

Delårsrapport
januari–september
2025

Q3



Sammanfattning av perioden

JULI–SEPTEMBER 2025

- Intäkterna uppgick till 2 137 mkr (2 515).
- Rörelseresultatet minskade till 59 mkr (95).
Rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,8).
- Resultat före skatt minskade till 14 mkr (71).
Resultat efter skatt minskade till –6 mkr (36).
- Resultat per aktie uppgick till –0,10 kronor (0,55).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 323 mkr (418).
- Antal sålda bostäder minskade till 562 (649) och produktionsstarterna minskade till 296 (637).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 309 mkr (2 839) och resultat per aktie till –0,51 kronor (0,61).

JANUARI–SEPTEMBER 2025

- Intäkterna uppgick till 7 216 mkr (9 132).
- Rörelseresultatet minskade till 305 mkr (424).
Rörelsemarginalen uppgick till 4,2 procent (4,6).
- Resultat före skatt minskade till 173 mkr (322).
Resultat efter skatt minskade till 83 mkr (191).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,7 procent (0,6).
- Resultat per aktie uppgick till 1,29 kronor (2,97).
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –391 mkr (132).
- Antal sålda bostäder minskade till 1 550 (2 204) och produktionsstarterna ökade till 1 520 (1 504).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 7 836 mkr (10 271) och resultat per aktie till 1,22 kronor (3,92).

NYCKELTAL KONCERNEN	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	2 137	2 515	7 216	9 132	10 591	12 507
Rörelseresultat ¹⁾	59	95	305	424	412	531
Rörelsemarginal, %	2,8	3,8	4,2	4,6	3,9	4,2
Resultat före skatt	14	71	173	322	254	403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323	418	–391	132	–791	–268
Avkastning på sysselsatt kapital, %					3,9	4,8
Räntabilitet på eget kapital, %					1,7	2,9
Soliditet, %			56	55		57
Resultat per aktie, kr	–0,10	0,55	1,29	2,97	2,15	3,83
Antal sålda bostäder	562	649	1 550	2 204	2 124	2 778
Antal produktionsstartade bostäder	296	637	1 520	1 504	2 253	2 237
ENLIGT IFRS, MKR						
Intäkter enligt IFRS	2 309	2 839	7 836	10 271	11 837	14 272
Rörelseresultat enligt IFRS	35	106	327	520	500	692
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	–0,51	0,61	1,22	3,92	2,78	5,48
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–	–16	–	–16	–56	–72

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

Omslagsbild: Docks, Malmö.

Fokus på effektivisering i en begynnande positiv marknad

Aktiviteten på JMs marknader var fortsatt låg under sommaren, men under september kunde vi skönja de första tecknen på en återhämtning i Sverige. Antalet transaktioner ökade och bostadspriserna steg i Stockholm. Det är ännu för tidigt att dra några definitiva slutsatser, men mycket tyder på att de förbättrade makroekonomiska förutsättningar nu börjar få genomslag på den svenska bostadsmarknaden.

Förbättrade makroekonomiska förutsättningar

I Sverige har sänkta räntor, ökade nettolöner och ett minskat skattetryck under kvartalet stärkt efterfrågan och ökat antalet potentiella köpare på bostadsmarknaden. Den geopolitiska osäkerheten fortsätter att påverka kundernas benägenhet att köpa ny bostad, men vi ser tecken på ökad aktivitet. Ett rekordhøgt utbud på andrahandsmarknaden innebär dock att återhämtningen för nyproduktion kan dröja.

I Norge sänktes styrräntan ytterligare och priserna och försäljningen på andrahandsmarknaden ökade. Försäljningen av nyproduktion var dock fortsatt låg.

Den finska bostadsmarknaden präglas fortfarande av svagt konsumentförtroende, men aktiviteten på andrahandsmarknaden har ökat. Vi ser goda möjligheter till fler försäljningar av hyresbostäder till investerare.

Positivt momentum i september

Den svaga marknaden under sommaren ledde till minskad försäljning på samtliga av JMs delmarknader.

I Stockholm var försäljningen låg under juli och augusti, vilket föranledde att JM Bostad Stockholm genomförde prisjusteringar för att minska lagret av osålda bostäder – en åtgärd som gav positiv effekt under september.

JM Bostad Riks försäljning till konsumenter var i nivå med föregående år, trots ett stort utbud och sjunkande priser på flera delmarknader.

JM Norge noterade lägre försäljning än föregående år, främst till följd av ett stort utbud på andrahandsmarknaden.

JM Finland sålde ett mindre projekt till investerare, medan försäljningen till konsumenter var låg till följd av en avvaktande marknad.

JM Fastighetsutveckling sålde hyresrättsprojektet Bövetet under kvartalet. Projektet intäkts- och resultatavräknas successivt från och med det tredje kvartalet, fram till planerat färdigställande i det fjärde kvartalet 2027.

Totalt uppgick försäljningen till 326 (415) bostäder till konsumenter och 236 (234) bostäder till investerare.

Fler produktionsstarter att vänta

Antalet produktionsstartade bostäder var säsongs- mässigt lågt under det tredje kvartalet, men försäljningsläget inför kommande starter är gynnsamt och vår plan är att produktionsstarta fler bostäder 2025 än föregående år. Produktionsstartade bostäder uppgick till 265 (403) till konsumenter och 31 (234) till investerare.



Antalet färdigställda bostäder var lågt under kvartalet. Den ökade försäljningen i september bidrog till att lagret av osålda bostäder i avslutad produktion minskade från 616 i juni till 532 (449). Även lagret av återköpta bostäder minskade från 509 till 455 (221). Under fjärde kvartalet färdigställs endast ett begränsat antal bostäder, och vi förväntar oss att lagret av osålda bostäder i avslutad produktion gradvis minskar. Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 53 procent (61) vid kvartalets slut. Byggrättsportföljen uppgick till 36 600 (37 000) byggrätter.

”Minskat lager av osålda bostäder.

Prisjusteringar påverkade rörelseresultatet

Intäkterna under kvartalet uppgick till 2 137 Mkr (2 515), vilket är lägre än föregående år till följd av färre bostäder i produktion. Rörelseresultatet uppgick till 59 Mkr (95) och rörelsemarginalen till 2,8 procent (3,8).

Jag är inte nöjd med utvecklingen i JM Bostad Stockholm, där resultatet påverkades negativt av ytterligare prisjusteringar, vilket delvis kompensades av resultat från fastighetsförsäljning. En fördjupad genomlysning av verksamheten pågår.

JM Fastighetsutveckling redovisade ett lägre resultat än föregående år, främst på grund av lägre volym sålda projekt i pågående produktion. Övriga affärsenheter hade något lägre resultat, främst till följd av färre sålda bostäder i produktion.

Kassaflödet var positivt under kvartalet tack vare minskat lager av osålda bostäder, men lägre än föregående år till följd av färre produktionsstarter.

Gradvis förbättring av bostadsmarknaden

Den geopolitiska osäkerheten påverkar fortfarande våra kunder. Dessutom behöver många hushåll sälja sin nuvarande bostad innan de kan köpa en ny. Därmed kvarstår trögheten i marknaden. Vi bedömer dock att vi nu ser början på en gradvis återhämtning. De gynnsamma makroekonomiska faktorerna har stärkts under kvartalet och förväntas stimulera kundernas köpbeslut.

JM – den ledande bostadsutvecklaren i Norden

JM väntar inte på att marknaden ska återhämta sig – vi arbetar kontinuerligt och systematiskt med det vi själva kan påverka. Vårt arbete med att korta ledtider har gett resultat, och även i majoriteten av det tredje kvartalets produktionsstarter beräknas ledtiderna vara över 25 procent kortare jämfört med för några år sedan.

Vi har vidtagit åtgärder för att minska lagret av osålda bostäder, vilket tillsammans med försiktighet i nya markförvärv bidragit till ett positivt kassaflöde. JMs balansräkning är fortsatt stark.

