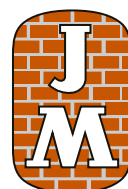


2017



JM-KONCERNEN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER 2017



STARK FINANSIELL STÄLLNING GER STYRKEPOSITION

JANUARI – DECEMBER 2017

Intäkterna ökade till 17 008 mkr (15 752) och rörelseresultatet ökade till 2 369 mkr (2 011). Rörelsemarginalen ökade till 13,9 procent (12,8)

Resultatet före skatt ökade till 2 579 mkr (1 951). Resultat efter skatt ökade till 2 194 mkr (1 540)

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 38,7 procent (31,4). Resultatet per aktie under året ökade till 31,00 kronor (21,20)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 2 013 mkr (1 957)

Antal sålda bostäder minskade till 3 100 (3 843) och produktionsstarterna uppgick till 3 873 (4 187)

Övervärden exploateringsfastigheter om 7,2 mdkr (7,0)

Utdelning för 2017. Styrelsen föreslår 11,00 kronor (9,50) i utdelning

OKTOBER – DECEMBER 2017

Intäkterna ökade till 4 551 mkr (4 296) och rörelseresultatet ökade till 638 mkr (597). Rörelsemarginalen uppgick till 14,0 procent (13,9)

Resultatet före skatt ökade till 621 mkr (572). Resultat efter skatt ökade till 606 mkr (474)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 145 mkr (368)

Antal sålda bostäder minskade till 684 (925) och produktionsstarterna uppgick till 1 183 (1 357)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

MKR	JANUARI – DECEMBER		OKTOBER – DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	17 008	15 752	4 551	4 296
Rörelseresultat	2 369	2 011	638	597
Rörelsemarginal, %	13,9	12,8	14,0	13,9
Resultat före skatt	2 579	1 951	621	572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 013	1 957	145	368
Räntabilitet på eget kapital, %	38,7	31,4		
Soliditet, %	40	40		
Resultat per aktie, kr	31,00	21,20	8,60	6,60
Antal sålda bostäder	3 100	3 843	684	925
Antal produktionsstartade bostäder	3 873	4 187	1 183	1 357
Antal bostäder i pågående produktion	8 200	7 984		
<i>Intäkter enligt IFRS</i>	17 275	15 291	4 562	4 294
<i>Rörelseresultat enligt IFRS</i>	2 456	1 931	649	597
<i>Resultat per aktie enligt IFRS, kr</i>	31,90	20,30	8,70	6,60

Omklassificering har gjorts avseende redovisning av projektfinansiering inom JM Utland. Den har tidigare redovisats mot nedlagda kostnader i balansposten "Pågående arbeten" men redovisas från och med tredje kvartalet 2017 som räntebärande och ej räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats. Omklassificeringen innebär ingen ändring avseende segmentsredovisningen, projektstyrningen eller riskprofilen i JM:s utlandsverksamhet. Effekterna framgår av en omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på jm.se/investerare.

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas bland annat IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 21-22.

För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare.

Där inget annat framgår baseras analys och kommentarer i denna bokslutskommuniké och delårsrapport på JM:s segmentsredovisning. Se redovisningsprinciper sidorna 22-23.

Omslagsbild: Projekt Strandholmen, Norge

KONCERNEN



"Bostadsmarknaden i Stockholm har varit fortsatt avvaktande under det fjärde kvartalet. Produktionsvolymen i Stockholm har utvecklats väl under året med god lönsamhet där produktionsstartade bostäder under det fjärde kvartalet har normal bokiningsnivå. Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en fortsatt positiv utveckling med

god lönsamhetsnivå i en fortsatt stabil marknad om än till lägre prisnivå under det fjärde kvartalet.

I Norge har marknaden försvagats medan efterfrågan i Finland har fortsatt förbättrats under det fjärde kvartalet.

Vi ser att utbudet av fastigheter för utveckling av bostäder i Stockholm har ökat och JM har en mycket god position för att utnyttja de möjligheter till förvärv som kan skapas. I övriga Sverige är konkurrensen om mark stor. JM:s starka finansiella ställning stödjer också vår prioritering att starta nya bostadsprojekt.

Under kvartalet har vi startat flera projekt i attraktiva lägen. Sydväst om Oslo startade vi den andra etappen i projekt

Strandholmen med 31 av totalt cirka 70 planerade bostäder. Här skapar vi ett boende med närhet till rekreation men också med goda kommunikationer till arbete och service. Holmestrand centrum med tågstation ligger på gångavstånd och man kan ta hiss ner till badstranden vid fjorden.

I Kvibergs staden utanför Göteborg startade vi Kvibergs Esplanad som får 108 bostäder i två lamellhus och ett punkthus. Med bästa läget för ett bekvämt stadsliv mellan Säveån och Kvibergs kaserner, allt på behändigt avstånd som gör att man kan låta bilen stå.

JM ökar nu fokus på logistiken med JM Supply som utvecklar materialhanteringen på JM:s byggarbetsplatser, ett steg i utveckling av produktionslogistiken för att öka produktiviteten på arbetsplatserna. Målsättningen är att JM:s arbetsplatser ska få både färre och mindre störningar orsakade av materialförsörjningskedjan. Med detta arbetssätt vill vi skapa rätt förutsättningar för ökad produktivitet och samtidigt utveckla nya och bättre ergonomiska hjälpmedel.

Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef



MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

JANUARI – DECEMBER 2017

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit fortsatt avvaktande under det fjärde kvartalet. Produktionsvolymen i Stockholm har utvecklats stabilt med god lönsamhet där produktionsstartade bostäder under kvartalet har normal bokningsnivå.

För övriga Sverige har efterfrågan generellt liksom intresset för JM:s projekt varit stabilt under det fjärde kvartalet. I Norge har det skett en marknadsförsvagning under det fjärde kvartalet medan efterfrågan har fortsatt förbättrats i Finland. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 100 (3 843)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 65 procent (77), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda

bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 152 (1 552), i JM Bostad Riks 1 302 (1 318), i JM Utland 646 (973) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 873 (4 187)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 443 (1 745), i JM Bostad Riks 1 411 (1 336), i JM Utland 882 (877) och i JM Fastighetsutveckling 137 (229).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

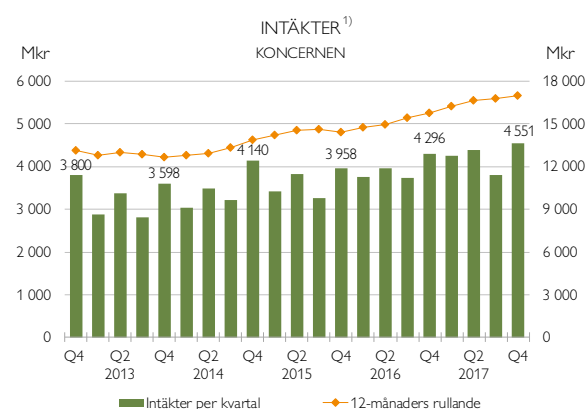
Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 8 200 (7 984) varav 553 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (416).

¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

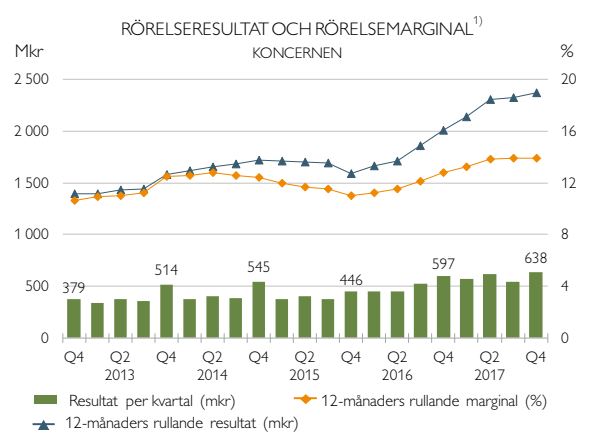
²⁾ Varav 137 hyresrätts- och vårdbostäder (229).

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 438	1 295	397	387
JM Bostad Riks	669	480	181	126
JM Utland	281	204	93	67
JM Fastighetsutveckling	27	30	3	18
JM Entreprenad	1	43	–22	10
Koncerngemensamma kostnader	–47	–41	–14	–11
Totalt	2 369	2 011	638	597
Varav fastighetsförsäljningar	14	15	–	–

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	20,1	18,1	21,8	19,2
JM Bostad Riks	15,5	12,6	16,5	12,6
JM Utland	7,5	5,9	8,6	7,2
JM Entreprenad	0,0	2,6	–3,2	2,2



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

JANUARI – DECEMBER 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 17 008 mkr (15 752). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 17 275 mkr (15 291).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 2 369 mkr (2 011) och rörelsemarginalen ökade till 13,9 procent (12,8). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 2 456 mkr (1 931). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om 87 mkr (–80).

Under året har fastigheter sålts för 21 mkr (86) med ett resultat om 14 mkr (15).

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 41 mkr (25). Driftnettot uppgick till 25 mkr (5).

OKTOBER – DECEMBER 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under fjärde kvartalet ökade till 4 551 mkr (4 296). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 4 562 mkr (4 294).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 638 mkr (597) och rörelsemarginalen uppgick till 14,0 procent (13,9). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 649 mkr (597). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om 11 mkr (0).

Under fjärde kvartalet har fastigheter sålts för 6 mkr (2) med ett resultat om 0 mkr (0).

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 13 mkr (8). Driftnettot uppgick till 8 mkr (2).

PROJEKTFASTIGHETER

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 343 mkr (863) med ett bokfört värde om 1 074 mkr (602).

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2017-12-31	2016-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	8 200	7 984
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	58	65
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	7	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	65	77

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling - ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

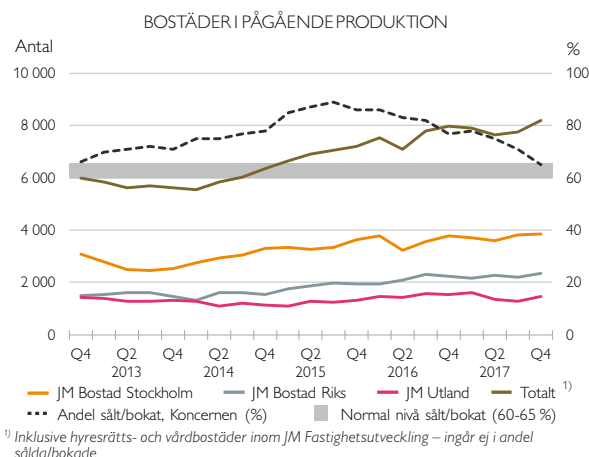
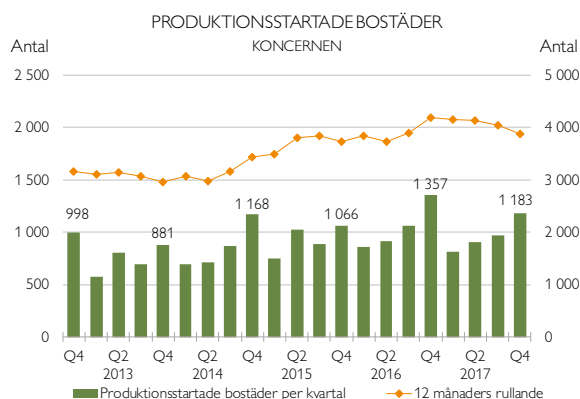
²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER

	2017-12-31	2016-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	72	70
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	82	64

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 34 800 (32 500) varav 18 700 (17 900) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 7 491 mkr (7 037).

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett

bokfört värde om 7,5 mdkr (7,1) visar ett övervärde om 7,2 mdkr (7,0). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

Under 2017 har exploateringsfastigheter för bostäder om 2 017 mkr (1 894) förvärvats varav 862 mkr avser JM Bostad Stockholm, 607 mkr JM Bostad Riks och 548 mkr JM Utland.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)	MARKNADSVÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	MARKNADSVÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE
MILJARDER KR	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	9,9	4,4	9,1	4,3
JM Bostad Riks	2,5	1,5	2,5	1,4
JM Utland	2,3	1,6	2,5	1,4
Totalt	14,7	7,5	14,1	7,1

FINANSIELLA POSTER

JANUARI – DECEMBER 2017

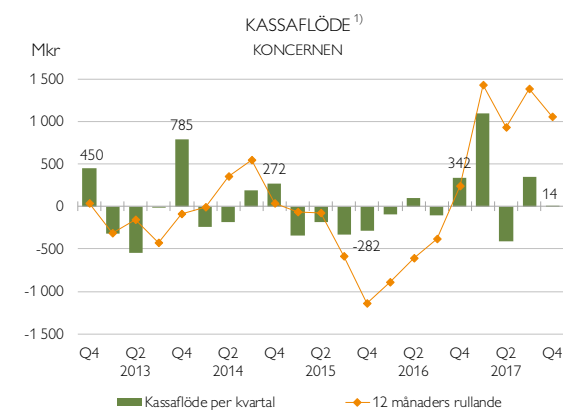
Försäljningen av andelarna i bostadsutvecklaren Småa AB under det första kvartalet gav ett resultat om 275 mkr. Exklusive denna försäljning har finansnettot försämrats med 5 mkr jämfört med föregående år huvudsakligen förklarat av ej erhållen utdelning under 2017 från Småa med anledning av den genomförda avyttringen.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 786 mkr (1 959) varav pensionsskulden utgjorde 1 251 mkr (1 239). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,4 procent (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,4).

KASSAFLÖDE

JANUARI – DECEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 203 mkr (1 957) under året. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett negativt kassaflöde om -376 mkr (66). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -80 mkr (-26). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -484 mkr (-241).



¹⁾ Periodens totala kassaflöde

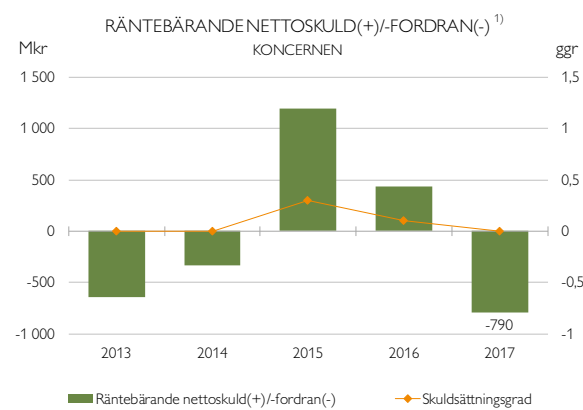
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 372 mkr (4 320). Förutom likvida medel om 2 572 mkr (1 520) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,6 år (1,5).

