



JM utvecklar nya bostadsområden i attraktiva lägen för människor med höga krav på sitt boende. Vårt arbete präglas av helhetstänkande och omsorg om detaljer – de bostäder och bostadsområden som vi utvecklar ska vi kunna vara stolta över länge.

2008

ÅRSREDOVISNING



Hus att trivas i



Norge

Sverige

Finland

Danmark

• Belgien

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien.

Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi omsätter cirka 12 miljarder kronor och har cirka 2 000 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista, segmentet Large Cap.

Affärsidé

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

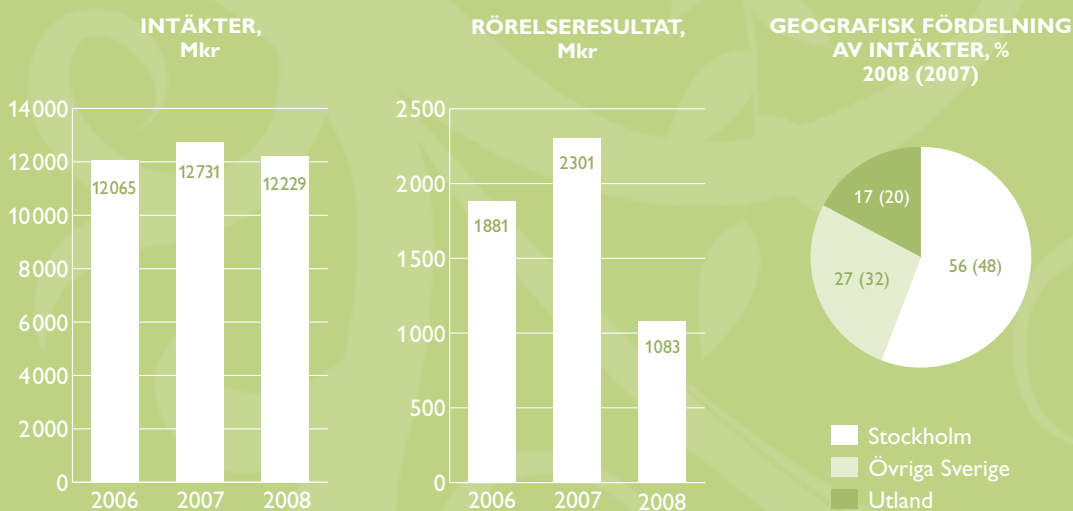
Vision

JM skapar hus att trivas i.

KORT OM JM

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.



Innehåll

- KORT OM JM
- 1 ÅRET I KORTHET
- 2 KONCERNCHEFENS KOMMENTAR
- 4 AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER
- 6 AFFÄREN JM
- 8 MARKNADSÖVERSIKT
- 16 BOSTADSBYGGGRÄTTER
- 18 PROJEKTFASTIGHETER
- 19 AFFÄRSSEGMENT
- 24 KUNDER
- 28 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- 33 MEDARBETARE
- 37 RISKER OCH RISKHANTERING

FINANSIELLA RAPPORTER

- 41 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
 - KONCERNEN:
- 45 RESULTATRÄKNING
- 46 BALANSRÄKNING
- 48 KASSAFLÖDESANALYS
- 50 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 51 KONCERNENS NOTER
 - MODERBOLAGET:
- 67 RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS
- 68 BALANSRÄKNING
- 69 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 69 MODERBOLAGETS NOTER

- 72 FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 74 KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 75 KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT
- 76 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 77 REVISIONSBERÄTTELSE
- 78 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

AKTIEÄGARINFORMATION

- 80 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 86 STYRELSE OCH REVISORER
- 87 KONCERNLEDNING
- 88 JM-AKTIE
- 90 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER

- 91 JM:s FASTIGHETER
- 96 ADRESSER

”Vi ser fortsatt stort intresse för våra projekt i Sverige.”

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

2

8

Trots konjunkturun-
dgången utvecklades
flera efterfrågedrivande
faktorer i positiv riktning
i Sverige.



24

På mobil.jm.se kan
besökaren titta på
JM:s bostäder direkt
i mobilen.

Lågenergihus i hela bostadsproduktionen
i Sverige.

28



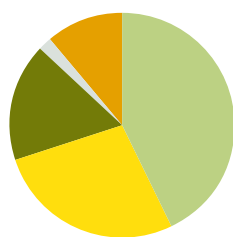
Fortsatt avvaktande efterfrågan och minskande produktion

- Intäkterna minskade med 4 procent till 12 229 mkr (12 731) och antal sålda bostäder minskade till 1 871 (3 880)
- Resultatet före skatt minskade till 1 052 mkr (2 297) och årets resultat efter skatt uppgick till 818 mkr (1 665). Resultatet belastas med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (18,1)
- Fastighetsförsäljningar om 748 mkr (653) gav ett resultat om 73 mkr (182)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 22,9 procent (44,5). Resultatet per aktie under året uppgick till 9,50 kronor (18,30)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 101 mkr (1 826) efter ett starkt kassaflöde under det fjärde kvartalet
- Styrelsen föreslår 0 kronor i utdelning (5,50) per aktie för 2008 i avvaktan på en normaliserad likviditetsförsörjning från banksystemet till nystartade projekt.

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

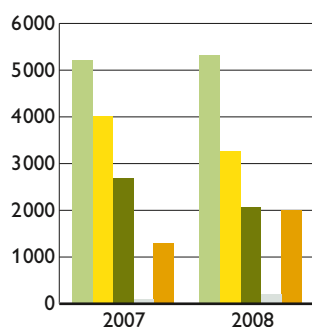
För definitioner, se sid 78.

INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENT, %



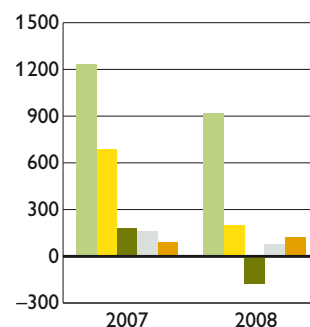
JM Bostad Stockholm	43%
JM Bostad Riks	27%
JM Utland	17%
JM Fastighetsutveckling	2%
JM Produktion	11%

INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENT, mkr



JM Bostad Stockholm	
JM Bostad Riks	
JM Utland	
JM Fastighetsutveckling	
JM Produktion	

RÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSSEGMENT, mkr



JM Bostad Stockholm	
JM Bostad Riks	
JM Utland	
JM Fastighetsutveckling	
JM Produktion	

Turbulent 2008

När vi tittar tillbaka på 2008 är det lågkonjunkturen och finanskrisen som framför allt har påverkat försäljningen och resultatet. Efter flera års god försäljning rapporterade vi i halvårsrapporten om en minskande efterfrågan och lägre priser på bostäder och under hösten försämrades konjunkturen förstärkt av den finansiella krisen. Inbromsningen i ekonomin blev dramatisk under slutet av året, även med historiska mått mätt.

Byggkonjunkturen påverkades negativt och antalet produktionsstartade bostäder i Sverige minskade med drygt 20 procent under året till cirka 21 700. Under samma tid har JM startat drygt 1 800 bostäder i koncernen, från att tidigare ha legat på en takt om cirka 4 000 bostäder. Det är en anpassning till den kraftigt minskade efterfrågan.

FÖRÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR

För den som stod i begrepp att investera i en ny bostad hösten 2008 blev kreditätstramningen i den finansiella sektorn snabbt kännbar och osäkerheten kring prisbilden ökade. Osäkerheten var också stor kring den privata ekonomin och överlag blev kunderna mer avvaktande.

JM arbetar alltid utifrån strategin att det ska finnas en tydlig efterfrågan för planerade bostadsprojekt. Under hösten anpassade vi därför produktionen genom att starta mindre etapper, eller skjuta på starten för vissa nya projekt, och priserna anpassades efter rådande marknad. Detta var inte tillräckligt utan vi blev även tvungna att anpassa organisationen och varslade därför i slutet av året om neddragning av cirka 600 medarbetare, vilket nu tyvärr resulterat i uppsägningar.

De kraftiga räntesänkningarna och stimulanspaketet från det politiska systemet börjar få genomslag på den svenska marknaden, vilket till viss del redan har dämpat den allmänna oron. Det är emellertid svårt att bedöma hur djup eller hur lång lågkonjunkturen kommer att bli.

ÅTGÄRDER FÖR ATT MÖTA KONJUNKTUREN

I takt med den snabbt försämrade konjunkturen har vi vidtagit ett antal åtgärder:

- Anpassning av organisationen
- Kraftig kapacitetsminskning främst inom utlandsverksamheten
- Projekten anpassas kostnadsmässigt
- Byggrätter nyttjas även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part
- Byggrättsportföljen förädlas kontinuerligt för att möta en framtida förbättrad efterfrågan
- Utökat trygghetspaket lanserat för våra bostadsköpare
- Vård av balansräkning och frigörande av kassaflöde – restriktiva avseende nya förvärv.

Under 2008 har vi sett en rekordstor befolkningstillväxt i Stockholmsregionen, JM:s största marknad, och fortsätter denna utveckling bör efterfrågan på nybyggda bostäder öka relativt snabbt

i regionen när konjunkturen vänder. När vi genomförde personalneddragningarna var det angeläget att göra en tillräckligt stor anpassning av bemanningen samtidigt som vi måste behålla kompetens inom bostadsbyggande för att kunna fortsätta utveckla projekt i de bästa lägena. Då tänker jag framför allt på Stockholm, med projekt som Dalénum på Lidingö och Kvarnholmen i Nacka, men också projekt i Malmö och Oslo-området.

Vi har i flera projekt byggt färre lägenheter per etapp än ursprungligen planerat. På vissa marknader efterfrågas bostäder med mindre lägenhetsytor och vi ser även över lösningar med lite enklare standard. JM lägger mycket tid idag på konceptutformning i projekt som vi kommer att starta när konjunkturen vänder uppåt.

Vi utvärderar även möjligheten att, under denna turbulenta tid, bygga fler hyresrätter, fler äldreboenden och vårdboenden. Jag ser även att vi kan utöka andelen entreprenader om efterfrågan fortsätter att vara stark på denna marknad. Allt detta i syfte att bibehålla vår kompetens under rådande svagare konjunktur.

JM har konsekvent, under såväl låg- som högkonjunktur, varit koncentrerade på och genomfört bostadsprojekt. Genom vårt långsiktiga agerande på den lokala marknaden har JM och våra dotterbolag kunnat skapa förtroendefulla relationer med kommunernas representanter. I december sålde vi fyra fastigheter i Stockholm i form av bostadsprojekt om totalt 371 bostäder till det allmännyttiga bostadsföretaget Stockholmshem. Det är glädjande att kunna bidra med JM:s kunnande om bostadsbyggande till Stockholmsshems ambitiösa satsning på att skapa fler hyresrätter i Stockholm.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Portföljen av exploateringsmark är en av JM:s viktigaste tillgångar. Vi investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida bostadsbyggande och vid årsskiftet 2008/2009 hade vi den kanske bästa mixen någonsin med 31 000 disponibla byggrätter, med stor del i attraktiva lägen i Stockholm.

I den lågkonjunktur som råder, med svag efterfrågan och låg genomförandetakt i projekten, är vi egentligen mer än väl försörjda med byggrätter varför vi kommer att vara restriktiva med nya förvärv. Det är emellertid avgörande för JM att vi har bra projekt att jobba med framöver.

STRATEGIN LIGGER FAST

JM ska vara ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder i Norden. Denna strategiska inriktning ligger fast, men efter att vi under ett par år haft låg efterfrågan i Danmark och Finland etablerar vi nu en övervintringsstrategi i dessa länder. Det innebär att vi kommer att vara mycket restriktiva med produktionsstarter under 2009 på dessa marknader och fokuserar på att sälja bostäder i pågående projekt.

UTVECKLINGSSAMARBETE MED LEVERANTÖRER

JM arbetar sedan flera år tillbaka med industriella arbetssätt och produktionsmetoder inom projektutveckling av bostäder. Syftet är att effektivisera produktionen, men det ger också besparingar genom att inköpsvolymerna i hög grad styrs mot ett färre antal och mer standardiserade komponenter.

När JM tecknar strategiska avtal är priset viktigt, men det är totalkostnaden och kvaliteten som är avgörande vid val av leverantör. Till exempel måste produkten vara ett bra miljöval, den ska paketeras och levereras på ett bra sätt till våra arbetsplatser och leverantören ska ha god leveranskapacitet och eftermarknad, det vill säga service och underhåll. Långsiktighet är ett av JM:s kärnvärden, vilket också avspeglar sig i samarbetet med våra strategiska leverantörer. JM är en prioriterad kund och som sådan har vi även ett utvecklingssamarbete med våra leverantörer, något som i slutändan gynnar både JM, leverantörerna och bostadsköparna – både vad gäller kvalitet och pris.

Under 2008 har vi fortsatt arbeta med våra plattformar och moduler. Till exempel har vi tecknat avtal avseende prefabricerad betongstomme där JM nu endast kommer att använda två stomsystem för flerbostadshus inom projektutveckling av bostäder i Sverige. Antingen dagens platsbyggda stomsystem som byggs med egna produktionsresurser enligt JM:s projekteringsanvisningar, eller den prefabricerade stommen från extern leverantör.

MILJÖANPASSADE BOSTÄDER

JM ska fortsätta bygga kvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser, med högt kundvärde. För JM har det länge varit viktigt att minska bostädernas energianvändning och minimera bidraget till växthuseffekten.

Under året började vi bygga de första lågenergihusen som blir standard i all bostadsproduktion i Sverige. Husen får mycket välisolerade väggar och energieffektiva fönster och blir dessutom tätare. Alla hus har system för värmeåtervinning och alla lägenheter har individuell varmvattenmätning – vilket underlättar för de boende att kontrollera en stor del av sin energianvändning.

EN TRYGG PROCESS

JM:s starka varumärke har vi byggt under de mer än 60 år som vi har arbetat med projektutveckling av bostäder. Det är viktigt att kunna erbjuda en trygg process från planering och produktion via den första visningen till inflyttning. Från januari 2009 har vi byggt ut vårt trygghetspaket i Sverige så att det även innehåller dubbel boendekostnadsförsäkring och tillträdesskydd. Vi har redan märkt att det utökade trygghetspaketet, tillsammans med räntesänkningarna, ger kunden den extra säkerhet som behövs för att ta steget från intresseanmälan till faktiskt köp av den nya bostaden. I avsnittet "Kunder" berättar vi mer om fördelarna med att köpa nybyggt och trygghetspaketet.

FUNDAMENTALT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

Efterfrågan på våra bostäder har försvagats på JM:s samtliga marknader, men vi ser fortsatt stort intresse för våra projekt i Sverige. För JM:s affär är det avgörande att banksystemet har förmåga att löpande försörja kunderna och produktionen med kostnadseffektiv finansiering. Sedan är det upp till JM att fortsätta utveckla attraktiva bostäder som kunderna efterfrågar och att vi är duktiga på projektutveckling och kostnadseffektivitet.

JM har en fortsatt stark balansräkning och en god intjäningsförmåga på längre sikt, men styrelsen föreslår likväl ingen utdelning för 2008. Likviditetsförsörjningen från banksystemet för start av



nya projekt måste normaliseras innan det bedöms principiellt riktigt att avhända likviditet från bolaget.

På längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär. Samtidigt är vi offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som fortsatt förädlas för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.

Stockholm i mars 2009

Johan Skoglund

Ledande projektutvecklare 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 för 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 mycket god kontroll av den operativa risken i JMs kapitalintensiva 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.

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	2006	2007	2008
Utdelning ¹⁾ , andel av resultat efter skatt	50	27	30	0 ²⁾
Rörelsemarginal	10	15,6	18,1	8,9
Soliditet	35	43	39	32

¹⁾ Ej inkluderat inlösenprogram.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

Detta inkluderar adekvat nivå på bokning och kontraktsskrivning av bostäder före produktionsstart. JM ska långsiktigt säkra produktionskostnaderna och därför upprätthålla en begränsad men effektiv egen produktionskapacitet. Den egna effektiviteten ska dock alltid 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 optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet.

Byggrättspportföljen 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 i sin helhet utgöras av projekttillgångar och 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.

Den cykliska karaktären på kontorsutveckling, samt ett i tiden varierande utbud av bostadsfastigheter för försäljning, innebär att posten projektfastigheter kan variera i storlek.



Bolinder Strand i Järfälla norr om Stockholm.

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

Med nuvarande verksamhetsinriktning och struktur på rörelsekapital bedöms JM:s bostadsrättsaffär ha en nettoskuld som över tiden uppgår till noll. Den inbördes relationen mellan koncernens olika rörelserisker och tillgångslag innebär dock att optimerad skuldsättningsgrad för koncernen kan variera. Dessutom omfattar kapitalstrukturplaneringen andra långsiktiga bedömningar förutom en rent modellmässig beräkning av optimal kapitalstruktur.

AVKASTNINGSKRAV

För att generera störst värde för aktieägarna måste JM ha god kunskap om vilka investeringar som är lönsamma och når koncernens avkastningskrav. Varje investering i ett projekt måste därför generera en avkastning som täcker dess kapitalkostnad. Investeringens kassaflöde beräknas och diskonteras efter ett avkastningskrav.

KAPITALKOSTNAD EGET KAPITAL

- Riskfri ränta – aktuell bedömning av uthållig avkastning på tioåriga statsobligationer är cirka 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 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 projektutveckling

Projektutveckling innebär att förvärva obebyggd eller bebyggd mark. Genom ny- eller ombyggnation förädlas fastigheter 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.

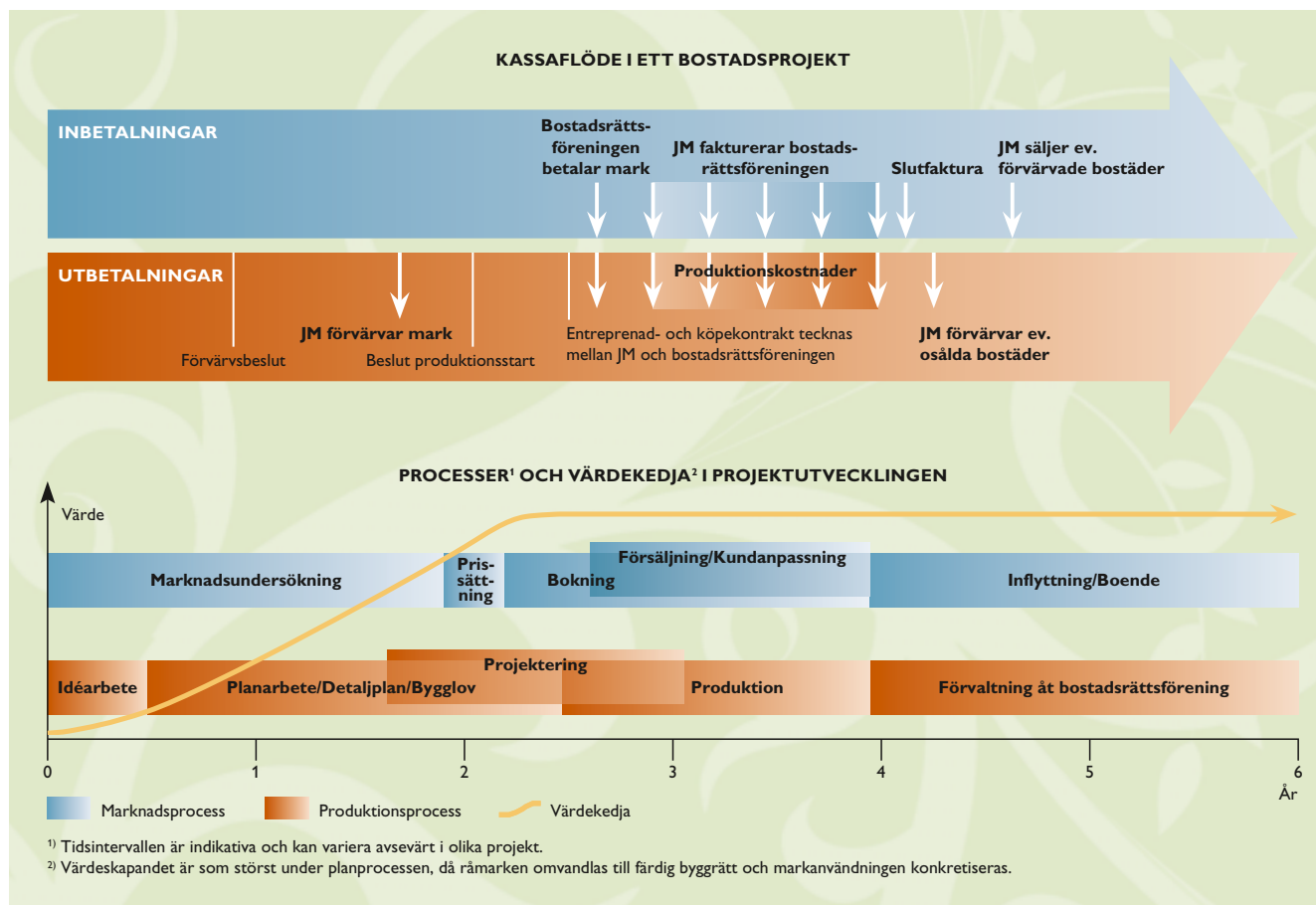
JM:s KONKURRENSFÖRDELAR

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. Projekten är ofta stora och komplexa, till exempel Järva-staden, Sveriges största bostadsprojekt som växer fram i Solna stad strax norr om Stockholm City. Andra stora, pågående projekt är Liljeholmen i Stockholm, Eriksbergsområdet i Göteborg och Dockanområdet i Malmö som omvandlas till nya stadsdelar. JM har arbetat med projektutveckling av bostäder i mer än 60 år och har en ledande roll vad gäller kundorientering samt kvalitets- och miljöarbete.

GEMENSAMT ARBETSSÄTT

JM arbetar med ett övergripande ledningssystem, framtaget för att säkerställa ett gemensamt arbetssätt i JM:s alla projekt, som också stödjer effektiv kontroll och styrning. Det gemensamma arbetssättet bygger på ständiga förbättringar och löpande erfarenhetsåterföring. Systemet inkluderar bland annat centrala projekteringsval i projektutvecklingen. Projekteringsanvisningar har utarbetats av JM:s mest kvalificerade projekteringsledare, projektledare och hantverkare och baseras på beprövade och kostnadseffektiva arbetsmetoder samt materialval. Detta verksamhetssystem dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav.



PROJEKTUTVECKLINGENS FASER

JMs 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.

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



Essinge Udde på Lilla Essingen. Det som 2002 mest liknade en grusgröp ...



... är idag ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden.

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.

Konjunktur- avmattning

KONJUNKTURAVMATTNING, MEN GODA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ SIKT

JMs bostadsproduktion är i huvudsak koncentrerad till storstadsområden och tillväxtorter i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Under 2008 produktionsstartade JM drygt 1 800 bostäder. I Sverige var siffran 1 570, varav 92 procent var lägenheter i flerbostadshus och 8 procent småhus. I övriga länder produktionsstartades sammantaget 259 bostäder, varav 83 procent utgjordes av lägenheter och 17 procent av småhus.

EFTERFRÅGEDRIVANDE FAKTORER I POSITIV RIKTNING

Efterfrågan på bostäder försvagades under 2008 på JM:s samtliga marknader. I Stockholmsregionen, som utgör cirka 50 procent av JM:s intäkter, märktes dock en viss stabilisering av efterfrågan i de mest attraktiva områdena i slutet av året.

Den finansiella oron och likviditetsproblemen i det svenska banksystemet, medförde tillsammans med konjunkturedgången att kunderna trots ett stort intresse för JM:s nya bostadsprojekt i Sverige var fortsatt avvaktande inför bostadsaffären. Eventuella effekter av Riksbankens räntesänkningar under senhösten hann inte heller få genomslag på bostadsmarknaden före årets slut.

Trots konjunkturedgången utvecklades vissa efterfrågedrivande faktorer i positiv riktning i Sverige under 2008 såsom att hushållens disponibla inkomster fortsatte att stiga. Den allmänna oron för fler varsel och stigande arbetslöshet påverkade emellertid människors vilja att köpa en ny bostad negativt.

Både nettoinflyttning och födelseöverskott var ur ett historiskt perspektiv stort i Sveriges storstadsområden under året. Stockholmsregionen växte under 2008 med drygt 36 000 invånare, både genom ökad inflyttning och ett mycket högt barnafödande. Malmöregionen är fortfarande den region i Sverige som växer mest med en tillväxt om drygt 14 000 invånare under

2008. Även Göteborgsregionen växte under 2008.

Samtidigt som de svenska storstadsregionerna växer mer än någonsin är bostadsbyggandet mycket lågt. Under de senaste tio åren har Sverige byggt lägst antal bostäder i hela Europa, relativt sett. I de övriga nordiska länderna byggs det dubbelt så många bostäder som i Sverige. Efterfrågan på bostäder i Sveriges storstäder är därför stor. Samtliga kommuner i storstadslänen uppger i sina rapporter till Boverket att de har, och fortsatt kommer att ha, brist på bostäder. (Källa: Tyréns Temaplan)

PRISUTVECKLING PÅ JM:s MARKNADER

Främst till följd av osäkerheten inom finanssektorn sjönk priserna på bostäder i hela Norden under 2008. I Sverige blev prisnedgången en realitet under andra halvan av året; fram till försommaren märktes en viss prisuppgång men vid 2008 års slut var priserna lägre än i slutet av 2007.

Priser på andrahandsmarknaden	Bostadstyp	Procentuell prisutveckling 2008	Procentuell prisutveckling 2007
Stockholms innerstad	Bostadsrätter	-8	12
Stockholms kommun	Bostadsrätter	-13	6
Malmö kommun	Bostadsrätter	-12	0
Göteborgs kommun	Bostadsrätter	-3	7
Köpenhamns kommun	Ägarlägenheter	-13	-16
Oslo kommun	Ägarlägenheter	-9	0
Helsingforsregionen	Bostadsrätter	-4	6

Källa: Tyréns Temaplan

BOSTADSBYGGANDET 2008

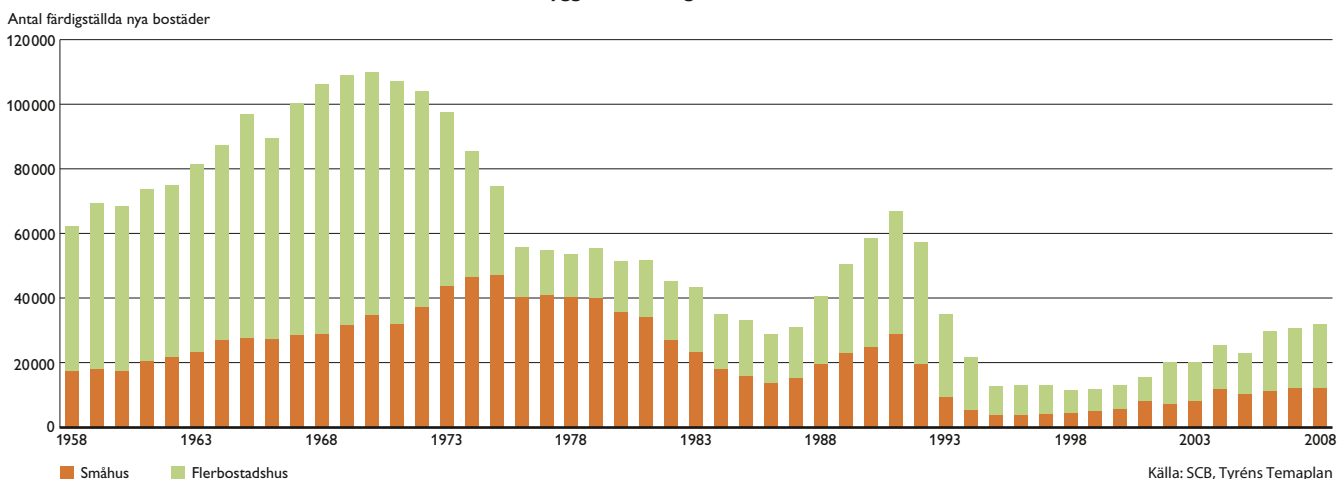
Antalet påbörjade bostäder minskade under 2008 på JM:s samtliga marknader.

Under året påbörjades byggandet av totalt 21 700 nya bostäder i Sverige, vilket är en minskning med drygt 20 procent jämfört med 2007 (28 300).

I Norge produktionsstartades 25 300 nya bostäder (december 2007 till november 2008), en minskning med cirka 25 procent jämfört med tolv månadersperioden innan (34 200).

Den negativa trenden med färre påbörjade bostäder i Danmark fortsatte även under 2008. Under året påbörjades byggandet av 12 400 bostäder, vilket är nästan en halvering jämfört med 2007 (22 300).

Bostadsbyggande i Sverige de senaste 50 åren



I Finland produktionsstartades 20 800 nya bostäder (perioden oktober 2007 till september 2008), en minskning med cirka 20 procent jämfört med samma period året innan. (Källa: Tyréns Temaplan)

Bedömd marknadsposition 2008, 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	Sjalsø Gruppen, Nordicom, Kuben, Arkitektgruppen och NCC
Belgien**	Bland de 10 främsta	CIB, Thomas Piron, Soficom, Besix, BPI/CFE Atenor och Matexi
Finland	***	YIT, Skanska, NCC, WO, Sato och Palmberg

* Köpenhamnsregionen
 ** Bryssel, Namur och Brabant Wallon
 *** Verksamhet startades under 2007 i Huvudstadsregionen

JMs största delmarknader är storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund samt Oslo-området. Bostadsproduktion bedrivs även i Belgien och sedan 2007 även i Finland.

STOCKHOLM

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med pågående projekt i flertalet kommuner i länet.

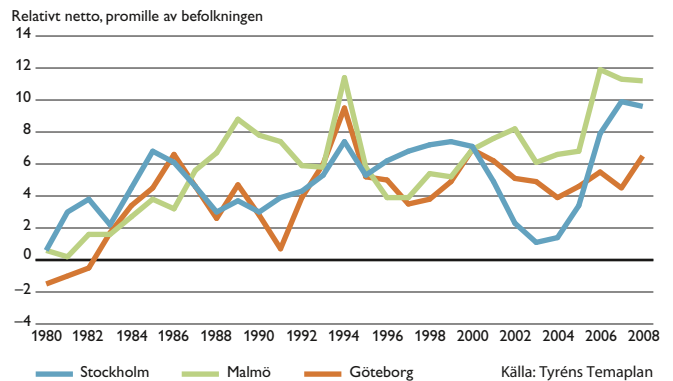
Trots att regionen utvecklades positivt under 2008, med en mycket stark befolkningsökning, ökade inkomster och stärkt systerställning, minskade intresset för att göra bostadsaffärer och priserna på bostäder gick ner.

Några av JMs större projekt i regionen är Långbro, Liljeholmen/Årstadal, Kojan/Västra Kungsholmen, Fågelviken/Örnsberg, Järvastaden/Solna/Sundbyberg, Norra Frösunda/Solna och Hägernäs/Täby.

GÖTEBORGSREGIONEN

Göteborgsregionen är den storstadsregion i Sverige som har påverkats mest negativt av konjunkturnedgången. Efterfrågan på bostadsmarknaden var mycket svag i Storgöteborg under 2008,

Flyttnetto i våra storstadsregioner 1980–2008



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 relativa tal.

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

vilket i slutet av året resulterade i ett beslut om kapacitetsminskning för JMs verksamhet i regionen.

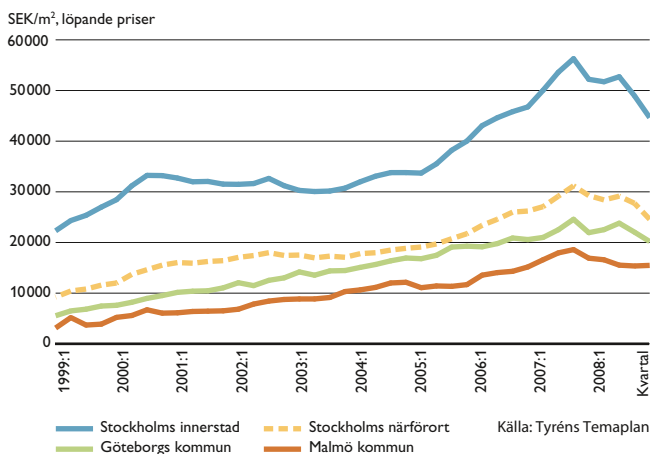
JMs större projekt i regionen finns bland annat i det tidigare hamnområdet på Norra Älvstranden i Göteborg där JM bygger både i Sannegårdshamnen och på Juvelområdet. Utanför Göteborg har JM större projekt i Kungsbacka och i Kungälv.