Vi närmar oss nu fyra år av lågkonjunktur på bostadsmarknaden. Trots detta står JM starkt. Vi har en god byggrättsportfölj som, i kombination med låga produktionskostnader och god likviditet, möjliggör produktionsstarter även i en svag marknad. På så vis stärker vi vår position som Nordens ledande bostadsutvecklare.

Mikael Åslund,
Verkställande direktör och koncernchef

Koncernens bostadsutveckling och försäljning

Januari–september 2025

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 36 600 (37 000), varav 21 300 (22 100) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade och uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 7 580 mkr (8 225).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 1 520 (1 504). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 414 (542), i JM Bostad Riks till 531 (380), i JM Norge till 227 (375), i JM Finland till 183 (207) och i JM Fastighetsutveckling till 165 (0).

Försäljningen av bostäder minskade jämfört med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 550 (2 204).

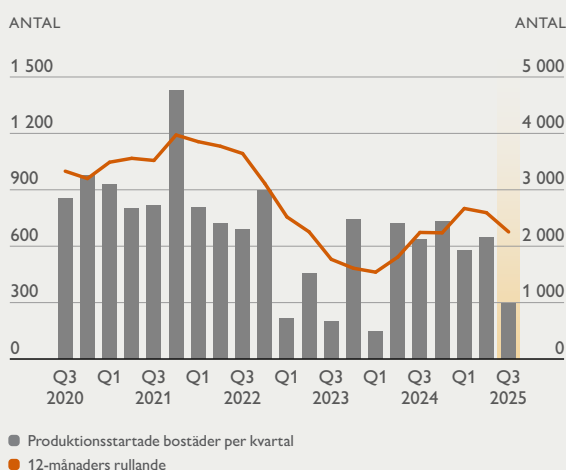
Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 53 procent (61) där intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 522 (553), i JM Bostad Riks till 374 (631), i JM Norge till 266 (370), i JM Finland till 183 (372) och i JM Fastighetsutveckling till 205 (278).

Antalet bostäder i produktion minskade till 4 341 (4 978).

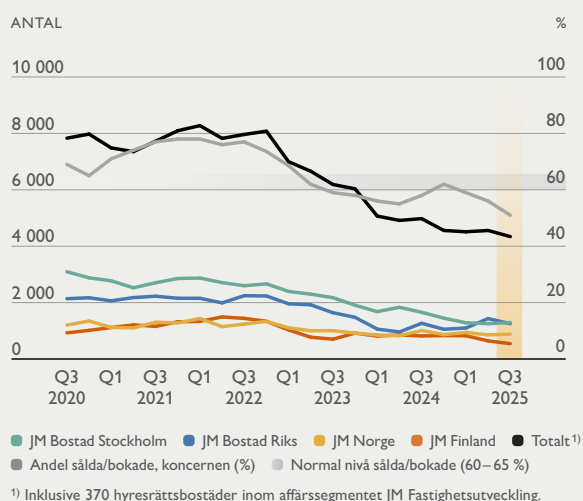
Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 455 (221), vilket motsvarade ett värde om 1 843 mkr (948). Utöver de 455 (221) osålda bostäderna i balansräkningen har 96 bostäder (118) till ett värde av 410 mkr (405) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökat värdet på osålda bostäder i balansräkningen enligt IFRS till 2 253 mkr (1 353).

Under niomånadersperioden förvärvades exploateringsfastigheter för bostäder om 348 mkr (574) varav 80 mkr (271) av JM Bostad Stockholm, 72 mkr (87) av JM Bostad Riks, 0 mkr (3) av JM Norge, 196 mkr (213) av JM Finland och 0 mkr (0) av JM Fastighetsutveckling.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER



BOSTÄDER I PRODUKTION



KONCERNENS BOSTADSUTVECKLING

TILL KONSUMENTER

	JUL–SEP		JAN–SEP		HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	265	403	1 253	1 063	1 554
Antal under perioden sålda bostäder	326	415	1 243	1 400	1 841
Antal bostäder i produktion			3 235	3 796	3 204
Antal sålda bostäder i produktion			1 134	1 672	1 319
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	384	507	1 253	1 828	2 439

TILL INVESTERARE

	2025	2024	2025	2024	2024
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	31	234	267	441	683
Antal under perioden sålda bostäder	236	234	307	804	937
Antal bostäder i produktion			1 106	1 182	1 354
Antal sålda bostäder i produktion			941	1 182	1 149

OSÅLDA BOSTÄDER

	2025	2024	2025	2024	2024
Antal osålda bostäder i avslutad produktion			532	449	750
Varav antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen enligt segmentsredovisningen			455	221	233

BOSTÄDER I PRODUKTION TOTALT

	2025	2024	2025	2024	2024
Totalt antal bostäder i produktion			4 341	4 978	4 558
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾			53	61	59

¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Juli–september 2025

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 137 mkr (2 515). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en lägre nivå av bostäder och kommersiella projekt i pågående produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 59 mkr (95) och rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,8). Det försämrade resultatet var främst hänförligt lägre försäljning, genomförda prisjusteringar och färre sålda kommersiella projekt i produktion. Detta motverkades till viss del av resultat från fastighetsförsäljningar.

Intäkterna enligt IFRS uppgick till 2 309 mkr (2 839) och rörelseresultatet till 35 mkr (106) vilket främst var till följd av ett minskat antal överlämnade bostäder jämfört med motsvarande period föregående år, samt lägre nivå av kommersiella projekt i produktion. Under det tredje kvartalet överlämnades och resultatavräknades 384 bostäder (507) till konsumenter. Detta motverkades till viss del av resultat från fastighetsförsäljningar.

Rörelsemarginalen enligt IFRS minskade till 1,5 procent (3,7), främst hänförligt till tidigare genomförda prisjusteringar vars effekt realiserats i samband med överlämnande.

Januari–september 2025

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 7 216 mkr (9 132). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en lägre nivå av bostäder och kommersiella projekt i pågående produktion.

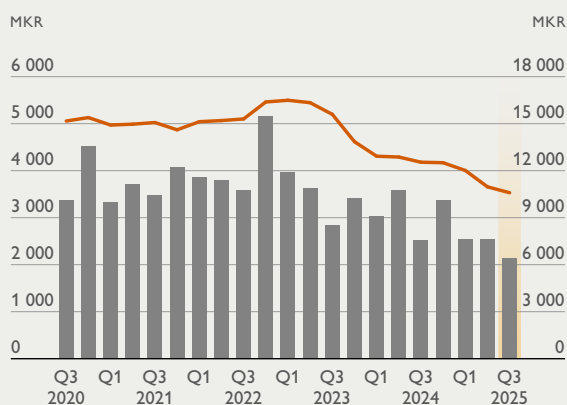
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 305 mkr (424) och rörelsemarginalen uppgick till 4,2 procent (4,6). Det försämrade resultatet var främst hänförligt lägre försäljning, genomförda prisjusteringar och färre sålda kommersiella projekt i produktion. Detta motverkades till viss del av resultat från fastighetsförsäljningar.

Intäkterna enligt IFRS uppgick till 7 836 mkr (10 271) och rörelseresultatet till 327 mkr (520) vilket främst var till följd av ett minskat antal överlämnade bostäder jämfört med motsvarande period föregående år, samt lägre nivå av kommersiella projekt i produktion. Under perioden överlämnades och resultatavräknades 1 253 bostäder (1 828) till konsumenter. Samtidigt var 941 bostäder (1 182) sålda till investerare i produktion, vilka resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Rörelsemarginalen enligt IFRS minskade till 4,2 procent (5,1), främst hänförligt till tidigare genomförda prisjusteringar vars effekt realiserats i samband med överlämnande.