Räntebärande nettofordran enligt segmentsredovisningen uppgick till 790 mkr (-435) vid årets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 722 mkr (497). Av dessa skulder var 449 mkr (329) kortfristiga.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

OKTOBER – DECEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 145 mkr (368) under fjärde kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett negativt kassaflöde om -489 mkr (-501). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -16 mkr (-44). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under fjärde kvartalet uppgick till -196 mkr (-72).



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2016 på sidorna 29-32. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under fjärde kvartalet 2017 har 620 771 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 476 421. Efter årsstämman 2017 har aktier återköpts för 375 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2017 till 69 583 262.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt den 14 mars 2018 i samband med kallelsen till årsstämman.

JM har fortsatt en stark finansiell ställning såväl kapital- som likviditetsmässigt. Styrelsen avser dock inte att föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier. JM kommer inte heller förvärva egna aktier under det första kvartalet 2018. Syftet är att ta vara på större förvärvsmöjligheter av exploateringsfastigheter om tillfällen uppstår. Den starka finansiella ställningen stödjer också prioriteringen att starta nya bostadsprojekt.

FINANSIELLA MÅL UTIFRÅN SEGMENTSREDOVISNING

Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär. Samtidigt korrelerar den väl med den interna styrningen som har koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering som utgångspunkt.

Förändringen av JMs externa redovisning, som framgår på sid 2, innebär att koncernens finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen och är i övrigt oförändrade. Den nya externrapporteringen innebär ingen förändring i något avseende beträffande koncernens styrning eller riskprofil.

PERSONAL

Antal anställda ökade vid årets utgång till 2 531 (2 422). Antal hantverkare uppgick till 998 (1 023) och antal tjänstemän till 1 533 (1 399). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder fortsatt stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

UTDELNING

För 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 11,00 kronor (9,50) per aktie, totalt 765 mkr (675). Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 16 april 2018. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas torsdagen den 19 april 2018.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella intäkter ¹⁾	279	17	3	2
Finansiella kostnader	-69	-68	-20	-18
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet ²⁾	-	-9	-	-9
Finansiella intäkter och kostnader	210	-60	-17	-25
¹⁾ Varav resultat försäljning av andelar i Små AB	275	-	-	-

²⁾ Avser JMs verksamhet i Danmark.

ENLIGT SEGMENTREDOVISNING, MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	435	1 198	-727	737
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-1 225	-763	-63	-302
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-790	435	-790	435

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har sjunkit under fjärde kvartalet. Utbudet av bostäder har varit högt och för nya bostäder har utbudet tydligt ökat på vissa lokala marknader.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms ha minskat under senare delen av året samtidigt som utbudet av fastigheter för bostadsutveckling ökat. Dock är priserna på byggrätter fortfarande på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit fortsatt avvaktande under det fjärde kvartalet.

Kunderna uppvisar fortsatt bra intresse för våra projekt men har haft en avvaktande inställning att teckna kontrakt tidigt i processen.

Produktionsstarterna av bostäder i Stockholm under fjärde kvartalet stöds av en normal bokningsnivå vilket innebär att

pågående produktionsvolym har utvecklats stabilt med god lönsamhet.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 7 151 mkr (7 162). Intäkterna under fjärde kvartalet minskade till 1 820 mkr (2 018) förklarar av mycket låg nivå överförd mark till projekten under kvartalet. Rörelseresultatet ökade till 1 438 mkr (1 295). Rörelsemarginalen ökade till 20,1 procent (18,1).

Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till ökningen av exploateringsfastigheter.

Under fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 324 bostäder i flerbostadshus i Huddinge, Upplands Bro, Österåker och Järfälla.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 460 bostäder förvärvats i Stockholm och Sundbyberg.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	7 151	7 162	1 820	2 018
Rörelseresultat ¹⁾	1 438	1 295	397	387
Rörelsemarginal, %	20,1	18,1	21,8	19,2
Genomsnittligt operativt kapital	4 450	4 388		
Avkastning operativt kapital, %	32,3	29,5		
Operativt kassaflöde	1 603	1 558	225	367
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 406	4 286		
Antal disponibla byggrätter	13 400	13 000		
Antal sålda bostäder	1 152	1 552	197	399
Antal produktionsstartade bostäder	1 443	1 745	324	634
Antal bostäder i pågående produktion	3 842	3 786		
Antal anställda	877	859		

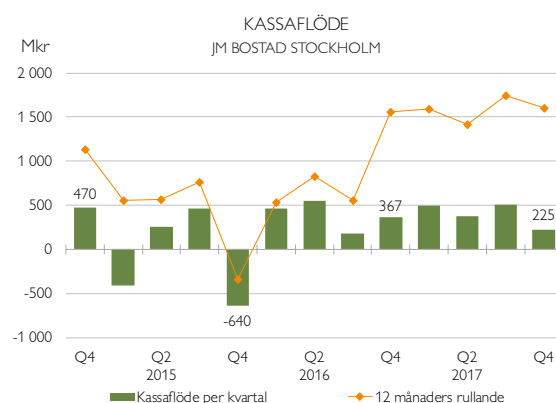
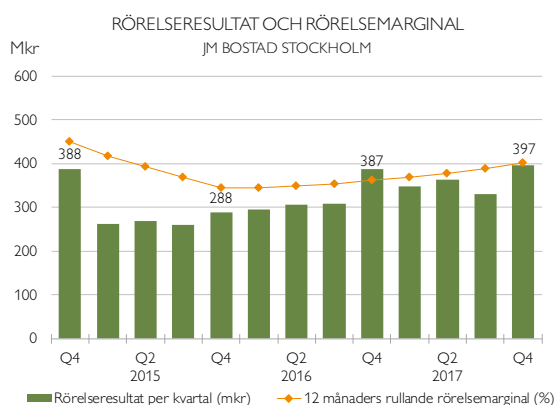
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

6

-

-

-



JM BOSTAD RIKS

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har i olika omfattning sjunkit på samtliga marknader inom affärssegmentet under fjärde kvartalet där utbudet på vissa lokala marknader har ökat.

Konkurrensen om mark för bostäder är stor. Intresset för JM:s projekt är stabilt och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 309 mkr (3 820) och rörelseresultatet ökade till 669 mkr (480). Rörelsemarginalen ökade till 15,5 procent (12,6). Resultat och marginal har

förbättrats hänförligt till god efterfrågan och prisutveckling under de senaste åren.

Kassaflödet under året är i god balans samtidigt som det belastats av ökat innehav av exploateringsfastigheter.

Under fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 360 bostäder i flerbostadshus och småhus i Göteborg, Uppsala, Malmö och Linköping.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 150 bostäder förvärvats i Uppsala och Partille.

