljning av projektfastigheter	118	0	0	0
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	152	187	258	273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>733</b>	<b>42</b>	<b>560</b>	<b>305</b>
Förvärv dotterbolag	-136	-	-	-
Övrigt investeringsverksamheten	43	7	12	11
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
Upptagna lån	447	423	10	53
Amortering av skulder	-362	-202	-60	-108
Utdelning	-375	-208	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-290</b>	<b>13</b>	<b>-50</b>	<b>-55</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>350</b>	<b>62</b>	<b>522</b>	<b>261</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 437</b>	<b>2 087</b>	<b>2 437</b>	<b>2 087</b>
<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-316	-292	-138	-107
<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	264	562	81	142

## NYCKELTAL

%	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Rörelsemarginal	12,6	9,9	13,5	12,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	27,5	17,8		
Räntabilitet på eget kapital	24,5	15,7		
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-
Soliditet	41	40	41	40

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet är upprättad enligt IAS 34 *Delårsrapportering* och *Årsredovisningslagen*. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2010 sidorna 54-57. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som gäller för 2011 är av mycket begränsad omfattning och bedöms inte ha någon påverkan på JMs finansiella rapporter.

**INTÄKTER PER LAND**

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
Sverige	9 868	7 704	2 871	2 475
Norge	1 974	1 372	692	377
Danmark	179	65	55	53
Finland	91	40	19	11
Belgien	105	93	33	16
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	-216	-138	32	143
<b>Totalt</b>	<b>12 001</b>	<b>9 136</b>	<b>3 702</b>	<b>3 075</b>

**INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	5 141	3 824	1 579	1 350
JM Bostad Riks	3 355	2 749	862	819
JM Utland	2 349	1 570	799	457
JM Fastighetsutveckling	73	72	21	16
JM Produktion	1 986	1 496	669	405
Eliminering	-687	-437	-260	-115
Summa enligt segmentsredovisning	12 217	9 274	3 670	2 932
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	-216	-138	32	143
<b>Totalt</b>	<b>12 001</b>	<b>9 136</b>	<b>3 702</b>	<b>3 075</b>

**RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	1 028	634	341	266
JM Bostad Riks	301	219	76	73
JM Utland	159	48	67	28
JM Fastighetsutveckling	15	12	-1	2
JM Produktion	84	91	28	38
Koncerngemensamma kostnader	-43	-35	-14	-10
Summa enligt segmentsredovisning	1 544	969	497	397
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	-31	-62	3	-15
<b>Totalt</b>	<b>1 513</b>	<b>907</b>	<b>500</b>	<b>382</b>

**RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	20,0	16,6	21,6	19,7
JM Bostad Riks	9,0	8,0	8,8	8,9
JM Utland	6,8	3,1	8,4	6,1
JM Produktion	4,2	6,1	4,2	9,4

**GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	2011	2010
JM Bostad Stockholm	2 286	1 776
JM Bostad Riks	1 478	1 471
JM Utland	1 822	1 838
JM Fastighetsutveckling	822	708

**AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	2011	2010
JM Bostad Stockholm	45,0	35,7
JM Bostad Riks	20,4	14,9
JM Utland	8,7	2,6
JM Fastighetsutveckling	1,8	1,7

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

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	641	-34	356	169
JM Bostad Riks	317	312	-8	-165
JM Utland	-197	236	76	184
JM Fastighetsutveckling	-134	-118	-18	-8
JM Produktion	-18	36	28	64

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2011-12-31	2010-12-31
JM Bostad Stockholm	2 888	2 562
JM Bostad Riks	1 406	1 497
JM Utland	1 462	1 255
JM Fastighetsutveckling	60	60
<b>Totalt</b>	<b>5 816</b>	<b>5 374</b>

## DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2011-12-31	2010-12-31
JM Bostad Stockholm	11 800	11 100
JM Bostad Riks	8 800	9 600
JM Utland	6 600	6 800
<b>Totalt</b>	<b>27 200</b>	<b>27 500</b>
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	7 500	7 100
JM Bostad Riks	5 600	6 100
JM Utland	4 500	4 400
<b>Totalt</b>	<b>17 600</b>	<b>17 600</b>

## SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	1 401	1 408	329	477
JM Bostad Riks	1 056	1 207	204	352
JM Utland	655	661	213	227
<b>Totalt</b>	<b>3 112</b>	<b>3 276</b>	<b>746</b>	<b>1 056</b>

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
JM Bostad Stockholm	1 684	1 604	349	414
JM Bostad Riks	1 157	1 230	201	350
JM Utland	788	570	223	208
<b>Totalt</b>	<b>3 629</b>	<b>3 404</b>	<b>773</b>	<b>972</b>

## BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2011-12-31	2010-12-31
JM Bostad Stockholm	3 290	2 691
JM Bostad Riks	1 973	1 708
JM Utland	1 138	1 032
<b>Totalt</b>	<b>6 401</b>	<b>5 431</b>

## PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

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

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2011	2010	2011	2010
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>5 374</b>	<b>4 990</b>	<b>5 814</b>	<b>4 882</b>
Nyanskaffningar	1 585	1 655	324	933
Överfört till produktion	-1 113	-1 080	-280	-424
Övrigt	-30	-191	-42	-17
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>5 816</b>	<b>5 374</b>	<b>5 816</b>	<b>5 374</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december	
	2011	2010
Nettoomsättning	8 436	6 553
Produktions- och driftskostnader	-6 934	-5 465
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 502</b>	<b>1 088</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-499	-442
Resultat av fastighetsförsäljning	1	20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 004</b>	<b>666</b>
Finansiella intäkter och kostnader <sup>1)</sup>	831	14
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>1 835</b>	<b>680</b>
Bokslutsdispositioner	-263	-232
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 572</b>	<b>448</b>
Skatter <sup>1)</sup>	-200	-107
<b>Årets resultat</b>	<b>1 372</b>	<b>341</b>

<sup>1)</sup> Jämförelsetal för 2010 har räknats om på grund av förändrad redovisning av koncernbidrag.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2011-12-31	2010-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	1 215	1 514
Omsättningstillgångar	9 082	6 929
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 297</b>	<b>8 443</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	3 365	2 158
Obeskattade reserver	1 092	829
Avsättningar	912	818
Långfristiga skulder	280	344
Kortfristiga skulder	4 648	4 294
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 297</b>	<b>8 443</b>
Ställda säkerheter	169	169
Eventualförpliktelser	6 806	5 555

Investeringar i fastigheter uppgick till 664 mkr (612).

Styrelsen

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 februari 2012.

## KONCERNEN

### FEMÅRSÖVERSIKT <sup>1)</sup>

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter	12 001	9 136	9 620	12 229	12 731
Rörelseresultat	1 513	907	646	1 083	2 301
Resultat före skatt	1 463	840	529	1 052	2 297
Balansomslutning	11 296	9 893	9 887	10 055	9 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	42	1 124	101	1 826
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-970	-730	-189	842	-1 313
Rörelsemarginal (%)	12,6	9,9	6,7	8,9	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)	24,5	15,7	10,6	22,9	44,5
Soliditet (%)	41	40	37	32	39
Resultat per aktie (kr)	12,50	7,10	4,40	9,50	18,30
Utdelning per aktie (kr)	6,50 <sup>2)</sup>	4,50	2,50	0	5,50
Antal disponibla byggrätter	27 200	27 500	27 900	31 000	31 000
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	3 291	1 871	3 880
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	2 150	1 829	4 065
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	5 431	3 744	5 118	6 844

<sup>1)</sup> Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag.



# KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2011				2010			
	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Intäkter	3 702	3 071	2 681	2 547	3 075	1 947	2 406	1 708
Produktions- och driftkostnader	-3 025	-2 521	-2 162	-2 090	-2 532	-1 618	-2 030	-1 428
<b>Bruttoresultat</b>	<b>677</b>	<b>550</b>	<b>519</b>	<b>457</b>	<b>543</b>	<b>329</b>	<b>376</b>	<b>280</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-179	-155	-203	-180	-172	-137	-175	-165
Resultat av fastighetsförsäljning	2	0	23	2	11	3	7	7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>500</b>	<b>395</b>	<b>339</b>	<b>279</b>	<b>382</b>	<b>195</b>	<b>208</b>	<b>122</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-11	-15	-10	-14	-11	-20	-7	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>489</b>	<b>380</b>	<b>329</b>	<b>265</b>	<b>371</b>	<b>175</b>	<b>201</b>	<b>93</b>
Skatter	-142	-107	-94	-78	-106	-51	-59	-30
<b>Periodens resultat</b>	<b>347</b>	<b>273</b>	<b>235</b>	<b>187</b>	<b>265</b>	<b>124</b>	<b>142</b>	<b>63</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>
<b>Tillgångar</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>315</b>	<b>334</b>	<b>173</b>	<b>176</b>	<b>219</b>	<b>252</b>	<b>256</b>	<b>254</b>
Projektfastigheter	859	796	783	854	661	670	647	622
Exploateringsfastigheter	5 816	5 814	5 570	5 593	5 374	4 882	4 954	4 993
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	150	115	99	115	115	138	166	301
Kortfristiga fordringar	1 719	1 731	1 687	1 404	1 437	1 629	1 755	1 710
Likvida medel	2 437	1 917	1 790	2 024	2 087	1 826	1 747	2 190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 981</b>	<b>10 373</b>	<b>9 929</b>	<b>9 990</b>	<b>9 674</b>	<b>9 145</b>	<b>9 269</b>	<b>9 816</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 296</b>	<b>10 707</b>	<b>10 102</b>	<b>10 166</b>	<b>9 893</b>	<b>9 397</b>	<b>9 525</b>	<b>10 070</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>4 598</b>	<b>4 276</b>	<b>3 990</b>	<b>4 099</b>	<b>3 923</b>	<b>3 661</b>	<b>3 577</b>	<b>3 657</b>
Långfristiga räntebärande skulder	293	287	247	305	258	258	236	324
Övriga långfristiga skulder	172	205	198	198	218	124	125	155
Långfristiga avsättningar	2 123	1 918	1 867	1 852	1 833	1 742	1 717	1 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 588</b>	<b>2 410</b>	<b>2 312</b>	<b>2 355</b>	<b>2 309</b>	<b>2 124</b>	<b>2 078</b>	<b>2 171</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	566	640	752	445	514	574	532	1 178
Övriga kortfristiga skulder	3 440	3 272	2 942	3 159	3 036	2 913	3 211	2 936
Kortfristiga avsättningar	104	109	106	108	111	125	127	128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 110</b>	<b>4 021</b>	<b>3 800</b>	<b>3 712</b>	<b>3 661</b>	<b>3 612</b>	<b>3 870</b>	<b>4 242</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 296</b>	<b>10 707</b>	<b>10 102</b>	<b>10 166</b>	<b>9 893</b>	<b>9 397</b>	<b>9 525</b>	<b>10 070</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>
Från den löpande verksamheten	560	316	-78	-65	305	-27	-148	-88
Från investeringsverksamheten	12	-145	-1	41	11	-4	0	0
Från finansieringsverksamheten	-50	-44	-158	-38	-55	112	-293	249
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>522</b>	<b>127</b>	<b>-237</b>	<b>-62</b>	<b>261</b>	<b>81</b>	<b>-441</b>	<b>161</b>
Likvida medel vid periodens slut	2 437	1 917	1 790	2 024	2 087	1 826	1 747	2 190
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>
Räntebärande nettoskuld(+/-)fordran(-) vid periodens början	-388	-191	-683	-730	-409	-400	-115	-189
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-582	-197	492	47	-321	-9	-285	74
<b>Räntebärande nettoskuld(+/-)fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>-970</b>	<b>-388</b>	<b>-191</b>	<b>-683</b>	<b>-730</b>	<b>-409</b>	<b>-400</b>	<b>-115</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>5 814</b>	<b>5 570</b>	<b>5 593</b>	<b>5 374</b>	<b>4 882</b>	<b>4 954</b>	<b>4 993</b>	<b>4 990</b>
Nyanskaffningar	324	599	247	415	933	183	290	249
Överfört till produktion	-280	-341	-325	-167	-424	-184	-281	-191
Övrigt	-42	-14	55	-29	-17	-71	-48	-55
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>5 816</b>	<b>5 814</b>	<b>5 570</b>	<b>5 593</b>	<b>5 374</b>	<b>4 882</b>	<b>4 954</b>	<b>4 993</b>
<b>NYCKELTAL</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>	<b>Kv.4</b>	<b>Kv.3</b>	<b>Kv.2</b>	<b>Kv.1</b>
Rörelsemarginal (%)	13,5	12,9	12,6	11,0	12,4	10,0	8,6	7,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	41	40	39	40	40	39	38	36
Resultat per aktie (kr)	4,20	3,30	2,80	2,20	3,20	1,50	1,70	0,80
Antal disponibla byggrätter	27 200	28 000	26 500	26 300	27 500	26 700	27 400	27 600
Antal sålda bostäder	746	705	821	840	1 056	758	705	757
Antal produktionsstartade bostäder	773	1 005	943	908	972	811	872	749
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	6 439	6 027	5 957	5 431	5 285	4 959	4 392

# AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2011				2010			
	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
<b>JM BOSTAD STOCKHOLM</b>								
Intäkter	1 579	1 197	1 320	1 045	1 350	819	899	756
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	341	258	246	183	266	123	133	112
Rörelsemarginal (%)	21,6	21,6	18,6	17,5	19,7	15,0	14,8	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 286	2 153	1 985	1 843	1 776	1 765	1 817	1 938
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	45,0	44,3	41,2	38,3	35,7	30,5	28,4	25,2
Operativt kassaflöde	356	395	-211	101	169	-44	-291	132
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 888	2 813	2 691	2 679	2 562	2 100	2 155	2 122
Antal disponibla byggrätter	11 800	12 100	10 900	10 700	11 100	10 000	10 500	10 700
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	329	308	369	395	477	274	299	358
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	349	468	439	428	414	399	427	364
Antal bostäder i pågående produktion	3 290	3 353	3 116	2 931	2 691	2 590	2 505	2 126
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	2	-	-	-
<sup>3)</sup> Varav hyresrätter	-	77	-	-	104	-	62	45
<b>JM BOSTAD RIKS</b>								
Intäkter	862	725	976	792	819	604	785	541
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	76	69	88	68	73	54	58	34
Rörelsemarginal (%)	8,8	9,5	9,0	8,6	8,9	8,9	7,4	6,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 478	1 443	1 462	1 469	1 471	1 465	1 540	1 601
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	20,4	20,7	19,4	17,2	14,9	15,4	13,7	11,7
Operativt kassaflöde	-8	196	83	46	-165	230	125	122
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 406	1 460	1 512	1 539	1 497	1 422	1 429	1 518
Antal disponibla byggrätter	8 800	8 800	9 000	8 900	9 600	9 800	10 200	10 100
Antal sålda bostäder	204	229	303	320	352	354	276	225
Antal produktionsstartade bostäder	201	297	332	327	350	338	321	221
Antal bostäder i pågående produktion	1 973	2 009	1 955	1 953	1 708	1 767	1 561	1 371
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	1	0	3	-	-	-	0	-
<b>JM UTLAND</b>								
Intäkter	799	669	464	417	457	369	408	336
Rörelseresultat	67	38	30	24	28	11	8	1
Rörelsemarginal (%)	8,4	5,7	6,5	5,8	6,1	3,0	2,0	0,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 822	1 764	1 718	1 774	1 838	1 870	1 895	1 948
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	8,7	6,8	5,4	4,0	2,6	1,6	1,2	-6,3
Operativt kassaflöde	76	-288	-10	25	184	1	126	-75
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 462	1 481	1 306	1 315	1 255	1 252	1 263	1 245
Bokfört värde projektfastigheter	51	33	35	33	34	34	35	35
Antal disponibla byggrätter	6 600	7 100	6 600	6 700	6 800	6 900	6 700	6 800
Antal sålda bostäder	213	168	149	125	227	130	130	174
Antal produktionsstartade bostäder	223	240	172	153	208	74	124	164
Antal bostäder i pågående produktion	1 138	1 077	956	1 073	1 032	928	893	895
<b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>								
Intäkter	21	19	17	16	16	15	15	26
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	-1	2	13	1	2	3	6	1
Genomsnittligt operativt kapital	822	797	770	739	708	798	845	922
Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>	1,8	2,3	2,5	1,6	1,7	6,5	7,7	9,4
Operativt kassaflöde	-18	-131	86	-71	-8	-24	-60	-26
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	60	61	60	60	108	107	108
Bokfört värde projektfastigheter	808	763	748	821	625	636	612	587
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	1	-	20	2	9	3	7	7
<b>JM PRODUKTION</b>								
Intäkter	669	490	480	347	405	311	431	349
Rörelseresultat	28	24	19	13	38	18	21	14
Rörelsemarginal (%)	4,2	4,9	4,0	3,7	9,4	5,8	4,9	4,0
Operativt kassaflöde	28	10	-49	-7	64	-24	16	-20
<b>JM ÖVRIGT</b>								
Intäkter (eliminering)	-260	-141	-160	-126	-115	-106	-121	-95
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-14	-9	-9	-11	-10	-5	-9	-11
<b>OMRÄKNING JM UTLAND</b>								
Intäkter	32	112	-416	56	143	-65	-11	-205
Rörelseresultat	3	13	-48	1	-15	-9	-9	-29

<sup>2)</sup> Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

**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

**För ytterligare information hänvisas till:**

Johan Skoglund, VD och koncernchef

johan.skoglund@jm.se

08 - 782 89 39

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör

claes-magnus.akesson@jm.se

08 - 782 89 71

**Kommande informationstillfällen**

Delårsrapport januari – mars 2012

26 april 2012

Årsstämma 2012

26 april 2012

Delårsrapport januari – juni 2012

23 augusti 2012

Delårsrapport januari – september 2012

26 oktober 2012

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. Vi omsätter cirka 12 miljarder kr och har cirka 2 400 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.