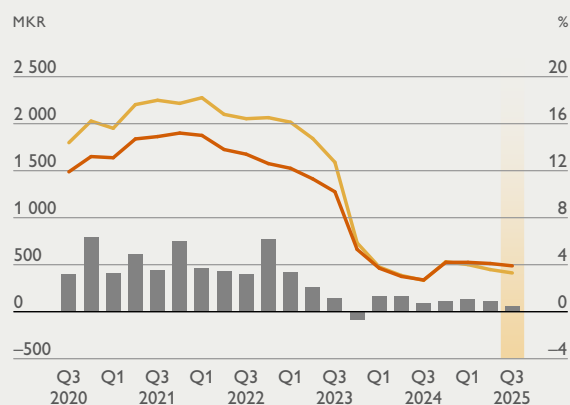


INTÄKTER¹⁾



■ Intäkter per kvartal
● 12-månaders rullande

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL¹⁾



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

RÖRELSEMARGINAL ¹⁾ PER AFFÄRSSEGMENT, %	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
JM Bostad Stockholm	-1,7	-0,2	-0,4	-1,5	-1,9	-2,5
JM Bostad Riks	3,2	4,2	3,2	3,2	3,2	3,2
JM Norge	5,8	6,6	6,2	8,0	5,6	7,0
JM Finland	4,9	6,0	6,4	6,9	5,4	5,8
JM Fastighetsutveckling	16,6	13,4	34,5	18,9	34,6	23,0
Totalt	2,8	3,8	4,2	4,6	3,9	4,2

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflöde juli–september 2025

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 323 mkr (418). Försämringen förklarades främst av färre produktionsstarter samt lägre produktion vilket hade en negativ effekt på koncernens projektsaldon. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 146 mkr (252). Osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 244 mkr (10) då återköpta bostäder i kvartalet minskade tack vare ökad försäljning av osålda bostäder i balansräkningen.

Koncernens nettoinvesteringar i projektfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 83 mkr (–14) till följd av försäljningen av ett pågående projekt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling i det tredje kvartalet, vilket resulterade i att projektet började intäkts- och resultatavräknas löpande.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –26 mkr (–364) där förändringen främst var hänförlig till en ökad skuldföring i koncernen.

Kassaflöde januari–september 2025

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –391 mkr (132). Försämringen förklarades främst av reglering av förvärvade exploateringsfastigheter, inga genomförda försäljningar av färdigställda projektfastigheter samt ett ökat antal återköpta bostäder i balansräkningen. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 120 mkr (363). Osålda bostäder i balansräkningen ökade under perioden vilket medförde ett negativt kassaflöde om –19 mkr (177).

Koncernens nettoinvesteringar i projektfastigheter under årets nio första månader medförde ett positivt kassaflöde om 14 mkr (308). Föregående år erhöles en likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr vilket förklarar den negativa förändringen.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 445 mkr (–1 216) där förändringen främst var hänförlig till en ökad skuldföring i koncernen.

Finansiell ställning

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades något jämfört med föregående år och uppgick till –133 mkr (–102). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 540 mkr (2 326) varav pensionsskulden utgjorde 1 539 mkr (1 668). Vid det tredje kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,1 procent (4,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

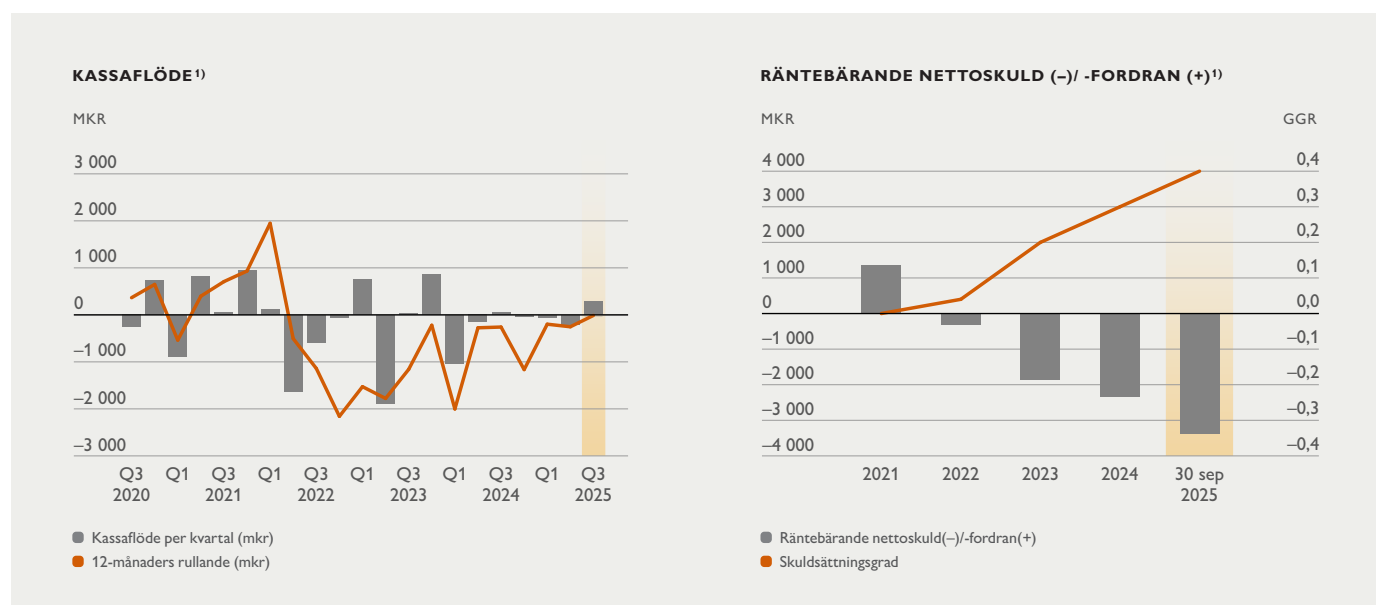
Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 099 mkr (3 615). Förutom likvida medel om 449 mkr (465) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 650 mkr (3 150) av totalt 3 200 mkr (3 150), där kreditavtalen om 2 800 mkr (2 750) hade en genomsnittlig löptid om 2,6 år (2,2).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid periodens utgång till 3 080 mkr (1 856). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 163 mkr (644), varav 151 mkr (405) var kortfristiga.

Sysselsatt kapital uppgick per den 30 september 2025 till 11 779 mkr (10 541) och avkastning på sysselsatt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 3,9 procent (3,3).

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

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 52 procent (41) och påverkades negativt främst av ränteavdragsbegränsningar.



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Produktionsstarter i kvartalet

Under det tredje kvartalet produktionsstartades 296 bostäder (637). Samtliga produktionsstarter presenteras på koncernens webbplats: www.jm.se/om-oss/investerare/produktionsstarter

Sverige | Akva

Akva är beläget intill Nackas karaktäristiska vattentorn och blir de första ägarlägenheterna i Nacka. Akva omfattar totalt 83 ägarlägenheter om 1–5 rum och kök. Kvarteret ligger med gångavstånd till Nacka Forum, naturen i Nyckelviken och den kommande tunnelbanan i Nacka.

[Information om projektet](#)



Sverige | Rex

Rex är JMs andra kvarter på Marieviks Udde och består av 128 bostadsrätter om 1–5 rum och kök. Rex omsluter en grönskande innergård med odlingar och sittplatser. Boende i Rex får dessutom tillgång till två takterrasser med fin utsikt över Årstaviken.

[Information om projektet](#)



Finland | Kartanonrannan Kuunilja

Projektet Kuunilja omfattar 29 bostäder om 2–4 rum och kök. Det är det första projektet i ett nytt bostadsområde som utvecklas av JM, beläget vid Nokianvirta älv i Nokia, där JM kommer att bygga totalt 900 lägenheter. Kuunilja förväntas bli det första Svanenmärkta bostadsprojektet i Nokia.

[Information om projektet](#)



Finland | Kilparatsastaja

Investerarprojektet Kilparatsastaja består av 31 bostäder om 1–4 rum och kök. Detta är det andra projektet som påbörjats i området Radiokatu i Pasila, där JM kommer att bygga totalt 600 lägenheter. Läget är utmärkt, intill Helsingfors centralpark och endast 4 km från stadens centrum.