MALMÖREGIONEN

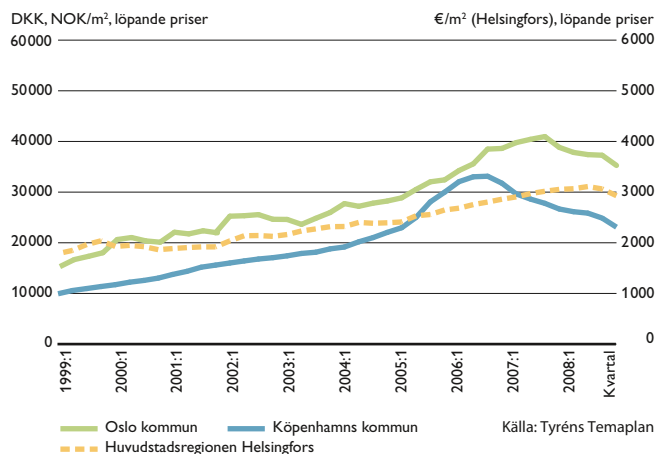
Malmöregionen är den svenska storstadsregion som under de senaste åren har haft de procentuellt sett största prisuppgångarna på bostadsmarknaden. De sjunkande bostadspriserna under 2008 kan därför ses som en återgång till mer rimliga prisnivåer. Regionen har fortsatt starka förutsättningar för att utvecklas i positiv riktning, med en differentierad näringsstruktur och positiv utveckling inom flera tillväxtbranscher.

De största JM-projekten i Malmöregionen finns i tidigare hamnområden: Dockanområdet i Malmö samt Lomma Hamn utanför Malmö.

Bostadsrättspriser i Sveriges storstadsområden under de senaste 10 åren



Lägenhetspriser i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors under de senaste 10 åren



DANMARK

JMs verksamhet i Danmark är fokuserad till Köpenhamnsområdet. 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 finansör. Till följd av att efterfrågan på bostäder i regionen varit mycket låg sedan mitten av 2006 beslutade JM under 2008 att anta en övervintringsstrategi för verksamheten i Köpenhamnsområdet.

Bland JMs största projekt i regionen kan nämnas Islands Brygge.

NORGE

Norge har inte varit opåverkade av den finansiella osäkerheten i världen, men är det land i Europa som stått sig starkast ekonomiskt under året. Efterfrågan på nyproducerade bostäder dämpades dock under hösten 2007 och vände neråt under hösten 2008.

JM är genom dotterbolaget JM Byggholt AS en av Norges fem största bostadsbyggare avseende produktion av lägenheter. JM Byggholt har verksamhet i Osloregionen, Vestfold, Grenland, Bergen och Stavanger. I Oslo planeras och genomförs omfattande nybyggnation i hamnområden runt staden, exempelvis på Tjuvholmen och i Bjørvika.

Några av JM Byggholts större projekt är Waldemars Hage i Oslo, Bragenes Strand i Drammen och Stongafjellet utanför Bergen.

BELGIEN

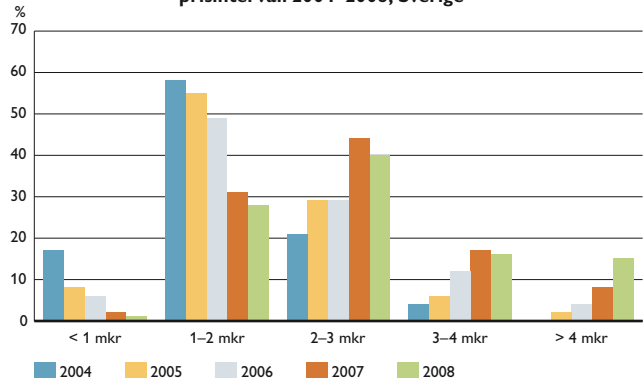
JM utvecklar bostäder i Brysselregionen samt i provinsen Brabant Wallon. Kunderna är i huvudsak privatpersoner men också nationella och internationella företag och institutioner. Kundens investering i bostäder sker i syfte främst för eget nyttjande men också för uthyrning. JM tillhör de tio ledande i Brysselregionen.

FINLAND

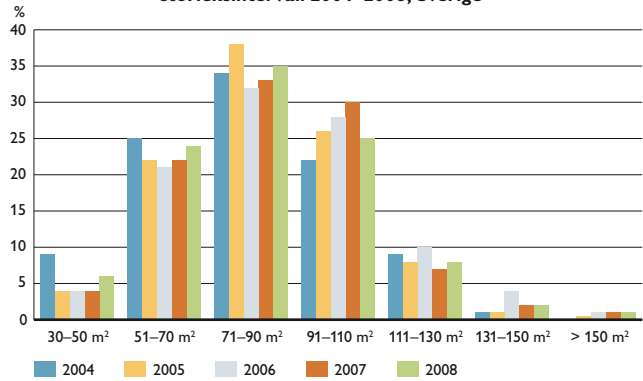
I Finland har bland annat minskande export medfört att arbetsmarknaden försvagats, arbetslösheten ökat och hushållens konsumtionstillväxt minskat under 2008. Dessutom var efterfrågan på bostäder relativt låg i Helsingforsregionen. Under 2008 beslutade därför JM att anta en övervintringsstrategi för verksamheten.

JM etablerade sig i regionen under 2007 och bedriver verksamhet inom Helsingforsområdet. Under 2008 byggde JM ett småhusområde i Kerava.

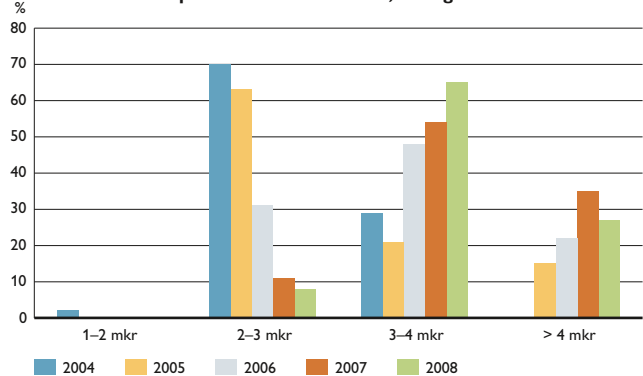
Andel av JMs säljstartade bostadsrätter i olika prisintervall 2004–2008, Sverige



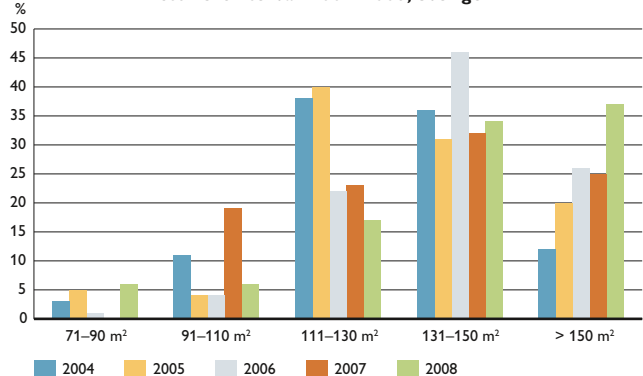
Andel av JMs säljstartade bostadsrätter i olika storleksintervall 2004–2008, Sverige



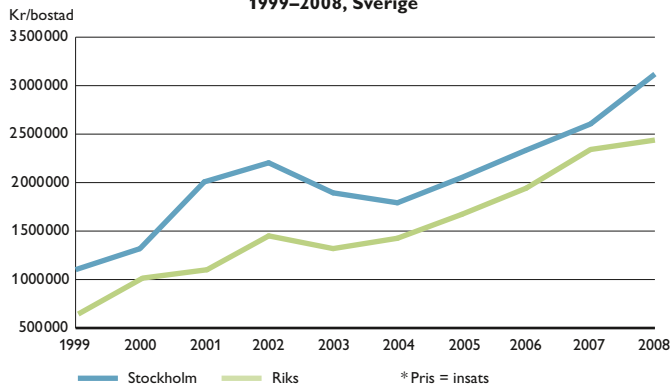
Andel av JMs säljstartade äganderätter (småhus) i olika prisintervall 2004–2008, Sverige



Andel av JMs säljstartade äganderätter (småhus) i olika storleksintervall 2004–2008, Sverige



Genomsnittspris* för JMs säljstartade bostäder 1999–2008, Sverige





Liljeholmskajen



En ny del av Stockholms innerstad

Inflyttningen på Liljeholmskajen pågår för fullt. Cafèer, 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.

Ort: Stockholm	Antal kvarvarande byggrätter:
Utvecklingsperiod: 2001–2016	cirka 1 600
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: Centralt
Antal bostäder:	Kommunikation: T-bana, buss
– Totalt: drygt 3000	Avstånd till Stockholm centrum:
– Påbörjade: 1 463	5 km
– Prod. startade under 2008: 181	
Lägenhetsstorlekar: 45–118 m ² ,	
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. I närheten ligger Långsjön med badplats på sommaren och plogad skridskoslinga på vintern.

Ort: Stockholm	Antal kvarvarande byggrätter: 319
Utvecklingsperiod: 2000–2013	Läge: I parkmiljö
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: T-bana, pendeltåg
Antal bostäder:	Avstånd till Stockholm centrum:
– Totalt: Cirka 900	10 km
– Påbörjade: 593	
– Prod. startade under 2008: 99	
Lägenhetsstorlekar: 66–131 m ² ,	
2–5 Rum och kök	



Hornsbergs Strand



Närområdet Nordvästra Kungsholmen

Nordvästra Kungsholmen står inför en förvandling under de kommande åren. Målet är att flytta innerstadens gräns västerut. Nya bostäder och kontorshus byggs och restauranger, affärer och annan service etableras i området vid Ulvsundasjön.

Ort: Stockholm	Antal kvarvarande byggrätter: 162
Utvecklingsperiod: 2007–2012	Läge: Centralt
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: T-bana, buss
Antal bostäder:	Avstånd till Stockholm centrum:
– Totalt: Cirka 430	3 km
– Påbörjade: 267	
– Prod. startade under 2008: 0	
Lägenhetsstorlekar: 43–169 m ² ,	
1–5 Rum och kök	



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.

Ort: Täby	Antal kvarvarande byggrätter: 210
Utvecklingsperiod: 2001–2012	Läge: Nära hav och natur
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Buss, tåg
Antal bostäder:	Avstånd till Täby centrum: 5 km
– Totalt: Cirka 800	
– Påbörjade: 578	
– Prod. startade under 2008: 97	
Lägenhetsstorlekar: 57–178 m ² ,	
2–5 Rum och kök	



E18

PARKHÖJDEN

PARKÄNGEN

SKOGSHUSEN

PARKHUSEN

FLYGHÖJDEN

FLYGTERRASSEN

FLYGBRYGGAN

SJÖFLYGET



Järvastaden



Trädgårdsstad med stadskänsla nära city

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

Ort: Solna och Sundbyberg	Antal kvarvarande byggrätter: 820
Utvecklingsperiod: 2007–2011	Läge: Natur- och storstadsnära
Bostadstyp: Småhus/Flerbostadshus	Kommunikation: Pendeltåg
Antal bostäder:	Avstånd till Stockholm centrum:
– Totalt: 1 050	8 km
– Påbörjade: 232	
– Prod. startade under 2008: 117	
Lägenhetsstorlekar: 48–112 m ² ,	
2–5 Rum och kök	



Dockanområdet



Dockan – Där staden möter havet

Mitt i Öresundsregionen, i en historisk del av Malmö, tar Dockan form. Ett område som visar upp det nya Malmö och som anpassats för både europeiska företag och nordiskt boende. Ett unikt läge, nära staden och med utsikt över Öresund har gjort Dockan till ett av de mest populära områdena att bo i.

Ort: Malmö	Antal kvarvarande byggrätter: 310
Utvecklingsperiod: 2003–2013	Läge: Centrumnära/intill havet
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Buss
Antal bostäder:	Avstånd till Malmö centrum:
– Totalt: Cirka 960	0,5 km
– Påbörjade: 649	
– Prod. startade under 2008: 0	
Lägenhetsstorlekar: 58–133 m ² ,	
1–6 Rum och kök	



Industristaden



Uppsalas nya entré mot söder

Med Industristaden omvandlas traditionsrik industrimark till en helt ny stadsdel strax söder om Uppsalas gamla stadskärna. Med eftertanke i varje detalj byggs ett modernt cityboende. Trivsamma stadskvarter med rymd och ljus. Gemytliga innergårdar och alléer skapar gröna rum med plats för möten och avkoppling. De naturliga fördelar som finns i olika lägen tas till vara, exempelvis i form av takterrasser eller små trädgårdar.

Ort: Uppsala	Antal kvarvarande byggrätter: 680
Utvecklingsperiod: 2002–2015	Läge: Centrumnära
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Buss
Antal bostäder:	Avstånd till Uppsala centrum,
– Totalt: cirka 1 100	Stora Torget: 0,7 km
– Påbörjade: 421	
– Prod. startade under 2008: 92	
Lägenhetsstorlekar: 41–162 m ² ,	
1–6 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 som tillsammans bildar en levande stadsmiljö.

Ort: Göteborg	Antal kvarvarande byggrätter: 0
Utvecklingsperiod: 2002–2010	Läge: Vattennära
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Buss, båt
Antal bostäder:	Avstånd till Göteborg centrum:
– Totalt: 461	5 km
– Påbörjade: 461	
– Prod. startade under 2008: 0	
Lägenhetsstorlekar: 42–164 m ² ,	
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 ska nu omvandlas till ett modernt bostadsområde i Mälarens absoluta närhet. Här startar JM den första etappen bostadsrätter i flerbostadshus med närhet till vatten, grönområden och service.

Ort: Västerås	Antal kvarvarande byggrätter: 440
Utvecklingsperiod: 2008–2018	Läge: Centralt
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Buss
Antal bostäder:	Avstånd till Västerås centrum:
– Totalt: Cirka 470	2 km
– Påbörjade: 28	
– Prod. startade under 2008: 28	
Lägenhetsstorlekar: 55–119 m ² ,	
2–4 Rum och kök	



Waldemars Hage



Stadsbebyggelse vid älven

I Waldemars Hage har vi satsat på det bästa av båda världarna – design och kvalitet. Bostäderna är moderna och nyskapande med fokus på teknologi och funktionella lösningar. Waldemars Hage har befast sin ställning som attraktivt bostadsområde med "närhet till allt". Projektet ligger längs Akerselva på populära Grünerløkka i Oslo.

Ort: Oslo, Norge	Antal kvarvarande byggrätter: 0
Utvecklingsperiod: 2005–2011	Läge: Centralt vid Akerselva
Bostadstyp: Flerbostadshus	Kommunikation: Spårvagn, buss
Antal bostäder:	
– Totalt: 264	
– Påbörjade: 159	
– Prod. startade under 2008: 105	
Lägenhetsstorlekar: 31–95 m ² ,	
2–4 Rum och kök	

Bostadsbyggrätter ger goda förutsättningar

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion och hade vid årsskiftet 31 000 disponibla byggrätter (31 000). Byggrätterna var geografiskt fördelade med 40 procent i Storstockholm, 35 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 20 100 (19 200), samt byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, cirka 10 900 (11 800). Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal tillgångsförs ej 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 ökade till 5 540 mkr (5 171) 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 2008/2009 genomförde externa värderingsföretag en värdering av JM:s samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med JM. Värderingarna är gjorda utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden, framtida exploateringsvinster är ej 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 JM:s exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 7,2 mdkr (8,0). Motsvarande bokförda värde är 5,5 mdkr (5,3). De cirka 10 900 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

JM:s disponibla bostadsbyggrätter

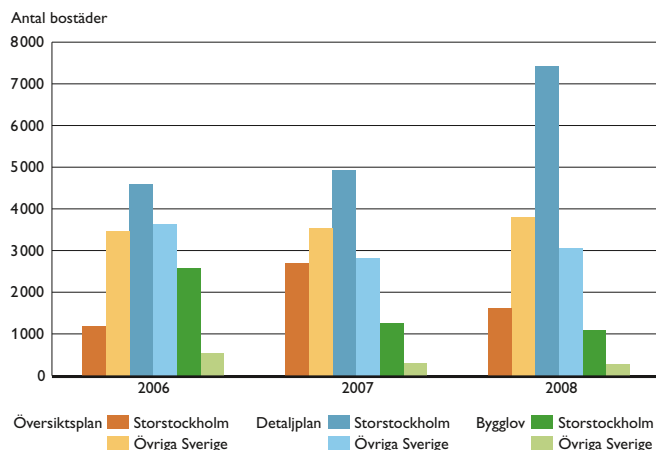
Geografiskt område	Antal byggrätter
Storstockholm exklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	12 200
Malmö/Lund/Helsingborg/Halmstad	3 700
Storgöteborg	2 700
Uppsala inklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	2 900
Västerås, Linköping, Jönköping, Örebro	1 700
Oslo-området, Bergen, Stavanger	5 750
Storköpenhamn	900
Helsingfors	300
Bryssel	850
Totalt (cirka)	31 000

Marknadsvärdet fördelas enligt följande:

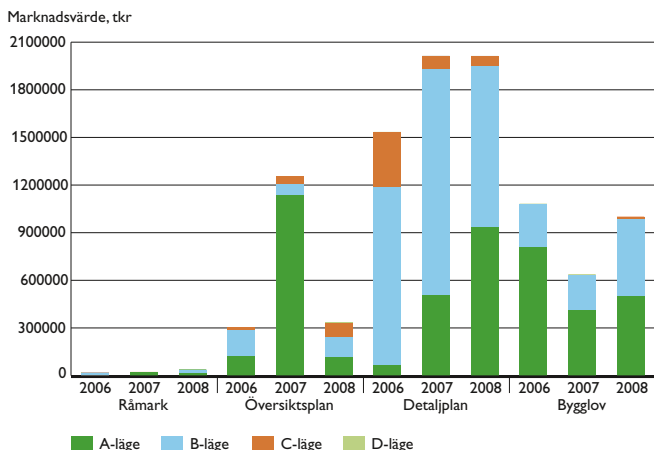
Mdkr	Marknadsvärde	Bokfört värde
Stockholm	3,4	2,4
Övriga Sverige	1,8	1,5
Utland	2,0	1,6
Summa	7,2	5,5

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

Antal bostäder i olika planskeden, Storstockholm och övriga Sverige



Marknadsvärde bostadsbyggrätter, Storstockholm





Liljeholmskajen, en ny del av Stockholms innerstad.

Värderingsföretag har även bedömt fastigheternas läge och attraktivitet i fyra klasser; A–D.

Ett A-läge utgör bästa läge i respektive bostadsmarknad och innebär goda kommunikationer och närhet till kommersiell service samt sjönära lägen.

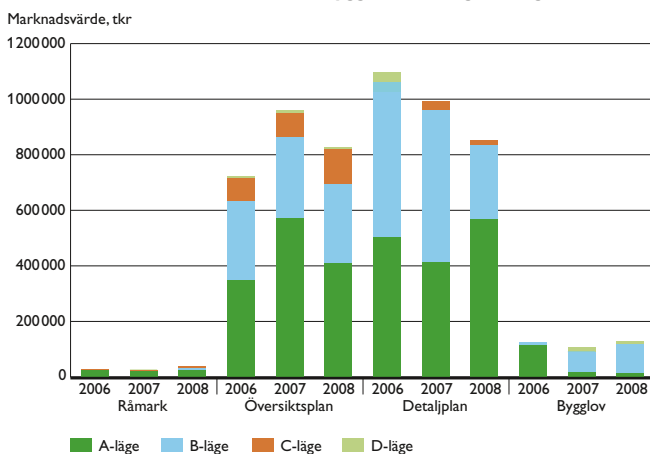
B-läge är goda/normala lägen i respektive bostadsmarknad. C-läge är bostadsläge med något längre avstånd till kommunikationer och kommersiell service.

D-läge är perifera lägen i respektive bostadsmarknad.

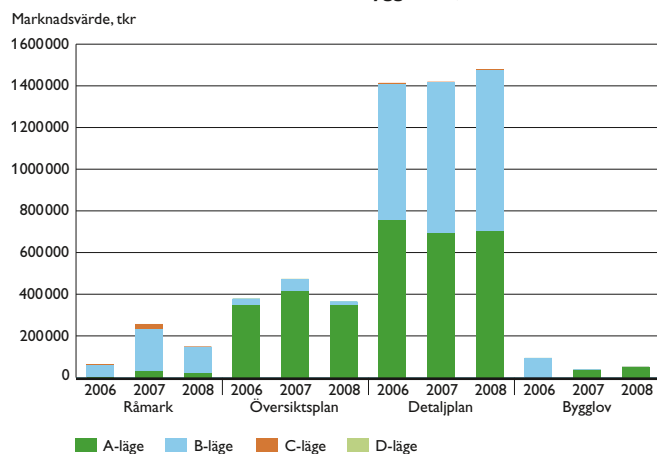
Skedet i planprocessen har av värderingsföretag klassats i fyra planskeden; råmark, översiktsplan, detaljplan och bygglov. I nedanstående diagram har marknadsvärdet av JM:s exploateringsfastigheter fördelats på olika lägen och planskeden.

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

Marknadsvärde bostadsbyggrätter, övriga Sverige



Marknadsvärde bostadsbyggrätter, Utland



Fastighets- utveckling stöd åt bostadsaffären

JMs projektutveckling av bostadsbestånd och kommersiella lokaler är i huvudsak koncentrerad till Storstockholm och har som syfte stödja bostadsaffären. JM har förutom några mindre fastigheter för eget ändamål inga färdigutvecklade fastigheter i sitt bestånd. Fastighetsportföljen består i sin helhet av projektfastigheter.

BOSTADSFÄSTIGHETER

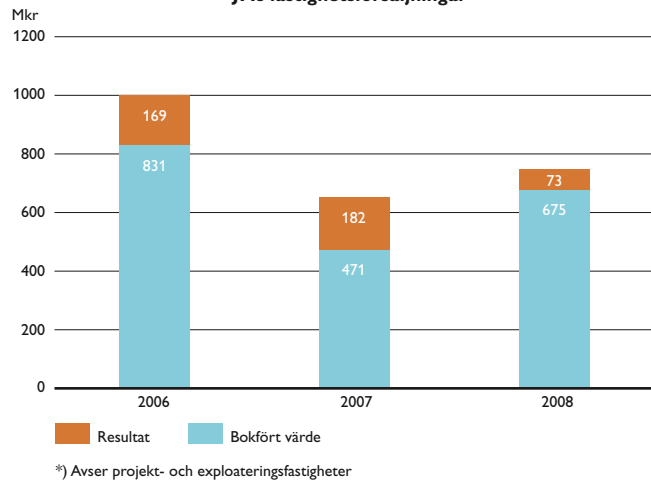
Marknadsutvecklingen för bostadsfastigheter i Storstockholm har stagnerat något under andra halvan av 2008 på grund av den finansiella oron på kreditmarknaden. Det finns fortfarande ett stort köpintresse hos både fastighetsbolag och fastighetsinvestorare, vilket grundas i låga vakanser och ett säkert kassaflöde. Även de boende i JMs fastigheter visar fortsatt intresse för att bilda bostadsrättsföreningar och köpa fastigheter. I det kvarvarande bostadsbeståndet har ombildningsdiskussioner påbörjats under 2008.

Under december månad såldes JMs största sammanhängande bostadsbestånd i Älta, Nacka. Fastighetsbeståndet består av 556 bostäder och cirka 8 500 kvadratmeter kommersiella ytor. Fastigheterna förvärvades 2003 och har utvecklats kontinuerligt sedan tillträdet. I affären ingick även 70 bostadsbyggrätter i Älta. JMs övriga bostadsbestånd har vidareutvecklats under 2008. I juni såldes även en fastighet på Lidingö till en bostadsrättsförening som bildats av de boende.

Under det fjärde kvartalet 2008 beslutades om nyproduktion av 52 hyresrätter i Hägernäs, Täby. Möjligheten att starta upp ytterligare hyresrättsprojekt studeras.

I Lillängen i Nacka fortgår produktionen av det särskilda boendet för äldre som startade under 2007 efter att det statliga investeringsstödet godkänts av Länsstyrelsen. Det finns ett fortsatt behov av särskilda boenden för äldre i flera av landets kommuner och under året startade projektet Ymerplan i Sigtuna efter en anbudstävling från kommunen. Ytterligare en anbudstävling, denna gång i Norrtälje, resulterade i ett projekt med produktionsstart i början av 2009. JMs dotterbolag Seniorgården för diskussioner med flera av landets kommuner, samt privata operatörer, om nya möjliga projekt. Projekten genomförs av JM Fastighetsutveckling.

JMs fastighetsförsäljningar*



KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontorshyrorna fortsatte att öka något under början av 2008 för att sedan plana ut under året. För kontorshyrorna avseende CBD (Central Business District) Prime Rent i Stockholm registreras toppnivåer på 4 400 kronor per kvadratmeter. (Källa: Jones Lang LaSalle, hösten 2008)

Den svenska marknaden för fastighetsinvesteringar är normalt bland de största i Europa vad avser transaktionsvolymerna. Under 2008 har de utländska investeringarna i Sverige minskat markant. (Källa: Jones Lang LaSalle)

Det finns fortfarande ett stort 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. Det innebär en differentiering av marknaden med lägre direktavkastningskrav för denna typ av objekt.

Uppförandet av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår plan enligt med inflyttning i slutet av 2009. Byggnaden uppfyller energi-effektivisering enligt Green Building standard och beställare samt ägare är Vasakronan. I enlighet med den tidigare affären med Vasakronan från 2006 avyttrades den fjärde och sista kontorsbyggrätten om cirka 9 000 kvadratmeter under slutet av året.

I Dalénumområdet på Lidingö har utvecklingen startat under 2008 med ett antal omfattande hyresgäst Anpassningar i det befintliga beståndet. Ett tioårigt hyresavtal har tecknats med AGA avseende ett nytt huvudkontor om drygt 8 000 kvadratmeter. Efter rivning och ombyggnad till bostäder kommer drygt 42 000 kvadratmeter kommersiella lokaler att kvarstå. Inom området planeras cirka 1 000 bostäder, varav 200 hyresrätter, samt fortsatt utveckling av befintliga kommersiella lokaler.

Marknadsvärdering – projektfastigheter

	Marknadsvärde, mkr	2008-12-31			2007-12-31	
		Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %	Bokfört värde, mkr	
Bostäder (hyresrätter)	139	137	8	99	484	
Fastigheter under utveckling	438	410	70	93	271	
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	92	67	6	92	35	
Totalt	669	614	84	93	790	

JM Bostad Stockholm

RESULTATUTVECKLING

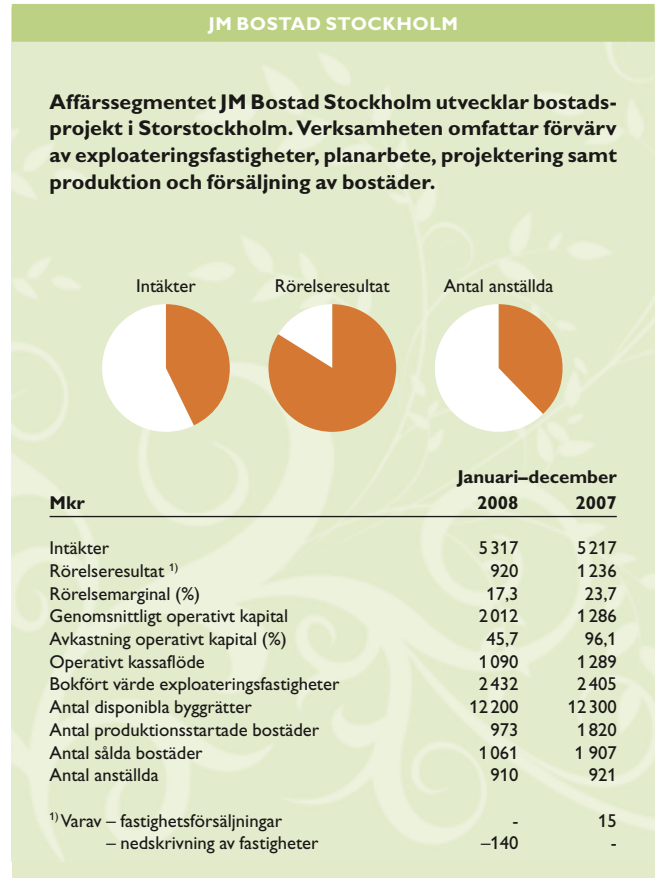
Affärssegmentets intäkter uppgick till 5 317 mkr (5 217) och rörelseresultatet minskade till 920 mkr (1 236). Rörelsemarginalen minskade till 17,3 procent (23,7). Minskningen av rörelsemarginalen är hänförlig till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivning av exploateringsfastigheter. Fjärde kvartalet belastas dessutom av kostnader för beslutade neddragningar av personal samt omvärderingar av projekt främst hänförligt till lägre intäktsförväntningar. Nedskrivningen av exploateringsfastigheter med 140 mkr är en följd av den nuvarande marknadssituationen som påverkar både intäkter och utbyggnadstakt i några större projekt.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande drygt 900 (1 550) bostäder förvärvats i Stockholm och Solna.

PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för 973 (1 820) bostäder varav 594 i Stockholm, 86 i Värmdö, 68 i Solna, 49 i Sundbyberg, 31 i Järfälla, 48 i Sollentuna samt 97 i Täby. Det låga antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets begränsade förmåga att försörja produktionen med kostnadseffektiv finansiering.



Järvastaden, en trädgårdsstad med stadskänsla nära city.



Liljeholmskajen, med stadsmiljö och natur i fin balans.

JM Bostad Riks

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 263 mkr (4 011) och rörelseresultatet minskade till 197 mkr (685). Rörelsemarginalen minskade till 6,0 procent (17,1). Den minskade marginalen är hänförlig till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivningar av exploateringsfastigheter. Fjärde kvartalet belastas dessutom av kostnader för beslutade neddragningar av personal samt omvärderingar av projekt främst hänförligt till lägre intäktsförväntningar. Beslutad kapacitetsminskning i Göteborg innebär också kostnader för omställning och avveckling av projekt som belastat kvartalet.

Kassaflödet begränsas av ökning av rörelsekapital och investeringar i exploateringsfastigheter.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 600 (1 100) bostäder förvärvats i Skåne (Lund, Staffanstorps, Lomma, Landskrona, Helsingborg), Halmstad, Jönköping, Linköping, Örebro, Västerås, Eskilstuna samt Norrtälje.

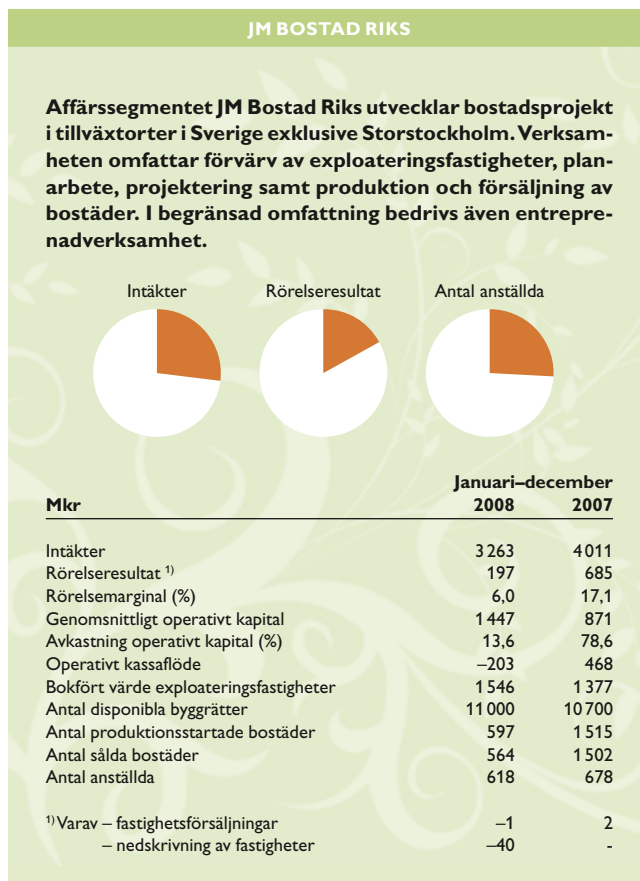
PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för 525 (1 203) bostäder i flerbostadshus varav 144 i Skåne (63 i Lund, 57 i Halmstad, 24 i Malmö), 39 i Kungälv, 30 i Jönköping, 63 i Linköping, 28 i Västerås, 125 i Uppsala, 48 i Vallentuna samt 48 i Norrtälje. Produktionsstarter har också skett för 72 (312) småhus varav 44 i Skåne (33 i Malmö, 11 i Lund), 9 i Örebro samt 19 i Jönköping.

Det minskade antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets begränsade förmåga att försörja produktionen med kostnadseffektiv finansiering.



Västra Sannegårdshamnen på Norra Älvstranden i Göteborg.



Dockan i Malmö med utsikt över Öresund.

JM Utland

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade med 23 procent till 2 058 mkr (2 685). Rörelseresultatet minskade till -176 mkr (178). I rörelseresultatet för fjärde kvartalet ingår -140 mkr avseende nedskrivning av exploateringsfastigheter i centrala Köpenhamn. Rörelsemarginalen minskade till -8,6 procent (6,6).

Övervintringsstrategin i Danmark och Finland, tillsammans med den försämrade marknadsförutsättningen för samtliga utlandsenheter, innebär negativa omvärderingseffekter under det fjärde kvartalet på såväl intäkts- som kostnadssidan. Förutom den större nedskrivningen av exploateringsfastigheter i Köpenhamn uppstår även kostnader vid omställning och avveckling av projekt inom samtliga utlandsenheter.