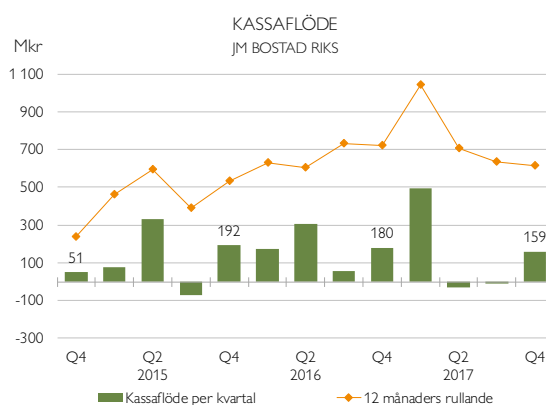
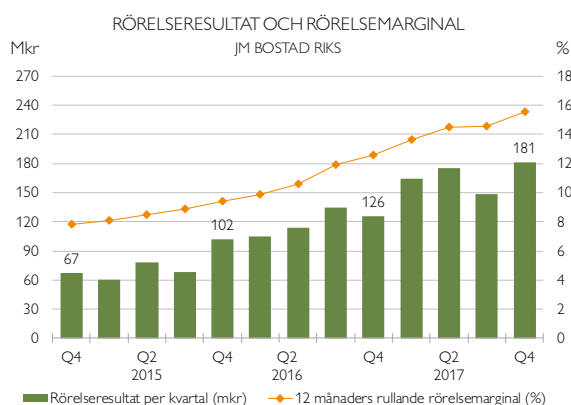
MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	4 309	3 820	1 094	997
Rörelseresultat ¹⁾	669	480	181	126
Rörelsemarginal, %	15,5	12,6	16,5	12,6
Genomsnittligt operativt kapital	892	1 085		
Avkastning operativt kapital, %	75,0	44,2		
Operativt kassaflöde	616	720	159	180
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 540	1 350		
Antal disponibla byggrätter	10 100	9 700		
Antal sålda bostäder	1 302	1 318	301	343
Antal produktionsstartade bostäder	1 411	1 336	360	358
Antal bostäder i pågående produktion	2 351	2 240		
Antal anställda	590	586		

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

- 37

-

-



JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning. Entreprenadverksamheten redovisas från och med 2018 inom affärssegmentet JM Entreprenad.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 729 mkr (3 477) och rörelseresultatet ökade till 281 mkr (204). Rörelsemarginalen ökade till 7,5 procent (5,9).

Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till ökningen av exploateringsfastigheter.

NORGE

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har sjunkit något under fjärde kvartalet. Kunderna är mer avvaktande och tiden till avslut har ökat.

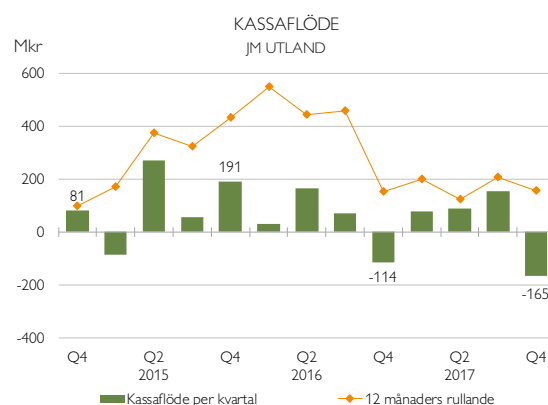
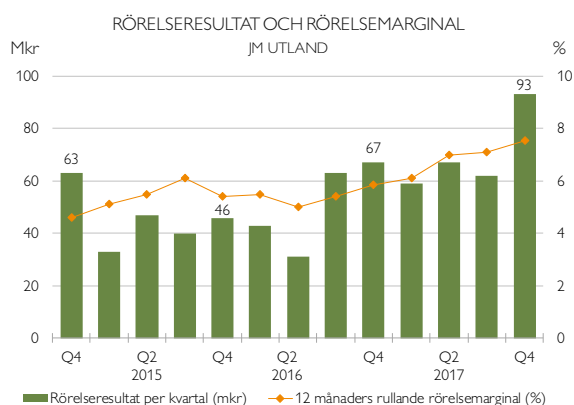
JM Norges intäkter ökade till 3 244 mkr (3 056) och rörelseresultatet ökade till 273 mkr (227). Rörelsemarginalen ökade till 8,4 procent (7,4).

Under fjärde kvartalet har 126 bostäder (149) sålts och 279 bostäder (136) produktionsstartats. Produktionsstarterna under fjärde kvartalet utgörs av bostäder i flerbostadshus och småhus i Osloregionen, Tønsberg, Holmestrand, Larvik samt Bergen. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 193 (1 203).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 46 bostäder förvärvat vid Drammen och 56 i Bergen.

Disponibla byggrätter motsvarar 7 600 bostäder (6 700).

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	3 729	3 477	1 076	936
- varav JM Norge	3 244	3 056	966	815
Rörelseresultat ¹⁾	281	204	93	67
- varav JM Norge	273	227	94	69
Rörelsemarginal, %	7,5	5,9	8,6	7,2
- varav JM Norge	8,4	7,4	9,7	8,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 147	1 997		
Avkastning operativt kapital, %	13,1	10,2		
Operativt kassaflöde	156	153	-165	-114
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 545	1 401		
Bokfört värde projektfastigheter	7	13		
Antal disponibla byggrätter	10 500	8 900		
Antal sålda bostäder	646	973	186	183
Antal produktionsstartade bostäder	882	877	362	136
Antal bostäder i pågående produktion	1 454	1 542		
Antal anställda	467	420		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-23	0	-



FINLAND

Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen har fortsatt att förbättras under fjärde kvartalet. Omsättningshastigheten och priserna har varit svagt stigande under kvartalet.

Under fjärde kvartalet har 59 bostäder (31) sålts och 83 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 261 (277).

Under kvartalet har byggrätter motsvarande 254 bostäder förvärvats (0).

Disponibla byggrätter motsvarar 2 700 bostäder (2 000).

BELGIEN

JM avvecklade sin operativa verksamhet i Belgien under det första kvartalet 2017. JM kvarstår som ägare av en exploateringsfastighet och fem bostäder under försäljning. Under det fjärde kvartalet har 1 bostad (3) sålts.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).



Myrvoll Stasjon, Oslo, Norge

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresrätts- och vårdbostäder samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Affärssegmentets intäkter minskade till 60 mkr (142) varav entreprenadintäkter 19 mkr (117) och hyresintäkter 41 mkr (25). Rörelseresultatet uppgick till 27 mkr (30).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 24 mkr (5). Resultatet från entreprenader uppgick till 13 mkr (45) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 8 mkr (1).

Kassaflödet under året är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter.

Inom Dalénområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivas till 91 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 92 procent för de byggnader som ej ska rivas.