[Information om projektet](#)



En mer hållbar bostadsutveckling

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

Under kvartalet har JM beslutat att införa ett nytt arbetssätt för att förbättra analys och planering av klimatförbättrande åtgärder i projektportföljen. Genom att bryta ner klimatfärdplanen i byggdelar – exempelvis stomme, yttertak och inredning – skapas bättre förutsättningar för faktabaserade beslut och prioriteringar. Ett referensprojekt har tagits fram som metodstöd, vilket möjliggör utvärdering av klimatförbättrande lösningar i ett typiskt JM-projekt. Detta bidrar även över tid till ökad förståelse och lärande i organisationen

gällande klimatpåverkan i byggprocessen. Det nya arbetssättet kommer att vara fullt infört vid ingången av 2026.

Som del i arbetet för att minska klimatpåverkan från byggproduktionen har JM fortsatt fullskaliga tester med klimatförbättrad betong. Under kvartalet har tester genomförts i två av de tre länder där JM är verksamt. I projekt där fabriksbetong testas har sensorer gjutits in för att övervaka hållfasthetsutveckling och säkerställa att den följer produktionens tidplan. Parallell mätning av fuktutveckling med kompletterande metoder ger en mer heltäckande bild av materialets prestanda. Resultaten indikerar goda möjligheter till fortsatt minskad klimatpåverkan från byggnaderna.

Den testade betongen har cirka 40 procent lägre klimatavtryck än traditionell betong. Under kommande kvartal planeras utvärdering av produkter med upp till 90 procent reducerad klimatpåverkan. Målsättningen är att minska koldioxidutsläppen från betonganvändningen med minst 10 procent

per år, i linje med JMs övergripande klimatmål. I dagsläget tillverkas merparten av JMs prefabricerade betongelement med minst 20 procent klimatreduktion. Beslut om att införa nivå 3 som ny standard för prefab förväntas fattas under nästa kvartal.

Implementeringen av Svanens kriteriegeneration 4 fortskrider enligt plan efter att JM erhöll grundlicens i Sverige, Norge och Finland i december 2024. Samtliga projekt som projekteras under 2025 kommer därmed att uppfylla skärpta miljökrav.

Under årets nio första månader har samtliga avslutade projekt i egen regi erhållit svanenmärkning enligt kriteriegeneration 3.



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

JM Bostad Stockholm

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

Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under det tredje kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var mycket stort, men utbudet av nyproducerade bostäder var fortsatt lågt.

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

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2025

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

Rörelseresultatet var något lägre än motsvarande period föregående år, där den fortsatt avvaktande bostadsmarknaden medförde att ytterligare prisjusteringar genomfördes under det tredje kvartalet med en negativ resultateffekt som följd. Detta motverkades till viss del av resultat från fastighetsförsäljning.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2025

Intäkterna för niomånadersperioden sjönk jämfört med motsvarande period föregående år till följd av lägre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet förbättrades främst tack vare tilldömd engångsersättning om cirka 44 mkr i det andra kvartalet 2025 samt resultat från fastighetsförsäljning i det tredje kvartalet 2025.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till –1,3 procent (–3,2), till följd av negativt rörelseresultat i förhållande till operativt rörelsekapital.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid det tredje kvartalets utgång till 244 (96).

Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

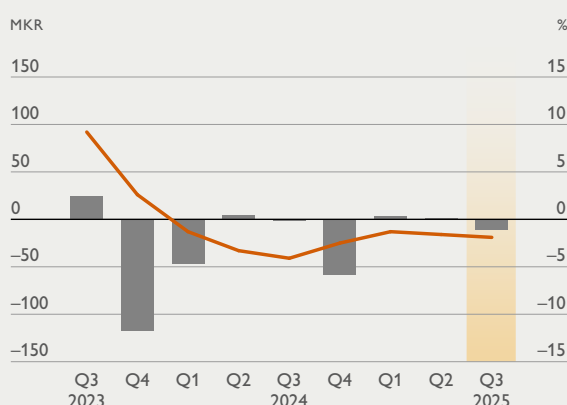
Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 211 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Stockholm.

Inga byggrätter förvärvades under det tredje kvartalet. Två fastigheter i Nacka och Nynäshamn har avyttrats och frånträtts under det tredje kvartalet. Försäljningarna uppgick till totalt cirka 80 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljning om cirka 42 mkr som redovisats i det tredje kvartalet.



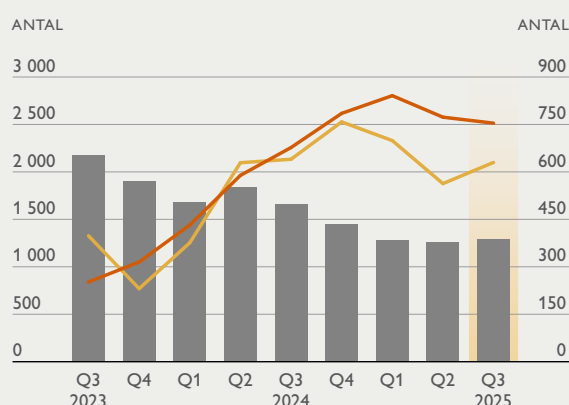
Rex, Marievik

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



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

BOSTADSPRODUKTION



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

	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
MKR	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	619	783	2 232	2 945	3 487	4 200
Rörelseresultat ^{1) 2)}	–11	–2	–9	–45	–67	–103
Rörelsemarginal, %	–1,7	–0,2	–0,4	–1,5	–1,9	–2,5
Genomsnittligt operativt kapital					5 127	5 083
Avkastning operativt kapital, %					–1,3	–2,0
Operativt kassaflöde	226	115	–163	–227	–548	–612
Antal sålda bostäder till konsumenter	143	162	522	553	754	785
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	211	144	414	542	630	758
Antal bostäder i pågående produktion			1 291	1 657		1 449
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–62	–62
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	42	17	42	17	42	17

JM Bostad Riks

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

Marknadsutveckling

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var oförändrade eller ökade något på samtliga av affärssegmentets delmarknader förutom i Örebro där de minskade. Det totala utbudet av bostäder var stort men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå med undantag av Göteborg.

Bostadsmarknaden på affärssegmentets delmarknader var fortsatt avvaktande med lägre försäljning under tredje kvartalet än motsvarande period föregående år. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt låg under normal nivå med undantag av nya projekt varför försäljningen i det tredje kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för det tredje kvartalet minskade något jämfört med motsvarande period föregående år till följd av lägre försäljning och fortsatt låg pågående produktion.

Kontraktstecknande av ägarlägenheter tar också längre tid varför försäljningarna registreras i ett senare skede i försäljningsprocessen vilket medför en fördröjning i såväl antal sålda bostäder som i resultatframtagandet av dessa.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för de första nio månaderna ökade något jämfört med motsvarande period föregående år till följd av fler produktionsstarter under året men där bostäder i produktion minskade under tredje kvartalet.

Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,9 procent (–0,6) hänförligt till ett förbättrat rörelseresultat i förhållande till operativt kapital.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid det tredje kvartalets utgång till 96 (75).

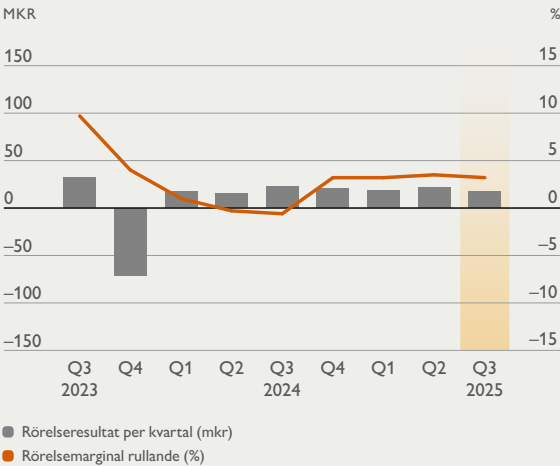
Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