Det minskade kassaflödet förklaras främst av ökning av exploateringsfastigheter, reglering av framskjutna betalningar avseende förvärv av exploateringsfastigheter samt begränsat antal produktionsstarter.

NORGE

Den svaga efterfrågan på nyproducerade bostäder har ytterligare försämrats som ett resultat av finans- och kreditkrisen. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har fortsatt sjunka det senaste kvartalet och motsvarande förändring har även skett för nyproducerade bostadsprojekt. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort och den låga omsättningen på marknaden för nyproducerade bostäder medför att produktionsstarter förskjuts framåt i tiden. Arbetet med försäljning, förstärkt kostnads kontroll i projekten och utveckling av nya kostnadseffektiva produkter är prioriterat.

Under året har 136 bostäder (372) sålts och 227 bostäder (638) produktionsstartats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 750 bostäder (5 550).

Från den 1 januari 2009 är verksamheten i Norge organiserad i tre regioner (Syd, Vest och Oslo), istället för tidigare fem. Lokalkontor kommer att finnas i Oslo, Tønsberg, Skien, Stavanger och Bergen.

DANMARK

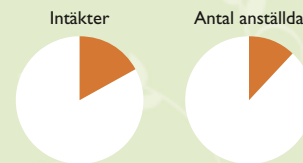
Bostadsmarknaden i Köpenhamn har hela året präglats av en mycket låg aktivitet och fallande bostadspriser. Bostadspriserna i Köpenhamn bedöms ännu inte ha funnit sitt jämviktsläge. Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. Kunderna är generellt avvaktande samtidigt som bankerna har stramat åt sin kreditgivning. Den fortsatt minskade aktivitetsnivån på marknaden har inneburit en stabilisering av produktionskostnaderna.

JM Danmarks resultat påverkas av en nedskrivning om totalt 140 mkr, i två centralt belägna exploateringsfastigheter, i Köpenhamn.

Under året har 64 bostäder (45) sålts. Av dessa har 57 sålts till en enskild investerare som har för avsikt att hyra ut bostäderna. Under året har 0 bostäder (48) produktionsstartats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (950).

JM UTLAND

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



Mkr	Januari–december	
	2008	2007
Intäkter	2 058	2 685
Rörelseresultat ¹⁾	-176	178
Rörelsemarginal (%)	-8,6	6,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 800	1 144
Avkastning operativt kapital (%)	-9,8	15,6
Operativt kassaflöde	-657	-10
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 562	1 389
Bokfört värde projektfastigheter	61	30
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 000
Antal produktionsstartade bostäder	259	730
Antal sålda bostäder	246	471
Antal anställda	278	316
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-140	-

FINLAND

Ett bostadsprojekt om 22 bostäder är pågående i Kervo kommun utanför Helsingfors. Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors har avmattats under 2008. Främst har aktiviteten på småhusbyggandet minskat. Antalet färdigställda, osålda bostäder är historiskt högt i marknaden.

Under året har 10 bostäder (0) sålts och 0 bostäder (22) produktionsstartats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (300).

BELGIEN

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten i branschen avtagit under andra halvåret och resulterat i pris-sänkningar på såväl andrahandsmarknaden som marknaden för nyproducerade bostäder. Produktionskostnadsökningarna har dämpats av den lägre aktivitetsnivån på marknaden.

Under året har 36 bostäder (54) sålts och 32 bostäder (22) produktionsstartats. Produktionsstart skedde med 32 bostäder i ett större flerbostadsprojekt i Anderlecht, där JM Belgien besitter byggrätter med bygglov för ytterligare 100 bostäder.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 850 bostäder (1 200).

JM Fastighetsutveckling

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter under året uppgick till 213 mkr (91) varav hyresintäkter 108 mkr (78) och entreprenadintäkter 105 mkr (13). Rörelseresultatet minskade till 75 mkr (162). Förändringen är främst hänförlig till ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 14 mkr (22).

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 19 mkr (2).

Under året såldes fastigheter för 588 mkr (581) med ett resultat om 74 mkr (165) varav upplösning av reserveringar i samband med tidigare fastighetsförsäljningar utgör 5 mkr (38).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2008 har delar av den tidigare överenskomna affären med Vasakronan genomförts genom försäljning av mark i Frösunda. Markområdet avyttrades till ett försäljningsvärde om 39 mkr med ett resultat om 18 mkr.

Under året såldes JM:s fastighetsbestånd i Älta, Nacka, för 477 mkr med ett resultat om 33 mkr.

Ett bergtrum i Dalénium på Lidingö såldes tillbaka till Diligentia för 10 mkr enligt tidigare överenskommelse.

En fastighet på Lidingö såldes till en bostadsrättsförening för 57 mkr med ett resultat om 18 mkr.

PROJEKTUTVECKLING

Produktionen av JM:s nya huvudkontor i Frösunda pågår plan enligt med inflyttning i slutet av 2009.

I Lillängen i Nacka pågår uppförandet av ett särskilt boende för äldre om 45 bostäder som påbörjades under 2007 med Carema som hyresgäst. Under det fjärde kvartalet förvärvades mark för produktion av ytterligare ett särskilt boende för äldre om 72 bostäder i Sigtuna, Ymerplan, med kommunen som hyresgäst.

I Bolinder strand, Järfälla kommun, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till bostadsprojektet. Ett antal nyuthyrningar och expansioner, om ungefär 2 000 kvadratmeter, har genomförts under 2008 vilket gav en uthyrningsgrad på 87 procent vid årets slut.

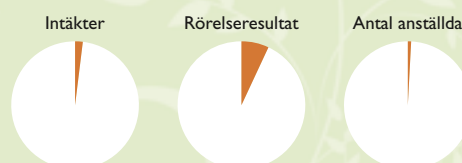
I Daléniumområdet på Lidingö som förvärvades i slutet av 2007 pågår detaljplanarbete, ombyggnad och hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden i det befintliga beståndet uppgår till 90 procent vid årets slut.

BYGGRÄTTER

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 64 000 kvadratmeter, varav kontorsbyggrätter om 54 000 kvadratmeter och bostadsbyggrätter om 10 000 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 80 mkr (111).

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	
	2008	2007
Intäkter	213	91
Rörelseresultat ¹⁾	75	162
Genomsnittligt operativt kapital	972	984
Avkastning operativt kapital (%)	7,7	16,5
Operativt kassaflöde	-113	170
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	111
Bokfört värde projektfastigheter	553	760
Antal anställda	20	17
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	74	165



På Lidingös södra strand utvecklar JM den nya stadsdelen Dalénium med bostäder och kommersiella lokaler vid den gamla AGA-fabriken.

JM Produktion

RESULTATUTVECKLING

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god och affärssegmentet har ett fortsatt starkt orderläge.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 008 mkr (1 296) och rörelseresultatet uppgick till 124 mkr (89). Rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (6,9).

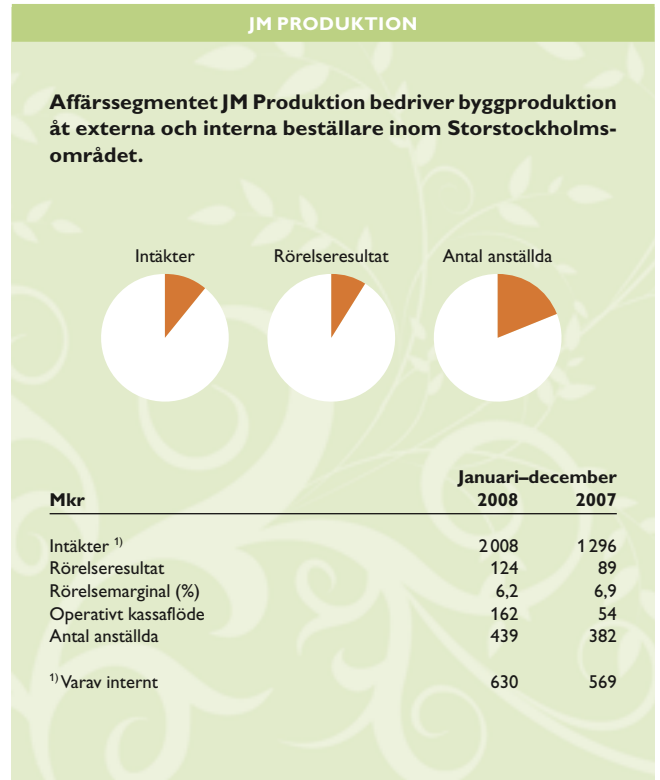
PROJEKT

Affärssegmentet har under året erhållit flera stora uppdrag i form av nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Vasakronan samt om- och tillbyggnad av kontorsfastighet i Solna åt Fabège. Två ytterligare uppdrag har erhållits av Söderenergi vid Igelstaverket som mark- och betongarbeten för yttre bränsleanläggning och nybyggnad av huvudbyggnad, vidare mark- och grundläggningsarbeten för bostadsprojekt i Hässelby åt SMÅA. Ett större internt projekt är ombyggnad av kontorsfastighet i Dalénium, Lidingö åt JM Fastighetsutveckling. Därutöver en upprustning av Norra Bantorget i Stockholm samt marksaneringsarbeten i Hornsberg och Hjorthagen åt Stockholm Stad.

Omfattande pågående projekt är ombyggnad av kontorsfastigheter i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver, mark- och exploateringsarbeten i Henriksdalshamnen i Hammarby sjöstad åt Stockholm stad, anläggningsarbetena vid Igelstaverket åt Söderenergi, om- och tillbyggnadsarbeten på Arlanda åt Luftfartsverket. Interna större uppdrag som pågår är nybyggnad av kontor i Frösunda, där slutlig beställare är Vasakronan, samt bostäder i Sundbyberg.



Utbyggnad av centralbyggnaden på Arlanda flygplats.



Exploateringsarbete i Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad, Stockholm.

Utökad trygghet för medvetna kunder

JMs ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad – där kundfokus och lyhörddhet 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. För att ytterligare tydliggöra det, och för att dämpa den oro som många kände inför bostadsköpet under rådande konjunktur, utökade JM sitt Trygghetspaket i Sverige med två punkter: dubbel boendekostnadsförsäkring och tillträdeskydd.

JMs Trygghetspaket ingår sedan många år automatiskt i köpet av en JM-bostad i Sverige. Paketet grundar sig i vårt omfattande miljö- och kvalitetsarbete, och syftar till att göra bostadsaffären till en trygg investering för kunden.



JMs TRYGGHETSPAKET I SVERIGE INNEBÄR:

- Dubbel boendekostnadsförsäkring: Om försäljningen av kundens befintliga bostad drar ut på tiden, kan kunden få ersättning för dubbel boendekostad i upp till 6 månader efter 3 månaders karenstid (Nytt från 1 januari 2009)
- Tillträdeskydd: Kunden kan skjuta upp sin inflyttning med upp till tre månader om denna av någon anledning inte kan ske på utsatt datum (Nytt från 1 januari 2009)

- Att ett ekonomiskt beslutsunderlag tas fram till varje kund inför köp av en bostad. Detta bygger på kundens ekonomi och visar hela kostnaden för boendet
- Att bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskas av två av Boverket auktoriserade intygsgivare, som intygar att planen vilar på tillförlitliga grunder
- Att JM dessutom förvärvar lägenhet som inte upplåtits med bostadsrätt senast på avräkningsdagen på villkor enligt ekonomisk plan. På det sättet drabbas inte föreningen av minskade intäkter från insatser och årsavgifter
- En säkerhet för betalda insatser utfärdad av AB Bostadsgaranti. AB Bostadsgaranti ägs till hälften av staten och till hälften av Sveriges Byggindustrier
- En garantitid för byggnadsarbetena på två till fem år
- Att en byggförsäkring tecknas. Försäkringen gäller från slutbesiktningen och tio år framåt
- Att om det i något av våra projekt under tio år efter slutbesiktning inträffar en skada till följd av fel i fasadkonstruktionen och/eller fasadarbetets utförande, som inte regleras genom byggförsäkringen, kommer JM att svara för att skadan åtgärdas (Nytt från 2008).

FÖRBÄTTRINGAR FÖR FORTSATT NÖJDA KUNDER

Lyhörddhet gentemot våra kunders behov handlar också om att hela tiden arbeta med att bli bättre på att förstå vilka kunderna är och vilka preferenser de har, och utifrån det driva förbättringsarbeten. Vi genomför regelmässigt kundundersökningar i våra bostadsprojekt både i planeringsstadiet (Tidig kundundersökning) och i utvärderande syfte (Nöjd Kund Index, NKI), samt via så kallade garantienkäter där kunderna cirka två år efter inflyttning får uppge hur väl bostaden och dess utformning har levt upp till de förväntningar de hade vid köp och inflyttning. 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.

För JM-koncernen var NKI för 2008 4,24 på en femgradig skala – en förbättring från föregående år då NKI var 4,20.

För att ytterligare förbättra våra möjligheter att analysera kundernas utvärdering av våra bostäder och vårt bemötande, och dra nytta av resultatet i vår verksamhetsutveckling, har ett delvis nytt verktyg för att mäta NKI utarbetats under året, för användning från och med 2009.

JMs VIP-KUNDER

JMs VIP-kunder får, mot en årsavgift på 200 kronor, förtur till alla JMs och Borätts bostadsprojekt i Sverige, vilket innebär att alla nya projekt presenteras för VIP-kunderna innan de släpps till allmän försäljning.

Under 2008 anmälde drygt 4000 nya personer sig som VIP-kunder hos JM, och andelen kunder som vid köptillfället uppgav att de var VIP-kunder uppgick till 34 procent – en ökning med 8 procentenheter jämfört med föregående år.



Ett exempel på hur kundernas behov, och ambitiös omvärldsbevakning, driver vår utveckling är att JM som första företag i branschen lanserade en mobilsajt för bostadssökande våren 2008.

På mobil.jm.se kan besökaren titta på JMs bostäder direkt i mobilen, och enkelt hitta till våra aktuella visningar med hjälp av den inbyggda kartfunktionen.



Att köpa bostad är för många människor den största affär man gör i livet. Att kunden känner sig trygg i den affären är ett av de viktigaste uppdragen för oss som projektutvecklare av bostäder. Något som handlar lika mycket om att säkerställa att boendet är en trygg investering som en skapa säkra boendeformer med livsmiljön i centrum.

Den främsta anledningen till att bli VIP-kund hos JM är, enligt VIP-kunderna själva, att få förtur till våra bostäder. Men möjligheten att få vara med och tycka till om, och i viss mån påverka, bostädernas och bostadsområdenas utformning är också en uppskattad aspekt av att vara VIP-kund. Förutom de önskemål och synpunkter VIP-kunderna får uppge då de anmäler sig som VIP-kunder erbjuds de löpande att delta i olika former av kundundersökningar. Under 2007 och 2008 har ett slumpmässigt urval av VIP-kunderna också erbjudits att delta i JM-panelen, där de vid åtta tillfällen fått tycka till om mer generella frågor med koppling till boende och bostäder. Resultaten från JM-panelen tas tillvara i JM:s verksamhet, och presenteras för läsarna i kundtidningen entré.

Från och med 2008 finns också möjligheten att bli VIP-kund hos JM:s dotterbolag Seniorgården, som erbjuder bostäder till kunder över 55 år.

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 jurist och 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:s representant.



I kundtidningen entré, som skickas hem till alla JM:s VIP-kunder, får läsarna chansen att "komma hem" till redan inflyttade JM-kunder, och ta del av deras erfarenheter kring att flytta in i en nybyggd bostad. Tidningen uppmärksammar också aktuella händelser och trender inom inredning, design och arkitektur, och bjuder på inspiration, tips och svar på frågor – både om bostadsaffären generellt och om hur det är att köpa en bostad av JM mer specifikt.

Entré utkom under 2008 med åtta nummer, och finns för den som inte är VIP-kund också att läsa i digital form på jm.se.



Varje fas i livet kräver en bra planerad bostad – utifrån de specifika behov kunden har i just den livssituation han eller hon befinner sig i just nu. Barnfamiljer ställer i regel helt andra krav på sitt boende än unga vuxna utan barn, och dessutom förändras våra krav över tid: livssituationen för dagens seniorer skiljer sig markant från tidigare generationers, vilket återspeglas i deras krav på boendemiljö.

VÄLBESÖKTA VISNINGSDAGAR

Stora Visningsdagen är ett återkommande arrangemang där alla JMs bostadsprojekt i Sverige håller öppet för visning under samma dag, ofta under ett gemensamt tema. Under 2008 arrangerades fyra stora visningsdagar: en under mellandagarna i början på året, en på våren och två under hösten. På JMs Stora Visningsdag med tema Trädgård & Balkong i maj deltog för första gången också JM i Finland och Norge, och under hösten anslöt även JM i Danmark.

Intresset för visningsdagarna var stort under hela året, även om vi noterade en liten minskning under hösten då intresset för att göra bostadsaffärer minskade generellt på hela marknaden. Det totala antalet besökare på Stora Visningsdagen i Sverige låg under våren på cirka 3 000 i snitt, medan det under hösten gick ner till cirka 2 000 besökare per visningsdag. Antalet besökare gick dock upp ordentligt igen under de ordinarie bostadsvisningar som hölls i slutet av året.

Också Stora Visningsdagen utvärderas genom enkäter till besökarna på respektive bostadsprojekt, avseende såväl det

aktuella projektet och visningsbostaden som bemötandet från JMs representanter på plats och arrangemanget som helhet. Under visningsdagen i september uppgav 69 procent av besökarna att besöket ökat deras intresse för att köpa en JM-bostad i framtiden, och 98 procent svarade att de kan tänka sig att rekommendera vänner och bekanta att besöka Stora Visningsdagen framöver.

BOENDE EFTER LIVSSITUATION

För oss är det tydligt att valet av bostad i allt större utsträckning styrs av kundens livssituation, och att vår förmåga att skapa boenden anpassade till dessa olika livssituationer därför är avgörande framgångsfaktorer för oss som projektutvecklare av bostäder.

Genom att lära oss mer om våra kunders livssituation strävar vi efter att hela tiden bli bättre på att erbjuda boenden som täcker alla de krav kunderna ställer på en modern bostad; oavsett om de är unga vuxna, barnfamiljer eller seniorer.



Liljeholmskajen i Stockholm var ett av JM:s mest välbesökta bostadsprojekt under Stora Visningsdagen i maj 2008.

Fortsatt fokus på energi och klimat

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. Husens energianvändning står även i fortsättningen i fokus eftersom klimatförändringarna är vår tids stora utmaning.

Eftersom byggsektorn svarar för en betydande del av samhällets energi- och materialanvändning, vilket har stor påverkan på miljön, är det viktigt att JM som samhällsbyggare och Sveriges största bostadsbyggare fokuserar på att minska energianvändningen och energibehovet. Vi som bygger hus har ett stort ansvar för kommande generationers miljö.

PRIORITERAT MILJÖARBETE

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 leverantörer. Därför har JM under 2008 arbetat fram en uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer, ett kravdokument som successivt kommer arbetas in i våra leverantörsavtal. Men det viktigaste hållbarhetsarbetet för JM är miljöarbetet eftersom det är här företaget har störst samhällspåverkan i sin roll som projektutvecklare av bostäder.

JMs prioriterade miljöaspekter, det vill säga de områden där företaget kan göra störst insatser för miljön, är:

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

ENERGI

För JM har det länge varit viktigt att minska bostädernas energianvändning och minimera bidraget till växthuseffekten. JM har därmed blivit ledande i Europa på att bygga energisnåla bostäder – sett på hela produktionen och inte bara i enstaka pilotprojekt.

I Sverige har ett antal energiåtgärder varit obligatoriska sedan många år. Förutom förbättringar av själva husen kan nämnas att alla bostäder har energisnål (klass A) kyl, frys, samt energisnål tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare. Dessutom installeras enbart energisnåla fläktar och lågenergiarmaturer. Andra åtgärder som minskat energibehovet är att elektrisk handdukstork inte används som primär värmekälla och att elektrisk golvvärme endast installeras som komfortvärme med termostat och tidsstyrning.

All bostadsproduktion som JM initierade i Sverige under 2008 är planerade utifrån JMs nya koncept för lågenergihus. Med lågenergihus menar vi hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. De första lågenergihusen är färdigbyggda hösten 2009.

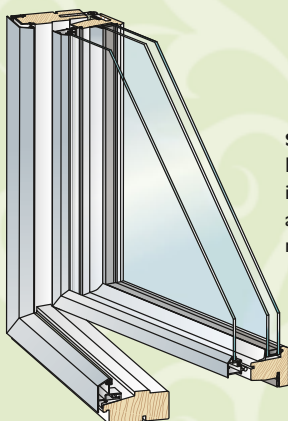
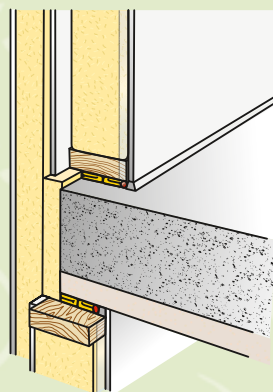
Kravet i Boverkets Byggregler, 110 kWh uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, kommer med god marginal att uppfyllas i JMs bostäder, vars genomsnittliga energianvändning nu beräknas bli 75 kWh.

JM fortsätter sitt utvecklingsarbete med att göra husen allt mer energieffektiva, med ambitionen att företagets bostäder även fortsättningsvis, i all byggproduktion, ska ha branschens energieffektivaste klimatskal (med klimatskal menas husets ytterhölje – väggar, fönster, tak och golv). För närvarande anser JM inte att den så kallade passivhustekniken är kommersiellt försvarbar, men vi 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 Kungsbacka söder om Göteborg där JM har uppfört två tvåplanshus med extra bra isolering. Uppvärmningen sker med förvärmad tilluft och husen saknar radiatorer. Energianvändningen i dessa hus kommer att följas upp och jämföras med två referenshus som är av mer konventionell konstruktion. Även i delar av JM-koncernen utanför Sverige har projekt genomförts där nya energilösningar har provats.

JMs VIKTIGASTE SATSNING FÖR KLIMATET

BÄTTRE VÄGGAR

Väggarna har tillförts ett extra isolerskikt på 5 centimeter, av en ny och effektivare typ. Vi bygger också väggar tätare och mer vindskyddande, utan att för den skull riskera att stänga inne fukt.



SMARTARE FÖNSTER

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



LÅGENERGIHUS I HELA BOSTADSPRODUKTIONEN I SVERIGE

Trädgårdslunden i Hjärup mellan Malmö och Lund och Björkbacken i Vallentuna norr om Stockholm, är exempel på projekt som byggs enligt JMs nya koncept för lågenergihus. Båda dessa projekt har planerad inflyttning under hösten 2009.

JM arbetar även aktivt för att minska energianvändningen under produktionsfasen. Till JMs egna fastigheter och byggarbetsplatser i Sverige köps enbart miljödeklarerad vattenkraftsel.

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 databas för att utveckla farliga ämnen.

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

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 deponerat avfall samt en mer än halverad andel ej källsorterat avfall. Dessa krävande mål, som är satta från redan låga nivåer, har visat sig svåra att nå på den ursprungligen uppsatta tiden och har därför förlängts till 2010.

För att ge arbetsplatser med framgångsrik källsortering upp-

skattning, 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 åtta arbetslag på de arbetsplatser i Sverige som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

Kretsloppsrådet branschriktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning, som JM varit med och arbetat fram, gäller för samtliga projekt i JM i Sverige. Riktlinjerna innebär en angelägen branschstandardisering avseende bland annat basnivå för källsortering samt benämning och färgkodning av byggavfallsfraktioner.

TRANSPORTER OCH ARBETSMASKINER

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. Merparten av varutransporterna och maskinarbetet upphandlas av 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. 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 nya tjänstebilar sedan flera år enbart miljöbilar som drivs av etanol (E85), biogas eller elhybridteknik. I slutet av året var 97 procent av alla tjänstebilar i JM miljöbilar.

Tjänsteresor på JM ska enligt riktlinjer som tagits fram under året genomföras så att påverkan på miljön minimeras med avseende på koldioxidutsläpp. Exempelvis ska tågresor prioriteras framför flygresor och nyttjandet av kollektiva färdmedel ska uppmuntras för lokalresor. Genom att använda videokonferensutrustning på JMs kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors har många resor kunnat undvikas och vi har ytterligare kunnat reducera koldioxidutsläppen från tjänsteresor.

I JMs bostadsprojekt i Stockholm nyttjas dotterbolaget JM Entreprenad som underleverantör av anläggningsarbeten. Här har vi under året startat projekt där fokus är att minska anläggningstransporter samt öka återvinningen av schaktmassor och bergmaterial mellan projekten. Idag förfogar JM i Stockholm över två geografiskt strategiska platser för dessa logistikförbättringar. Målet under kommande år är att skapa ytterligare platser som ligger strategiskt rätt i förhållande till våra bostadsprojekt. För att lyckas med detta har vi till hjälp vår portfölj med byggrätter i Stockholm som vi kan nyttja i tidiga skeden.

FÖRORENAD MARK

Många av JMs projekt byggs i gamla industriområden där marken är förorenad av kemikalier. Inom företaget finns en lång erfarenhet av att sanera och ställa i ordning mark för nybyggnation. Saneringsarbetet görs ofta av JMs egen anläggningspersonal.

Under året har rutinerna för hantering av markföroreningar stramats upp och blivit tydligare i JMs verksamhetssystem. Ett flertal områden har undersökts och utvärderats inför förvärv och några fastigheter har sanerats vid schaktstart. Inom JMs stora område Dalén på Lidingö utanför Stockholm har omfattande undersökningar och utredningar pågått. Tidigare sanerade områden (exempelvis Liljeholmskajen, Stora Mossen

och Danviksstrand, samtliga i Stockholmsområdet) har slutrapporterats till tillsynsmyndigheten och fått godkännande. Hanteringen av markföroreningar ger en bättre och säkrare miljö för både människor, växter och djur.

HUR VI ARBETAR

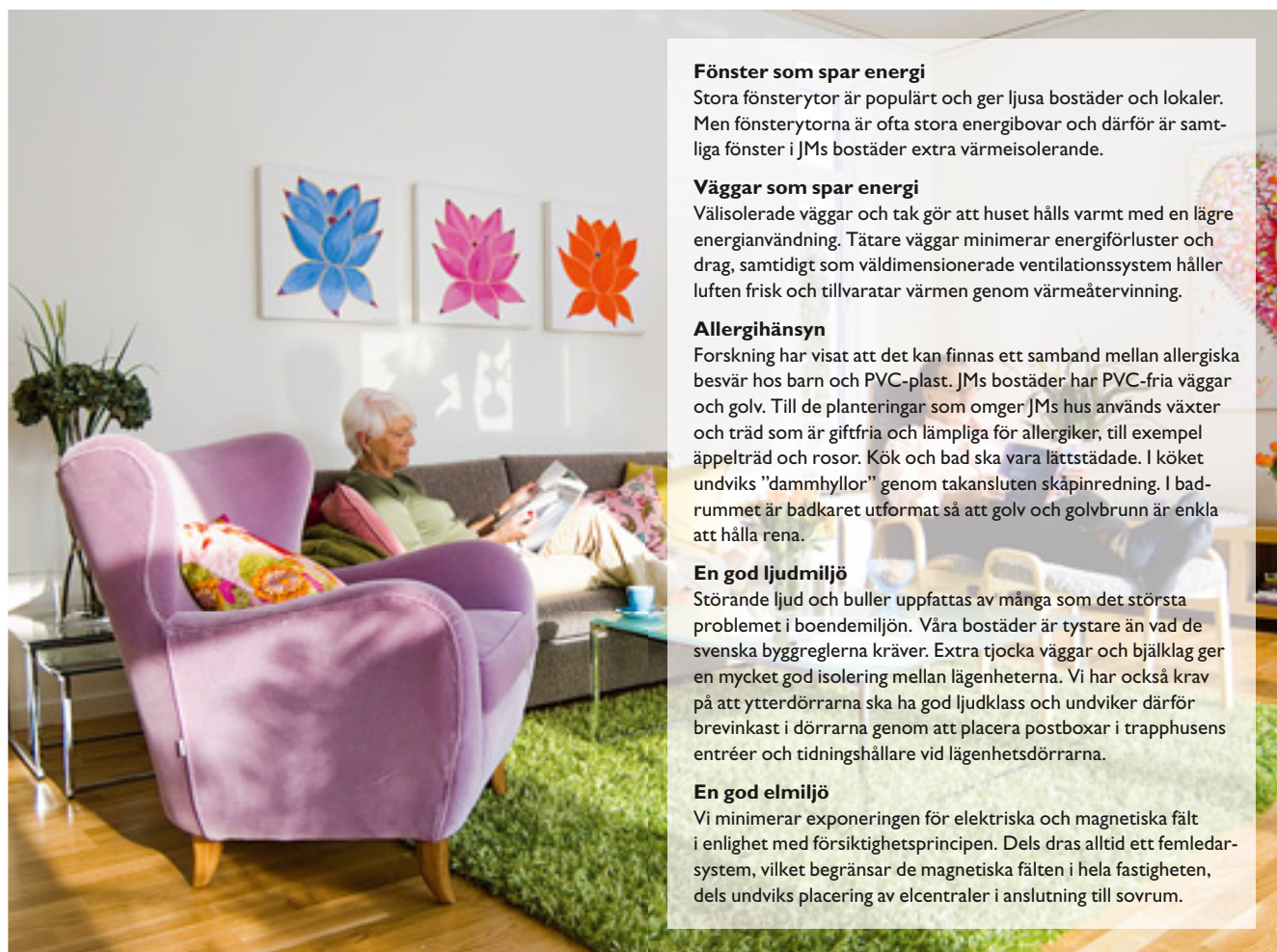
FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN VÄGLEDANDE

Försiktighetsprincipen har länge varit vägledande för JM. Exempel på detta är att många produkter har valts bort redan vid misstanke om negativ påverkan – trots att de varit vanligt förekommande i byggsektorn.

Framtida klimatscenarier med exempelvis höjda vattennivåer som följd tas idag med i beräkningen när nya bostadsområden planeras. JMs bostäder projekteras så att de med god marginal ligger högre än de förutspådda risknivåerna. Ett exempel på detta är Lommaområdet utanför Lund/Malmö som byggdes cirka tre meter över nuvarande medelvattenstånd.

ORGANISATION

JMs kvalitets- och miljöråd, där VD och 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



Fönster som spar energi

Stora fönsterytor är populärt och ger ljusa bostäder och lokaler. Men fönsterytorna är ofta stora energibovar och därför är samtliga fönster i JMs bostäder extra värmeisolerande.

Väggar som spar energi

Välisolerade väggar och tak gör att huset hålls varmt med en lägre energianvändning. Tätare väggar minimerar energiförluster och drag, samtidigt som väldimensionerade ventilationssystem håller luften frisk och tillvaratar värmen genom värmeåtervinning.

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 skåpindelning. 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 i enlighet med försiktighetsprincipen. Dels dras alltid ett femledarsystem, vilket begränsar de magnetiska fälten i hela fastigheten, dels undviks placering av elcentraler i anslutning till sovrum.

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 ett system anpassat 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 avfallshantering och dokumentation samt att de även har ett internt miljöarbete inom sitt eget företag. Under året har antalet ramavtal ökat med 28 procent, från 160 till 205.

BRANSCHFRÅGOR

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

JM har under året varit med och initierat att ett nationellt miljöprogram för byggsektorn i Sverige tas fram. Arbetet utförs i ett samarbete mellan Kretsloppsrådet och Miljöstyrningsrådet.

För att stärka sitt klimatarbete gick JM under 2007 med i klimatinätverket BLICC – Business Leaders Initiative on Climate Change. Detta innebär bland annat att JM nu kommer att beräkna och redovisa sina klimatpåverkande utsläpp enligt internationell standard (GHG-protokollet) och sträva 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 inommiljö. Bland annat har JM fortsatt stödja det forskningsprojekt som arbetat med att utveckla ett system för klassificering av byggnader. Syftet med klassningssystemet, som i skrivande stund ännu inte är färdigt, är att underlätta miljökommunikationen med kunderna samt kanske även införa förmånliga kredit-, försäkrings- och skattevillkor för byggnader med hög grad av miljöanpassning.

JM har under 2008 gått med som 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. Sustainable Innovation kommer att driva utvecklingsprojekt tillsammans med medlemsföretagen. Det handlar både om projekt som inte ryms inom enskilda företags FoU-verksamhet och samarbetsprojekt med flera parter. Organisationen har stöd från Energimyndigheten för att kraftsamla svenskt kunnande inom miljöteknikutveckling och energieffektivisering.

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.

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

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.

**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 landskapsbild
- 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

	2008	2007	2006	
Genomförda interna kvalitets- och miljörevisioner	106	106	120	
Koldioxidutsläpp JM (ton) ¹⁾	15 800	16 300	15 100	
Koldioxidutsläpp JM (ton/mkr) ¹⁾	1,46	1,53	1,90	
Nyproducerade bostäders beräknade koldioxidutsläpp från energianvändning (kg CO ₂ /m ² BRA)	7	7	7	
Andel byggavfall som går till deponi (%) ²⁾	15	16	15	
Produkter i miljövarudatabas	2 731	2 412	2 130	
Andel tjänstebilar som är miljöbilar	97	91	71	
Antal ramavtal med utökad miljöprövning	205	160	127	
Projekt med nyckeltal (%) ²⁾	100	89	100	
Projekt med nyckeltal (st.) ²⁾	59	49	60	
Måluppfyllelse JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	Mål 2010	2008	2007	2006
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov, inklusive hushållsel, (kWh/m ² BRA) ³⁾	-	100	113	117
Byggavfall till deponi (kg/m ² BTA)	2	3,6	4,1	3,6
Andel osorterat byggavfall (%)	15	30	40	39
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)	13	24	25	25

¹⁾ Beräkningen är 2007 och 2008 anpassad till BLICCs klimatberäkningsmodell och avser hela JM i Sverige.