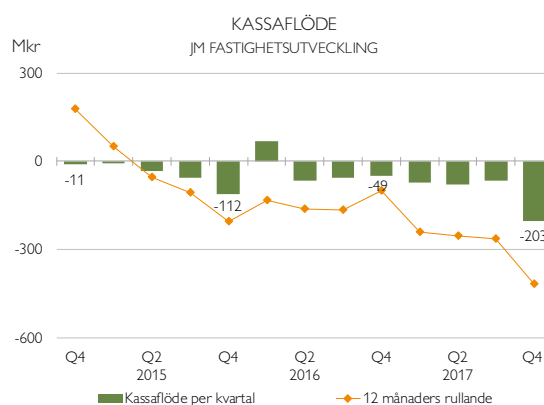
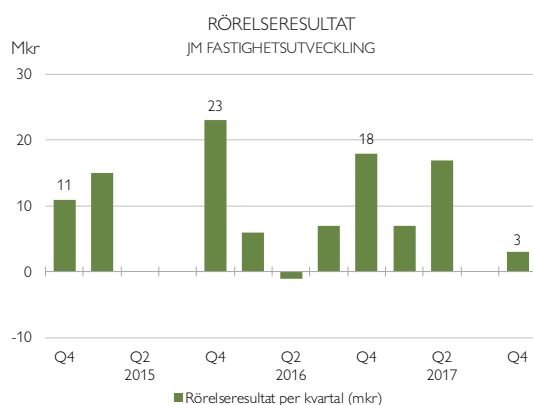
Hyresrättsprojektet Dalén omfattande 97 lägenheter färdigställdes under 2016 och innehas i egen balansräkning. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades ett hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Alba Lilium, Bredäng omfattande 137 lägenheter. Därutöver pågår produktion i tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning: Tjärtunna i Stureby, omfattande 187 lägenheter med inflyttning under 2017/2018, Spaken i Hägernäs, Täby, omfattande 136 lägenheter med planerad inflyttning 2018 samt Alphyddan i Sickla, Nacka, omfattande 93 studentlägenheter med planerad inflyttning 2018.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	60	142	12	46
Rörelseresultat ¹⁾	27	30	3	18
Genomsnittligt operativt kapital	800	508		
Avkastning operativt kapital, %	3,4	5,9		
Operativt kassaflöde	-416	-101	-203	-49
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	35		
Bokfört värde projektfastigheter	1 067	589		
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	800	900		
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	137	229	137	229
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	553	416		
Antal anställda	35	31		

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.



JM ENTREPRENAD

Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet. Entreprenadverksamheten som bedrivs i Norge redovisas från och med 2018 inom affärssegmentet JM Entreprenad.

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå liksom investeringsviljan från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock med stark konkurrens om uppdragen. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

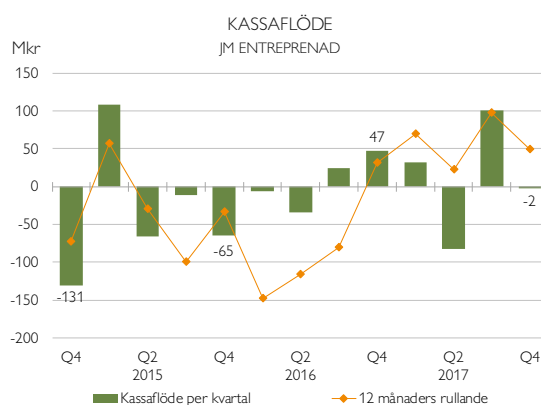
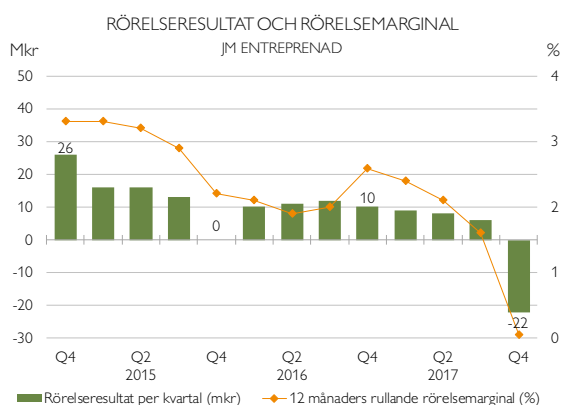
Affärssegmentets intäkter ökade till 2 284 mkr (1 665) och rörelseresultatet minskade till 1 mkr (43). Resultatet för det fjärde kvartalet innehåller resultat från försäljning av fastighet om 31 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till 0,0 procent (2,6). Resultatet påverkas negativt av större omvärdering i tre pågående projekt. Inom affärssegmentet bedrivs ett långsiktigt arbete för att höja lönsamheten.

Kassaflödet är i balans.

Affärssegmentet har under fjärde kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är markarbeten i Norra Djurgårdstaden åt Stockholms stad.

De största pågående uppdragen är ett nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), nyproduktion av skola (Vallentuna kommun), nyproduktion av kontorshus i Danderyd (Skandia Fastigheter), nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdstaden (HSB och Riksbyggen) samt nyproduktion av flerbostadshus i Tyresö (Småa och Riksbyggen).

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter ¹⁾	2 284	1 665	683	454
Rörelseresultat	1	43	-22	10
Rörelsemarginal, %	0,0	2,6	-3,2	2,2
Operativt kassaflöde	49	32	-2	47
Bokfört värde exploateringsfastigheter	42	49		
Antal anställda	401	393		
¹⁾ Varav internt	525	514	134	155



KONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	17 008	15 752	4 551	4 296
Produktions- och driftkostnader	–13 648	–12 821	–3 659	–3 447
Bruttoresultat	3 360	2 931	892	849
Försäljnings- och administrationskostnader	–1 005	–935	–254	–252
Resultat av fastighetsförsäljning	14	15	0	0
Rörelseresultat	2 369	2 011	638	597
Finansiella intäkter och kostnader	210	–60	–17	–25
Resultat före skatt	2 579	1 951	621	572
Skatter ¹⁾	–385	–411	–15	–98
Periodens resultat	2 194	1 540	606	474
Övrigt totalresultat	–10	53	44	67
Periodens totalresultat	2 184	1 593	650	541
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	31,00	21,20	8,60	6,60
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	70 844 023	72 725 820	70 195 473	71 986 460

¹⁾ Den låga skattekostnaden för det fjärde kvartalet 2017 förklaras av att underskottsavdragen för den avvecklade danska verksamheten, med en positiv skatteeffekt om 118 mkr, har kunnat utnyttjas. Den lägre skattekostnaden för helåret 2017 påverkas även av den skattefria försäljningen av andelarna i Småa AB.

²⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	209	230
Projektfastigheter	1 074	602
Exploateringsfastigheter	7 543	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	309	233
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 698	3 142
Likvida medel	2 572	1 520
Summa omsättningstillgångar	15 196	12 618
Summa tillgångar	15 405	12 848
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	6 178	5 158
Långfristiga räntebärande skulder	203	282
Övriga långfristiga skulder	273	168
Långfristiga avsättningar	2 656	2 297
Summa långfristiga skulder	3 132	2 747
Kortfristiga räntebärande skulder	332	438
Övriga kortfristiga skulder	5 654	4 404
Kortfristiga avsättningar	109	101
Summa kortfristiga skulder	6 095	4 943
Summa eget kapital och skulder	15 405	12 848
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	83	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	794	654

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER	
	2017	2016
Ingående balans vid periodens början	5 158	4 652
Summa totalresultat för perioden	2 184	1 593
Utdelning	–675	–602
Konvertering av konvertibellån	10	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2
Återköp av aktier	–500	–500
Utgående balans vid periodens slut	6 178	5 158

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	3 095	2 293	1 097	666
Betald skatt	–361	–413	–48	–89
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	–2 494	–2 215	–883	–1 089
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m. ²⁾	2 038	2 255	378	544
Investering i projektfastigheter	–490	–242	–202	–72
Försäljning av projektfastigheter	6	1	6	–
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	219	278	–203	408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 013	1 957	145	368
Kassaflöde från investeringsverksamheten	300	–6	–3	–1
Upptagna lån	214	300	61	114
Amortering av skulder	–298	–910	–64	–14
Återköp av aktier	–500	–500	–125	–125
Utdelning	–675	–602	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 259	–1 712	–128	–25
Periodens kassaflöde	1 054	239	14	342
Likvida medel vid periodens slut	2 572	1 520	2 572	1 520
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	–575	–283	–208	–117
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	495	257	192	73