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

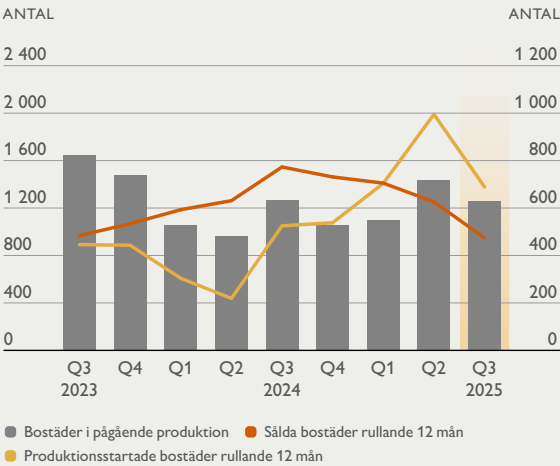


Solhöjden, Kungälv

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



BOSTADSPRODUKTION



MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	533	557	1 785	1 741	2 426	2 382
Rörelseresultat	17	23	58	55	78	76
Rörelsemarginal %	3,2	4,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Genomsnittligt operativt kapital					2 736	2 616
Avkastning operativt kapital %					2,9	2,9
Operativt kassaflöde	78	267	–102	148	–471	–221
Antal sålda bostäder till konsumenter	129	147	374	497	474	597
Antal sålda bostäder till investerare	–	134	–	134	–	134
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	–	172	531	246	689	404
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	134	–	134	–	134
Antal bostäder i pågående produktion			1 255	1 266		1 055

JM Norge

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

Marknadsutveckling

Norges Bank sänkte i september återigen styr-räntan med 25 punkter. De justerade också ner sin prognos till endast en ytterligare sänkning under 2026. Den förväntade nedgången i räntan är därmed mindre brant än vad som signalerades tidigare.

Prisutvecklingen i Oslo var lägre än väntat, främst hänförligt ett ökat bostadsutbud då många hyresvärdar har sålt sina uthyrningsbostäder till följd av en skattepolitik som gör uthyrning mindre lönsamt. Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var fortsatt på rekordnivåer och högre än föregående år.

Försäljningen av nyproducerade bostäder under niomånadersperioden ökade jämfört med motsvarande period föregående år men var fortsatt på rekordlåga nivåer. Under det tredje

kvartalet avstannade försäljningen och var i nivå med motsvarande period föregående år, varför affärssegmentets försäljning minskade.

Utbudet av nyproducerade bostäder var fortsatt betydligt lägre än marknadens efterfrågan.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2025

Tredje kvartalets intäkter var något högre än motsvarande period föregående år. Samtidigt var rörelseresultatet i nivå med motsvarande kvartal föregående år varför rörelsemarginalen minskade något.

Intäkter och rörelseresultat jan–sep 2025

Intäkter och rörelseresultat för de första nio månaderna minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till försäljning av mark genomförd i det första kvartalet 2024. Justerat för markförsäljningen var rörelseresultat högre än föregående år.

Avkastningen på operativt kapital under de senaste tolv månaderna minskade till 4,9 procent (7,0). Justerat för markförsäljningen i det första kvartalet 2024 var avkastningen i linje med föregående år.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid det tredje kvartalets utgång till 39 (37).

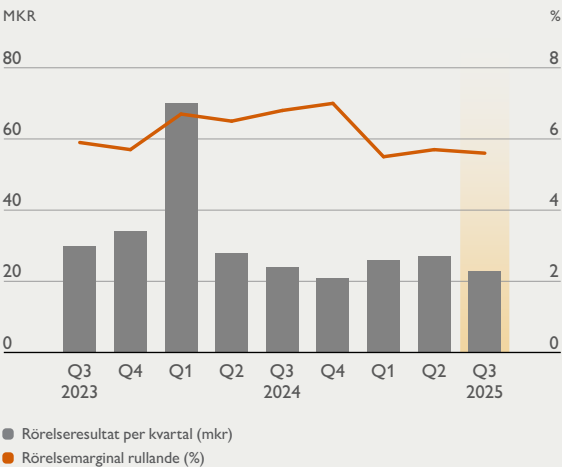
Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 25 bostäder i flerbostadshus i Ørnafjellet i Askøy kommun. Inga byggrätter förvärvades under kvartalet.

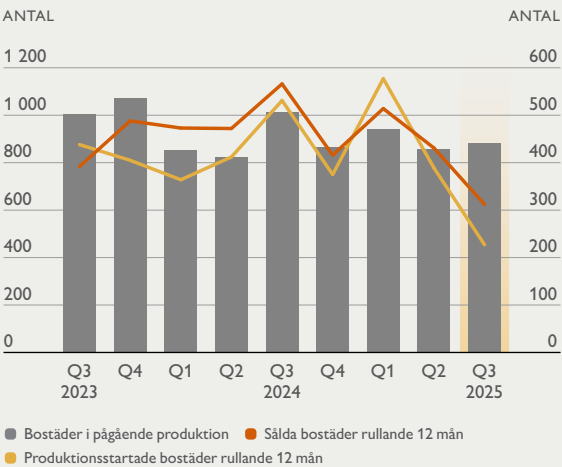


Ørnafjellet, Askøy

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



BOSTADSPRODUKTION



MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	395	366	1 236	1 513	1 747	2 024
Rörelseresultat ¹⁾	23	24	76	121	98	142
Rörelsemarginal %	5,8	6,6	6,2	8,0	5,6	7,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 987	2 155
Avkastning operativt kapital %					4,9	6,6
Operativt kassaflöde	72	76	125	31	206	112
Antal sålda bostäder till konsumenter	46	65	266	270	312	316
Antal sålda bostäder till investerare	–	100	–	100	–	100
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	25	87	227	275	227	275
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	100	–	100	–	100
Antal bostäder i pågående produktion			881	1 012		864
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	7	–	7	–	7

JM Finland

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

Marknadsutveckling

Aktiviteten på andramarknaden i Finland fortsatte öka under det tredje kvartalet och började närma sig normala nivåer, samtidigt som aktiviteten inom nyproduktion av bostäder förblev låg.

Utbudet på andrahandsmarknaden har ökat och det totala utbudet var vid utgången av det tredje kvartalet mycket högt.

Europeiska Centralbanken lämnade styrräntan oförändrad under tredje kvartalet. Det fortsatt låga konsumentförtroendet har påverkat kundernas benägenhet att köpa bostäder trots fortsatt sjunkande boendekostnader.

Prisnivån på andrahandsmarknaden i huvudstadsregionen och Tammerfors var vid utgången av det tredje kvartalet i nivå med föregående år och även affärssegmentets försäljning i det tredje

kvartalet var i linje med motsvarande period föregående år.

Intäkter och rörelseresultat juli–sep 2025

Affärssegmentets intäkter för det tredje kvartalet var i linje med motsvarande period föregående år medan rörelseresultatet var något lägre, främst till följd av ökade rörelsekostnader.

Intäkter och resultat jan–sep 2025

Både intäkter och rörelseresultat för de första nio månaderna minskade något jämfört med motsvarande period föregående år till följd av färre bostäder i produktion samt lägre försäljning till investerare.

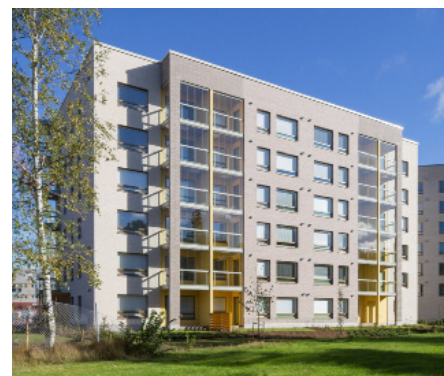
Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna minskade till 4,3 procent (7,3), främst hänförligt till ett ökat antal osålda bostäder i balansräkningen samt större investeringar i exploateringsfastigheter.

Antalet osålda bostäder vilka redovisas i balansräkningen som lager, uppgick vid det tredje kvartalets utgång till 76 (13).

Produktionsstarter och förvärvade bostadsbyggrätter

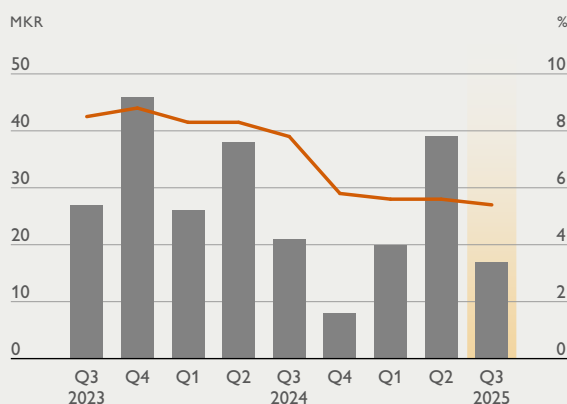
Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 60 bostäder i flerbostadshus varav 29 bostäder i Nokia och 31 bostäder i Helsingfors.