²⁾ Avser JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

³⁾ Nya energitåtgärder beslutades 2007. Uppföljningen sker från år 2008 utifrån en ny beräkningsmodell. BRA = Bruksarea, BTA = Bruttoarea.

JMs affär är beroende av en lång rad kompetenser som skapar hus att trivas i

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

Höstens kris i det finansiella systemet och den snabbt försämrade konjunkturen gjorde att JM tvingades till en anpassning av produktionen och därmed också organisationen. Totalt varslades cirka 600 personer, varav 530 senare lämnade eller kommer att lämna JM. Majoriteten av de varslade medarbetarna sades upp på grund av arbetsbrist och ett antal fick avgångspension. Genom ett gott samarbete med de fackliga parterna kunde avvecklingsförhandlingarna genomföras så skyndsamt som situationen medgav på respektive ort. Åldersstrukturen i JM är fortsatt jämnt fördelad genom att flera avgångar har kunnat lösas med pension. Vidare finns JMs kärnkompetens – bostadsutveckling och produktion – kvar i bolaget, varför vi även framgent står rustade att möta våra kunders krav på ett bekymmersfritt boende.

KOMPETENSUTVECKLING OCH LEDARSKAPSFÖRSÖRJNING

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 tillvarar 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 JMs

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 JMs 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 JMs medarbetare utvecklar den kompetens som krävs för att nå JMs mål. Samtidigt definierades vilka ledar- och medarbetarkompetenser 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 en 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 JMs medarbetare, till exempel JMs 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 JMs ledarskap, hur ledarskap på JM ska utövas i det dagliga arbetet;

3. ”Development Center”

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

4. ”Mitt ledarskap”

innebär individuella utvecklingsinsatser som till exempel coaching och mentorskap som planeras utifrån den föreslagna planen i steg tre.

JMs 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 JMs affär och produktion. Därtill går traineen kompletterande utbildningar som är specialanpassade för den framtida rollen.

Totalt har 105 medarbetare påbörjat programmet sedan starten.

JMs SKOLSAMVERKAN

Trots årets anpassning av organisationen är en av de viktigaste utmaningarna för JM i framtiden att kunna attrahera nya 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 faller ut mellan en och sju månadslöner, beroende 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 2008 utnyttjade 128 (73) medarbetare den möjligheten.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Idag är 34 procent av JM:s anställda tjänstemän kvinnor och andelen kvinnliga chefer och ledare är 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 drogförebyggande organisationen Mentor för att stärka relationen mellan vuxna och ungdomar – däribland elever med invandrabakgrund.

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.

JMs 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.

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 2007 genomfördes en enkätundersökning som framför allt mätte arbetsklimat, ledarskap och organisation. Hela 89 procent (86) av medarbetarna har i undersökningen uppgivit att de kan rekommendera JM som arbetsgivare.

Personalomsättningen 2008 var drygt 10 procent (11) i Sverige och genomsnittlig anställningstid var cirka 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



Petra Törnqvist, Platsingenjör

Att Petra ville arbeta på ett byggföretag kom hon fram till under utbildningen på KTH i Stockholm. Under sina fyra år på JM, varav tre år som trainee, har Petra fått en god inblick i företagets verksamhet. Det som främst väckt hennes intresse och som hon nu vill satsa vidare på är produktionen.

”Byggfasen är så konkret och det är roligt att se något bestående växa fram. Dessutom uppskattar jag att arbeta i en grupp med flera olika personer och kompetenser”, säger Petra.

byggarbetsplatser. Därtill erbjuder vi styrketräning, massage och sjukgymnastik.

FOKUS PÅ TIDIG REHABILITERING

Under 2008 var den totala sjukfrånvaron på JM i Sverige 4,3 procent (4,6) av totalt arbetad tid. Sänkningen är ett resultat av ett aktivt och målinriktat rehabiliteringsarbete som påbörjades 2006. 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 stress-tendenser och erbjuda coachande samtal. Detta för att förhindra stressrelaterade sjukdomar, som numera är allt mindre vanligt förekommande.

Bland hantverkarna beror långtidssjukskrivningarna främst på belastnings- och förslitningsskador samt på fritids- och arbetsolycksfall. Under 2007–2008 genomförde JM ett ergonomiprojekt för att identifiera bakomliggande orsaker till att belastningsrelaterade besvär uppstår.

Efter kartläggning av ergonomiska förutsättningar ur ett helhetsperspektiv, har vi utvecklat en ergonomisk arbetsmodell som angriper två problem: **Belastningsskador** – som leder till sjukfrånvaro samt **Kvalitetsbrister** – som leder till hög arbetsbelastning och ökade kostnader. Anledningen till att vi försöker hantera både ergonomi- och kvalitetsproblem vid samma tillfälle är att det finns ett påvisbart samband; felprocenten ökar dramatiskt om arbetet utförs under bristfälliga ergonomiska förutsättningar.

Den ergonomiska modellen, som ska implementeras på JM under 2009, består av ett antal aktiviteter, utbildningar och ett uppföljningssystem. Utgångspunkt för utvecklingsarbetet är filmning och analys av besvärliga arbetsmoment och kvalitetsbrister utifrån de mest frekventa felanmärkningarna från eftermarknad. Utvärdering av ergonomiska förutsättningar för bästa arbetsmetod görs i samverkan mellan bland annat hantverkare, ergonom, leverantör, inköp, projektör, konstruktör och eftermarknad.

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, välstädda arbetsplatser, att kontroller genomförs och att tillstånd finns.

Arbetsolycksfallsfrekvensen (antalet arbetsolyckor med minst en dags sjukfrånvaro på 1 miljon arbetade timmar) var 10,5 för både tjänstemän och hantverkare. För enbart hantverkare var siffran 20,1. Antalet arbetsolyckor med minst en dags sjukfrånvaro var 36 under år 2008.

ID06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering – är en del av byggbranschens krafttag mot svartarbete och ekonomisk brottslighet. JM påbörjade arbetet med att införa ID06 under hösten 2007 och fortsätter implementeringen under 2009.

SJUKFRÅNVARO – SVERIGE

%	2008	2007	2006
Total sjukfrånvaro	4,3	4,6	5,4
Sjukfrånvaro under sammanhängande tid av minst 60 dagar/total sjukfrånvaro	50	47	51
Kvinnors sjukfrånvaro	2,4	3,3	4,0
Mäns sjukfrånvaro	4,7	5,0	5,6

MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2008	2007	2006
Antal medarbetare per 31 dec	2 365	2 415	2 243
– antal tjänstemän	1 243	1 214	1 122
– antal hantverkare	1 122	1 201	1 121
Snittålder, tjänstemän	43	43	44
Snittålder, hantverkare	40	39	40
Andel akademiker bland tjänstemännen, %	26	26	26
Andel kvinnor bland tjänstemännen, %	34	32	32

MEDELTALET ANSTÄLLDA PER LAND

	2008	2007	2006
Sverige	2 180	2 067	1 943
Norge	294	262	297
Danmark	31	31	30
Finland	12	9	0
Belgien	16	16	16
Totalt	2 533	2 385	2 286



Jonas Nyqvist är platschef på ett projekt i Långbro i södra Stockholm sedan 2007. Efter många år i branschen vet han vad som är viktigast – att kunderna är nöjda.

Jonas har gått en utbildning i JM:s regi och är idag diplomerad platschef. Under det senaste året har han delat med sig av sin erfarenhet genom att vara coach för två personer i deras utbildning till diplomerad arbetsledare. Det var ett roligt uppdrag som utvecklade hans egen roll som platschef.

"Som platschef är det mitt jobb att se till att vi bygger de bostäder som har planerats med rätt kvalitet, att vi har rätt verktyg och att vi har en trygg och säker arbetsplats.

"Det är alltid roligt att börja på ett nytt projekt som man bygger från ax till limpa."

Som mest har vi varit ett femtiotal hantverkare och sex tjänstemän i projektet. Det är viktigt att skapa en bra teamkänsla på bygget – även med de underentreprenörer som vi arbetar med," säger Jonas.

Hantverkarna är med och påverkar arbetsmetoder och materialval utifrån sin erfarenhet, tillsammans med projekteringsledare och projektledare. Jonas ser en fördel i att man strävar efter att ha gemensamt arbetssätt i alla projekt. Jobbet blir lättare och bättre när man arbetar enligt strukturerad projektering. Man får tid till att jobba med metodiken i produktionen, till exempel för att producera bostäder där vi får så få brister som möjligt. Målsättningen är att produktionspersonalen ska delta tidigt i projektutvecklingen för att bidra med sin erfarenhet.

Nu har samtliga kunder flyttat in i det hus som Jonas och hans team har ansvarat för i Långbro och han är stolt över att de är nöjda, vilket framgår av kundundersökningen som gjordes i slutet av året. Snart är det dags för Jonas att gå vidare till nästa projekt i södra Stockholm där han får jobba med ett delvis nytt team.

"Det är alltid roligt att börja på ett nytt projekt som man bygger från ax till limpa", säger Jonas.

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 har områden med historiskt lägre risk kommit 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 försämrats 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 2007 till cirka 22 procent för Sverige som helhet.

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 har dessa samband samverkat till en snabbt försämrad marknadssituation där JMs samtliga bostadsmarknader nu präglas av lågkonjunktur.

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 förstas vid höga räntenivåer. Aktuellt ränteläge påverkar också avkastningskrav och värderingar i samband med fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv. Ett lägre ränteläge ger lägre avkastningskrav och högre pris.

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 har arbetet med projekteringsanvisningarna utökats 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 JMs 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 försvåra, bostadsbyggandet.

OPERATIVA RISKER

RISKER RELATERADE TILL BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Vid årsskiftet 2008/2009 disponerade JM byggrätter motsvarande 31 000 bostäder (31 000) för framtida produktion. Dessa var huvudsakligen koncentrerade till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

Risken för att JM har för lite eller för mycket 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 JMs 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 lagakraftvunnen 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 optionsavtal eller villkorade förvärv, exempelvis att förvärvet villkorats till lagakraftvunnen detaljplan. Vid årsskiftet 2008/2009 disponerades 10 900 av byggrätterna (11 800) 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 2008 var 54 procent av bostäderna i JMs pågående produktion sålda eller bokade. JM arbetar i nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att de planerade projekten ska tillfredsställa efterfrågan.

GENOMFÖRÄNDERISKER

Stora projekt kan motsvara ordervärden 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 kundanpassning. 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. 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 85 i Bolagsstyrningsrapporten.

OSÅLDA BOSTÄDER

JM agerar för att alla bostäder ska vara sålda vid slutbesiktning. Bostäder 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 2008 hade JM osålda bostäder till ett värde om 171 mkr (104) i balansräkningen. 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 63.

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 6,8 mdkr för 2008.

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 kostnadsituation. Antal projekt, volym, utvecklingsskede och nyttjandegrad av underentreprenader varierar från år till år.

HANTERING AV VÄSENTLIGA RISKER

Risikfaktor	Risk	Hantering
Betydande räntehöjning Global konjunkturförsvagning Ökad arbetslöshet på JMs 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, prispess	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 bygglovshandlingar Kvalitetssäkring av bygglovsansökningar Långvariga relationer och nära samarbete med berörda instanser Förvärv villkorade av lagakraftvunnen detaljplan
Minskad förmåga hos bankerna att tillhandahålla JM och dess kunder likviditet	Begränsad finansiering i produktionen samt för JMs kunder innebär minskad försäljning och produktionsstarter	Långvariga relationer och nära samarbete med banker och andra finansieringsinstitut

Känslighetsanalys för olika kostnadskategorier, projektutveckling bostäder

Kategori	Kostnadsandel % ¹⁾	Förändring %	Resultat mkr
Löner	15	+/-10	+/-100
Material	14	+/-10	+/-98
Mark	9	+/-10	+/-61
Byggherrekostnader	13	+/-10	+/-87
Projektering	4	+/-10	+/-30
Omkostnader	6	+/-10	+/-39
Underentreprenader	39	+/-10	+/-263

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 6,8 mdkr 2008.

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

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

Finanspolicyen 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 valutarisk. 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.

Kassan hålls normalt på en låg nivå och eventuell överskottslikviditet får endast placeras hos svenska banker och i svenska

räntebärande papper utan valutarisk. Betalningsberedskapen upprätthålls genom checkkredit och bekräftade kreditlöften.

Under avslutningen av 2008 har särskild hantering skett av likviditetsförsörjningen till bostadsprojekten som har varit en gränsättande faktor inför nya produktionsstarter.

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 balanseponering 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 nuvärdeberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer, om byggrättsportföljen hålls på en konstant nivå avseende antal och belopp.

31 000 bostadsbyggrätter är jämnt fördelade över nio års produktionsperiod. Grundinvestering bortses då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Villkorade förvärv hanteras som om betalning för förvärv sker simultant med en fakturering mot blivande bostadsägare.

JMs normalbostad antas vara 85 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 omkring 1 400 mkr eller drygt 17 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning. Tabellens nuvärde exkluderar kassaflöden hänförligt till anspråktagandet av redan bokförd mark (5 540 mkr) i samband med produktionsstarter och reglering av reversskulder (1 140 mkr). Nuvärdet av dessa kassaflöden uppgår till cirka 3 100 mkr.

Känslighetsanalys, nuvärde i mkr för JMs byggrättsportfölj/bostäder

Intäkt/m ² , kr	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Kostnad/m ² , kr					
17 000	7 200	8 600	10 100	11 500	13 000
18 000	5 800	7 200	8 600	10 100	11 500
19 000	4 300	5 800	7 200	8 600	10 100
20 000	2 900	4 300	5 800	7 200	8 600
21 000	1 500	2 900	4 300	5 800	7 200

Känslighetsanalys, nuvärde i kr/aktie för JMs byggrättsportfölj/bostäder

Intäkt/m ² , kr	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Kostnad/m ² , kr					
17 000	87	103	121	138	156
18 000	70	87	103	121	138
19 000	52	70	87	103	121
20 000	35	52	70	87	103
21 000	18	35	52	70	87

INNEHÅLL	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	41
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	45
KONCERNENS BALANSRÄKNING	46
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	48
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	50
KONCERNENS NOTER	51
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	67
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	68
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	69
MODERBOLAGETS NOTER	69
FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN	72
KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN	74
KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT	75
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	76
REVISIONSBERÄTTELSE	77
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	78

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2008.

SAMMANFATTNING KONCERNEN

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under året försvagats på JM:s samtliga huvudmarknader. Efterfrågan är fortsatt svag i södra och västra Sverige samt i Norge och Köpenhamn. Den finansiella oron och likviditetsproblemen i det svenska banksystemet har också inneburit en tydligt avvaktande hållning från våra kunder i Stockholm under andra halvåret 2008. Därvid försämras våra förutsättningar att starta nya projekt. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en gränssättande faktor. Den tydliga uppbromsningen i konjunkturen försämrar också efterfrågan på kort sikt.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 871 bostäder (3 880) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt sjunkande och ligger under normaliserad nivå. Bokningsnivån minskar även hänförligt till annullering av redan gjorda bokningar av bostäder till högre nivå än historiskt. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 061 (1 907), i JM Bostad Riks 564 (1 502) och i JM Utland 246 (471). Minskad försäljning inom JM Utland är främst hänförligt till fortsatt låg efterfrågan i Norge.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 829 bostäder (4 065) varav 973 (1 820) i Stockholmsområdet och 597 (1 515) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 259 bostäder (730).

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter under året minskade med 4 procent till 12 229 mkr (12 731) främst förklarad av lägre nivå på

produktionsstartade bostäder under 2008. Rörelseresultatet minskade till 1 083 mkr (2 301) och rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (18,1). Resultatet belastas av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr belägna främst i Köpenhamn och Stockholm. Beslutade personalneddragningar belastar resultatet i fjärde kvartalet med cirka 70 mkr.

Förutom nedskrivningar av exploateringsfastigheter sker minskning av resultat och marginal till följd av den varaktigt lägre försäljnings- och produktionsstarts-nivån inom JM Bostad Riks och JM Utland. Även resultatet för JM Bostad Stockholm försvagades som en följd av svagare efterfrågan. Resultatet under andra halvåret försämrades också av den akut uppkomna finanskrisens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för våra bostäder. Detta beror på att resultatframtagningen i den successiva vinstavräkningen utgår från kvartalsmässigt uppdaterade prognoser för projektet. Därutöver uppstår under fjärde kvartalet kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats. Nettot av negativa och positiva omvärderingseffekter i bostadsprojektet under det fjärde kvartalet uppgår till -90 mkr att jämföra med en normalt positiv effekt i en stabil eller uppåtgående marknad. Huvuddelen av omvärderingarna under fjärde kvartalet är hänförligt till förväntade lägre intäktsbedömningar i pågående projekt.

Under året har fastigheter sålts för 748 mkr (653) med ett resultat om 73 mkr (182). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 117 mkr (82) varav 49 mkr (51) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (24).

INTÄKTER

Koncernens intäkter under 2008 minskade till 12 229 mkr (12 731). De minskade intäkterna är främst hänförligt till lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008. JM Bostad Riks och JM Utland står för hela den redovisade intäktsminskningen.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat minskade under 2008 med drygt 50 procent till 1 083 mkr (2 301). I resultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 73 mkr (182) och belastas av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr (0).

Rörelseresultatet för affärssegment JM Bostad Stockholm minskade till 920 mkr (1 236) och rörelsemarginalen minskade till 17,3 procent (23,7). Det minskade resultatet och marginalen

är hänförligt till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivningar av exploateringsfastigheter.

JM Bostad Riks rörelseresultat minskade till 197 mkr (685) och rörelsemarginalen minskade till 6,0 procent (17,1). Den stora minskningen av resultatet och marginalen är hänförligt till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivningar av exploateringsfastigheter.

JM Utlands rörelseresultat minskade till -176 mkr (178) och rörelsemarginalen minskade till -8,6 procent (6,6). Det minskade resultatet är hänförligt till den svaga efterfrågan och den varaktigt lägre försäljnings- och produktionsstarts-nivån samt till nedskrivningar av exploateringsfastigheter. Övervintringsstrategin i Danmark och Finland tillsammans med den försämrade marknadsförutsättningen för samtliga utlandsenheter innebär negativa omvärderingseffekter på såväl intäkts- som kostnadssidan.

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling minskade till 75 mkr (162). Det minskade resultatet är främst hänförligt till ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetsförsäljningar under året uppgick till 74 mkr (165) varav försäljningen av fastighetsbeståndet i Älta, Nacka, utgör 33 mkr. Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 14 mkr (22) och entreprenadresultat från produktion uppgick till 19 mkr (2).

Rörelseresultatet för JM Produktion ökade till 124 mkr (89) och rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (6,9). Affärssegmentet har ett fortsatt starkt orderläge.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat ¹⁾		Rörelse- marginal, %	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Mkr						
JM Bostad Stockholm	5 317	5 217	920	1 236	17,3	23,7
JM Bostad Riks	3 263	4 011	197	685	6,0	17,1
JM Utland	2 058	2 685	-176	178	-8,6	6,6
JM Fastighetsutveckling	213	91	75	162		
JM Produktion	2 008	1 296	124	89	6,2	6,9
Eliminering	-630	-569	-	-		
Koncerngemensamma kostnader	-	-	-57	-49		
Totalt	12 229	12 731	1 083	2 301	8,9	18,1

¹⁾Varav nedskrivning av fastigheter

-320 -

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -31 mkr (-4), en försämring med 27 mkr jämfört med föregående år, främst hänförligt till ökade räntebärande skulder.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 052 mkr (2 297), en minskning med drygt 50 procent jämfört med 2007.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 818 mkr (1 665). Den totala skattekostnaden uppgick till -234 mkr (-632) varav aktuell skatt -82 mkr (-242) och uppskjuten skatt -152 mkr (-390). Skattekostnaden för 2008 understiger den nominella skattesatsen för koncernen vilket främst förklaras av omvärderingar av uppskjuten skatt samt lägre uppskjuten skatt hänförligt till den lägre inkomstskatten i Sverige från och med 2009. Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 23 mkr (20).

VERKSAMHETENS UTVECKLING

BYGGRÄTTER

JMs disponibla byggrätter uppgår oförändrat till 31 000 bostäder (31 000) varav 20 100 bostäder (19 200) redovisas i balansräkningen. Detta innebär att 10 900 byggrätter (11 800) disponeras genom avtal och inte är bokförda som en tillgång. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 540 mkr (5 171) vid utgången av året. Under 2008 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 570 mkr (2 094) förvärvats.

De större förvärven utgörs av Järva, Solna om 330 mkr, centrala Lund om 197 mkr, fastigheter på västra Kungsholmen i Stockholm om 129 mkr, Telefonplan i södra Stockholm om 124 mkr, fastighet i västra Lund om 60 mkr, Hornstull i centrala Stockholm om 55 mkr och Staffanstorps i Skåne om 47 mkr. Förvärven inom JM Utland uppgår till 422 mkr där det största förvärvet utgörs av en fastighet i centrala Oslo om 96 mkr.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2008		2007	
JM Bostad Stockholm	12 200	(8 200)	12 300	(8 100)
JM Bostad Riks	11 000	(6 800)	10 700	(6 200)
JM Utland	7 800	(5 100)	8 000	(4 900)
Totalt cirka	31 000	(20 100)	31 000	(19 200)

Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive byggrätter för hyresrätter motsvarande cirka 64 000 kvadratmeter med ett totalt bokfört värde om 80 mkr (111). Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,6 mdkr (5,3), inklusive kommersiella byggrätter om 0,1 mdkr (0,1), indikerar ett övervärde om 1,7 mdkr (2,8). Denna värdering är gjord i samarbete med externa värderingsföretag. En internt framtagen projektbedömning utgör därefter underlag för gjord nedskrivning av exploateringsfastigheter om 320 mkr. Nedskrivningen avser ett antal fastigheter främst belägna i Köpenhamn och Stockholm. De totala förvärven av exploateringsfastigheter under 2008 uppgick till 1 571 mkr (2 130). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter uppgick till 608 mkr (840). Innehavet uppgår därefter till 5 620 mkr (5 282). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

PROJEKTFASTIGHETER

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 117 mkr (82) varav 49 mkr (51) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (24).

Totalt under 2008 har fastigheter sålts för 748 mkr (653) med ett resultat om 73 mkr (182). Större fastighetsförsäljningar under året utgörs av hela fastighetsbeståndet i Älta, Nacka kommun, för 477 mkr med ett resultat om 33 mkr samt bostadsfastigheter på Lidingö för 57 mkr med ett resultat om 18 mkr. Inom JM:s bostadsbestånd finns inga vakanser.

	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyr- ningsgrad årshyra, %
2008-12-31				
Bostadsfastigheter (hyresrätter)	139	137	8	99
Fastigheter under utveckling	438	410	70	93
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	92	67	6	92
Totalt projektfastigheter	669	614	84	93

Investeringar och förvärv av projektfastigheter uppgick till 314 mkr (319).

FINANSIELLA POSTER

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDEL RÄNTESATSER

Per den 31 december 2008 uppgick räntebärande nettoskuld till 842 mkr (-1 313) efter genomförande av utdelning och inlösen av aktier om totalt 1 481 mkr. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 380 mkr (1 580). Av dessa skulder är 109 mkr (cirka 600) kortfristigt.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2008 till 1 964 mkr (760) varav pensionsskulden utgjorde 513 mkr (499). Vid årets utgång var medelräntesatsen för totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,9 procent (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade låneskuld exklusive pensionsskulden var 1,0 år (0,4).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket inkluderar köp och försäljning av fastigheter, uppgick till 101 mkr (1826). Förändringen är främst hänförlig till ökade investeringar i exploateringsfastigheter och lägre nivå produktionsstartade projekt. Reglering av framskjutna betalningar för förvärv av exploateringsfastigheter belastar kassaflödet med netto cirka 350 mkr (cirka 600).

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 232 mkr (1828).

Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) belastar med -91 mkr (82).

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 911 mkr (4861). Förutom likvida medel om 1 111 mkr (2061) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 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 2008 uppgick till 3 241 mkr (3 893). Aktiekapitalet uppgick till 83 mkr (89), övrigt tillskjutet kapital 760 mkr (750) och reserver 44 mkr (24). Intjänade vinstmedel uppgick till 2 354 mkr (3 030) varav årets resultat 818 mkr (1 665).

Under 2008 har överföring till aktieägarna gjorts i form av inlösen av aktier om 992 mkr och ordinarie utdelning om 489 mkr.

Soliditeten uppgick till 32 procent (39).

PERSONAL

Antalet anställda minskade under 2008 med 2 procent och uppgick vid årets utgång till 2 365 (2 415). Antalet hantverkare var 1 122 (1 201) och antalet tjänstemän 1 243 (1 214). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 533 (2 385) varav 353 (318) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 566

mkr (1 419) varav de sociala kostnaderna utgjorde 480 mkr (437). Huvuddelen av aviserade varsel om 590 medarbetare kommer att resultera i avslutad anställning under första halvåret 2009.

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. JMs 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 2008

Vid årsstämman 2008 valdes åtta ordinarie ledamöter. Därutöver utsågs två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter.

Styrelsen har haft 14 sammanträden varav tre sammanträden per telefon och tre per capsulam (brevsammanträde). Därutöver har revisionsutskottet haft fyra sammanträden, ersättningsutskottet fyra sammanträden och investeringsutskottet fem sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2008 var de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, inlösenprogrammet, det långsiktiga incitamentsprogrammet samt behandling av de personalminskningar som genomförts under året. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 81. Arbetsinsatsen för styrelsens ordförande bedöms uppgå till cirka 50 arbetsdagar och för externa styrelseledamöter till cirka 20 arbetsdagar per år. I detta arbete ingår också arbetet i utskotten. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 81-82.

ÅTGÄRDER FÖR ATT MÖTA DEN FÖRSÄMRADE KONJUNKTUREN

Ett stort antal åtgärder har vidtagits inom JM för att möta den kraftiga konjunkturförsvagning som nu är ett faktum. Framförallt påverkas bostadsmarknaden negativt av det försämrade sysselsättningsläget. För att anpassa verksamheten till den försvagade marknaden har vi tyvärr fått säga upp ett stort antal medarbetare. Vidare är JM nu mycket restriktivt med förvärv av exploateringsfastigheter och prioriterar vård av balansräkning och frigörande av kassaflöde. Därmed utnyttjas JMs byggrätter även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part som en komponent i överbrygningen till dess bostadsrättsmarknaden har stabiliserats.

Ett utökat trygghetspaket har också lanserats för våra bostadsköpare i Sverige som hanterar dubbel boendekostnad och

möjliggör framflyttat tillträde. Projekten anpassas dessutom kostnadsmässigt för att kunna erbjuda en lägre prisnivå mot kund. Inom utlandsverksamheten och vissa delmarknader i Sverige har en kraftig kapacitetsminskning gjorts i avvaktan på en normaliserad marknadssituation. Samtidigt förädlas kontinuerligt vår byggerietsportfölj för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.

KAPITALSTRUKTUR

Koncernens soliditet uppgår till 32 procent. Den implicita soliditeten, antaget nettning av likvida medel om 1 111 mkr mot skulder för fastighetsförvärv, uppgår till 36 procent. Balansräkningen är även stark utifrån uppdaterad beräkning av JM:s kapitalallokeringsmodell med ett betydande överskott av riskkapital som fortsatt bekräftar en god finansiell ställning.

UTDELNING

Trots en stark balansräkning och god intjäningsförmåga på längre sikt kommer styrelsen att föreslå 0 kronor per aktie (5,50) i utdelning för 2008. Likviditetsförsörjningen från banksystemet för start av nya projekt måste normaliseras innan det bedöms principiellt riktigt att avhända likviditet från bolaget.

ÅTERKÖPTA AKTIER

JM:s aktiekapital uppgick den 31 december 2008 till 83 mkr fördelat på 83 401 883 aktier varav 185 000 är återköpta egna aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital.

Årsstämman 2008 beslutade att ge styrelsen bemyndigande att, längst till årsstämman 2009, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier för att säkra de finansiella riskerna med Aktiesparprogram 2008 och Prestationsaktieprogram 2008. Under året återköptes 150 000 aktier till en kurs om 103,30 kronor per aktie.

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 2008 med tillägget att målen för de kortsiktiga incitamentsprogrammen har specificerats enligt följande: *”vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index”*. Därutöver har tillägg gjorts att långsiktiga incitamentsprogram även kan vara kontantrelaterade och vid utfästelsen vara maximerade till 30 procent av fast lön. Det nya avtal som ingåtts med ledande befattnings-

havare sedan årsstämman 2008 har följt de gällande riktlinjerna. För ett fåtal ledande befattningshavare finns äldre överenskommelser med rätt till pensionsålder från 60 år, se not 3, Anställda och personalkostnader, sidan 56.

FÖRSLAG TILL BESLUT 2009 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 incitamentsprogram, 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 incitamentsprogram ska vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga incitamentsprogrammet vara maximerat till sju månadslöner. Det kortsiktiga incitamentsprogrammet 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 incitamentsprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 30 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 2008 uppgick för moderbolaget till 8 702 mkr (9 397). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 560 mkr (1 714). Investeringar i fastigheter uppgick till 435 mkr (1 339). Medeltalet anställda var 1 719 (1 680). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 086 mkr (992). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2, sidan 69.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2008	2007
Intäkter	1	12 229	12 731
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-10 180	-9 939
Bruttoresultat		2 049	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-719	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	6	73	182
Nedskrivning av fastigheter	7	-320	-
Rörelseresultat	2	1 083	2 301
Finansiella intäkter	8	88	55
Finansiella kostnader	8	-119	-59
Resultat före skatt		1 052	2 297
Skatter	9	-234	-632
Årets resultat		818	1 665
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		818	1 665
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	9,50	18,30
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	0	5,50

KOMMENTARER

INTÄKTER -502 mkr
(2008: 12 229 mkr, 2007: 12 731 mkr)
Totalt minskade intäkterna med 4 procent. Intäktsminskningen förklaras framförallt av lägre nivå på produktionsstartade bostäder.

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 utförandet och försäljningen i respektive projekt.

Nedjusterade prognoser för totala intäkter i pågående projekt har således medfört att årets intäkter har minskat, i enlighet med principen för successiv vinstavräkning.

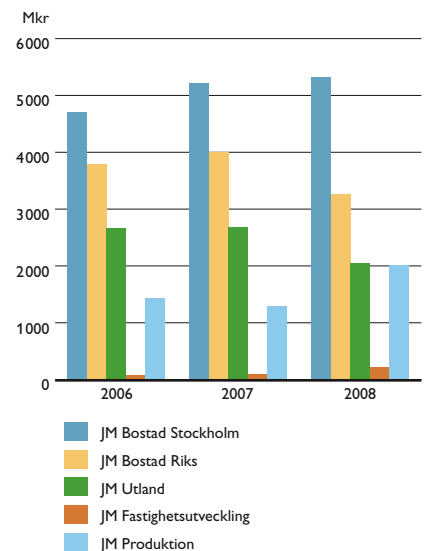
RÖRELSERESULTAT -1 218 mkr
(2008: 1 083 mkr, 2007: 2 301 mkr)
Bruttoresultatet sjönk med 27 procent, från 2 792 till 2 049 mkr. Rörelseresultatet sjönk med 53 procent. Rörelseresultatet belastas med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr i framförallt Köpenhamn och Stockholm. Kostnader som uppstått till följd av omställning och avveckling av projekt på marknader där övervintringsstrategi har etablerats belastar också resultatet negativt.

Under 2008 såldes fastigheter för 748 mkr (653) med ett resultat om 73 mkr (182), varav resultatet från försäljningen av hela fastighetsbeståndet i Älta, Nacka kommun, uppgick till 33 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER -27 mkr
(2008: -31 mkr; 2007: -4 mkr)
Finansnettot försämrades med 27 mkr jämfört med föregående år. Tidigare ej räntebärande skuld för förvärv av Dalénum blev räntebärande hösten 2008 och bidrar med räntekostnader om cirka 7 mkr. Finansiella intäkter och kostnader ökade under fjärde kvartalet till följd av framförallt omvärderingar av fordringar och skulder i utländsk valuta hänförligt till koncerninternerna lån.

SKATTER +398 mkr
(2008: -234 mkr, 2007: -632 mkr)
Den redovisade skattekostnaden är 22 procent 2008 jämfört med 28 procent för 2007. Minskningen beror på omvärdering av uppskjutna skatteskulder orsakad av lägre bolagsskatt från 2009 som sänks till 26,3 procent samt försäljningar av dotterbolag.