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Rörelsemarginal	13,9	12,8	14,0	13,9
Räntabilitet på eget kapital	38,7	31,4		
Räntabilitet på sysselsatt kapital	35,1	28,4		
Skuldsättningsgrad, ggr	–	0,1	–	0,1
Soliditet	40	40		

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

INTÄKTER PER LAND

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Sverige	13 279	12 275	3 475	3 360
Norge	3 244	3 056	966	815
Finland	482	377	109	114
Belgien	3	29	1	7
Danmark	-	15	-	0
Totalt	17 008	15 752	4 551	4 296

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	7 151	7 162	1 820	2 018
JM Bostad Riks	4 309	3 820	1 094	997
JM Utland	3 729	3 477	1 076	936
JM Fastighetsutveckling	60	142	12	46
JM Entreprenad	2 284	1 665	683	454
Eliminering	-525	-514	-134	-155
Totalt	17 008	15 752	4 551	4 296

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 438	1 295	397	387
JM Bostad Riks	669	480	181	126
JM Utland	281	204	93	67
JM Fastighetsutveckling	27	30	3	18
JM Entreprenad	1	43	-22	10
Koncerngemensamma kostnader	-47	-41	-14	-11
Totalt	2 369	2 011	638	597

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	20,1	18,1	21,8	19,2
JM Bostad Riks	15,5	12,6	16,5	12,6
JM Utland	7,5	5,9	8,6	7,2
JM Entreprenad	0,0	2,6	-3,2	2,2

GENOMSnittligt OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR			2017	2016
JM Bostad Stockholm			4 450	4 388
JM Bostad Riks			892	1 085
JM Utland			2 147	1 997
JM Fastighetsutveckling			800	508

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%			2017	2016
JM Bostad Stockholm			32,3	29,5
JM Bostad Riks			75,0	44,2
JM Utland			13,1	10,2
JM Fastighetsutveckling			3,4	5,9

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 603	1 558	225	367
JM Bostad Riks	616	720	159	180
JM Utland	156	153	–165	–114
JM Fastighetsutveckling	–416	–101	–203	–49
JM Entreprenad	49	32	–2	47

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2017-12-31	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	4 406	4 286
JM Bostad Riks	1 540	1 350
JM Utland	1 545	1 401
JM Fastighetsutveckling	10	35
JM Entreprenad	42	49
Totalt	7 543	7 121

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2017-12-31	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	13 400	13 000
JM Bostad Riks	10 100	9 700
JM Utland	10 500	8 900
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	800	900
Totalt	34 800	32 500
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	7 800	8 000
JM Bostad Riks	6 100	5 500
JM Utland	4 600	4 300
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	200	100
Totalt	18 700	17 900

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 152	1 552	197	399
JM Bostad Riks	1 302	1 318	301	343
JM Utland	646	973	186	183
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-
Totalt	3 100	3 843	684	925

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 443	1 745	324	634
JM Bostad Riks	1 411	1 336	360	358
JM Utland	882	877	362	136
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	137	229	137	229
Totalt	3 873	4 187	1 183	1 357

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2017-12-31	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	3 842	3 786
JM Bostad Riks	2 351	2 240
JM Utland	1 454	1 542
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	553	416
Totalt	8 200	7 984

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2017-12-31	MARKNADS- VÄRDE, MKR	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	YTA (000) M ²	UTHYRINGS- -GRAD ÅRSHYRA, %	BOKFÖRT VÄRDE, MKR 2016-12-31
Fastigheter under utveckling	1 018	837	27	92	583
Färdigställda hyresrättsfastigheter	300	224	6	100	-
Färdigställda kontorsfastigheter	25	13	1	100	19
Totalt	1 343	1 074	34	95	602

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans vid periodens början	7 121	7 067	6 984	6 547
Nyanskaffningar	2 017	1 903	803	966
Överfört till produktion	–1 534	–1 896	–228	–408
Övrigt	–61	47	–16	16
Utgående balans vid periodens slut	7 543	7 121	7 543	7 121

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter	17 008	15 752	14 447	13 869	12 652
Rörelseresultat	2 369	2 011	1 590	1 716	1 576
Resultat före skatt	2 579	1 951	1 518	1 641	1 517
Balansomslutning	15 405	12 848	12 230	12 545	11 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 013	1 957	–230	978	898
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	–790	435	1 198	–337	–642
Rörelsemarginal, %	13,9	12,8	11,0	12,4	12,5
Räntabilitet på eget kapital, %	38,7	31,4	24,8	26,5	25,1
Soliditet, %	40	40	38	37	40
Resultat per aktie, kr	31,00	21,20	15,50	16,00	14,50
Utdelning per aktie, kr	11,00 ¹⁾	9,50	8,25	8,00	7,25
Antal disponibla byggrätter	34 800	32 500	31 100	29 400	27 700
Antal sålda bostäder	3 100	3 843	3 770	3 195	3 265
Antal produktionsstartade bostäder	3 873	4 187	3 731	3 445	2 953
Antal bostäder i pågående produktion	8 200	7 984	7 212	6 375	5 609

¹⁾ Styrelsens förslag.

KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2017				2016			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 551	3 813	4 399	4 245	4 296	3 729	3 970	3 757
Produktions- och driftkostnader	-3 659	-3 047	-3 513	-3 429	-3 447	-3 045	-3 233	-3 096
Bruttoresultat	892	766	886	816	849	684	737	661
Försäljnings- och administrationskostnader	-254	-223	-282	-246	-252	-200	-266	-217
Resultat av fastighetsförsäljning	0	-	14	-	0	37	-23	1
Rörelseresultat	638	543	618	570	597	521	448	445
Finansiella intäkter och kostnader	-17	-15	-17	259	-25	-12	-7	-16
Resultat före skatt	621	528	601	829	572	509	441	429
Skatter	-15	-117	-130	-123	-98	-114	-102	-97
Periodens resultat	606	411	471	706	474	395	339	332
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	209	211	213	215	230	233	219	212
Projektfastigheter	1 074	878	791	688	602	554	495	437
Exploateringsfastigheter	7 543	6 984	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	309	267	269	205	233	240	247	233
Kortfristiga fordringar	3 698	3 524	3 477	3 173	3 142	3 672	3 523	3 320
Likvida medel	2 572	2 557	2 211	2 619	1 520	1 177	1 282	1 182
Summa omsättningstillgångar	15 196	14 210	13 640	13 607	12 618	12 190	12 081	11 941
Summa tillgångar	15 405	14 421	13 853	13 822	12 848	12 423	12 300	12 153
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	6 178	5 653	5 381	5 725	5 158	4 740	4 455	4 886
Långfristiga räntebärande skulder	203	333	223	259	282	352	343	375
Övriga långfristiga skulder	273	150	150	150	168	169	152	151
Långfristiga avsättningar	2 656	2 405	2 371	2 321	2 297	2 390	2 276	2 131
Summa långfristiga skulder	3 132	2 888	2 744	2 730	2 747	2 911	2 771	2 657
Kortfristiga räntebärande skulder	332	204	435	334	438	267	368	408
Övriga kortfristiga skulder	5 654	5 564	5 184	4 932	4 404	4 403	4 612	4 113
Kortfristiga avsättningar	109	112	109	101	101	102	94	89
Summa kortfristiga skulder	6 095	5 880	5 728	5 367	4 943	4 772	5 074	4 610
Summa eget kapital och skulder	15 405	14 421	13 853	13 822	12 848	12 423	12 300	12 153
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	145	574	293	1 001	368	102	886	601
Från investeringsverksamheten	-3	-1	-3	307	-1	-2	-3	0
Från finansieringsverksamheten	-128	-225	-697	-209	-25	-207	-784	-696
Summa periodens kassaflöde	14	348	-407	1 099	342	-107	99	-95
Likvida medel vid periodens slut	2 572	2 557	2 211	2 619	1 520	1 177	1 282	1 182
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-727	-274	-778	435	737	656	741	1 198
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-63	-453	504	-1 213	-302	81	-85	-457
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-790	-727	-274	-778	435	737	656	741
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 984	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067
Nyanskaffningar	803	477	382	355	966	562	125	250
Överfört till produktion	-228	-379	-388	-539	-408	-594	-344	-550
Övrigt	-16	-6	-24	-15	16	45	-16	2
Bokfört värde vid periodens slut	7 543	6 984	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	14,0	14,2	14,0	13,4	13,9	14,0	11,3	11,8
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-	0,1	0,2	0,1	0,2
Soliditet, %	40	39	39	41	40	38	36	40
Resultat per aktie, kr	8,60	5,80	6,70	9,90	6,60	5,50	4,60	4,50
Antal disponibla byggrätter	34 800	34 800	34 600	33 600	32 500	30 900	30 400	30 800
Antal sålda bostäder	684	681	871	864	925	960	1 031	927
Antal produktionsstartade bostäder	1 183	971	906	813	1 357	1 058	916	856
Antal bostäder i pågående produktion	8 200	7 739	7 641	7 901	7 984	7 793	7 081	7 550

AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2017				2016			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM								
Intäkter	1 820	1 613	1 878	1 840	2 018	1 699	1 741	1 704
Rörelseresultat ¹⁾	397	331	363	347	387	308	306	294
Rörelsemarginal, %	21,8	20,5	19,3	18,9	19,2	18,1	17,6	17,3
Genomsnittligt operativt kapital	4 450	4 374	4 354	4 345	4 388	4 382	4 287	4 229
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	32,3	32,6	32,3	31,0	29,5	27,3	26,8	26,2
Operativt kassaflöde	225	505	375	498	367	180	551	460
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 406	3 941	4 074	4 121	4 286	4 117	4 124	4 310
Antal disponibla byggrätter	13 400	13 300	13 000	12 800	13 000	12 400	12 100	12 300
Antal sålda bostäder	197	213	388	354	399	353	403	397
Antal produktionsstartade bostäder	324	365	454	300	634	456	283	372
Antal bostäder i pågående produktion	3 842	3 837	3 598	3 714	3 786	3 564	3 237	3 801
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	6	-	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS								
Intäkter	1 094	916	1 153	1 146	997	830	986	1 007
Rörelseresultat ¹⁾	181	149	175	164	126	135	114	105
Rörelsemarginal, %	16,5	16,3	15,2	14,3	12,6	16,3	11,6	10,4
Genomsnittligt operativt kapital	892	898	893	967	1 085	1 150	1 175	1 249
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	75,0	68,4	67,2	55,7	44,2	39,7	33,1	28,3
Operativt kassaflöde	159	-11	-29	497	180	58	308	174
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 540	1 486	1 225	1 322	1 350	1 096	1 137	1 189
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 100	10 000	9 800	9 700	9 400	9 600	9 600
Antal sålda bostäder	301	332	348	321	343	311	345	319
Antal produktionsstartade bostäder	360	372	336	343	358	331	343	304
Antal bostäder i pågående produktion	2 351	2 196	2 279	2 169	2 240	2 300	2 075	1 962
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	37	0	-
JM UTLAND								
Intäkter	1 076	824	907	922	936	874	898	769
Rörelseresultat ¹⁾	93	62	67	59	67	63	31	43
Rörelsemarginal, %	8,6	7,5	7,4	6,4	7,2	7,2	3,5	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 147	2 083	2 060	2 034	1 997	1 993	2 013	2 093
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	13,1	12,2	12,4	10,8	10,2	9,2	7,9	8,4
Operativt kassaflöde	-165	156	88	77	-114	71	165	31
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 545	1 497	1 533	1 394	1 401	1 255	1 194	1 191
Bokfört värde projektfastigheter	7	14	12	13	13	38	36	35
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500	10 700	10 100	8 900	7 900	8 000	8 200
Antal sålda bostäder	186	136	135	189	183	296	283	211
Antal produktionsstartade bostäder	362	234	116	170	136	271	290	180
Antal bostäder i pågående produktion	1 454	1 290	1 348	1 602	1 542	1 591	1 431	1 449
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-	-	0	-	-23	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING								
Intäkter	12	11	19	18	46	34	34	28
Rörelseresultat ¹⁾	3	0	17	7	18	7	-1	6
Genomsnittligt operativt kapital	800	697	623	550	508	455	405	361
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	3,4	6,0	7,9	5,6	5,9	7,7	6,9	8,0
Operativt kassaflöde	-203	-65	-77	-71	-49	-56	-65	69
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	35	35	35	35	35
Bokfört värde projektfastigheter	1 067	864	779	675	589	516	459	402
Antal disponibla byggrätter ³⁾	800	900	900	900	900	1 200	700	700
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	137	-	-	-	229	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	553	416	416	416	416	338	338	338
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	8	-	-	-	-	1
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.								
JM ENTREPRENAD								
Intäkter	683	586	578	437	454	404	447	360
Rörelseresultat	-22	6	8	9	10	12	11	10
Rörelsemarginal, %	-3,2	1,0	1,4	2,1	2,2	3,0	2,5	2,8
Operativt kassaflöde	-2	101	-82	32	47	25	-34	-6
JM ÖVRIGT								
Intäkter (eliminering)	-134	-137	-136	-118	-155	-112	-136	-111
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-14	-5	-12	-16	-11	-4	-13	-13

²⁾ Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

KONCERNEN – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter	17 275	15 291	4 562	4 294
Produktions- och driftkostnader	–13 828	–12 440	–3 659	–3 445
Bruttoresultat	3 447	2 851	903	849
Försäljnings- och administrationskostnader	–1 005	–935	–254	–252
Resultat av fastighetsförsäljning	14	15	0	0
Rörelseresultat	2 456	1 931	649	597
Finansiella intäkter och kostnader	210	–60	–17	–25
Resultat före skatt	2 666	1 871	632	572
Skatter	–407	–393	–21	–96
Periodens resultat	2 259	1 478	611	476
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–44	102	–12	1
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	53	–81	75	89
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–12	18	–17	–19
Periodens totalresultat	2 256	1 517	657	547
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 259	1 478	611	476
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 256	1 517	657	547
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	32,00	20,40	8,70	6,60
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	31,90	20,30	8,70	6,60
Utestående antal aktier vid periodens slut	69 583 262	71 448 330	69 583 262	71 448 330
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	70 642 592	72 526 479	69 977 367	71 752 144
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	70 844 023	72 725 820	70 195 473	71 986 460