Under det tredje kvartalet förvärvades cirka 60 byggrätter i Helsingfors.



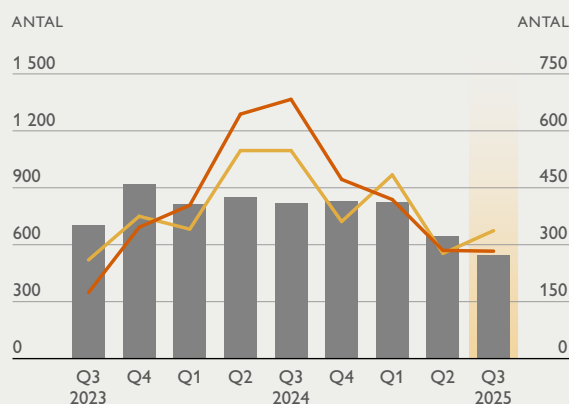
Konalankuja, Helsingfors

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



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

BOSTADSPRODUKTION



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

	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
MKR						
Intäkter	336	345	1 165	1 227	1 546	1 608
Rörelseresultat ¹⁾	17	21	75	85	83	93
Rörelsemarginal %	4,9	6,0	6,4	6,9	5,4	5,8
Genomsnittligt operativt kapital					1 922	1 836
Avkastning operativt kapital %					4,3	5,0
Operativt kassaflöde	71	44	–162	332	–347	147
Antal sålda bostäder till konsumenter	8	41	81	80	144	143
Antal sålda bostäder till investerare	31	–	102	292	139	329
Antal produktionsstartade bostäder till konsumenter	29	–	81	–	198	117
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	31	–	102	207	139	244
Antal bostäder i pågående produktion			544	818		830
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–5	–5

JM Fastighetsutveckling

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

Marknadsutveckling

Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglas fortsatt av höga direktavkastningskrav, främst till följd av hög omvärldsoro samt osäkerhet kring marknadsräntor. Samtidigt börjar fler positiva tendenser att märkas, vilket har resulterat i en gradvis ökad transaktionsaktivitet.

Intäkter och resultat juli–sep 2025

Intäkterna och rörelseresultatet för det tredje kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av färre sålda projekt i pågående produktion.

Under det tredje kvartalet har projektet Bovetet i Söderdalen, omfattande 205 hyresbostäder, sålts

till investerare med planerat färdigställande och frånträde under det fjärde kvartalet 2027. Intäkts- och resultatredovisning sker successivt under projektets genomförande från och med det tredje kvartalet 2025. Full likvid erhålls i samband med frånträdet i det fjärde kvartalet 2027.

Intäkter och resultat jan–sep 2025

Intäkterna för niomånadersperioden minskade jämfört med motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av en lägre volym av projekt i pågående produktion. Samtidigt förbättrades rörelsemarginalen, huvudsakligen till följd av upplösning av kostnadsreserver i färdigställda och slutavräknade projekt.

Avkastningen på operativt kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 58,4 procent (23,4). Utvecklingen förklaras av avräkning av färdigställda projekt i kombination med en låg volym i tillkommande projekt i pågående produktion som till viss del redovisas i egen balansräkning.

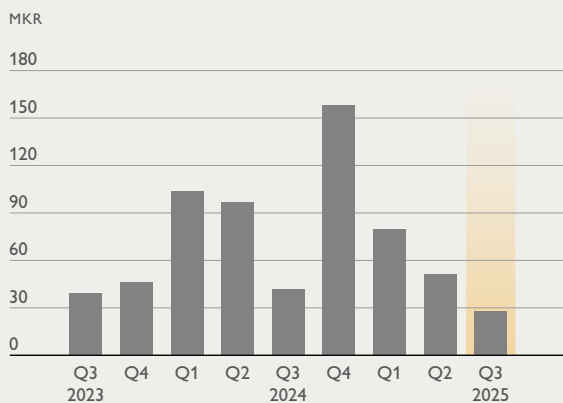
Pågående produktion

Produktion pågår i ytterligare ett projekt i egen balansräkning; Väsjo Port i Sollentuna som innefattar 165 hyresbostäder med beräknat färdigställande under det andra kvartalet 2027.



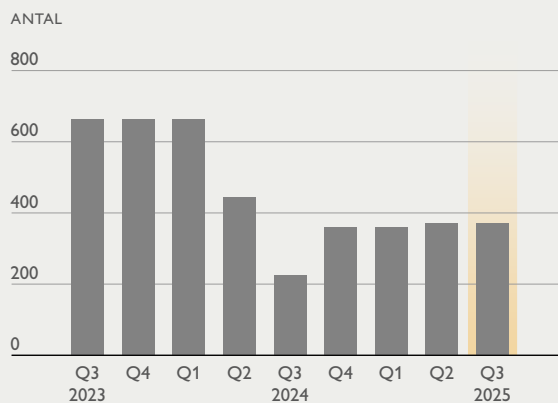
Bovetet, Järfälla

RÖRELSERESULTAT



● Rörelseresultat per kvartal (mkr)

BOSTADSPRODUKTION



● Bostäder i pågående produktion

MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	166	313	462	1 288	915	1 742
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	28	42	159	243	317	401
Rörelsemarginal %	16,6	13,4	34,5	18,9	34,6	23,0
Genomsnittligt operativt kapital					542	1 048
Avkastning operativt kapital %					58,4	38,2
Operativt kassaflöde	151	128	424	575	887	1 038
Antal sålda bostäder till investerare	205	–	205	278	301	374
Antal produktionsstartade bostäder till investerare	–	–	165	–	370	205
Antal bostäder i pågående produktion			370	225		360
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–	–16	–	–16	11	–5
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	13	–	13	3	35	25
³⁾ Varav resultat från joint venture	2	7	9	14	10	15

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Omsättningen för niomånadersperioden uppgick till 354 mkr (437) och rörelseresultatet till –12 mkr (–2).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala geopolitiska osäkerheten har varit högre än normalt under de första nio månaderna 2025 och påverkat världens kapitalmarknader. Det kan i förlängningen resultera i finansiella och operativa konsekvenser på bostadsmarknaden. Riskhantering sker främst genom bevakning och utvärdering av makroekonomiska händelser som kan påverka koncernens verksamhet och följdaktligen också dess kunderbjudande.

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

Medarbetare

Antal anställda uppgick vid det tredje kvartalets utgång till 1 845 (2 010) medarbetare. Antal hantverkare uppgick till 639 (734) och antal tjänstemän uppgick till 1 206 (1 276).

Närstående

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

Innehav av egna aktier

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

Väsentliga händelser under och efter kvartalet utgång

Under det tredje kvartalet har det fattats beslut om att fusionera JM Entreprenad AB med JM AB genom absorption. Fusionen förväntas verkställas under det fjärde kvartalet 2025.