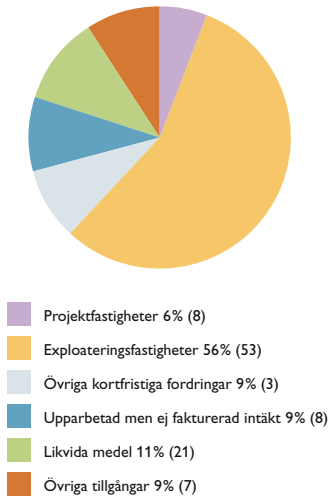
Intäkter per affärssegment



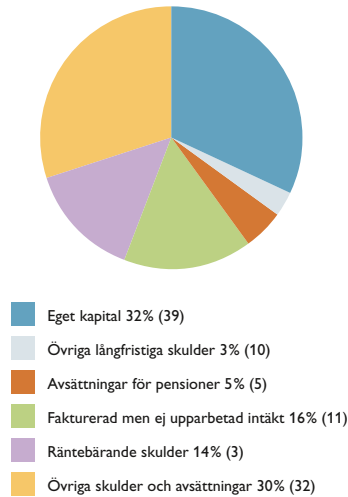
KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR	1 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	56	60
Materiella anläggningstillgångar	12	21	26
Andelar i intresseföretag	13, 14	6	6
Räntebärande finansiella tillgångar	15	11	12
Övriga finansiella tillgångar	15, 16	10	11
Uppskjutna skattefordringar	26	80	6
Summa anläggningstillgångar		184	121
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	614	790
Exploateringsfastigheter	17	5 620	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	171	104
Kundfordringar		507	439
Övriga kortfristiga fordringar	19	874	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	15
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	959	839
Likvida medel	21	1 111	2 061
Summa omsättningstillgångar		9 871	9 795
SUMMA TILLGÅNGAR		10 055	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾			
Aktiekapital		83	89
Övrigt tillskjutet kapital		760	750
Reserver		44	24
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		2 354	3 030
Summa eget kapital		3 241	3 893
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23	314	216
Övriga långfristiga skulder		271	978
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	513	499
Övriga långfristiga avsättningar	25	166	153
Uppskjutna skatteskulder	26	900	706
Summa långfristiga skulder		2 164	2 552
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		497	616
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 137	45
Övriga kortfristiga skulder		414	771
Aktuella skatteskulder		17	63
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	1 583	1 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	890	741
Kortfristiga avsättningar	25	112	105
Summa kortfristiga skulder		4 650	3 471
Summa skulder		6 814	6 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 055	9 916
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	29		

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i koncernens eget kapital.

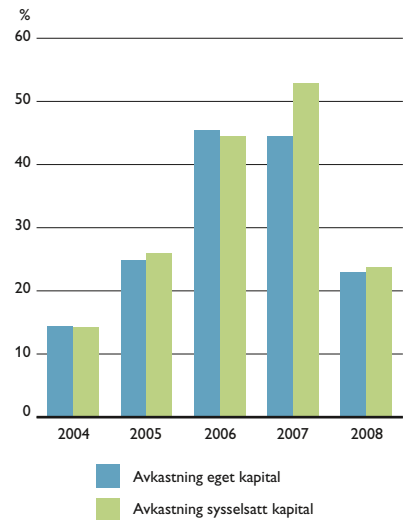
Koncernens tillgångar
2008-12-31



Koncernens kapitalstruktur
2008-12-31



Avkastning på eget och sysselsatt kapital



KOMMENTARER

PROJEKTFASTIGHETER -176 mkr

(2008: 614 mkr, 2007: 790 mkr)
Beståndet av projektfastigheter är något lägre jämfört med föregående år.

Större fastighetsförsäljningar som gjorts under 2008 är försäljningen av ett stort fastighetsbestånd till bolag inom Wallenstamgruppen innehållande 556 hyreslägenheter, 8 500 kvadratmeter kommersiella lokaler samt cirka 70 byggrätter i Älta, Nacka kommun. Affären redovisas med ett resultat om 33 mkr under 2008 med likviddag och tillträde av fastigheterna under januari 2009.

JM har även sålt fastigheten Lidingö Bäckarna 1 till bostadsrättsföreningen Lidingöbäckarna. Köpeskillingen uppgår till 57 mkr och resultatet till 18 mkr.

Större investeringar i kommersiella lokaler inom Dalénområdet, Lidingö har gjorts under året, totalt 119 mkr. Större investeringar i särskilda boenden för äldre har även genomförts under året.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER +338 mkr

(2008: 5 620 mkr, 2007: 5 282 mkr)
Under 2008 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 571 mkr (2 130) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till 782 mkr (1 159). Den övervägande delen av förvärvet, 1 570 mkr (2 094), utgör exploateringsfastigheter ämnade för bostäder. De största förvärvet har gjorts av affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Större försäljningar av exploateringsfastigheter har under året skett i form av exploateringsmark i Göteborg och Karlstad samt kontorsbyggrätter i Solna. Nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr belägna främst i Köpenhamn och Stockholm har också skett under året. Antalet byggrätter i balansräkningen har ökat något, cirka 900 stycken, jämfört med föregående år. Det är framför allt JM Bostad Riks som ökar. Totalt har JM 20 100 stycken (19 200) byggrätter i balansräkningen.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M. +67 mkr

(2008: 171 mkr, 2007: 104 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Det är främst JM Bostad Stockholms innehav som ökat under året, totalt +69 mkr.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR +609 mkr

(2008: 874 mkr, 2007: 265 mkr)
Balansposten kortfristiga fordringar ökar med 609 mkr vilket till stor del beror på att fordringar uppkomna vid fastighetsförsäljningar ökat, främst till följd av försäljningen av ett stort fastighetsbestånd till bolag inom Wallenstamgruppen.

LIKVIDA MEDEL -950 mkr

(2008: 1 111 mkr, 2007: 2 061 mkr)
De likvida medlen minskar, vilket i första hand sker på grund av låg fakturering samt utbetalningar för fastighetsförvärv gjorda 2007 och tidigare. Se kommentarer till koncernens kassaflödesanalys, sidan 49.

EGET KAPITAL -652 mkr

(2008: 3 241 mkr, 2007: 3 893 mkr)
Eget kapital minskar jämfört med föregående år. Se kommentarer till förändringar i koncernens eget kapital, sidan 50.

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER +98 mkr

(2008: 314 mkr, 2007: 216 mkr)
Långfristiga räntebärande skulder ökar, bland annat då JM:s anställda under 2008 har erbjudits att delta i ytterligare ett konvertibelprogram. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitaldel redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en långfristig räntebärande skuld.

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER -707 mkr

(2008: 271 mkr, 2007: 978 mkr)
Övriga långfristiga skulder har minskat kraftigt under året. Det beror på att balansposten främst innehållit reverser för att finansiera de stora förvärv av exploateringsfastigheter som gjorts. Av föregående års reverser är 720 mkr sedan fjärde kvartalet 2008 räntebärande och kortfristiga.

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER +194 mkr

(2008: 900 mkr, 2007: 706 mkr)
Ökningen av uppskjutna skatteskulder är främst hänförlig till reserveringar för vid taxering ännu ej godkända nedskrivningar och underskottsavdrag.

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER +1 092 mkr

(2008: 1 137 mkr, 2007: 45 mkr)
Kortfristiga räntebärande skulder ökade med 1 092 mkr. Denna ökning är främst orsakad av ökad upplåning hos kreditinstitut samt reversskulder för finansiering av köp av exploateringsfastigheter under året, se kommentar till övriga långfristiga skulder.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER -371 mkr

(2008: 400 mkr, 2007: 771 mkr)
Icke räntebärande kortfristiga skulder har minskat under året. Minskningen beror främst på att ej räntebärande reversfordringar för att finansiera köp av exploateringsfastigheter lösts under året.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2008	2007
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 083	2 301
Avskrivningar		10	17
Nedskrivningar		320	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-64	-136
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 349	2 182
Erhållen ränta		82	54
Erhållna utdelningar		1	1
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-68	-33
Betald skatt		-132	-376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 232	1 828
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-2 234	-1 626
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 007	1 385
Ökning/minskning kundfordringar		-69	-10
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-143	112
Ökning/minskning leverantörsskulder		-119	-26
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		518	81
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		192	1 744
Investering i projektfastigheter m.m.		-234	-307
Försäljning av projektfastigheter m.m.		143	389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		101	1 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-12	-10
Sålda materiella anläggningstillgångar		7	0
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		1	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	-7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		852	210
Amortering av skulder		-410	-52
Inlösen och återköp av egna aktier		-1 008	-1 022
Utdelning		-489	-415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 055	-1 279
Årets kassaflöde		-958	540
Likvida medel vid årets början		2 061	1 509
Valutakursdifferens i likvida medel		8	12
Likvida medel vid årets slut		1 111	2 061
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	22		
Räntebärande skulder och avsättningar		1 964	760
Likvida medel		-1 111	-2 061
Räntebärande fordringar		-11	-12
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		842	-1 313

KOMMENTARER

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN – 1 725 mkr

(2008: 1 011 mkr, 2007: 1 826 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten försämrades till 1 011 mkr (1 826) främst hänförligt till ett lägre resultat. Investeringar i exploateringsfastigheter har ökat jämfört med föregående år. Samtidigt har reversskulder betalats vilket netto bidragit negativt till kassaflödet.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma) – 833 mkr

(2008: 1 349 mkr, 2007: 2 182 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1 349 mkr (2 182). Det är en försämring om –833 mkr efter justering för resultat fastighetsförsäljningar om 73 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 – 596 mkr

(2008: 1 232 mkr, 2007: 1 828 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har minskat från 22 mkr 2007 till 15 mkr 2008 hänförligt till dels ökad räntebärande skuld samt lägre kassa under 2008.

Betald skatt har minskat från –376 mkr 2007 till –132 mkr 2008.

Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar) – 986 mkr

(2008: –1 227 mkr, 2007: –241 mkr)

JM har investerat i nya exploateringsfastigheter för 1 571 mkr (2 130). Samtidigt har 781 mkr (1 159) tagits i produktion i samband med projektstart. Under året har koncernen ökat innehavet av bostadsrättsandelar med ett negativt nettoflöde om –148 mkr (–30).

Kortfristiga fordringar och skulder + 30 mkr

(2008: 187 mkr, 2007: 157 mkr)

Förändring kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat flödet positivt med 30 mkr (415) under året.

Netto projektfastigheter – 173 mkr

(2008: –91 mkr, 2007: 82 mkr)

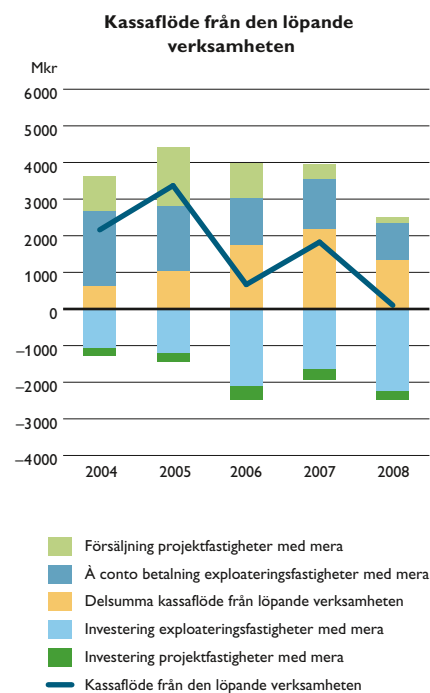
Koncernen har ökat försäljning av projektfastigheter med cirka 91 mkr vilket bidragit positivt samtidigt som fordringar för fastighetsförsäljningar ökat med 337 mkr vilket ger ett samlat negativt bidrag till kassaflödet med totalt –246 mkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN + 224 mkr

(2008: –1 055 mkr, 2007: –1 279 mkr)

Under 2008 inlöste JM aktier för 1 008 mkr (1 022). Kassaflödet från den löpande verksamheten har även använts för utdelning till aktieägarna, –489 mkr (–415). Räntebärande skulder har ökat netto med +442 mkr (158) främst på grund av upplåning inom utlandsverksamheten och nytt konvertibellån till anställda om 57 mkr.

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	2008	2007
Resultat av fastighetsförsäljning	–73	–182
Förändring av pensionsskuld	14	17
Övriga avsättningar med mera	–5	29
Summa	–64	–136
INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.	2008	2007
Investering i exploateringsfastigheter	–1 571	–2 130
Förvärv av bostadsrättsandelar	–316	–91
Finansiering via revers	–347	595
Summa	–2 234	–1 626
Å CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.	2008	2007
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	781	1 159
Försäljning av exploateringsfastigheter	198	171
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter	–220	–6
Försäljning av bostadsrättsandelar	248	61
Summa	1 007	1 385
INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.	2008	2007
Investering i projektfastigheter	–314	–319
Finansiering via revers	75	12
Justering av aktiverad ränta	5	0
Summa	–234	–307
FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.	2008	2007
Försäljning av projektfastigheter	550	459
Förändring av fordringar	–407	–70
Summa	143	389



Hänförligt till moderbolagets aktieägare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL, Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2007	93	750	-43	2790	3590
Omräkningsdifferens	-	-	67	-	67
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	-	-	67	-	67
Årets resultat	-	-	-	1665	1665
Summa årets intäkter och kostnader	-	-	67	1665	1732
Inlösen av egna aktier	-4	-	-	-1009	-1013
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-415	-415
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	-	7	7
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	1	1
Återköp av egna aktier	-	-	-	-9	-9
Utgående balans den 31 december 2007	89	750	24	3030	3893
Ingående balans den 1 januari 2008	89	750	24	3030	3893
Omföring	-	7	-	-7	-
Justerad ingående balans	89	757	24	3023	3893
Omräkningsdifferens	-	-	20	-	20
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	-	-	20	-	20
Årets resultat	-	-	-	818	818
Summa årets intäkter och kostnader	-	-	20	818	838
Inlösen av egna aktier	-6	-	-	-986	-992
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-489	-489
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	3	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	3	3
Återköp av egna aktier	-	-	-	-15	-15
Utgående balans den 31 december 2008	83	760	44	2354	3241

KOMMENTARER

EGET KAPITAL -652 mkr
(2008: 3 241 mkr, 2007: 3 893 mkr)

Det egna kapitalet minskade med 652 mkr jämfört med utgången av 2007. Koncernens eget kapital per den 31 december 2008 uppgick till 3 241 mkr (3 893) vilket motsvarar 39 kronor (44) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgår till 22,9 procent (44,5).

Poster som förts direkt mot eget kapital (omräkningsdifferens)

Svenska kronans försvagning mot danska kronan DKK och Euron EUR har medfört en positiv effekt med 63 mkr på årets omräkningsdifferens i eget kapital. Svenska kronans förstärkning mot norska kronan NOK har medfört en negativ effekt med 43 mkr på årets omräkningsdifferens i eget kapital. Årets förändring uppgår till 20 mkr (67) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgår till 44 mkr (24).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 818 mkr (1 665), se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 45.

Inlösen av egna aktier

JM har under andra kvartalet 2008 genomfört ett inlösenprogram av egna aktier. Erbjudandet omfattade inlösen av var sextonde aktie till ett inlösenbelopp om

180 kronor per aktie. Totalt har 5 512 425 aktier inlösts och 992 mkr överförts till aktieägarna under det andra kvartalet. Efter inlösen uppgår JM:s aktiekapital till 83,4 mkr (88,9), fördelat på 83 401 883 aktier.

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 489 mkr (415), vilket motsvarar 5,50 kronor (4,50) per aktie.

Aktierelaterade ersättningar och återköp av aktier

JMs årsstämma 2008 beslutade om ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Prestationsaktieprogrammet inkluderar återköp av egna aktier för överlåtelse till deltagarna. JM AB förvärvade i slutet av maj 150 000 egna aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm för totalt 15 mkr.

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

Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev har 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.

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.

Reserver

I reserver ingår de intäkter och kostnader som redovisas direkt mot eget kapital. De 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	KONCERNENS NOTER		SIDA
NOT 1	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	51	NOT 16	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	61
NOT 2	KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER SEGMENT	54	NOT 17	PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	63
NOT 2	KONCERNENS BALANSRÄKNING PER SEGMENT	55	NOT 18	ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.	63
NOT 3	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	56	NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	63
NOT 4	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	58	NOT 20	UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	63
NOT 5	ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	58	NOT 21	LIKVIDA MEDEL	63
NOT 6	RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	58	NOT 22	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	63
NOT 7	NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER	58	NOT 23	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	63
NOT 8	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	58	NOT 24	AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNADE FÖRPLIKTELSE	65
NOT 9	SKATTER	58	NOT 25	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	66
NOT 10	RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	58	NOT 26	UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	66
NOT 11	GOODWILL	59	NOT 27	FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	66
NOT 12	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59	NOT 28	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	66
NOT 13	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	60	NOT 29	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	66
NOT 14	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	60	NOT 30	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	66
NOT 15	FINANSIELLA TILLGÅNGAR	61			

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 2009 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large 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 för 2008 är oförändrade vid jämförelse med 2007.

Nyheter som gäller från 2008

Den enda väsentliga ändringen i standards som skett med giltighet från 2008 avser tillägg till IAS 39 och IFRS 7 Omklassificering av finansiella instrument. Tilläggen innebär att vissa finansiella instrument får omklassificeras från en kategori till en annan under specifika omständigheter. Förändringen har inte påverkat JMs redovisning.

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

Standarden delar upp förändringar i eget kapital till följd av transaktioner med ägare och andra förändringar. Uppställningen över förändringar i eget kapital kommer endast att innehålla detaljer avseende ägartransaktioner. Andra förändringar än ägartransaktioner i eget kapital presenteras på en rad i uppställningen över förändringar i eget kapital. Därutöver introduceras standarden begreppet "statement of comprehensive income" som visar alla poster avseende intäkter och kostnader.

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 2009 men ännu inte är godkända av EU

IFRIC 12 Service Concession Arrangements

Tolkningen avser operatörer som har koncessioner för samhällsservice och beskriver redovisningen av förpliktelser och rättigheter som erhållits i koncessionsavtal för samhällsservice. JM bedriver ingen sådan verksamhet. Den nya standarden kommer således inte påverka JMs redovisning.

IFRIC 15 Agreement for the Construction of Real Estate

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 konstruktionen av fastigheten är färdigställd. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18.

IFRIC 15 förväntas godkännas av EU under 2009 och börja tillämpas från 2010. Tolkningen berör JMs huvudverksamhet, projektutveckling av bostäder.

IFRIC 15 bedöms inte påverka redovisningen av JMs svenska projektutveckling av bostäder. För JMs projektutveckling av bostäder utanför Sverige utreds om redovisningen påverkas av den nya tolkningen.

Nyheter som gäller från 2010 men ännu inte är godkända av EU

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

Not 1 forts.

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

Även 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 aktuella beräkningar utifrån antaganden om diskonteringsräntor, förväntad avkastning på förvaltningsstillgångar, 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. JMs innehav av intresseföretag är av ringa omfattning.

Joint ventures

Företag som ej utgör dotterföretag och som driver projekt i konsortieliktande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll konsolideras enligt klyvningsmetoden. JMs 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 eventuell omräkningsdifferens på de finansiella instrument som innehas för att valuta-säkra dessa nettotillgångar, direkt mot koncernens 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 har för redovisning enligt IAS 14 Rapportering för segment – rörelsegränar och geografiska områden, indelats i ett primärt segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige och Utland. Den svenska verksamheten är dessutom indelad i fyra affärssegment, JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks (övriga Sverige), JM Fastighetsutveckling och JM Produktion, vilka särredovisas inom segmentet Sverige. JMs sekundära segment utgörs av projektutveckling. Då det endast finns ett sekundärt segment framgår informationen i resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Den ovan beskrivna segmentsindelningen överensstämmer med den interna uppföljningen och styrningen av JM-koncernen.

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 ingår. 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 Byggindustris 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 projektens förväntade slutresultat medför korrigerigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigerigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JMs 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 28 procent men har sänkts till 26,3 procent från 2009. Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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. Nyttjandeperioden för goodwill antages generellt som obestämbar. Nedskrivningsbehovet prövas minst årligen för immateriella tillgångar, inklusive goodwill, med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande. Det goodwillvärde som fastställs per förvärvstidpunkten fördelas på kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter. Varje sådant kassaflöde som goodwill fördelas till motsvaras av den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i företagets styrning och är inte en större del av koncernen än ett segment. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet (eller grupper av kassagenererande enheter) understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan. JM ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av JM färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter kostnadsförs i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp tillförts anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda 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. Driftresultatet av exploateringsfastigheter

Not 1 forts.

redovisas som projektutvecklingsverksamhet. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

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

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

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda/pensioner

Ersättningar till anställda redovisas i enlighet med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelseerna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämt fördelat över den anställdes anställnings-

tid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelseerna 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 23 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 incitamentsprogrammen, *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 tillgång där värdering sker till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta beräknas så att en konstant effektiv ränta erhålles över låneperioden såvida inte löptiden är kort. Sålunda redovisas leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder till nominellt belopp. Finansiella derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Koncernens policy är att derivat endast får innehas i säkringssyfte. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och omförs senare mot den säkrade 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 garantiåtaganden. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig avsättning för dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. 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 företagens 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

Kassaflödesanalys 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 à 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 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

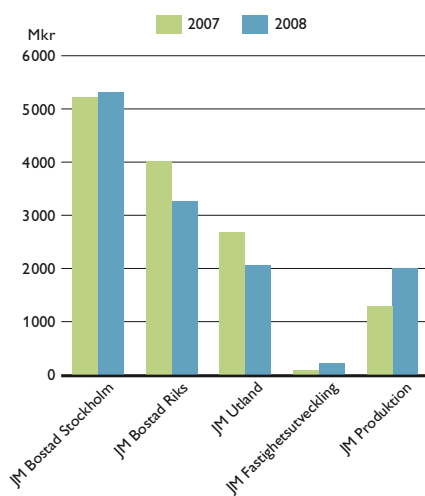
Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag 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 BFNA 2003:2. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärderingsmetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärsanalys som upprättades vid det ursprungliga förväret av koncernföretaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

NOT 2 KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER SEGMENT

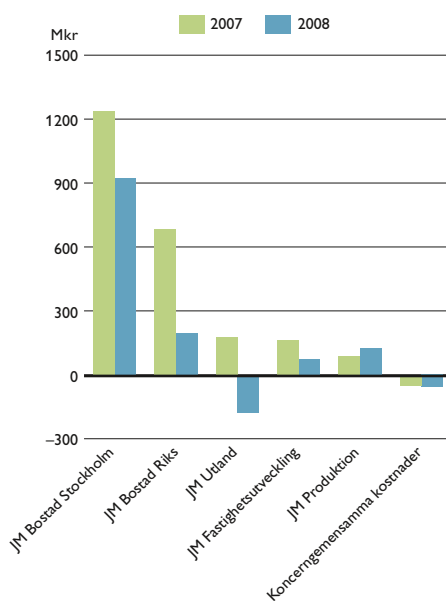
	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighets- utveckling	JM Produktion	Oför- delade poster Sverige ²⁾	Del- summa Sverige	JM Utländ	Del- summa koncernen	Ofördelade poster koncernen ³⁾⁴⁾	Summa koncernen
Koncernen 2008										
Intäkter – externt	5 317	3 263	213	1 378	-	10 171	2 058	12 229	-	12 229
Intäkter – internt	-	-	-	630	-630	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 317	3 263	213	2 008	-630	10 171	2 058	12 229	-	12 229
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-4 028	-2 843	-180	-1 839	630	-8 260	-1 920	-10 180	-	-10 180
Bruttoresultat	1 289	420	33	169	-	1 911	138	2 049	-	2 049
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-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
Rörelseresultat	920	197	75	124	-	1 316	-176	1 140	-57	1 083
Finansiella intäkter och kostnader									-31	-31
Resultat före skatt								1 140	-88	1 052
Skatter									-234	-234
Årets resultat								1 140	-322	818
¹⁾ Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-	-1	-	-4	-4	-8	-2	-10
Koncernen 2007										
Intäkter – externt	5 217	4 011	91	727	-	10 046	2 685	12 731	-	12 731
Intäkter – internt	-	-	-	569	-569	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 217	4 011	91	1 296	-569	10 046	2 685	12 731	-	12 731
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-3 772	-3 163	-68	-1 166	569	-7 600	-2 339	-9 939	-	-9 939
Bruttoresultat	1 445	848	23	130	-	2 446	346	2 792	-	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-224	-165	-26	-41	-	-456	-168	-624	-49	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	15	2	165	-	-	182	-	182	-	182
Rörelseresultat	1 236	685	162	89	-	2 172	178	2 350	-49	2 301
Finansiella intäkter och kostnader									-4	-4
Resultat före skatt								2 350	-53	2 297
Skatter									-632	-632
Årets resultat								2 350	-685	1 665
¹⁾ Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3	-1	-	-1	-	-5	-11	-16	-1	-17

Intäkter per land	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Belgien	Summa
2008	10 171	1 311	579	37	131	12 229
2007	10 046	1 908	611	21	145	12 731

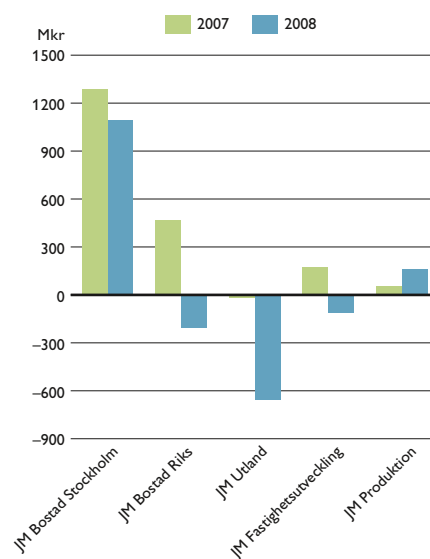
Intäkter per affärssegment



Rörelseresultat per affärssegment



Operativt kassaflöde per affärssegment



Not 2 forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER SEGMENT

Koncernen 2008-12-31	JM	JM	JM	JM	Del-	JM	Del-	Ofördelade	Summa
	Bostad Stockholm	Bostad Riks	Fastighets- utveckling	Produk- tion	summa Sverige		summa koncernen	poster koncern- en ⁵⁾⁶⁾	
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	56	56	128	184
Projektfastigheter	-	-	553	-	553	61	614	-	614
Exploateringsfastigheter	2432	1546	80	-	4058	1562	5620	-	5620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	95	36	-	-	131	40	171	-	171
Kortfristiga fordringar	372	501	562	277	1712	330	2042	313	2355
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	1111	1111
Summa omsättningstillgångar	2899	2083	1195	277	6454	1993	8447	1424	9871
SUMMA TILLGÅNGAR	2899	2083	1195	277	6454	2049	8503	1552	10055
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3241	3241
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2164	2164
Kortfristiga skulder	922	563	13	383	1881	139	2020	2630	4650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	922	563	13	383	1881	139	2020	8035	10055
Summa operativt kapital per affärssegment	1977	1520	1182	-106	-	1910	-	-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	13	13
Koncernen 2007-12-31									
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	60	60	61	121
Projektfastigheter	-	-	760	-	760	30	790	-	790
Exploateringsfastigheter	2405	1377	111	-	3893	1389	5282	-	5282
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	26	46	1	-	73	31	104	-	104
Kortfristiga fordringar	261	282	54	199	796	568	1364	194	1558
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2061	2061
Summa omsättningstillgångar	2692	1705	926	199	5522	2018	7540	2255	9795
SUMMA TILLGÅNGAR	2692	1705	926	199	5522	2078	7600	2316	9916
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3893	3893
Långfristiga skulder	712	245	42	-	999	-	999	1553	2552
Kortfristiga skulder	659	526	5	267	1457	784	2241	1230	3471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1371	771	47	267	2456	784	3240	6676	9916
Summa operativt kapital per affärssegment	1321	934	879	-68	-	1294	-	-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Operativt kassaflöde per segment									
2008	1090	-203	-113	162	-	-657	-	-	-
2007	1289	468	170	54	-	-10	-	-	-

Kommentarer:

JM-koncernens primära indelningsgrund för rapportering av segment utgörs av de geografiska områdena Sverige och Utland. Den svenska verksamheten är dessutom indelad i fyra affärssegment; JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Fastighetsutveckling och JM Produktion, vilka särredovisas inom segmentet Sverige. JM:s sekundära segment utgörs av projektutveckling. Då det endast finns ett sekundärt segment framgår informationen i resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

²⁾ Ofördelade poster inom Sverige omfattar eliminering av koncernintern fakturering mellan affärssegment.

³⁾ Ofördelade poster inom koncernen avser koncern-gemensamma kostnader.

⁴⁾ Finansiella intäkter och kostnader samt skatt fördelas ej på segment utan redovisas som ofördelade poster.

⁵⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej

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

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

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda fördelat per land	2008	Varav män, %	2007	Varav män, %
Sverige	2 180	84	2 067	84
Norge	294	85	262	83
Danmark	31	45	31	48
Finland	12	58	9	56
Belgien	16	63	16	69
Summa	2 533	83	2 385	84

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2008			2007		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 086	480	1 566	982	437	1 419
(varav pensionskostnader)		(148) ¹⁾			(134) ¹⁾	

¹⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 4,6 mkr (3,5) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0,4 mkr (2,1).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2008			2007		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	10	880	890	10	782	792
(varav rörlig ersättning)	(2)	(72)	(74)	(2)	(59)	(61)
Norge	3	149	152	3	152	155
(varav rörlig ersättning)	(1)	(3)	(4)	(1)	(11)	(12)
Danmark	2	22	24	2	21	23
(varav rörlig ersättning)	(0)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)
Finland	3	8	11	1	3	4
(varav rörlig ersättning)	(0)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)
Belgien	1	8	9	2	6	8
(varav rörlig ersättning)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Summa koncernen	19	1 067	1 086	18	964	982
(varav rörlig ersättning)	(3)	(78)	(81)	(4)	(71)	(75)

Anställda och personalkostnader

Ersättningsutskott

Sedan februari 2003 har JM ett ersättningsutskott.

Ersättning till styrelse

JMs styrelse, exklusive VD, består av sammanlagt elva personer, åtta män och tre kvinnor. Av dessa elva personer är sju stycken bolagsstämмоvalda, fyra män och tre kvinnor. Övriga fyra personer är arbetstagarrepresentanter och samtliga är män. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 688 tkr (633) utbetalats. Övriga bolagsstämмоvalda externa styrelseledamöter, sex personer, har erhållit 1 947 tkr (1 662).

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

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 rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2009 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 rörliga ersättningen för VD avseende 2009 kan högst uppgå till 2 380 tkr. Utfall av rörlig ersättning för verksamhetsåret 2008 uppgår till 524 tkr (2 195) vilket kommer att utbetalas under våren 2009. Den rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den rörliga ersättningen kan uppgå till högst tre respektive sju månadslöner beroende på befattning. Den rörliga ersättningen för övriga

i koncernledningen avseende 2009 kan högst uppgå till 5,3 mkr. Utfall av rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2008 uppgår totalt till 2,5 mkr (6,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2009.

Aktiesparprogram och prestationsaktieprogram

Årsstämman 2008 beslutade om ett aktiesparprogram och ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Programmet omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmet är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare samt ytterligare jämställa ledande befattningshavares intressen med aktieägarnas intressen. Deltagande i Aktiesparprogram 2008 förutsatte en investering i stamaktier i JM ("Sparaktie"). För två förvärdade Sparaktier tilldelades deltagaren i programmet vederlagsfritt en rättighet ("Rättighet I") att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM ("Aktie") till ett lösenpris om 10 kronor. En förutsättning för att kunna utnyttja Rättighet I till förvärv av Aktie är att deltagaren är anställd i JM-koncernen under en initial kvalifikationsperiod samt att deltagaren under denna period behållit alla Sparaktier. Det antal Sparaktier som varje deltagare maximalt fick förvärva var relaterad till deltagarens rörliga lön för 2007 och det genomsnittliga marknadsvärdet för stamaktien i JM under de 10 sista handelsdagarna i maj månad 2008. Löptiden för aktiesparprogrammet 2008 är sju år, med start den 31 maj 2008 och med möjlighet till förvärv av stamaktier efter tre år. Deltagare i Prestationsaktieprogram 2008 erhåller vederlagsfritt och utan krav på investering i Sparaktier, ett visst antal rättigheter ("Rättigheter II"). Varje Rättighet II berättigar till att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM ("Prestationsaktie") till ett lösenpris om 10 kronor, förutsatt att vissa prestationskrav uppfylls. En förutsättning för att kunna utnyttja Rättighet II till förvärv av Prestationsaktie är att deltagaren är anställd i JM-koncernen under en initial treårig kvalifikationsperiod och att vissa prestationskrav, kopplade till JMs tillväxt i vinst per aktie

under räkenskapsåren 2008–2010 uppfylls. Aktiesparprogrammet och prestationsaktieprogrammet 2008 omfattar 61 279 stamaktier, motsvarande en utspändning om cirka 0,07 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Kostnaden för programmen som belastar resultatet under de tre inrättandeåren uppgår till 8,0 mkr inklusive sociala kostnader.

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.

De svenska medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Merparten av 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 2008 och 2007.

Tkr	2008					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning ¹⁾	Verkligt värde aktiespar- och prestationsaktie- programmen ²⁾	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	4248	2195	471	273	1432	8619
Övriga i koncernledningen ²⁾	15115	6214	1889	804	5165	29187
Summa	21 998	8 409	2 360	1 077	6 597	40 441

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

²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2008 sammanlagt tio personer, sju män och tre kvinnor.