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2017-12-31 ³⁾	2016-12-31 ³⁾
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	209	230
Projektfastigheter	1 074	602
Exploateringsfastigheter	7 543	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	309	233
Pågående arbeten	2 291	2 073
Kortfristiga fordringar	2 949	2 553
Likvida medel	2 572	1 520
Summa omsättningstillgångar	16 738	14 102
Summa tillgångar	16 947	14 332
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{1) 2)}		
Eget kapital	6 043	4 951
Långfristiga räntebärande skulder	203	517
Övriga långfristiga skulder	273	168
Långfristiga avsättningar	2 619	2 236
Summa långfristiga skulder	3 095	2 921
Kortfristiga räntebärande skulder	1 728	2 055
Övriga kortfristiga skulder	5 972	4 304
Kortfristiga avsättningar	109	101
Summa kortfristiga skulder	7 809	6 460
Summa eget kapital och skulder	16 947	14 332
Ställda säkerheter	744	688
Eventualförpliktelser	9 993	9 451
¹⁾ Varav projektfinansiering JM Utland	1 857	1 852
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	794	654

³⁾ Jämförelsesiffror har omräknats på grund av omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland.

För omräkningstabell se dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på jm.se/investerare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–DECEMBER	
	2017	2016
Ingående balans vid periodens början	4 951	4 521
Summa totalresultat för perioden	2 256	1 517
Utdelning	–675	–602
Konvertering av konvertibellån	10	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2
Återköp av aktier	–500	–500
Utgående balans vid periodens slut	6 043	4 951

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	3 182	2 213	1 108	666
Betald skatt	–361	–413	–48	–89
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	–2 494	–2 215	–883	–1 089
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m. ²⁾	2 038	2 255	378	544
Investering i projektfastigheter	–490	–242	–202	–72
Försäljning av projektfastigheter	6	1	6	–
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	522	–27	–87	373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 403	1 572	272	333
Kassaflöde från investeringsverksamheten	300	–6	–3	–1
Upptagna lån	214	300	61	114
Amortering av skulder	–298	–910	–64	–14
Upptagna lån, projektfinansiering	792	923	285	184
Amortering av skulder, projektfinansiering	–1 182	–538	–412	–149
Återköp av aktier	–500	–500	–125	–125
Utdelning	–675	–602	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 649	–1 327	–255	10
Periodens kassaflöde	1 054	239	14	342
Likvida medel vid periodens slut	2 572	1 520	2 572	1 520
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	–575	–283	–208	–117
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	495	257	192	73
³⁾ Varav 310 mkr avser försäljning av andelarna i Småa AB.				

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2017 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 68-71 i årsredovisningen för 2016 förutom att omklassificering har gjorts av projektfinansiering inom JM Utland. Den har tidigare redovisats mot nedlagda kostnader i balansposten "Pågående arbeten" men redovisas från och med tredje kvartalet 2017 som räntebärande och ej räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats och framgår av dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på jm.se/investerare. Omklassificeringen innebär ingen ändring av segmentsredovisningen, projektstyrningen eller riskprofilen i JM:s utlandsverksamhet.

JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i två avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning enligt IAS 11.

Därutöver redovisas JM Utlands projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten. Dessa principer ligger i JM:s interna styrning och uppföljning till grund för koncernens resultat- och balansräkningar i sin helhet.

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

IFRS 15

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder. JM har under mycket lång tid följt arbetet med ny standard för intäktsredovisning inklusive ett flertal diskussioner med representanter för IASB och har löpande utvärderat arbetet med den nya standarden.

JMs bedömning är att redovisningen av projektutvecklingen av bostäder i Sverige fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning.

Vad gäller motsvarande affärer i Norge och Finland är bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning vilket med-

för att intäkten, på samma sätt som idag, ska redovisas vid en tidpunkt, färdigställandet.

Även inom JM Entreprenad bedöms intäkterna fortsatt kunna redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar.

Sammantaget innebär inte IFRS 15 någon förändring av JM:s nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 9

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. JM:s bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-DECEMBER	
	2017	2016
Nettoomsättning	11 602	11 149
Produktions- och driftskostnader	-8 878	-8 863
Bruttoresultat	2 724	2 286
Försäljnings- och administrationskostnader	-699	-648
Resultat av fastighetsförsäljning	14	-23
Rörelseresultat	2 039	1 615
Finansiella intäkter och kostnader	310	159
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 349	1 774
Bokslutsdispositioner	-167	-147
Resultat före skatt	2 182	1 627
Skatter	-288	-322
Periodens resultat	1 894	1 305

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 221	1 247
Omsättningstillgångar	10 155	8 191
Summa tillgångar	11 376	9 438
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 050	2 309
Obeskattade reserver	2 360	2 170
Avsättningar	1 334	937
Långfristiga skulder	340	312
Kortfristiga skulder	4 292	3 710
Summa eget kapital och skulder	11 376	9 438
Ställda säkerheter	169	169
Eventualförpliktelser	10 162	9 646

AVSTÄMNING MELLAN SEGMENTSREDOVISNING OCH IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	17 008	15 752	4 551	4 296
Omräkning JM Utland	267	-461	11	-2
Periodens intäkter enligt IFRS	17 275	15 291	4 562	4 294
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 369	2 011	638	597
Omräkning JM Utland	87	-80	11	0
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	2 456	1 931	649	597
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	2 194	1 540	606	474
Omräkning JM Utland	65	-62	5	2
Periodens resultat enligt IFRS	2 259	1 478	611	476

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	15 405	12 848
Omräkning JM Utland	-315	-368
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	1 396	1 852
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande ¹⁾	461	-
Balansomslutning enligt IFRS	16 947	14 332

¹⁾ A conto fakturering till kund

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 178	5 158
Omräkning JM Utland	-135	-207
Eget kapital enligt IFRS	6 043	4 951

KONCERNENS NYCKELTAL

%	2017-12-31	2016-12-31
Soliditet enligt segmentsredovisning	40	40
Soliditet enligt IFRS	35	35

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	2 013	1 957	145	368
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	390	-385	127	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	2 403	1 572	272	333

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	-790	435
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	1 396	1 852
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS	606	2 287

Stockholm den 1 februari 2018
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör



KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

VERKSAMHET

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 17 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling och ska över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling och inkluderas i utdelningsberäkningen.

JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.



OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 1 februari 2018.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

Claes Magnus Åkesson, CFO, IR-ansvarig
Tel. 08-782 89 71

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

12 april 2018 Årsstämma
27 april 2018 Delårsrapport januari - mars
13 juli 2018 Delårsrapport januari - juni
25 oktober 2018 Delårsrapport januari - september

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 4 2017

6 oktober Valberedning för JM AB inför Årsstämman 2018
19 oktober Susanne Persson ny affärsenhetschef för JM Bostad Riks
26 oktober Delårsrapport januari – september 2017
21 november Förändring i JM AB:s valberedning inför årsstämman 2018
15 december JM förvärvar fastighet i Sköndal, Stockholm

JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på jm.se/investera

Text: JM

Foto/illustrationer: Richard Hammarskiöld, Sandra Medina Lund, Carbonwhite

B

**JM AB (publ)**

Postadress	169 82 Stockholm
Besöksadress	Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon	08-782 87 00
Telefax	08-782 86 00
Org.nr.	556045-2103
Internet	www.jm.se