Koncernen – segmentsredovisning

Koncernens resultaträkning i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	2 137	2 515	7 216	9 132	10 591	12 507
Produktions- och driftkostnader	-1 931	-2 221	-6 305	-8 070	-9 275	-11 040
Bruttoresultat	205	294	910	1 062	1 315	1 467
Försäljnings- och administrationskostnader	-204	-215	-666	-664	-930	-927
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	57	15	61	25	27	-8
Rörelseresultat	59	95	305	424	412	531
Finansiella intäkter	1	8	9	14	19	24
Finansiella kostnader	-46	-32	-142	-116	-177	-151
Resultat före skatt	14	71	173	322	254	403
Skatter	-20	-35	-90	-131	-116	-157
Periodens resultat	-6	36	83	191	138	246
Övrigt totalresultat	-10	-197	-57	-114	96	39
Periodens totalresultat	-17	-161	26	76	235	285
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	-0,10	0,55	1,29	2,97	2,15	3,83
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-16	-	-16	-56	-72
²⁾ Periodens resultat						

Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	221	215	221
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	134	132	133
Övriga anläggningstillgångar	117	42	64
Summa anläggningstillgångar	471	389	418
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	111	327	123
Exploateringsfastigheter	7 580	8 225	7 897
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 843	948	1 111
Övriga kortfristiga fordringar	4 268	4 515	4 721
Likvida medel	449	465	431
Summa omsättningstillgångar	14 251	14 480	14 283
Summa tillgångar	14 722	14 869	14 701
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 240	8 215	8 424
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	45	199	109
Övriga långfristiga skulder	12	239	84
Långfristiga avsättningar	2 272	2 503	2 246
Summa långfristiga skulder	2 329	2 941	2 439
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 956	459	1 111
Övriga kortfristiga skulder	2 056	3 148	2 597
Kortfristiga avsättningar	142	106	130
Summa kortfristiga skulder	4 153	3 714	3 838
Summa skulder	6 483	6 655	6 278
Summa eget kapital och skulder	14 722	14 869	14 701

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JAN-SEP		HELÅR
	2025	2024	2024
Ingående balans vid periodens början	8 424	8 332	8 332
Summa totalresultat för perioden	26	76	285
Utdelning	-210	-194	-194
Utgående balans vid periodens slut	8 240	8 215	8 424

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	-16	13	204	-26	313	83
Betald skatt	-53	-46	-281	-318	-277	-314
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	146	252	120	363	92	335
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	244	10	-19	177	-38	158
Ökning/minskning projektfastigheter	83	-14	14	308	275	568
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-81	203	-428	-372	-1 156	-1 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323	418	-391	132	-791	-268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-1	-30	-44	-55	-69
Upptagna lån	680	259	2 064	1 941	3 091	2 968
Amortering av skulder	-705	-623	-1 410	-2 964	-2 048	-3 602
Utdelning	-	-	-210	-194	-210	-194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26	-364	445	-1 216	834	-827
Periodens kassaflöde	294	53	24	-1 128	-12	-1 164
Kursifferens likvida medel	-2	-5	-6	11	-4	13
Likvida medel vid periodens slut	449	465	449	465	449	431

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Rörelsemarginal	2,8	3,8	4,2	4,6	3,9	4,2
Räntabilitet på eget kapital					1,7	2,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital					3,9	4,8
Skuldsättningsgrad, ggr			0,4	0,2		0,3
Soliditet			56	55		57

Koncernen – IFRS

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
ENLIGT IFRS, MKR	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Intäkter	2 309	2 839	7 836	10 271	11 837	14 272
Produktions- och driftkostnader	-2 124	-2 530	-6 893	-9 100	-10 434	-12 640
Bruttoresultat	185	309	943	1 171	1 403	1 632
Försäljnings- och administrationskostnader	-207	-218	-676	-674	-946	-943
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	57	15	61	22	42	4
Rörelseresultat	35	106	327	520	500	692
Finansiella intäkter	1	8	9	14	19	24
Finansiella kostnader	-56	-38	-169	-134	-213	-177
Resultat före skatt	-20	76	167	400	305	538
Skatter	-13	-36	-88	-148	-126	-185
Periodens resultat	-33	39	79	252	180	353
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-9	-61	-100	-17	-61	22
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förutbestämda pensioner	-2	-168	57	-121	199	21
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	35	-12	25	-41	-4
Periodens totalresultat	-43	-155	24	138	278	392
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-33	39	79	252	180	353
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-43	-155	24	138	278	392
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,51	0,61	1,22	3,90	2,79	5,47
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,51	0,61	1,22	3,92	2,78	5,48
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-16	-	-16	-56	-72
²⁾ Periodens resultat						

Koncernens balansräkning i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	221	215	221
Materiella anläggningstillgångar	313	135	314
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	134	132	133
Övriga anläggningstillgångar	51	35	39
Summa anläggningstillgångar	718	516	707
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	111	327	123
Exploateringsfastigheter	7 580	8 225	7 897
Nyttjanderätter tomträtt	337	145	273
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	2 253	1 353	1 457
Pågående arbeten	10 758	12 266	12 083
Övriga kortfristiga fordringar	1 842	4 633	2 117
Likvida medel	498	531	506
Summa omsättningstillgångar	23 380	27 481	24 456
Summa tillgångar	24 098	27 997	25 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 985	7 917	8 170
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	536	396	574
Övriga långfristiga skulder	12	239	84
Långfristiga avsättningar	2 212	2 431	2 186
Summa långfristiga skulder	2 759	3 066	2 845
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	10 143	14 035	11 164
Övriga kortfristiga skulder	3 069	2 873	2 854
Kortfristiga avsättningar	142	106	130
Summa kortfristiga skulder	13 354	17 014	14 148
Summa skulder	16 113	20 081	16 993
Summa eget kapital och skulder	24 098	27 997	25 163

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående balans vid periodens början	8 170	7 972	7 972
Summa totalresultat för perioden	24	138	392
Utdelning	-210	-194	-194
Utgående balans vid periodens slut	7 985	7 917	8 170

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

ENLIGT IFRS, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	100	230	812	655	1 783	1 625
Betald skatt	-53	-46	-281	-318	-277	-314
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	19	67	-423	-157	-1 236	-971
Ökning/minskning osålda bostäder i balansräkningen	244	10	-19	177	-38	158
Ökning/minskning projektfastigheter	83	-14	14	305	290	580
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-135	349	1 333	-413	4 137	2 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260	596	1 436	249	4 658	3 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-1	-30	-44	-55	-69
Upptagna lån	2 108	2 336	6 915	8 654	10 132	11 872
Amortering av skulder	-2 141	-2 942	-8 114	-9 819	-14 556	-16 260
Utdelning	-	-	-210	-194	-210	-194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34	-607	-1 409	-1 358	-4 633	-4 582
Periodens kassaflöde	223	-12	-2	-1 153	-29	-1 180
Kursdifferens likvida medel	-2	-5	-6	11	-4	13
Likvida medel vid periodens slut	498	531	498	531	498	506

Koncernens nyckeltal

ENLIGT IFRS, %	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Rörelsemarginal	1,5	3,7	4,2	5,1	4,2	4,8
Räntabilitet på eget kapital					2,3	4,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital					2,3	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	2,0		1,6
Soliditet			33	28		32

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

MKR	JAN-SEP		HELÅR
	2025	2024	2024
Intäkter	3 984	5 182	7 260
Produktions- och driftkostnader	−3 599	−4 835	−6 717
Bruttoresultat	385	347	543
Försäljnings- och administrationskostnader	−463	−491	−686
Resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar	58	–	−56
Rörelseresultat	−21	−144	−198
Finansiella intäkter och kostnader	−19	−52	−84
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	−40	−196	−282
Bokslutsdispositioner	–	–	426
Resultat före skatt	−40	−196	143
Skatter	−33	−22	−129
Periodens resultat	−72	−218	14

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 702	2 571	2 604
Omsättningstillgångar	10 491	10 295	9 995
Summa tillgångar	13 192	12 866	12 599
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 154	3 194	3 426
Obeskattade reserver	1 600	1 900	1 600
Avsättningar	1 503	1 427	1 453
Långfristiga skulder	–	227	72
Kortfristiga skulder	6 935	6 118	6 048
Summa eget kapital och skulder	13 192	12 866	12 599
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	5 123	9 037	6 476

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förändrade standarder från och med 2025

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

Ändrad redovisningsprincip projekt-fastigheter

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

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

Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

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

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

Not 2 Uppdelning av intäkter och rörelseresultat

Intäkter per land

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Sverige	1 406	1 803	4 814	6 391	7 298	8 875
Norge	395	366	1 236	1 513	1 747	2 024
Finland	336	345	1 165	1 227	1 546	1 608
Totalt	2 137	2 515	7 216	9 132	10 591	12 507