³⁾ Angivet värde avser total tilldelning för 2008. För möjlighet till lösen av aktier förutsätts ytterligare tre års anställning. Kostnadsfördel 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.

Tkr	2007					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning ¹⁾	Verkligt värde aktiespar- programmet ²⁾	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Styrelseordförande						
Lars Lundquist	633	-	-	-	-	633
Övriga styrelseledamöter						
Berthold Lindqvist	332	-	-	-	-	332
Elisabet Annell	305	-	-	-	-	305
Eva-Britt Gustafsson	305	-	-	-	-	305
Bengt Larsson	285	-	-	-	-	285
Torbjörn Torell	285	-	-	-	-	285
Åsa Söderström Jerring	150	-	-	-	-	150
VD	3964	1712	670	148	1358	7852
Övriga i koncernledningen ²⁾	14692	5225	1995	647	4722	27281
Summa	20 951	6 937	2 665	795	6 080	37 428

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2007. Samtliga utbetalningar under 2007 är hänförligt till verksamhetsåret 2006.

²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2007 sammanlagt tio personer, åtta män och två kvinnor.

³⁾ Angivet värde avser total tilldelning för 2007. För möjlighet till lösen av aktier förutsätts ytterligare tre års anställning. Kostnadsfördel av tilldelat värde uppgår under 2007 till cirka 20 procent av det angivna värdet. Värdet baseras på det teoretiska framräknade värdet vid tilldelningsperioden och har beräknats av extern part.

Aktiesparprogrammen

Utfärdade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 1- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta rättighet 1- aktier under 2008	Förfallna rättighet 1- aktier under 2008	Antal rättighet 1- aktier per 31 dec 2008	Andel av totalt antal ute- stående aktier, %	Verkligt värde per aktie	Lösen- pris	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
2007	VD	2701	2701	-	-	2701	0,003	258,24	10	2014-12-31	3
2007	Övriga i koncernledningen	8038	8038	-	-	8038	0,010	258,24	10	2014-12-31	3
2007	Övriga	14739	14739	-1098	-	13641	0,016	258,24	10	2014-12-31	3
2008	VD	550	-	-	-	550	0,001	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	4738	-	-	-	4738	0,006	107,66	10	2015-12-31	3
2008	Övriga	12495	-	-751	-	11744	0,014	107,66	10	2015-12-31	3
		43 261	25 478	-1849	-	41 412	0,050				

Prestationsaktieprogrammet

Utfärdade år	Innehavare	Antal tilldelade rättighet 2- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta rättighet 2- aktier under 2008	Förfallna rättighet 2- aktier under 2008	Antal rättighet 2- aktier per 31 dec 2008	Andel av totalt antal ute- stående aktier, %	Verkligt värde per aktie	Lösen- pris	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
2008	VD	4274	-	-	-	4274	0,005	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga i koncernledningen	14599	-	-	-	14599	0,018	107,66	10	2011-12-31	3
2008	Övriga	24577	-	-440	-	24137	0,029	107,66	10	2011-12-31	3
		43 450	-	-440	-	43 010	0,052				

Not 3 forts.

Personalkonvertibler

Årsstämman 2008 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 424 000 konvertibler till ett nominellt belopp om 57 mkr samt 73 000 teckningsoptioner. Lånet löper fram till 10 juni 2012 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse att teckna en JM aktie för 134 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 4,3 procent (4,6) av den ordinarie arbetstiden.

Av den totala sjukfrånvaron utgör 50 procent (47) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2008	2007
-29 år	4,6	4,5
30-49 år	3,5	3,7
50 år och äldre	5,5	6,2

Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2008	2007
Män	4,7	5,0
Kvinnor	2,4	3,3

NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2008	2007
Maskiner och inventarier	-10	-11
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-6
Summa	-10	-17

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:

Byggmaskiner 10%

Datorer och övriga inventarier 20-33%

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2008	2007
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	4,0	3,7
Andra uppdrag	1,2	0,7
Summa	5,2	4,4

NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2008	2007
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	550	482
Exploateringsfastigheter	198	171
Summa	748	653
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-493	-340
Exploateringsfastigheter	-182	-131
Summa	-675	-471
Resultat		
Projektfastigheter	57	142
Exploateringsfastigheter	16	40
Summa	73	182

NOT 7 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER

	2008	2007
Exploateringsfastigheter	-320	-
Summa	-320	-

Nedskrivningar avser ett antal fastigheter främst belägna i Köpenhamn och Stockholm (se även not 2, Koncernens resultaträkning per segment).

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Finansiella intäkter	
	2008	2007
Utdelning	1	1
Ränteintäkter	87	54
Summa	88	55
	Finansiella kostnader	
	2008	2007
Räntekostnader	-91	-34
Räntedel i årets pensionskostnader	-28	-25
Summa	-119	-59

Av de finansiella intäkterna härrör 3 mkr från omvärdering och 35 mkr från realiserade kursvinster avseende fordran på utlandsbolag. 46 (52) mkr av intäkterna kommer från likvida medel och kortfristiga placeringar. 46 (27) mkr av koncernens räntekostnader avser räntebärande skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde och 37 mkr avser omvärdering valutaderivat.

NOT 9 SKATTER

	2008	2007
Resultat före skatt		
Sverige	1 286	2 132
Utland	-234	165
Summa	1 052	2 297
Aktuell skatt		
Sverige	-64	-192
Utland	-18	-50
Summa	-82	-242
Uppskjuten skatt		
Sverige	-227	-395
Utland	75	5
Summa	-152	-390
Total skatt		
Sverige	-291	-587
Utland	57	-45
Summa	-234	-632

Skilnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 28 %

Resultat före skatt × 28 %	-295	-643
Justering skatt tidigare år	7	-2
Skilnad utländsk skatt	-6	1
Ej skattepliktiga intäkter	13	2
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-3	-1
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2009	25	-
Upplösning uppskjuten skatt tidigare år	26	13
Summa	-234	-632

NOT 10 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2008	2007	2008	2007
Resultat per aktie (kronor)	9,50	18,30	9,50	18,30

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

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2008 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgående till 818 mkr (1 665), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2008 uppgående till 85 968 011 (91 076 274). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Not 10 forts.

Antal aktier	2008	2007
Totalt antal utestående aktier 1 januari	88 879 308	92 289 764
Effekt av återköp	-87 123	-20 521
Effekt av inlösen	-2 824 174	-1 192 969
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	85 968 011	91 076 274

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2008 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 818 mkr (1 665) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2008 uppgående till 85 991 380 (91 090 084). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Antal aktier	2008	2007
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	85 968 011	91 076 274
Effekt av aktiesparprogram	23 369	13 810
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	85 991 380	91 090 084

Utestående antal aktier samt instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2007 hade JM 88 879 308 stycken utestående aktier. JM har under andra kvartalet 2008 förvärvat 150 000 aktier (35 000), vilket innebär att JM totalt innehar 185 000 återköpta aktier som säkring för JM:s långsiktiga incitamentsprogram. JM har även under det andra kvartalet 2008 inlöst 5 512 425 aktier (3 375 456). Det totala antalet utestående aktier vid utgången av 2008 uppgår till 83 216 883 stycken aktier.

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

JM:s två konvertibelprogram samt teckningsoptionsprogrammet har inte medfört någon utspädning av antalet aktier, då lösenkurserna överstiger aktiens genomsnittskurs. Om den genomsnittliga börskursen i framtiden uppnår en nivå över lösenkurserna kommer dessa program att medföra utspädning. För konvertibelprogram 2007 är lösenkursen 262,30 kronor och för konvertibel- och teckningsoptionsprogram 2008 är den 134 kronor.

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

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

Kontant utdelning (för 2008 enligt styrelsens förslag)	2008	2007
- per aktie (kronor)	0	5,50
- totalt (mkr)	0	489

NOT 11 GOODWILL

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60	55
Omräkningsdifferenser	-4	5
Vid årets slut	56	60

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 2008 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 2008, 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. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 11 procent vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

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

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

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

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 14 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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>						
Vid årets början	140	143	16	15	156	158
Nyanskaffningar	13	10	-	-	13	10
Omräkningsdifferenser	0	4	0	1	0	5
Försäljningar	-35	-17	-16	-	-51	-17
Vid årets slut	118	140	-	16	118	156
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>						
Vid årets början	-114	-116	-16	-10	-130	-126
Årets avskrivningar	-10	-11	-	-6	-10	-17
Omräkningsdifferenser	-1	-3	0	0	-1	-3
Försäljningar	28	16	16	-	44	16
Vid årets slut	-97	-114	-	-16	-97	-130
Planenligt restvärde vid årets slut	21	26	-	-	21	26

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6	8
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-2
Vid årets slut	6	6

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	
					2008	2007
AB Helsingborgsbostäder	556105-9196	Helsingborg	500	50	50	50
AB Ramlösa Brunnsanläggning	556031-6274	Helsingborg	625	50	75	75
Adolfsbergs Brunns AB	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB ²⁾	556594-2645	Malmö	333	33	5 003	5 003
Exploateringsbolaget Högmora KB	916643-6258	Stockholm	1	25	1	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 ¹⁾	969674-5802	Sollentuna			1	1
Högmora Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB ²⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	80 886	68 684
Kvibergstaden Exploatering HB	969731-1695	Göteborg	1	50	2 000	-
Mälärstrandens Utvecklings AB ²⁾	556695-5414	Västerås	44	44	11 893	2 200
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	3 500	33	3 500	3 500
Bokfört värde vid årets slut					103 744	79 849

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

Företag	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
				2008	2007
Grefsen Utvikling AS, Norge	Bærum	500	50	-4 590	-3 035
Investbygg AS	Bergen	500	50	-277	-
Kjørbokollen Utbygging AS, Norge	Bærum	10 000	50	13 422	14 012
Landmannstorget, Norge	Asker	100	50	41	18
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	Larvik	100	50	1 797	2 269
Rolvrsrud Utbygging AS, Norge	Oslo	-	-	-	27 353
Son Utvikling AS, Norge	Oslo	550	50	10 746	-
Tennisveien AS, Norge	Oslo	200	20	223	240
Ytre Markvei 30 AS, Norge	Bergen	-	-	-	-73
Bokfört värde vid årets slut				21 362	40 784
Omklassificering i koncernen				-118 829	-114 202
Bokfört värde i koncernen vid årets slut				6 277	6 431

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.

	2008	2007
Intäkter	107	196
Kostnader	-100	-181
Resultat	7	15
Tillgångar	430	326
Skulder	-116	-26
Nettotillgångar	314	300

NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23	23
Tillkommande fordringar	0	-
Reglerade fordringar	-1	-1
Omräkningsdifferenser	-1	1
Vid årets slut	21	23

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2008	2007
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 (f.d. Fastighets AB Nitsev 1 AB)	556708-2093	Stockholm	100 000	100	-
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
JM Byggholt AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	-
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	111 906	111 906
JM Danmark A/S	21410233	Köpenhamn	100 000	351 277	252 191
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Hjuluggen 1 och 4 AB (f.d. Geer-Wheel AB)	556720-7195	Malmö	1 000	448	-
JM Hjuluggen 3 AB (f.d. Virket i Lund AB)	556702-4871	Lund	1 000	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	763
JM Måsen 16 AB (f.d. Wihlborgs Måsen 1 AB)	556627-7827	Malmö	1 000	100	-
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Strandhusen AB	556738-3939	Stockholm	1 000	108	111
JM Suomi OY	1974161-8	Helsingfors	1 000	81 839	101 875
JM Värmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	3 300 120	292 442	292 442
JM Älta 14:27 AB	556638-5281	Stockholm	-	-	523
JM Älta Centrum AB	556638-5380	Stockholm	1 000	1 449	-
JM Älta Holding AB	556638-5372	Stockholm	1 000	40 100	40 100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm		0	0
Lekandria Fastighets AB	556701-9046	Stockholm	1 000	100	100
Milud AB	556395-8643	Västerås	1 000	100	100
Månstrålen Holding AB	556072-9492	Stockholm	-	-	44 939
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stora Mossen Fastigheter i Bromma HB	969673-7999	Stockholm	-	-	58
Södra 1 och 2 i Lund AB	556720-6148	Lund	1 000	113	196
TG Betongarbeten Produktion AB	556476-7720	Trollhättan	1 000	7 433	-
Bokfört värde vid årets slut				1 141 448	1 098 305

Not 16 forts.

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

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2008	2007
AB Christeliten	556720-1180	Stockholm	1 000	100	100
AB Stanekiten	556720-1198	Stockholm	-	-	100
AB Stockholms Badmintonhall	556037-3655	Stockholm	2 520	391	391
Belmat S.A., Belgien		Bryssel	-	-	242
Brf Mården	716300-0499	Stockholm	3 800 000	0	0
Byggholt AS, Norge		Bærum	100	117	121
Dinant-Meuse, Belgien		Bryssel	6 200	678	587
Esplanade 64, Belgien		Bryssel	3 000	3 281	2 842
Fastighet 1 DPL 3 AB	556716-5047	Stockholm	1 000	5 940	-
Fastighet 2 DPL 3 AB	556716-5062	Stockholm	1 000	6 861	-
Fastighet 3 DPL 3 AB	556716-5070	Stockholm	1 000	7 388	-
Fastighet 4 DPL 3 AB	556716-5245	Stockholm	1 000	7 125	-
Fastighet 5 DPL 3 AB	556716-6581	Stockholm	1 000	2 224	-
Fastighet 6 DPL 3 AB	556716-6615	Stockholm	1 000	2 078	-
Fastighet 7 DPL 3 AB	556716-6623	Stockholm	1 000	15 503	-
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm	-	-	100
Fastighets AB Litografen	556768-1514	Stockholm	1 000	100	-
Fastighets AB Pedagogen	556705-4522	Möln dal	-	-	100
Fastighets AB Skissen	556768-3320	Stockholm	1 000	100	-
Fastighets AB Vingen	556768-1472	Stockholm	1 000	100	-
Frydenbergstomter AS		Tønsberg	60	756	-
Frösunda Hus IV AB	556694-1786	Stockholm	1 000	100	100
Förvaltnings AB Gnarpen	556717-3793	Stockholm	1 000	100	-
Förvaltnings AB Valdor	556742-1283	Stockholm	1 000	1 030	40 100
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	1 304	1 304
Haugnesfjæro Næring AS, Norge		Bergen	100	279	162
JM Byggholt Proff, Norge		Bærum	50	4 653	7 885
JM Förskolelokaler AB	556728-9235	Stockholm	1 000	100	-
JMVaxholm AB	556390-9174	Stockholm	13 300	1 333	1 333
JMVärmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM Alta Centrum AB	556638-5380	Stockholm	-	-	100
Lervig Maritim Utbyggingsselskap AS, Norge		Stavanger	10 000	864	1 001
Lidingöstrand Fastighets AB	556740-2648	Stockholm	1 000	100	100
Mariastaden AB	556228-8596	Stockholm	100	2 187	2 187
Merbraine, Belgien		Bryssel	313	170	147
Månstrålen Holding AB	556072-9492	Stockholm	5 000	739 759	-
Nærnesutbyggingen AS, Norge		Bærum	90 000	18 372	4 570
Naturtomter AS, Norge		Tønsberg	15	-808	-546
Nor-Invest AS, Norge		Tønsberg	514 396	36 160	38 914
Peter Wessels AS, Norge		Tønsberg	860	0	1 108
Peter Wessels KS, Norge		Tønsberg	-	-	1 134
QLR, Quartier Leopold Realty, Belgien		Bryssel	-	-	1 047
Son Utvikling AS, Norge		Oslo	-	-	11 879
Sophies Minde Utvikling AS		Oslo	300	5 711	-
Stavanger Naeringssselskap AS, Norge		Stavanger	83 451 000	31 439	33 893
Søilandsgaten Sjøfront AS, Norge		Stavanger	1	2 104	2 245
Tellaplan Fastighets AB	556733-6010	Stockholm	1 000	100	100
Trulsrudmarka AS, Norge		Bærum	1 000	9 365	10 078
Waldemars Hage Næring AS, Norge		Bærum	100	110	119
Årstapaviljongen AB	556069-3425	Stockholm	1 000	142	142
Äldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm	1 000	100	100
Äldreboendet Solbacka AB	556768-3924	Stockholm	1 000	100	-
Äldreboendet Ymerplan AB	556742-7199	Stockholm	1 000	100	-

NOT 17 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projektfastigheter ¹⁾		Exploateringsfastigheter	
	2008	2007	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	790	823	5 375	4 501
Nyanskaffningar	314	152	860	1 289
Bolagsförvärv	-	167	711	841
Omklassificeringar	7	-14	-7	14
Omräkningsdifferenser	-4	2	77	80
Överfört till produktion	-	-	-781	-1 219
Försäljningar	-493	-340	-189	-131
Vid årets slut	614	790	6 046	5 375
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-93	-153
Omräkningsdifferens	-	-	-20	-
Överfört till produktion	-	-	-	60
Årets nedskrivningar	-	-	-320	-
Försäljningar	-	-	7	-
Vid årets slut	-	-	-426	-93
Planenligt restvärde vid årets slut	614	790	5 620	5 282
Taxeringsvärden	136	594	2 878	2 829

¹⁾ Räntekostnader som tillförts anskaffningsvärdet på projektfastigheter uppgår till 5 mkr (0).

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till verkligt värde uppgår till 1 683 mkr (29).

NOT 18 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M. M.

	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	104	73
Nyanskaffningar	316	91
Omräkningsdifferens	-1	1
Försäljningar	-248	-61
Vid årets slut	171	104

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2008	2007
Fordringar fastighetsförsäljningar	474	64
Skattefordringar	139	75
Övrigt	261	126
Summa	874	265

NOT 20 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2008	2007
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 360	7 763
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-6 401	-6 924
Summa	959	839

NOT 21 LIKVIDA MEDEL

	2008	2007
Kassa och bank	1 111	1 661
Kortfristiga placeringar	0	400
Summa	1 111	2 061

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

NOT 22 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder	2008	2007
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	95	54
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	20	20
Konvertibellån 1–5 år	192	135
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt > 5 år från balansdagen	7	7
Summa	314	216

Kortfristiga räntebärande skulder	2008	2007
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	397	45
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	740	-
Summa	1 137	45

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2008	Förändring 2008	2007	Förändring 2007	2006
Kortfristiga räntebärande skulder	1 137	1 092	45	-69	114
Långfristiga räntebärande skulder	314	98	216	143	73
Avsatt till pensioner	513	14	499	17	482
Avgår: likvida medel	-1 111	950	-2 061	-552	-1 509
Avgår: räntebärande fordringar	-11	1	-12	0	-12
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	842	2 155	-1 313	-461	-852

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 37–39 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

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

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2008 1,0 år (0,4).

Verkligt värde på räntebärande lån var 1 451 (261) mkr. 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 2008-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

År för räntekonvertering	2008		2007	
	Skuldbelopp (mkr)	Medelränta (%)	Skuldbelopp (mkr)	Medelränta (%)
2008	-	-	261	4,7
2009	732	5,4	-	-
2010	719	5,0	-	-
Pensions-skuld ¹⁾	513	4,0	499	4,5
Summa	1 964	4,9	760	4,6

¹⁾ Pensionsräntan justeras årligen.

Not 23 forts.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2008-12-31 exklusive pensionsskulden uppgår till 5,2 procent (4,7). En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 6 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2009. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyen får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknande 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 fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyen ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara två till tre år.

Bindande kreditlöften Förfallår	Check-kredit				
	Totalt	2009	2010	2011-2012	
Kreditlöften (mkr)	2800	400	850	550	1000

Av beviljade kreditlöften är 2800 mkr outnyttjat.

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

Valutarisk

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

Kreditrisk

Kreditrisk i finansiell verksamhet

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

Kreditrisk i kundfordringar

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

Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank, upphandlat av JM. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Osäkerhet i projekten hanteras via reglerna för resultatframtagning, se Not 1 Redovisningsprinciper. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 273 mkr (236).

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 234 mkr (203).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 6 mkr (10). Under året har koncernen ianspråktagit 1,0 mkr (1,5) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 40 mkr (79). Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

Åldersanalys kundfordringar

2008-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	<30 dagar	30-60 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
Summa	507	364	71	32	0	40
Antal fakturor	1095	791	125	34	0	145

2007-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	<30 dagar	30-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	236	113	52	6	0	65
Entreprenad	200	130	53	4	2	11
Övrigt	3	2	0	0	0	1
Summa	439	245	105	10	2	77
Antal fakturor	1285	851	184	29	10	211

Kreditriskanalys kunder

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
Totalt	778	100	100

2007-12-31 Intervall	Antal kunder	I % av antal	I % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	798	92	18
Exponering intervall 1-5 mkr	55	6	29
Exponering intervall > 5 mkr	21	2	53
Totalt	874	100	100

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2008 och 2007. 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 t.ex. likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/ansaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

Verkligt värde finansiella instrument	Kategori enligt IAS 39 ¹⁾	2008-12-31		2007-12-31	
		Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar					
Räntebärande finansiella tillgångar	LoK	11	9	12	9
Övriga finansiella tillgångar	LoK	10	10	11	11
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	9	9	10	10
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	1	1	1	1
Kundfordringar	LoK	507	507	439	439
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	874	874	265	265
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	LoK	474	474	64	64
Varav övrigt	n/a	400	400	201	201
Likvida medel och kortfristiga placeringar	LoK	1111	1111	2061	2061
Varav kassa och bank	LoK	1111	1111	1661	1661
Varav kortfristiga placeringar	LoK	0	0	400	400
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	314	314	216	216
Varav konvertibellån	FSUA	192	192	135	135
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	122	122	81	81
Övriga långfristiga skulder	FSUA	271	271	978	978
Leverantörsskulder	FSUA	497	497	616	616
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1137	1137	45	45
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	414	414	771	771
Varav derivatinstrument	FSvRR	14	14	-	-
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	400	400	771	771

¹⁾ Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar

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

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 2008-12-31. Valutaderivat för koncernlån till utlandsbolag har marknadsvärderats till -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 optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk. Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sidan 73.

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

NOT 24 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

Förmånsbestämda planer

JM har förmånsbestämda planer för pensioner i Sverige och Norge. De mest betydande förmånsbestämda planerna finns i Sverige och avser ITP planen och inom ramen för denna av bolaget erbjudna alternativ ITP.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och familjepension.

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

Förpliktelse avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2008	2007
Pensionsförpliktelser fonderade planer	345	259
Förvaltningstillgångars verkliga värde	-261	-215
Nettosumma fonderade planer	84	44
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	655	584
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), pensionsförpliktelser	-230	-136
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), förvaltningstillgångar	4	7
Nettoavsättning enligt balansräkningen	513	499

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

Totala pensionsförpliktelser	2008	2007
Vid årets början	843	809
Förmåner intjänade under året	44	39
Räntekostnader	38	32
Betalda förmåner	-15	-13
Omklassificering	-7	-3
Oredovisade aktuariella vinster (-), förluster (+)	98	-22
Omräkningsdifferenser	-1	1
Vid årets slut	1 000	843
Förvaltningstillgångar, verkligt värde	2008	2007
Vid årets början	215	152
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	10	7
Tillskott till planen	48	41
Omklassificering	-7	-3
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-)	-4	17
Omräkningsdifferenser	-1	1
Vid årets slut	261	215

Avstämning avsättningar för pensioner	2008	2007
Vid årets början	499	482
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	76	71
Betalda förmåner	-15	-13
Tillskott till planen	-48	-41
Kursdifferenser	1	0
Vid årets slut	513	499

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

Pensionskostnader	2008	2007
Förmåner intjänade under året	44	39
Ränta på förpliktelser	38	32
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-10	-7
Amortering aktuariell förlust	4	7
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	76	71
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	74	63
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	26	25
Summa	176	159

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 28 mkr (25) 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 2008-12-31 överstiger 10 procent av den verkliga pensionsförpliktelserna innebär det att JM för 2009 måste kostnadsföra en mindre del av den aktuariella förlusten. För JM:s del, innebär det i denna del, en ökad pensionskostnad 2009 om 14 mkr, inklusive sociala kostnader.

JMs bedömning avseende pensionsavsättningens kassaflöde för 2009 är -69 mkr.

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2008	2007
Diskonteringsränta	4,00	4,50
Förvaltningstillgångar	4,00	4,00
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	2,75	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.

Den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångar motsvarar den över tiden förväntade avkastningen i de pensionstillgångar som tryggar åtagandena. Per 2008-12-31 består förvaltningstillgångarna av 45 procent (46) aktier, 37 procent (41) räntebärande papper och 18 procent (13) övrigt.

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 arbetstagaren är född, desto längre är den förväntade återstående livslängden efter pensionering. Rent praktiskt innebär det, vid pensionskultsberäkningen, 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	
	2008	2007
Vid årets början	258	205
Upplösningar	-139	-32
Avsättningar	159	85
Vid årets slut¹⁾	278	258

¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar 112 105

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

	2008	2007
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond ¹⁾	110	96
Övrig uppskjuten skatteskuld*	896	693
Delsumma	1 006	789
Avgår uppskjuten skattefordran ²⁾	-106	-83
Netto avsättningar för skatter	900	706

Uppskjuten skattefordran 80 6

* Övrig uppskjuten skatteskuld fördelar sig på

Projektfastigheter ³⁾	8	8
Exploateringsfastigheter ³⁾	295	243
Reservering för vid taxering ännu ej godkänd nedskrivning	525	383
Övriga omsättningstillgångar	68	59
Summa	896	693

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

²⁾ Avser huvudsakligen kortfristiga skulder.

³⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Skatteverket har under 2008 genomfört en revision av JM AB för taxeringsåren 2006 och 2007. I taxeringsbeslut har påförts 66 mkr plus skattetillegg i eftertaxering i samband med ett antal köp- och försäljningar av fastigheter. Beslutet är överklagat till Länsrätten och reservering har ej skett i bokslutet. Med stöd av extern skatterådgivning är det JM:s bestämda uppfattning att transaktionerna har redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk.

NOT 27 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2008	2007
Accumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	17 531	14 411
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-15 948	-13 281
Summa	1 583	1 130

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Personalrelaterade poster	518	401
Förutbetalda hyresintäkter	21	12
Övriga upplupna kostnader	351	328
Summa	890	741

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2008	2007
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	112	62
Summa ¹⁾	212	162

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser, övriga ²⁾	5 039	6 502
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	426	492
Betalnings- och hyresgarantier	13	10
Övriga eventalförpliktelser	12	11
Summa	5 490	7 015

¹⁾ Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

²⁾ 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 volymminskning 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 Bostadsgaranti ingen skyldighet att betala ut något. 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	2008	2007
	1		
Nettoomsättning		8 702	9 397
Produktions- och driftkostnader	2,3	-6 983	-7 008
Bruttoresultat		1 719	2 389
Försäljnings- och administrationskostnader	2,3,4	-512	-470
Resultat av fastighetsförsäljning	5	36	65
Nedskrivning av fastigheter	6	-75	-
Rörelseresultat		1 168	1 984
Resultat från finansiella poster	7		
Resultat från koncernföretag		374	-285
Resultat från intresseföretag		1	1
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5	0
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		108	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96	-34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 560	1 714
Bokslutsdispositioner	8	-72	-214
Resultat före skatt		1 488	1 500
Skatter	9	-60	-139
Årets resultat		1 428	1 361

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2008	2007
	1		
DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 168	1 984
Avskrivningar		5	5
Nedskrivningar		75	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-15	-23
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 233	1 966
Erhållen ränta		110	48
Erhållna utdelningar		741	1 021
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-42	-10
Betald skatt		-86	-296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 956	2 729
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-572	-694
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		792	1 060
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-301	291
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-928	19
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		947	3 405
Investering i projektfastigheter m.m.		-21	-54
Försäljning av projektfastigheter m.m.		122	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 048	3 351
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-5
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-418	-1 375
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-23	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-442	-1 402
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		410	154
Amortering av skulder		-350	-
Inlösen och återköp av egna aktier		-1 008	-1 022
Utdelning		-489	-415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 437	-1 283
Årets kassaflöde		-831	666
Likvida medel vid årets början		1 828	1 162
Likvida medel vid årets slut		997	1 828

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	8	11
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andelar i koncernföretag		1 141	1 098
Långfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		-	320
Andelar i intresseföretag		104	80
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		43	43
Övriga långfristiga fordringar		7	8
Uppskjutna skattefordringar		59	32
		1 354	1 581
Summa anläggningstillgångar		1 362	1 592
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	12	15	56
Exploateringsfastigheter	12	2 536	2 855
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	131	73
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		220	172
Övriga kortfristiga fordringar		325	206
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 631	795
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14	691	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	13
		2 874	1 525
Likvida medel	15	997	1 828
Summa omsättningstillgångar		6 553	6 337
SUMMATILLGÅNGAR		7 915	7 929
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾			
Aktiekapital		83	89
Bundet eget kapital		83	89
Överkursfond		11	8
Balanserat resultat		141	337
Årets resultat		1 428	1 361
Fritt eget kapital		1 580	1 706
Summa eget kapital		1 663	1 795
Obeskattade reserver	16	417	345
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	538	510
Garantiavsättningar	18	215	198
		753	708
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	223	164
Övriga långfristiga skulder		326	978
		549	1 142
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		250	284
Kortfristiga räntebärande skulder	19	719	-
Övriga kortfristiga skulder		266	170
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	1 536	2 166
Derivatinstrument		14	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	1 210	852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	538	467
		4 533	3 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 915	7 929
Ställda säkerheter	22	120	120
Eventualförpliktelser	22	7 009	7 921

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2007	93	754	-	940	1787
Omföring till balanserat resultat	-	-754	-	754	-
Mottagna koncernbidrag	-	-	-	104	104
Skatteeffekt på mottagna koncernbidrag	-	-	-	-29	-29
Inlösen av egna aktier	-4	-	-	-1 009	-1 013
Utdelning	-	-	-	-415	-415
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	8	-	8
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	1	1
Återköp av egna aktier	-	-	-	-9	-9
Årets resultat	-	-	-	1 361	1 361
Utgående balans den 31 december 2007	89	-	8	1 698	1 795
Ingående balans den 1 januari 2008	89	-	8	1 698	1 795
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-97	-97
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag	-	-	-	27	27
Inlösen av egna aktier	-6	-	-	-986	-992
Utdelning	-	-	-	-489	-489
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	3	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	3	3
Återköp av egna aktier	-	-	-	-15	-15
Årets resultat	-	-	-	1 428	1 428
Utgående balans den 31 december 2008	83	-	11	1 569	1 663

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2008 uppgår till 83 401 883 st (88 914 308) varav 185 000 aktier (35 000) är återköpta av JM AB. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2008 är 0 kronor per aktie (5,50).

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidan 51.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2008	2007
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 719	1 680
varav män, %	81	82
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	9	8
(varav rörlig ersättning)	(2)	(2)
Övriga anställda	711	644
(varav rörlig ersättning)	(63)	(52)
Summa löner och andra ersättningar	720	652
(varav rörlig ersättning)	(65)	(54)
Sociala kostnader	366	340
(varav pensionskostnader)	(132) ¹⁾	(124) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 086	992

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,8 mkr (1,7) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,4 mkr (0,3). 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 4,3 procent (4,5) av den ordinarie arbetstiden. Av den totala sjukfrånvaron utgör 46 procent (48) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2008	2007
-29 år	4,5	4,8
30-49 år	3,5	3,6
50 år och äldre	5,4	6,1
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2008	2007
Män	4,8	4,8
Kvinnor	2,4	3,3

NOT 3 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2008	2007
Inventarier och andra verktyg	-5	-5
Summa	-5	-5

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20-33 %.

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2008	2007
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	2,7	2,5
Andra uppdrag	0,2	0,3
Summa	2,9	2,8

NOT 5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2008	2007
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	66	79
Exploateringsfastigheter	59	92
Summa	125	171
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-44	-46
Exploateringsfastigheter	-45	-60
Summa	-89	-106
Resultat		
Projektfastigheter	22	33
Exploateringsfastigheter	14	32
Summa	36	65

NOT 6 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER

	2008	2007
Exploateringsfastigheter	-75	-
Summa	-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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Utdelning	740	1018	1	1	0	0	-	-	-	-	741	1019
Försäljning	759	-14	-	-	-	-	-	-	-	-	759	-14
Nedskrivning	-1125	-1289	-	-	-	-	-	-	-	-	-1125	-1289
Ränteintäkter	-	-	-	-	0	0	40	46	-	-	40	46
Intäkter omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	38	-	-	-	38	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-	5	-	30	2	-	-	35	2
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-29	-12	-29	-12
Kostnader omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-37	0	-37	0
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-30	-22	-30	-22
Summa	374	-285	1	1	5	0	108	48	-96	-34	392	-270

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2008	2007
Avsättning till periodiseringsfond	-79	-216
Justering tidigare års avsättning till periodiseringsfond	7	2
Summa	-72	-214

NOT 9 SKATTER

	2008	2007
Resultat före skatt	1 488	1 500
Aktuell skatt	-87	-151
Uppskjuten skatt	27	12
Total skatt	-60	-139

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 28 procent

Resultat före skatt × 28%	-417	-420
Justering skatt tidigare år	6	2
Ej skattepliktiga intäkter	422	292
Ej avdragsgilla kostnader	-69	-12
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-3	-1
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2009	-4	-
Upplösning uppskjuten skatt tidigare år	5	-
Summa	-60	-139

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>																
Vid årets början	1 098	1 025	320	320	80	60	43	43	0	0	8	10	32	28	1 581	1 486
Nyanskaffningar	1 214	1 401	-	-	24	21	-	-	-	-	-	-	-	-	1 238	1 422
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	12	27	12
Reglerade fordringar	-	-	-320	-	-	-	-	-	-	-	-1	-2	-	-8	-321	-10
Fusion	-1	-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-12
Försäljningar	-45	-27	-	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-45	-28
Årets nedskrivningar ¹⁾	-1 125	-1 289	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 125	-1 289
Vid årets slut	1 141	1 098	-	320	104	80	43	43	0	0	7	8	59	32	1 354	1 581

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i intresseföretag och koncernföretag, se Koncernens noter 14 och 16.

¹⁾ Nedskrivning av andelar i dotterbolag har gjorts till värden motsvarande eget kapital.

NOT 12 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projekt- fastigheter		Exploaterings- fastigheter	
	2008	2007	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	56	55	2 907	2 306
Nyanskaffningar	21	55	414	1 284
Omklassificeringar	-	-8	-	8
Fusion	-	-	5	295
Överfört till produktion	-18	-	-618	-926
Försäljningar	-44	-46	-52	-60
Vid årets slut	15	56	2 656	2 907
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-52	-52
Årets nedskrivningar	-	-	-75	-
Försäljningar	-	-	7	-
Vid årets slut	-	-	-120	-52
Planenligt restvärde vid årets slut	15	56	2 536	2 855
Taxeringsvärden	1	39	2 389	1 978

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till verkligt värde uppgår till 112 mkr (11).

NOT 13 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

	2008	2007
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	73	54
Nyanskaffningar	277	80
Försäljningar	-219	-61
Vid årets slut	131	73

NOT 14 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2008	2007
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	2 052	3 494
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-1 361	-3 155
Summa	691	339

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

	2008	2007
Kassa och bank	997	1 428
Kortfristiga placeringar	-	400
Summa	997	1 828

Kortfristiga placeringar har en löptid om mellan 1 dag och upp till 3 månader.

NOT 16 OBESKATTADE RESERVER

	2008	2007
Periodiseringsfond 2007 års taxering	129	131
Periodiseringsfond 2008 års taxering	209	214
Periodiseringsfond 2009 års taxering	79	-
Summa	417	345

NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

	2008	2007
Vid årets början	510	485
Förmåner intjänade under perioden	12	12
Räntekostnader	18	15
Utbetalning av pensioner	-15	-13
Övrigt	13	11
Vid årets slut	538	510

I moderbolaget skuldförs endast ITP planen som pensionsavsättning då det för den inte finns några tillgångar som skyddar åtagandet.

NOT 18 GARANTIAVSÄTTNINGAR

	2008	2007
Vid årets början	198	160
Upplösningar	-137	-32
Avsättningar	154	70
Vid årets slut	215	198

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2008	2007
Långfristiga räntebärande skulder	2008	2007
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	21	20
Avsett till 1–5 år	202	144
Summa	223	164
Kortfristiga räntebärande skulder	2008	2007
Övriga kortfristiga skulder	719	-
Skulder till koncernföretag	1 536	2 166
Summa	2 255	2 166

Övriga kortfristiga skulder avser en reversskuld för förvärvet av Dalénum 2007 som tidigare var långfristig, ej räntebärande.

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

	2008	2007
Kreditavtal	2008	2007
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfalldatum inom 1 år	850	350
Beviljade kreditavtal förfalldatum bortom 1 år	1 550	2 050
Outnyttjad del	-2 800	-2 800
Utnyttjat kreditavtal	-	-

Kreditavtalen löper med fast ränta.

NOT 20 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2008	2007
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	15 780	12 089
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-14 570	-11 237
Summa	1 210	852

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Personalrelaterade poster	370	268
Förutbetalda hyresintäkter	5	6
Övriga upplupna kostnader	163	193
Summa	538	467

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2008	2007
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	20	20
Summa	120	120
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	5 039	6 469
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 758	1 205
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	193	229
Betalnings- och hyresgarantier	7	7
Övriga eventualförpliktelser	12	11
Summa	7 009	7 921

^{1,2)} Se koncernens not 29 för textkommentarer.

³⁾ 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	2008	2007	2006	2005	2004
Intäkter	12 229	12 731	12 065	9 887	8 532
Produktions- och driftkostnader	-10 180	-9 939	-9 737	-8 327	-7 347
Bruttoresultat	2 049	2 792	2 328	1 560	1 185
Försäljnings- och administrationskostnader	-719	-673	-616	-576	-542
Resultat av fastighetsförsäljning	73	182	169	247	164
Nedskrivning av fastigheter	-320	-	-	-	-15
Rörelseresultat	1 083	2 301	1 881	1 231	792
Finansiella intäkter och kostnader	-31	-4	-29	-80	-145
Resultat före skatt	1 052	2 297	1 852	1 151	647
Skatter	-234	-632	-284	-175	-173
Årets resultat	818	1 665	1 568	976	474

FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING

Produktion					
Upparbetade intäkter	12 027	12 555	11 894	9 615	8 197
Produktionskostnader	-10 002	-9 805	-9 609	-8 137	-7 134
Produktionsresultat	2 025	2 750	2 285	1 478	1 063
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	85	94	95	80	93
Driftkostnader	-57	-58	-67	-60	-68
Fastighetsskatt	-21	-18	-14	-11	-15
Resultat exploateringsfastigheter	7	18	14	9	10
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	117	82	76	192	242
Driftkostnader	-98	-56	-46	-112	-122
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-7	-8
Resultat projektfastigheter	17	24	29	73	112
Bruttoresultat	2 049	2 792	2 328	1 560	1 185
Försäljnings- och administrationskostnader	-662	-624	-571	-513	-475
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	748	653	1 000	1 752	1 018
Bokförda värden	-675	-471	-831	-1 505	-854
Resultat av fastighetsförsäljning	73	182	169	247	164
Nedskrivning av fastigheter	-320	-	-	-	-15
Koncerngemensamma kostnader	-57	-49	-45	-63	-67
Rörelseresultat	1 083	2 301	1 881	1 231	792

BALANSRÄKNING

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	184	121	118	134	157
Projektfastigheter	614	790	823	1 183	2 246
Exploateringsfastigheter	5 620	5 282	4 348	2 925	2 971
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	171	104	73	38	243
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 355	1 558	1 535	1 241	1 350
Likvida medel	1 111	2 061	1 509	2 634	1 285
Summa omsättningstillgångar	9 871	9 795	8 288	8 021	8 095
SUMMA TILLGÅNGAR	10 055	9 916	8 406	8 155	8 252
EGET KAPITAL OCH SKULDER²⁾					
Eget kapital	3 241	3 893	3 590	3 311	3 465
Långfristiga räntebärande skulder	314	216	73	626	1 169
Övriga långfristiga skulder	271	978	597	-	-
Långfristiga avsättningar	1 579	1 358	938	850	1 028
Summa långfristiga skulder	2 164	2 552	1 608	1 476	2 197
Kortfristiga räntebärande skulder	1 137	45	114	22	308
Övriga kortfristiga skulder	3 401	3 321	3 024	3 283	2 221
Kortfristiga avsättningar	112	105	70	63	61
Summa kortfristiga skulder	4 650	3 471	3 208	3 368	2 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 055	9 916	8 406	8 155	8 252

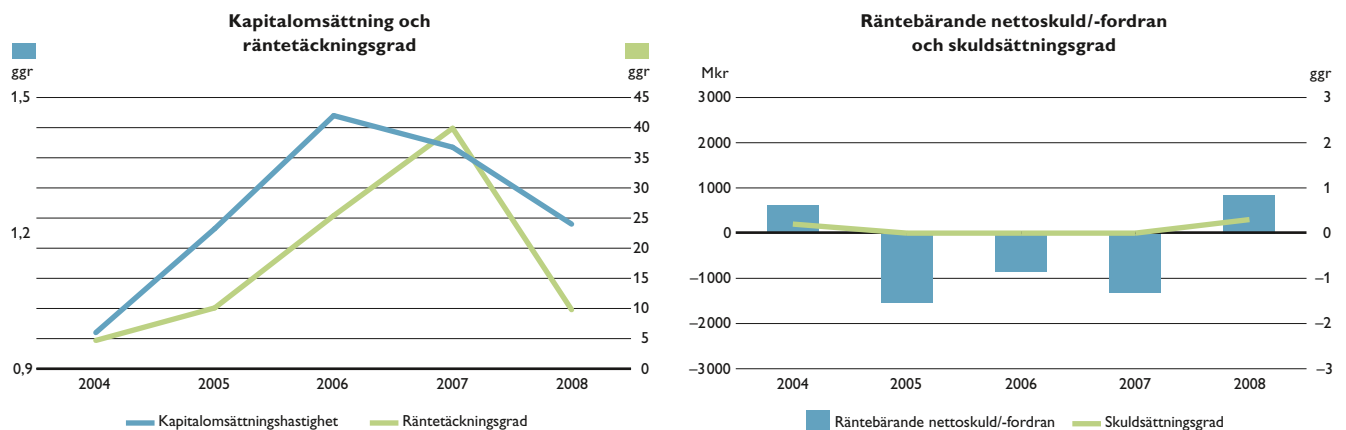
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv

KASSAFLÖDESANALYS	2008	2007	2006	2005	2004
Från den löpande verksamheten	101	1 826	667	3 368	2 161
Från investeringsverksamheten	-4	-7	-7	6	-11
Från finansieringsverksamheten	-1 055	-1 279	-1 782	-2 025	-1 197
Summa årets kassaflöde	-958	540	-1 122	1 349	953
Likvida medel vid årets slut	1 111	2 061	1 509	2 634	1 285
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	-1 313	-852	-1 536	613	2 611
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	2 155	-461	684	-2 149	-1 998
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	842	-1 313	-852	-1 536	613
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	5 282	4 348	2 925	2 971	3 631
Nyanskaffningar	1 571	2 130	2 718	1 337	275
Överfört till produktion	-781	-1 159	-1 168	-1 232	-892
Nedskrivningar	-320	-	-	-	-
Övrigt	-132	-37	-127	-151	-43
Bokfört värde vid årets slut	5 620	5 282	4 348	2 925	2 971
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	31 000	31 000	29 800	23 200	21 900
- varav redovisade i balansräkningen	20 100	19 200	19 300	15 000	12 800
Antal produktionsstartade bostäder	1 829	4 065	4 132	4 476	3 943
Antal sålda bostäder	1 871	3 880	3 790	4 240	4 315
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	669	1 052	1 063	1 448	2 576
Bokförda värden	614	790	823	1 183	2 246
Övervärden före uppskjuten skatt	55	262	240	265	330
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 533	2 385	2 286	2 249	2 286
- varav i utlandet	353	318	343	272	267
Löner och ersättningar	1 086	982	888	853	807
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%) ¹⁾	8,9	18,1	15,6	12,5	9,3
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	22,9	44,5	45,4	28,8	14,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	23,8	52,9	44,4	26,0	14,3
Räntabilitet före skatt på totalt kapital (%)	11,7	25,7	23,3	15,6	9,5
Soliditet (%) ¹⁾	32	39	43	41	42
Räntebärande låneskuld (mkr)	1 964	760	669	1 120	1 930
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,3	-	-	-	0,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	9,8	39,9	25,4	10,1	4,7
Räntebärande skulder/balansomslutning (%)	20	8	8	14	23
Kapitalomsättningshastighet (ggr)	1,22	1,39	1,46	1,21	0,98

¹⁾ 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	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	12229	2850	2550	3663	3166	12731	3879	2643	3182	3027
Produktions- och driftkostnader	-10180	-2626	-2116	-2926	-2512	-9939	-2955	-2057	-2476	-2451
Bruttoresultat	2049	224	434	737	654	2792	924	586	706	576
Försäljnings- och administrationskostnader	-719	-167	-158	-194	-200	-673	-171	-142	-204	-156
Resultat av fastighetsförsäljning	73	52	0	18	3	182	39	37	30	76
Nedskrivning av fastigheter	-320	-320	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	1083	-211	276	561	457	2301	792	481	532	496
Finansiella intäkter och kostnader	-31	-13	-14	-4	0	-4	14	-13	-1	-4
Resultat före skatt	1052	-224	262	557	457	2297	806	468	531	492
Skatter	-234	127	-74	-158	-129	-632	-215	-132	-151	-134
Periodens resultat	818	-97	188	399	328	1665	591	336	380	358

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2008-09-30	2008-06-30	2008-03-31	2007-12-31	2007-09-30	2007-06-30	2007-03-31
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	184	108	130	117	121	119	120	140
Projektfastigheter	614	856	802	809	790	625	618	615
Exploateringsfastigheter	5620	6160	5640	5748	5282	4368	4365	4230
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	171	159	155	90	104	65	66	73
Kortfristiga fordringar	2355	2054	2243	1697	1558	1955	2222	2175
Likvida medel	1111	578	663	1797	2061	1254	1706	1745
Summa omsättningstillgångar	9871	9807	9503	10141	9795	8267	8977	8838
SUMMA TILLGÅNGAR	10055	9915	9633	10258	9916	8386	9097	8978

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	3241	3327	3122	4205	3893	3290	3953	3988
Långfristiga räntebärande skulder	314	315	261	224	216	177	176	63
Övriga långfristiga skulder	271	1120	1154	1197	978	251	255	598
Långfristiga avsättningar	1579	1652	1634	1409	1358	1064	1039	976
Summa långfristiga skulder	2164	3087	3049	2830	2552	1492	1470	1637
Kortfristiga räntebärande skulder	1137	82	63	17	45	36	122	117
Övriga kortfristiga skulder	3401	3288	3276	3101	3321	3478	3466	3157
Kortfristiga avsättningar	112	131	123	105	105	90	86	79
Summa kortfristiga skulder	4650	3501	3462	3223	3471	3604	3674	3353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10055	9915	9633	10258	9916	8386	9097	8978

KASSAFLÖDESANALYS	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	101	242	-196	290	-235	1826	745	560	249	272
Från investeringsverksamheten	-4	-21	37	-13	-7	-7	1	0	15	-23
Från finansieringsverksamheten	-1055	306	72	-1414	-19	-1279	49	-1012	-303	-13
Summa periodens kassaflöde	-958	527	-87	-1137	-261	540	795	-452	-39	236
Likvida medel vid periodens slut	1111	1111	578	663	1797	2061	2061	1254	1706	1745

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-1313	304	132	-1076	-1313	-852	-566	-937	-1100	-852
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	2155	538	172	1208	237	-461	-747	371	163	-248
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	842	842	304	132	-1076	-1313	-1313	-566	-937	-1100

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Ingående balans vid periodens början	5282	6160	5640	5748	5282	4348	4368	4365	4230	4348
Nyanskaffningar	1571	161	665	138	607	2130	1366	237	361	166
Överfört till produktion	-781	-243	-171	-246	-121	-1159	-432	-249	-222	-256
Nedskrivningar	-320	-320	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-132	-138	26	0	-20	-37	-20	15	-4	-28
Utgående balans vid periodens slut	5620	5620	6160	5640	5748	5282	5282	4368	4365	4230

NYCKELTAL

Rörelsemarginal (%)	8,9	-7,4	10,8	15,3	14,4	18,1	20,4	18,2	16,7	16,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,3	0,3	0,1	0,0	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	32	32	34	32	41	39	39	39	43	44
Resultat per aktie (kr)	9,50	-1,20	2,30	4,50	3,70	18,30	6,60	3,70	4,10	3,90
Antal disponibla byggrätter	31000	31000	32900	33000	32500	31000	31000	30300	30300	30100
Antal produktionsstartade bostäder	1829	346	246	733	504	4065	1047	848	1332	838
Antal sålda bostäder	1871	270	307	674	620	3880	1043	817	1121	899

JM BOSTAD STOCKHOLM	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	5 317	1 301	1 035	1 615	1 366	5 217	1 621	1 077	1 256	1 263
Rörelseresultat ¹⁾	920	88	165	375	292	1 236	448	264	287	237
Rörelsemarginal (%)	17,3	6,8	15,9	23,2	21,4	23,7	27,6	24,5	22,9	18,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 012	2 012	1 867	1 672	1 461	1 286	1 286	1 204	1 049	937
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	45,7	45,7	68,6	82,5	88,4	96,1	96,1	91,6	99,1	102,0
Operativt kassaflöde	1 090	442	13	410	225	1 289	373	382	46	488
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 432	2 432	2 718	2 325	2 531	2 405	2 405	1 656	1 725	1 600
Antal disponibla byggrätter	12 200	12 200	12 800	12 900	12 500	12 300	12 300	12 100	12 400	12 200
Antal produktionsstartade bostäder	973	50	23	568	332	1 820	461	414	532	413
Antal sålda bostäder	1 061	97	147	425	392	1 907	640	364	521	382
¹⁾ Varav – fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	15	10	-	3	2
– nedskrivning av fastigheter	-140	-140	-	-	-	-	-	-	-	-

JM BOSTAD RIKS	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 263	612	683	1 015	953	4 011	1 119	872	1 055	965
Rörelseresultat ¹⁾	197	-122	61	126	132	685	220	154	168	143
Rörelsemarginal (%)	6,0	-19,9	8,9	12,4	13,9	17,1	19,7	17,7	15,9	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 447	1 447	1 328	1 184	1 039	871	871	831	759	696
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	13,6	13,6	40,6	53,4	64,9	78,6	78,6	80,2	83,1	87,2
Operativt kassaflöde	-203	-186	100	29	-146	468	210	108	195	-45
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 546	1 546	1 671	1 645	1 606	1 377	1 377	1 415	1 385	1 358
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 000	11 900	11 800	11 500	10 700	10 700	10 800	10 600	10 800
Antal produktionsstartade bostäder	597	237	118	131	111	1 515	448	331	481	255
Antal sålda bostäder	564	137	119	139	169	1 502	330	371	465	336
¹⁾ Varav – fastighetsförsäljningar	-1	-1	-	-	-	2	2	-	-	-
– nedskrivning av fastigheter	-40	-40	-	-	-	-	-	-	-	-

JM UTLAND	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 058	418	435	661	544	2 685	878	509	700	598
Rörelseresultat ¹⁾	-176	-243	18	28	21	178	74	17	46	41
Rörelsemarginal (%)	-8,6	-58,1	4,1	4,2	3,9	6,6	8,4	3,3	6,6	6,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 800	1 800	1 630	1 464	1 313	1 144	1 144	1 098	1 090	1 058
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-9,8	-9,8	8,7	9,6	12,0	15,6	15,6	18,1	20,5	22,4
Operativt kassaflöde	-657	-102	-146	-91	-318	-10	-140	106	151	-127
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 562	1 562	1 670	1 560	1 501	1 389	1 389	1 224	1 181	1 198
Bokfört värde projektfastigheter	61	61	58	31	29	30	30	37	29	29
Antal disponibla byggrätter	7 800	7 800	8 200	8 300	8 500	8 000	8 000	7 400	7 300	7 100
Antal produktionsstartade bostäder	259	59	105	34	61	730	138	103	319	170
Antal sålda bostäder	246	36	41	110	59	471	73	82	135	181
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-140	-140	-	-	-	-	-	-	-	-

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	213	58	53	61	41	91	27	25	18	21
Rörelseresultat ¹⁾	75	42	9	19	5	162	30	35	26	71
Genomsnittligt operativt kapital	972	972	949	965	983	984	984	999	962	938
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	7,7	7,7	6,6	9,2	9,8	16,5	16,5	14,4	12,9	15,9
Operativt kassaflöde	-113	-78	-54	-3	22	170	197	35	-30	-32
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	80	101	110	110	111	111	73	74	74
Bokfört värde projektfastigheter	553	553	798	771	780	760	760	585	586	584
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	74	53	0	18	3	165	27	37	27	74

JM PRODUKTION	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 008	606	529	459	414	1 296	366	290	318	322
Rörelseresultat	124	44	32	26	22	89	33	23	19	14
Rörelsemarginal (%)	6,2	7,3	6,0	5,7	5,3	6,9	9,0	7,9	6,0	4,3
Operativt kassaflöde	162	39	51	39	33	54	36	-1	-3	22

JM ÖVRIGT	2008					2007				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-630	-145	-185	-148	-152	-569	-132	-130	-165	-142
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-57	-20	-9	-13	-15	-49	-13	-12	-14	-10

²⁾ Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ingen aktieutdelning sker och att hela den i moderbolaget redovisade årsvinsten 1 428 423 861 kronor med tillägg av balanserade vinstmedel 151 178 860 kronor, sammantaget 1 579 602 721 kronor, överförs i ny räkning.

I bolaget finns 83 401 883 registrerade aktier 2008-12-31, 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 företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 februari 2009

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell
Ledamot

Eva-Britt Gustafsson
Ledamot

Bengt Larsson
Ledamot

Berthold Lindqvist
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

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 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 41–76. 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 2009

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 2008.

Utdelning enligt förslag	0
Börskurs	43,00
	0

Totalavkastning

Summa aktiekursens förändring under året, utbetald utdelning och inlösenrätt i förhållande till aktiekurs i början på året.

Aktiekursens förändring	-89,5
Utbetald utdelning	5,5
Inlösenrätt	4,1
Summa	-79,9
Aktiekurs i början på året	132,5
	-60%

Kapitalomsättningshastighet

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	12 229
Genomsnittlig balansomslutning	9 985
	1,22 ggr

Resultat per aktie (före utspädning)

Årets resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat	818
Genomsnittligt antal aktier	85 968 011
	9,50 kr

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	818
Genomsnittligt eget kapital	3 567
	22,9%

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 171
Genomsnittligt sysselsatt kapital	4 929
	23,8%

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 171
Genomsnittlig balansomslutning	9 985
	11,7%

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 171
Finansiella kostnader	119
	9,8 ggr

Rörelsemarginal

Rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivning av fastigheter i förhållande till intäkter.

Rörelseresultat	1 083
Intäkter	12 229
	8,9%

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	3 241
Balansomslutning	10 055
	32%

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 93–95.

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 (hysesrätter)
- Fastigheter under utveckling
- Färdigutvecklade kontorsfastigheter.

En sammanställning över JM:s projektfastigheter återfinns på sidorna 91–92.

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 sidorna 51–53.

INNEHÅLL	SIDA
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	80
STYRELSE OCH REVISORER	86
KONCERNLEDNING	87
JM-AKTIE	88
KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER	90

Bolagsstyrnings- rapport för verksamhetsåret 2008

BAKGRUND

Den reviderade svenska Koden för bolagsstyrning (Koden), gällande från 1 juli 2008, ska tillämpas av aktiebolag, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. JM hör till dessa bolag och enligt Koden ska det till JM:s årsredovisning fogas en särskild rapport om bolagsstyrningsfrågor. I denna bolagsstyrningsrapport ska JM dels ange att Koden tillämpas samt dels översiktligt beskriva hur Koden tillämpats under det senaste räkenskapsåret. Koden medger att regler inte tillämpas, förutsatt att orsaken tydligt redovisas enligt principen "följ eller förklara".

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 28–32.

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

Bolaget kallar till årsstämma (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) 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.

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman 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 fram till nästa årsstämma.

Årsstämman 2008 hölls den 24 april. Vid stämman var 251 aktieägare närvarande eller företrädare genom ombud, representerande cirka 50 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s hemsida (www.jm.se).

Årsstämman 2009 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 2009 sammankallades i september 2008 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Anders Algotsson representerande AFA Försäkringar
KG Lindvall representerande Swedbank Robur fonder
Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension
Martin Jonasson representerande Andra AP-fonden och
Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet cirka 33 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är Anders Algotsson. Valberedningen har sammanträtt fyra gånger samt därtill korresponderat per e-post. 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 och Veidekke. Vid sidan av JM har Jonas Svensson revisionsuppdrag i bland annat Besqab, Glocalnet, 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 58.

JM:s STYRELSE

SAMMANSÄTTNING

JM:s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter valda av årsstämman. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Vid årsstämman 2008 valdes åtta ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom deltagande i utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott) och närvaro under kalenderåret 2008. Beslutade arvoden redovisas på sidan 84. Styrelsen har haft fjorton sammanträden, varav tre sammanträden per telefon och tre per capsulam (brevsammanträde).

Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden.
Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden.
Investeringsutskottet har haft fem sammanträden.

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E (ordf) I	13	9
Elisabet Annell	ledamot	2002	R	14	4
Eva-Britt Gustafsson	ledamot	2005	R	14	4
Bengt Larsson	ledamot	2004	E	14	4
Berthold Lindqvist	ledamot	2001	(ordf) R	13	3
Johan Skoglund	ledamot	2003	-	14	-
Åsa Söderström Jerring	ledamot	2007	I	14	5
Torbjörn Torell	ledamot	2004	I	14	5
Jonatan Sundelin	arb.led.	2004	-	14	-
Johan Wegin	arb.led.	2002	-	14	-
Peter Skogert	arb.led., suppl.	2005	-	11 ¹⁾	-
Stefan Brodén	arb.led., suppl.	2007	-	11 ¹⁾	-

¹⁾ Arbetstagar-suppleanterna deltar inte i beslut per capsulam.

Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.6 i Kodens anges på sidan 86.

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/ANSVARSRÅDEN

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.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering.

Arbetsinsatsen för styrelsens ordförande bedöms uppgå till 50 arbetsdagar och för externa ledamöter till cirka 20 arbetsdagar per år. I detta ingår också arbetet i utskotten.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordförande i JM:s styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är

dennes diskussionspartner. Ordförandes 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 2008

Styrelsen har under 2008 bland annat beslutat om förvärv av exploateringsfastigheter i Storstockholm (vid Telefonplan, på Kungsholmen och i Solna). I Storstockholm har även försäljning skett av ett större fastighetsbestånd i Älta, Nacka, och fyra påbörjade bostadsprojekt. I södra Sverige kan nämnas förvärvet av industrimark i Lund för utveckling av bostäder.

Styrelsen har även hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget. Vid detta sammanträde har även JM:s policyer behandlats samt en konkurrentanalys genomgått. Bland väsentliga ärenden i styrelsen under 2008 ingår också det inlösenprogram och långsiktiga incitamentsprogram, som slutligt beslutades vid årsstämman samt behandling av de personalminskningar som genomförts under året. Problemen i det finansiella systemet under den senare delen av 2008 har inneburit behov av att anpassa verksamheten till en lägre efterfrågan på bostäder.

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 stämموvalda 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 är ledamoten Berthold Lindqvist.

Ekonomi- och finansdirektören är föredragande vid Revisionsutskottets sammanträden.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades 2003 och har för närvarande tre ledamöter: Berthold Lindqvist (ordförande), Elisabet Annell och

Eva-Britt Gustafsson. 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 Bengt Larsson. Utskottet har haft fyra 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 incitamentsprogrammen
- 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 fem 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

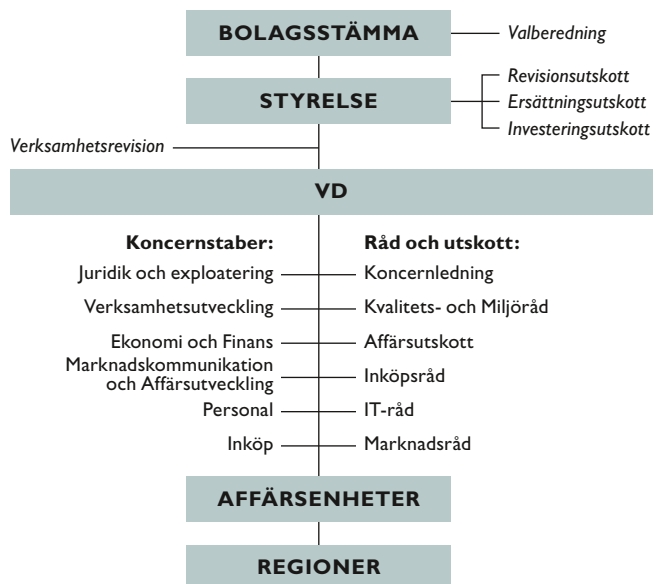
bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Uppföljning nedan.

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 37.

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.

Under året har arbetet fortsatt med kartläggningen av processer och system i de utländska dotterbolagen. Målsättningen är att ytterligare utveckla och likrikta processer och arbetssätt inom hela koncernen.

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.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och kontrollen, som 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 rapporte-

ringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter, som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

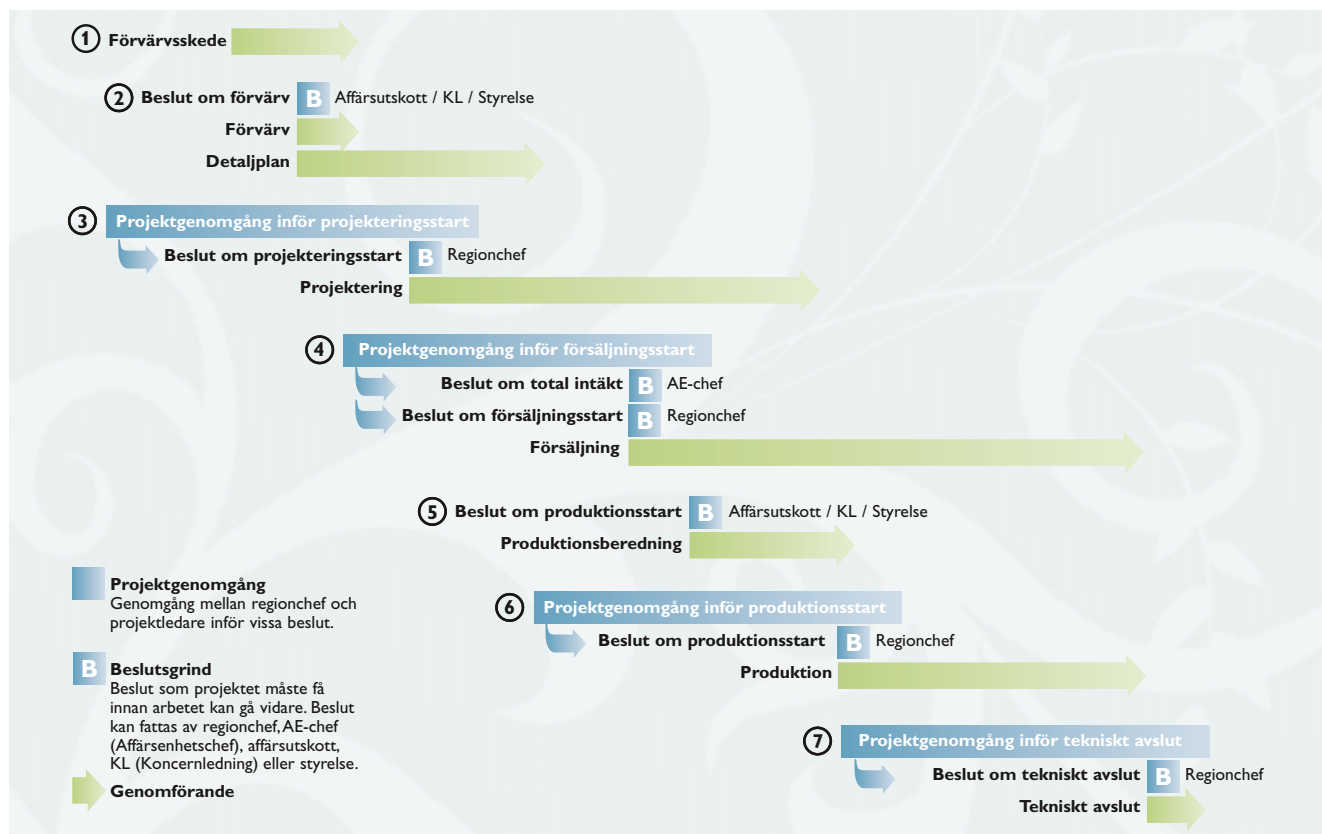
Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningens möten 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.

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 berörd personal.

Beslutsprocessen illustreras nedan:



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/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar och köp/försäljningar av fastigheter.

Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande, dels med hjälp av 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 2008:

- 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 vardera till de två ledamöterna, samt 55 000 kronor vardera till de fem ledamöterna, inklusive ordförandena, i Ersättnings- och Investeringsutskotten.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JM:s ledande befattningshavare kommer enligt lag att föreläggas årsstämman 2009 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 44. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3, sidorna 56–58 Koncernens noter.

Cirka 650 av JM:s chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala

lönersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sju månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell målpåfyllelse 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.

PRESTATIONSAKTIEPROGRAM 2008 OCH AKTIESPARPROGRAM 2008

Årsstämman 2008 beslutade om att inrätta Prestationsaktieprogram 2008 och Aktiesparprogram 2008 ("Aktieprogrammen 2008"), vilket omfattar upp till 50 ledande befattningshavare inom JM-koncernen. Aktieprogrammen 2008 syftar bland annat till att stärka JM:s förmåga att behålla och rekrytera de bästa medarbetarna så att högsta möjliga avkastning uppnås för aktieägarna.

PRESTATIONSAKTIEPROGRAM 2008 – SÄRSKILDA VILLKOR

Deltagare i Prestationsaktieprogram 2008 erhåller vederlagsfritt, och utan krav på investering i Sparaktier, ett visst antal rättigheter ("Rättighet II"). Varje Rättighet II berättigar till att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM ("Prestationsaktie") till ett lösenpris om 10 kronor, förutsatt att vissa prestationskrav uppfylls. En förutsättning för att kunna utnyttja Rättighet II till förvärv av Prestationsaktie är att deltagaren är anställd i JM-koncernen under en initial treårig kvalifikationsperiod och att vissa prestationskrav, kopplade till JM:s tillväxt i vinst per aktie under räkenskapsåren 2008–2010, uppfylls. Vid upphörande av anställningen inom JM-koncernen förfaller normalt Rättighet II.

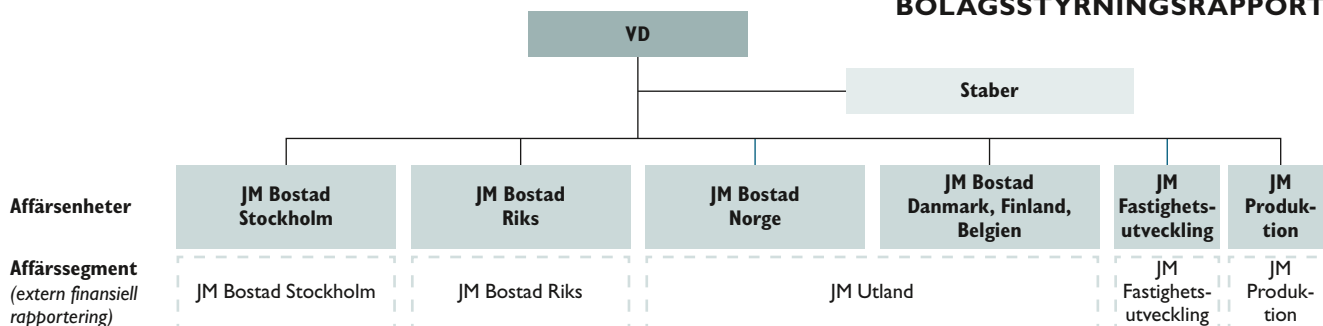
AKTIESPARPROGRAM 2008 – SÄRSKILDA VILLKOR

Deltagande i Aktiesparprogram 2008 förutsatte att en investering i stamaktier i JM gjordes under maj 2008 ("Sparaktie"). För två Sparaktier som förvärvades inom ramen för Aktiesparprogram 2008 tilldelades deltagaren vederlagsfritt en rättighet ("Rättighet I") att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM ("Aktie") till ett lösenpris om 10 kronor.

Storleken på deltagarens möjliga investering baserades på deltagarens rörliga lön för år 2007. För att kunna utnyttja Rättighet I till att förvärv av Aktie förutsätts att deltagaren är anställd i JM-koncernen under den initiala treåriga kvalifikationsperioden samt att deltagaren under denna period behållit alla de Sparaktier som förvärvats inom ramen för Aktiesparprogram 2008. Löptiden för Aktiesparprogram 2008 är sju år, inklusive den initiala treåriga kvalifikationsperioden. Vid upphörande av anställningen inom JM-koncernen förfaller normalt Rättighet I.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR AKTIEPROGRAMMEN 2008

Efter avslutad anmälningsperiod omfattar Aktieprogrammen 2008 högst cirka 105 000 stamaktier, motsvarande en utspädning om cirka 0,13 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Kostnaden för Aktieprogrammen 2008, som kommer att belasta resultatet under den treåriga kvalifikationsperioden, uppgår till cirka 8 mkr inklusive sociala kostnader. Inom ramen för Aktieprogrammen 2008 har egna aktier återköpts för överlåtelse till



deltagarna samt för täckande av sociala kostnader. I slutet av maj 2008 förvärvade JM AB 150 000 egna aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm för totalt 15,5 mkr.

KONVERTIBELPROGRAM 2008 OCH TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2008

Årsstämman 2008 beslutade att JM skulle dels upptaga ett konvertibelt förlagslån om nominellt 110 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 2008 och Teckningsoptionsprogram 2008 är att de anställda genom ett personligt ägarengagemang ska finna motivation till att positivt bidra till att utveckla verksamheten vilket främjar en långsiktig och framgångsrik utveckling för JM.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 57 mkr genom emission av cirka 424 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 73 000 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 slutet av juni 2008.

De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till en aktie till kursen 134 kronor. Konvertering av konvertibler och teckning med stöd av teckningsoptioner kan ske från och med den 1 juni 2010 till och med den 18 maj 2012 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 498 000 kronor, genom utgivande av högst 498 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,6 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 10 juni 2012 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 två Affärsutskott, 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 nio 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 avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD och Ekonomi- och finansdirektör. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och 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 2009

Styrelsen



Från vänster: Peter Skogert, Johan Skoglund, Stefan Brodén, Eva-Britt Gustafsson, Jonatan Sundelin, Lars Lundquist, Berthold Lindqvist, Åsa Söderström Jerring, Johan Wegin, Torbjörn Torell, Bengt Larsson och Elisabet Annell.

Lars Lundquist

Styrelseordförande, ordförande i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2005

Aktier i JM: 85000

Ålder: 61 år

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm och MBA, University of Wisconsin.

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fondkommissionärer och försäkringsbolag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA, styrelseledamot i TradeDoubler AB, Sjätte AP-fonden samt styrelseledamot 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

Invald i styrelsen: 2002

Aktier i JM: 2070

Ålder: 63 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, Tönnervikgruppen 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 Atria Scandinavia AB, Catella AB, Lantmännen ek. för, Livförsäkrings AB Skandia, TradeDoubler AB och Upplands Motor AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Eva-Britt Gustafsson

Styrelseledamot och ledamot i Revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2005

Aktier i JM: 1000

Ålder: 58 år

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 18 år i Nordbanken (Nordea) bl.a. som bankdirektör och 2 år som vVD i Securum Finans AB. Under 12 år VD i Venantius AB.

Andra väsentliga uppdrag: VD i Apoteket Omstrukturering AB. Styrelseordförande i Akademiska Hus AB och styrelseledamot i Euler-Hermes Kreditförsäkring Norden AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Bengt Larsson

Styrelseledamot och ledamot i Ersättningsutskottet

Invald i styrelsen: 2004

Aktier i JM: 5000

Ålder: 63 år

Utbildning: Studentexamen.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare under 20 år verksam i olika befattningar inom IKEA-koncernen såsom Sverigechef, Nord-europachef och Europachef och ledamot av koncernledningen under 1990-talet.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Berthold Lindqvist

Styrelseledamot och ordförande i Revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2001

Aktier i JM: 9931

Ålder: 70 år

Utbildning: Med.Dr.hc, ingenjör.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verksam som vVD i Sonesson AB och under 14 år som VD och koncernchef i Gambro AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Cardo AB och Securitas AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Johan Skoglund

Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef

Invald i styrelsen: 2003

Aktier i JM: 23400

Konvertibler: 2874356 kr

Ålder: 46 år

Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm och Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 21 år i JM AB i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i AB Bostadsgaranti, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Sveriges Bygginstrument och Mentor Sverige.

Oberoende: Ledamoten anses i sin egenhet av VD och koncernchef vara beroende.

Åsa Söderström Jerring

Styrelseledamot och ledamot i Investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2007

Aktier i JM: 5000

Ålder: 52 år

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: 25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bl.a. som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Geveko AB, Rejlers AB, ELU Konsult AB och Arkitekterna Krook & Tjäder AB samt ordförande i Byggsektorns Etiska Råd, FIA Förnyelse i anläggningssektorn samt CERBOF Centrum för energieffektivt byggande och förvaltning.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Torbjörn Torell

Styrelseledamot och ledamot i Investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2004

Aktier i JM: 5000

Ålder: 53 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 i 3 år, 13 år i Skanskakoncernen, bl.a. i olika chefsbefattningar. Styrelseordförande i Arsenalen AB, Point Gruppen AB, styrelseledamot i Carl Bro AS.

Andra väsentliga uppdrag: Sedan 4 år VD och koncernchef i Bravida AB. Styrelseledamot i Stiftelsen Livlust.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Jonatan Sundelin

Född 1970. Betongarbetare
Ledamot i styrelsen sedan 2004.
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0

Johan Wegin

Född 1965. Byggnadsingenjör
Ledamot i styrelsen sedan 2002.
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 208236 kr

Peter Skogert

Född 1973. Betongarbetare
Suppleant i styrelsen sedan 2005.
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 88908 kr

Stefan Brodén

Född: 1952. Nätverkstekniker
Suppleant i styrelsen sedan 2007.
Antal aktier i JM: 537
Konvertibler: 29692 kr

STYRELSENS SEKRETERARE

Urban Lilja

Född 1952, Chefsjurist i JM AB
Styrelsens sekreterare sedan 1996.
Antal aktier i JM: 13 350
Konvertibler: 2282 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 2009-02-28.



Från vänster: Thor Olaf Askjer, Anette Frumerie, Urban Lilja, Zdravko Markovski, Johan Skoglund, Claes Magnus Åkesson, Sören Bergström, Helene Hasselskog och Lennart Henriz.

KONCERNLEDNING*

Johan Skoglund

VD och koncernchef

Anställningsår: 1986

Medlem i koncernledningen: 2000

Antal aktier i JM: 23 400

Konvertibler: 2874 356 kr
Ålder: 46 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Tidigare befattningar i JM: 21 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 Bygginstrument och Mentor Sverige.

Thor Olaf Askjer

Affärsenhetschef JM Bostad Norge

Anställningsår: 1999

Medlem i koncernledningen: 2004

Antal aktier i JM: 1875

Konvertibler: 803 196 kr

Ålder: 53 år. Byggnadsingenjörsexamen 1977. VD Projektfinans 97-03 och VD Byggholt 03-.

Sören Bergström

Affärsenhetschef JM Bostad Riks och Inköpsdirektör

Anställningsår: 1988

Medlem i koncernledningen: 2001

Antal aktier i JM: 409

Konvertibler: 1 799 056 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.

Anette Frumerie

Affärsenhetschef JM Bostad Danmark, Finland, Belgien samt JM Fastighetsutveckling och JM Produktion

Anställningsår: 1993

Medlem i koncernledningen: 2008

Antal aktier i JM: 0

Konvertibler: 1 521 464 kr

Ålder: 40 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1992, Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 2001.

Tidigare befattningar i JM: 15 år i olika befattningar som arbetsledare, platsingenjör, projektledare och regionchef.

Styrelseordförande i JM Entreprenad AB. Styrelsemedlem i AB Borätt, Seniorgården AB, JM Inredning i Stockholm AB och JM Stombyggnad AB.

Helene Hasselskog

Personaldirektör

Anställningsår: 2006

Medlem i koncernledningen: 2006

Antal aktier i JM: 245

Konvertibler: 2 282 196 kr

Ålder: 40 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: 2 282 196 kr

Ålder: 56 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 JM:s styrelse

Anställningsår: 1996

Medlem i koncernledningen: 1996

Antal aktier i JM: 13 350

Konvertibler: 2 282 196 kr

Ålder: 56 år. Jur. kand. Lunds Universitet 1978.

Notariemittering Borås tingsrätt, advokat vid Friman & Carlander Advokatbyrå, bolagsjurist vid Celsius Industrier AB och Akzo Nobel AB.

Styrelseledamot i JM Byggholt AS samt JM Entreprenad AB.

Zdravko Markovski

Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm samt Marknadskommunikation och Affärsutveckling

Anställningsår: 1987

Medlem i koncernledningen: 2002

Antal aktier i JM: 8 294

Konvertibler: 2 282 196 kr

Ålder: 44 år. Civilingenjör KTH 1987.

Tidigare befattningar i JM: Projektledare, regionchef och affärsenhetschef JM Bostad.

Styrelseordförande i AB Borätt, Seniorgården AB och JM Suomi Oy. Styrelseledamot i JM Entreprenad AB, JM Inredning i Stockholm AB och JM Stombyggnad AB.

Claes Magnus Åkesson

Ekonomi- och Finansdirektör

Anställningsår: 1998

Medlem i koncernledningen: 1998

Antal aktier i JM: 50 000,

varav 48 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 2 282 196 kr

Ålder: 49 år. Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984.

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

Robert Jaaniste, Region Stockholm Stad

Per Johansson, Marknadschef 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

Lars-Olof Höglund, Fastighetsutveckling

Fredric Kastevik, JM Entreprenad AB

Birgitta Seeman, Seniorgården AB och AB Borätt

Jonny Ånges, JM Stombyggnad AB och

JM Inredning i Stockholm AB

Marko Heino, JM Suomi OY, Finland

Christopher Lee, JM Construction S.A., Belgien

Anders Wahrer, JM Danmark A/S, Danmark

*Karin Ljudén, Kommunikationsdirektör, och Anders Wahrer, Affärsenhetschef JM Bostad Öresund, var medlemmar i JM:s koncernledning under 2008.

Angivna aktieinnehav avser innehav per 2009-02-28.

Svagt år för JM-aktien

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på den Nordiska Börsens lista, segmentet Large 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 i OMX Stockholmsbörsens index "SX4040 Real Estate". Under 2008 sjönk JMs aktiekurs med 68 procent, att jämföras med en sänkning om 29 procent för SX4040, och en sänkning om 46 procent för ett annat relevant jämförelseindex för JM, SX201030. Det generella indexet på OMX Stockholmsbörsen, OMX Stockholm_PI, sjönk 42 procent under 2008. JM-aktien noterades som högst under året till 152 kr den 4 april och som lägst till 26,30 kr den 2 december. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 0 procent (4,2). Totalavkastningen under 2008 uppgick till -60 procent (-16).

Totalavkastning

%	2008	Genomsnitt per år 2004–2008
JM	-60	39
Stockholmsbörsen	-39	9

Totalavkastning JM, 2004–2008

	%	Index
2008	-60	230
2007	-16	576
2006	94	685
2005	91	353
2004	85	185
2004-01-01		100
Genomsnittligt 5 år	39	

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 12,0 mdkr (30,8) omsattes under 2008. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 47 mkr (123). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 167 procent (186) under året att jämföra med hela börssnittet på 152 procent (130). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 3,6 mdkr (11,8).

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2008 uppgick antalet aktieägare till 12 659 (11 361). De tio största svenska ägarna stod för 45,0 procent (43,2) av kapitalet och de utländska ägarna för 27,3 procent (33,5).

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. Trots en stark balansräkning och god intjäningsförmåga på längre sikt kommer styrelsen att föreslå 0 kronor per aktie (5,50) i utdelning. Likviditetsförsörjningen från banksystemet för start av nya projekt måste normaliseras innan det bedöms principiellt riktigt att avhända likviditet från bolaget.

Överföring till aktieägare, Mkr

	Utdelning	Inlösen	Summa
2004	140		140
2005	196	966	1162
2006	247	1002	1249
2007	415	1013	1428
2008	489	992	1481
Summa	1 487	3 973	5 460

Aktieägare per 31 december 2008

Ägare	% av antal aktier
AMF Pensionsförsäkrings AB och AMF fonder	9,6
AFA Försäkringar	9,5
Swedbank Robur fonder	8,9
Andra AP-fonden	5,5
Fjärde AP-fonden	3,2
SEB fonder och Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	2,1
Skandia fonder och Livförsäkrings AB Skandia	1,9
Folksam fonder, Folksam livförsäkring och KPA pensionsförsäkring AB	1,8
Handelsbanken fonder, Handelsbanken livförsäkring och SPP Livförsäkrings AB	1,3
Länsförsäkringar – fonder	1,2
Danske Capital Sverige fonder	1,2
Cicero fonder	1,0
Utländska aktieägare	27,3
Övriga aktieägare	25,5
Summa	100,0

Antal aktieägare per 2008-12-31: 12 659 st

Antalet aktier per 2008-12-31 uppgår till 83 401 883

AKTIEDATA

Kronor per aktie	2008	2007	2006	2005	2004
Börskurs per den 31/12	43	132,5	166	88	48
Högst/lägst betalkurs under året	152/26,30	264/107,25	168,5/87,5	90/46	48,5/25,5
Direktavkastning per den 31/12 (%)	0	4,2	2,7	2,8	3,7
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	3 578	11 777	15 320	8 686	5 375
Resultat per aktie före och efter utspädning	9,50	18,30	16,40	9,30	4,20
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	88	91	77	46	36
Bokfört värde	68	59	47	30	26
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	8	12	12	15	23
Bokfört värde	7	9	9	12	20
Eget kapital (redovisat)	39	44	39	34	31
Utdelning	0 ¹⁾	5,50	4,50	2,50	1,80
Utdelning i % av resultat per aktie	0	30	27	27	41
P/E tal per den 31/12	5	7	10	10	11
Antal aktier per den 31/12	83 216 883 ²⁾	88 879 308 ³⁾	92 289 764	98 705 520	112 261 628
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	85 968 011	91 076 274	95 453 698	105 390 727	112 261 628
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	85 991 380	91 090 084	95 453 698	105 390 727	112 261 628

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

²⁾ 185 000 återköpta aktier ingår ej.

³⁾ 35 000 återköpta aktier ingår ej.

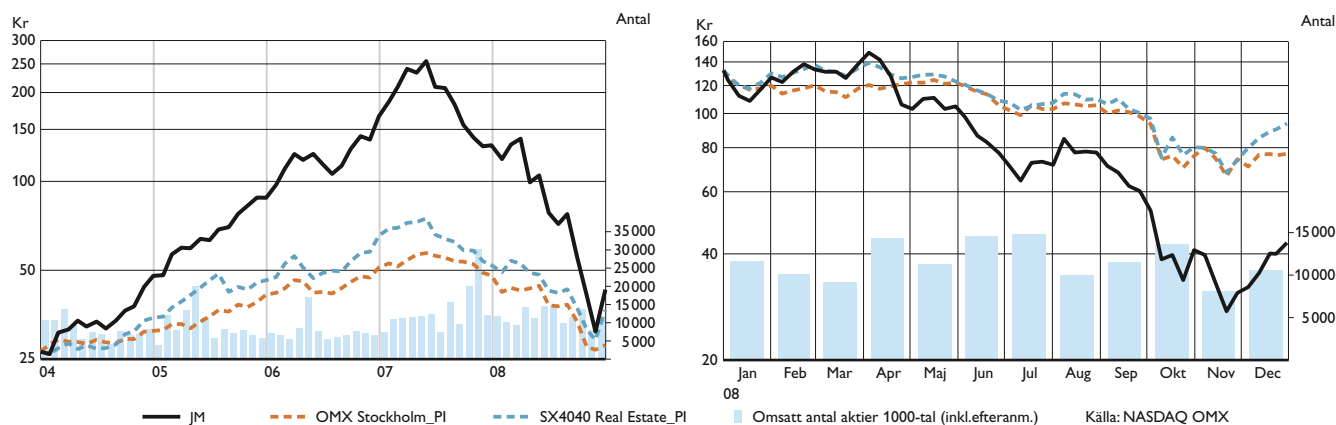
ÄGARBILD PER 2008-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	7 911	62,5	1 518 659	1,8
501–1 000	2 172	17,2	1 832 121	2,2
1 001–5 000	1 900	15,0	4 337 791	5,2
5 001–20 000	393	3,1	3 855 901	4,6
20 001–100 000	167	1,3	7 623 055	9,2
100 001–	116	0,9	64 234 356	77,0
Summa	12 659	100,0	83 401 883	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2004–2008

År	Split	Inlösen av aktier, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital mkr
2004			28 065 407	4 kr	112,2
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

KURSUUTVECKLING



Välkommen till JM:s årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma tisdagen den 28 april 2009 kl. 16.00 på JM:s huvudkontor, Telegrafgatan 4, Solna.

ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast onsdagen den 22 april 2009, dels anmäla sig till bolaget före kl. 16.00 onsdagen den 22 april 2009 på något av följande sätt:

Post: JM AB, 16982 Stockholm
 Telefon: 08-7828700
 Fax: 08-7828612
 E-post: monica.charron@jm.se
 JM ABs webbplats: www.jm.se

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i stämman, måste genom förvaltares försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är införd i aktieboken onsdagen den 22 april 2009.

Inträdeskort till stämman kommer att utsändas.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker för verksamhetsår 2008.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2009	Delårsrapport januari–mars 2009 Årsstämma
24 augusti	Delårsrapport januari–juni 2009
26 oktober	Delårsrapport januari–september 2009
11 februari 2010	Bokslutskommuniké 2009
28 april 2010	Delårsrapport januari–mars 2010 Årsstämma 2010

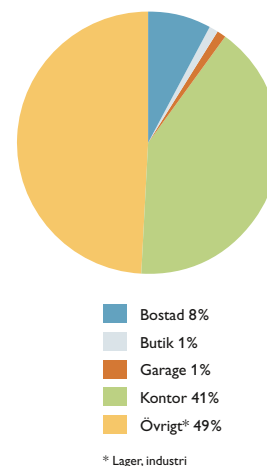
Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-7828700, fax 08-7828610, eller via www.jm.se.

Projektfastigheter och urval av exploaterings- fastigheter

För fastighetssammanställningen gäller följande förutsättningar: I kolumnen för hyresintäkternas fördelning i tabellerna är ungefärliga värden angivna eftersom vissa hyresavtal innehåller flera olika typer av ytor.

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.

Uthyrbara ytor, lokalfördelade



PROJEKTFASTIGHETER

Uthyrningsbar yta, m ² (inklusive garage)	Bostadsfastigheter (hyresrätter)	Fastigheter under utveckling	Färdigutvecklade kontorsfastigheter
Storstockholm	7 709	66 074	427
Övriga Sverige	0	0	0
Utland	0	0	5 711
Summa	7 709	66 074	6 138

BOSTADSFÄSTIGHETER (HYRESRÄTTER)

Nr	Fastighet	Ålder Byggår	Total uthyrbar yta m ²	Uthyrbar yta, uppdelad m ²		Hyresintäkter 2008 Mkr	Hyresintäkter fördelade %		Planprocess Planskedet Utvecklingsperiod
				Hotell Kontor Butik	Bostäder Övrigt Garage		Hotell/Kontor Butiker Bostäder Övrigt/Garage		
1	Litografin 3 Stockholm Grafikvägen 15, 17 Bostadshus	1946	2 123	0	1 705	2,2	6		
				93	325		0	85	
				0	0		9		
2	Skissen 1 Stockholm Grafikvägen 21–25 Bostadshus	1946	1 467	0	1 401	1,4	0		
				0	20		2		
				46	0		97		
							1		
3	Träsnittet 1 Stockholm Grafikvägen 28–32 Bostadshus	1946	2 752	0	2 371	2,9	14		
				290	91		0		
				0	0		84		
							2		
4	Kortvingen 1 Stockholm Nathorstvägen 1–3 Bostadshus	1939	863	0	600	0,9	10		
				121	83		5		
				59	0		85		
							0		
5	Kortvingen 2 Hammarbyhöjden Nathorstvägen 5–7 Bostadshus	1938	504	0	504	0,6	0		
				0	0		0		
				0	0		98		
							2		

FASTIGHETER UNDER UTVECKLING

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad			Hyresintäkter 2008	Hyresintäkter fördelade	Utveckling
				Hotell	Bostäder	Övrigt			
	Kommun	Byggår		Kontor	Övrigt	Garage			Beskrivning
	Adress	Ombyggnadsår		Butik					Större hyresgäster
	Beskrivning		m ²	m ²	m ²		Mkr	%	
6	Kallhäll 1:22	1907	16 364	0	0		7,3	33	Utveckling av kontor och industri
	Järfälla			2 194	13 440			0	Haglöfs m.fl.
	Fabriksvägen			0	730			0	
	Lätt industri							67	
7	Dalénum	1912-1960	41 634	0	0		29,0	62	Utveckling av kontor
	Lidingö			25 875	15 759			0	AGA
	Södra Kungsvägen			0	0			0	Interspiro m.fl.
	Kontor m.m.							38	
8	Sicklaön 146:25	2009	2 651	0	0		0,0	0	Vårdboende
	Nacka			0	2 651			0	Carema
	Fjällstigen 1			0	0			0	
	Vårdboende							0	
9	Valsta 4:20	2009	5 425	0	0		0,0	0	Vårdboende
	Sigtuna			0	5 425			0	Sigtuna Kommun
	Midgårdsvägen 12			0	0			0	
	Vårdboende							0	

FÄRDIGUTVECKLADE KONTORSFASTIGHETER

Nr	Fastighet	Ålder	Taxering 2008	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad			Hyresintäkter fördelade	Större hyresgäster
					Hotell	Bostäder	Övrigt		
	Kommun	Byggår	Tax.värde		Kontor	Övrigt	Garage		
	Adress	Ombyggnadsår			Butik				Beskrivning
	Beskrivning		Mkr	m ²	m ²	m ²	Mkr	%	
10	Yxlö 3:51	1984	1,0	427	0	0	0,5	0	Internt utnyttjat av JM
	Nynäshamn	1993			0	427		0	
	Ådudden				0	0		0	
	Konferensanläggning							100	
11	Haugnesfjerto	2007	0,0	242	0	0	0,0	100	
	Os kommun, Norge				242	0		0	
	Haugnesfjerto sektion 6				0	0		0	
	Kontor							0	
12	Haugnesfjerto	2007	0,0	83	0	0	0,1	100	Cha Zet AS
	Os kommun, Norge				83	0		0	
	Haugnesfjerto sektion 7				0	0		0	
	Kontor							0	
13	Beitostølen	1990	2,5	90	0	90	0,0	0	Internt utnyttjat av JM
	Beitostølen, Norge				0	0		0	
	Øystre Slidre				0	0		100	
	Hytte							0	
14	Rud	1976	44,1	1 444	0	0	2,1	100	Cramo AS
	Bærum, Norge	1985			250	1 194		0	
	Bærumsveien 471				0	0		0	
	Kontor/lager							0	
15	Rud	1978	94,5	1 855	0	0	4,5	100	Internt utnyttjat av JM
	Bærum, Norge	1986			1 855	0		0	
	Bærumsveien 473				0	0		0	
	Kontor							0	
16	Grefsen (50%)	1978	26,5	1 997	0	0	2,2	100	Steinar Hansen AS
	Bærum, Norge	1986			1 997	0		0	Danmon Norge AS
	Bærumsveien 473				0	0		0	Tour & Andersson
	Kontor							0	Micro Maltic

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produktionssstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2008 m ²	Hyresintäkter 2008 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Långbro Stockholm Älvsjö	320	2000–2013	300	0,2	Brf	Detaljplan Produktionsstart 2000
Sverige	Liljeholmskajen Stockholm Årstadal/Liljeholmen	1 650	2001–2016	4 000	2,5	Brf	Detaljplan – 1 000 bostäder Produktionsstart 2001
Sverige	Liljeholmen Stockholm Liljeholmen/Gröndal	280	2013–2015	2 800	3,0		Detaljplan 2013 Produktionsstart 2013
Sverige	Lustgården Stockholm Kungsholmen	300	2010–2012				Detaljplan Produktionsstart 2010
Sverige	Telefonplan Stockholm Telefonplan	210	2010–2012				Detaljplan 2010 Produktionsstart 2010
Sverige	Hägernäs Täby Sjönära	185	2001–2012	9 700	6,0	Brf	Detaljplan – 160 bostäder Produktionsstart 2002
Sverige	Norra Frösunda Solna Frösundavik	300	2001–2013			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2003
Sverige	Järvastaden Solna/Sundbyberg Norra Solna och Sundbyberg	825	2007–2020			Brf/Äg	Detaljplan Produktionsstart 2007
Sverige	Dalénum Lidingö Sjönära	630	2007–2018			Brf	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2010
Sverige	Kvarnholmen Nacka Sjönära	1 050	2009–2020	ca 22 500	15,0	Brf	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2009
Sverige	Charlottendal/Farstadal Värmdö Gustavsberg	450	2002–2016			Brf/Äg	Detaljplan – 100 bostäder Produktionsstart 2003
Sverige	Östermalm Västerås City	350	2005–2014			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2005
Sverige	Bällstaberg Vallentuna Bällstabergsvägen	200	2001–2015			Brf	Detaljplan – 50 bostäder Produktionsstart 2002
Sverige	Industristaden Uppsala Kungsängen	620	2002–2014	ca 14 000	3,4	Brf	Detaljplan – 100 bostäder Produktionsstart 2003
Sverige	Librobäck Uppsala Yttre Luthagen	200	2010–2012	8 600	5,1	Brf	Detaljplan 2011 Produktionsstart 2012
Sverige	Kviberg Göteborg Vid Säveån	400	2003–2015			Brf	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2010
Sverige	Västra Eriksberg Göteborg Norra Älvstranden	350	2009–2013			Brf	Detaljplan Produktionsstart 2009
Sverige	Juvel Kvarnen Göteborg Norra Älvstranden	300	2006–2013			Brf	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2006
Sverige	Kolla Kungsbacka Centralt	300	2011–2015			Brf/Äg	Detaljplan 2010 Produktionsstart 2011
Sverige	Dockan Malmö Västra Hamnen	310	2003–2016			Brf	Detaljplan – 110 bostäder Produktionsstart 2003

Exploateringsfastigheter bostadsutveckling forts.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produktion- startade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2008 m ²	Hysesintäkter 2008 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Glasbruket Malmö Limhamn	200	2009–2013				Detaljplan Brf Produktionsstart 2009
Sverige	Lomma Lomma Lomma Hamn	750	2003–2017				Detaljplan Brf/Äg Produktionsstart 2004
Sverige	Vallkärratorn Lund Stångby	250	2005–2016				Detaljplan – 66 bostäder Äg Produktionsstart 2005
Sverige	Kugghjulet Lund Västra Lund	475	2013–2020	17 500	8,1		Detaljplan 2013 Brf Produktionsstart 2013
Sverige	Raffinaderiet Lund Vid stationen	240	2009–2015	4 400	3,3		Detaljplan 2009 Brf Produktionsstart 2009
Summa		11 145					
	Ej specificerade byggrätter	12 055					
	Totalt antal byggrätter i Sverige	23 200					

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produ- ktionsstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2008 m ²	Hysesintäkter 2008 Mkr	Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Norge	Stongafjellet Askøy Bergen Naturnära, havsutsikt	500	2005–2015			Ägarlägenheter	Reguleringsplan Produktionsstart 2005
Norge	Koltveit Fjell, Bergen Sjönära	320	2010–2016			Ägarlägenheter	Reguleringsplanarbete Produktionsstart 2010
Danmark	Enghave Brygge Köpenhamn Vid hamnen	485	2010–2016			Ägarlägenheter	Lokalplan 2010 Produktionsstart 2011
Belgien	Merbraine Braine l'Alleud Parkmiljö	200	2010–2016			Ägarlägenheter	Detaljplan ¹⁾ 2009 Produktionsstart 2010
Summa		1 505					
Ej specificerade byggrätter		6 295					
Totalt antal byggrätter i utlandet		7 800					

¹⁾ Begreppet finns ej i Belgien.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2008

Objekt	Ort	Köpeskilling, mkr	Resultat, mkr
Bostadsbestånd Älta	Nacka	477	33
Bostadsfastighet Bävern	Lidingö	57	18
Frösunda	Solna	39	18
Bergrum Dalénium	Lidingö	10	0
Övriga projekt- och exploateringsfastigheter		160	-1
Upplösning av tidigare reserveringar vid fastighetsförsäljningar		5	5
Summa		748	73

**HUVUDKONTOR
OCH STOCKHOLMSKONTOR****JM AB**

Telegrafgatan 4, Solna
169 82 Stockholm
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
Tegnérsgatan 5, 553 34 Jönköping
Tel. 036-585 10 00, fax 036-12 03 66

Linköping
Brigadgatan 24, 581 31 Linköping
Tel. 013-37 14 00, fax 013-37 14 09

Region Malmö, 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**Belgien**

JM
Avenue Louise 287
B-1050 Brussels
Tel. +32 2 646 11 12, fax +32 2 646 96 26
www.jmconstruction.be

Danmark

JM Danmark A/S
Vester Farimagsgade 37
DK-1606 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

Norge

JM Byggholt AS
Bærumsveien 473, Rud
Postboks 33
N-1306 Bærum Postterminal
Tel. +47 67 17 60 00, fax +47 67 17 60 01
www.jmbyggholt.no



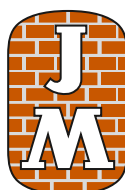
Produktion: JM, Holy Diver och Lindermyr Produktion /Anette Andersson

Text: JM

Foto/illustrationer: Torbjörn Bergkvist, Bildinfo, Per Bäckstrand, Cadwalk, Dark Arkitekter A/S, Dynagraph, Elitfönster, Jarl Feraeus, Sune Fridell, Richard Hammarskiöld, Mathias Landefjord, Kjell Arne Larsson, Jann Lipka, Ryno Quantz, Hans Sandqvist samt Staffan Trägårdh.

Repro och tryckeri: Ljungbergs Tryckeri AB

Papper: Maxisatin 150g/300g



Hus att trivas i

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm Besöksadress Telegrafgatan 4, Solna Telefon 08-782 87 00 Telefax 08-782 86 00 Org.nr. 556045-2103 Internet www.jm.se