Intäkter per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
JM Bostad Stockholm	619	783	2 232	2 945	3 487	4 200
JM Bostad Riks	533	557	1 785	1 741	2 426	2 382
JM Norge	395	366	1 236	1 513	1 747	2 024
JM Finland	336	345	1 165	1 227	1 546	1 608
JM Fastighetsutveckling	166	313	462	1 288	915	1 742
Övrigt	87	150	336	417	469	551
Totalt	2 137	2 515	7 216	9 132	10 591	12 507

Rörelseresultat per affärssegment

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP		JAN–SEP		OKT–SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
JM Bostad Stockholm	–11	–2	–9	–45	–67	–103
JM Bostad Riks	17	23	58	55	78	76
JM Norge	23	24	76	121	98	142
JM Finland	17	21	75	85	83	93
JM Fastighetsutveckling	28	42	159	243	317	401
Övrigt	–14	–13	–54	–36	–96	–78
Totalt	59	95	305	424	412	531
Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–	–16	–	–16	–56	–72
Varav fastighetsförsäljningar	55	25	55	28	77	50
Varav resultat från joint venture	2	7	8	13	9	14

Resultatkomponenter bostadsaffären successiv vinstavräkning (bruttoresultat)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP
	2025	2025	2025	2024	2024
Kostnadsbaserad effekt	105	109	110	123	117
Omvärderingseffekt	40	202	87	117	97
Försäljningseffekt	33	–25	54	37	1
Totalt	178	286	251	277	215

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

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

Omvärderingseffekter – bostadsaffären

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL–SEP	APR–JUN	JAN–MAR	OKT–DEC	JUL–SEP
	2025	2025	2025	2024	2024
JM Bostad Stockholm	–45	59	7	30	9
JM Bostad Riks	43	79	46	64	47
JM Norge	27	36	22	31	26
JM Finland	15	29	12	–8	15
Totalt	40	202	87	117	97

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

Koncernens resultaträkning

MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	2 137	2 515	7 216	9 132	10 591	12 507
Omräkning till färdigställandemetoden	172	324	620	729	1 035	1 145
Omklassificering fastighetsförsäljning	–	–	–	410	209	619
Periodens intäkter enligt IFRS	2 309	2 839	7 836	10 271	11 837	14 272
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	59	95	305	424	412	531
Omräkning till färdigställandemetoden	–33	5	–4	78	57	138
Leasingavtal IFRS 16	9	6	26	18	31	23
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	35	106	327	520	500	692
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	–6	36	83	191	138	246
Omräkning till färdigställandemetoden	–26	4	–3	61	45	109
Leasingavtal IFRS 16	–	–	–2	–	–4	–3
Periodens resultat enligt IFRS	–33	39	79	252	180	353

Koncernens balansräkning

MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 722	14 869	14 701
Omräkning till färdigställandemetoden	–617	–1 000	–463
Omklassificering projektfinsiering, räntebärande	5 795	8 238	5 441
Tillkommande projektfinsiering svenska bostadsrättsföreningar	2 311	5 282	4 530
Omklassificering projektfinsiering, ej räntebärande	1 322	359	413
Leasingavtal IFRS 16	564	250	542
Balansomslutning enligt IFRS	24 098	27 997	25 163

Koncernens eget kapital

MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 240	8 215	8 424
Omräkning till färdigställandemetoden	–248	–294	–247
Leasingavtal IFRS 16	–7	–4	–6
Eget kapital enligt IFRS	7 985	7 917	8 170

Koncernens kassaflöde

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	323	418	–391	132	–791	–268
Omklassificering projektfinsiering	–973	226	–435	–835	2 399	1 999
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	886	–75	2 193	872	2 954	1 633
Leasingavtal IFRS 16	23	27	69	79	97	108
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	260	596	1 436	249	4 658	3 471

Koncernens räntebärande nettoskuld/fordran

MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	3 080	1 856	2 343
Omklassificering projektfinsiering	5 795	8 238	5 441
Tillkommande projektfinsiering svenska bostadsrättsföreningar	2 262	5 216	4 455
Leasingavtal IFRS 16	571	253	548
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS	11 709	15 563	12 788

Not 4 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter per affärssegment

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
JM Bostad Stockholm	3 239	3 751	3 447
JM Bostad Riks	1 877	1 902	1 925
JM Norge	958	1 089	1 081
JM Finland	1 264	1 225	1 200
JM Fastighetsutveckling	237	250	237
Övrigt	5	8	7
Totalt	7 580	8 225	7 897

Exploateringsfastigheter koncernen

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JUL-SEP		JAN-SEP		OKT-SEP	HELÅR
	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Bokfört värde vid periodens början	7 721	8 438	7 897	8 504	8 225	8 504
Nyanskaffningar	31	223	348	574	605	832
Överfört till produktion	-127	-208	-544	-814	-1 036	-1 306
Övrigt ¹⁾	-46	-227	-120	-40	-214	-133
Bokfört värde vid periodens slut	7 580	8 225	7 580	8 225	7 580	7 897
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-16	-	-16	-56	-72

Disponibla bostadsbyggrätter per affärssegment

ANTAL	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
JM Bostad Stockholm	11 000	11 800	11 500
JM Bostad Riks	10 700	11 100	10 700
JM Norge	5 600	6 000	5 900
JM Finland	7 900	6 400	7 600
JM Fastighetsutveckling	1 400	1 700	1 700
Totalt	36 600	37 000	37 400
Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter			
JM Bostad Stockholm	6 100	6 700	6 500
JM Bostad Riks	7 800	7 900	7 800
JM Norge	2 600	2 900	2 900
JM Finland	4 200	4 000	3 900
JM Fastighetsutveckling	600	600	600
Totalt	21 300	22 100	21 700

Stockholm den 22 oktober 2025
JM AB (publ)

Mikael Åslund
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

JM AB (publ), org.nr 556045-2103

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god

revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 22 oktober 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2025				2024			
	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Intäkter		2 137	2 540	2 539	3 375	2 515	3 583	3 034
Produktions- och driftkostnader		–1 931	–2 194	–2 179	–2 971	–2 221	–3 196	–2 653
Bruttoresultat		206	346	360	405	294	387	381
Försäljnings- och administrationskostnader		–204	–236	–227	–264	–215	–227	–222
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.		57	6	–3	–34	15	9	1
Rörelseresultat		59	116	130	107	95	169	160
Finansiella intäkter och kostnader		–45	–47	–41	–26	–24	–46	–32
Resultat före skatt		14	69	90	81	71	123	128
Skatter		–20	–32	–38	–26	–35	–48	–49
Periodens resultat		–6	38	52	55	36	75	79

BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR							

Anläggningstillgångar	471	467	422	418	389	388	377
Projektfastigheter	111	199	168	123	327	260	818
Exploateringsfastigheter	7 580	7 721	7 602	7 897	8 225	8 438	8 849
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 843	2 062	1 278	1 111	948	648	566
Kortfristiga fordringar	4 268	4 470	5 044	4 721	4 515	5 034	5 172
Likvida medel	449	157	361	431	465	417	566
Summa omsättningstillgångar	14 251	14 609	14 453	14 283	14 480	14 796	15 970
Summa tillgångar	14 722	15 077	14 876	14 701	14 869	15 184	16 347

EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	8 240	8 257	8 379	8 424	8 215	8 376	8 491
Långfristiga räntebärande skulder	45	45	66	109	199	264	280
Övriga långfristiga skulder	12	12	84	84	239	240	364
Långfristiga avsättningar	2 272	2 230	2 208	2 246	2 503	2 382	2 398
Summa långfristiga skulder	2 329	2 286	2 358	2 439	2 941	2 886	3 042
Kortfristiga räntebärande skulder	1 956	1 970	1 699	1 111	459	785	1 499
Övriga kortfristiga skulder	2 056	2 429	2 313	2 597	3 148	3 029	3 206
Kortfristiga avsättningar	142	135	127	130	106	109	109
Summa kortfristiga skulder	4 153	4 534	4 139	3 838	3 714	3 923	4 814
Summa eget kapital och skulder	14 722	15 077	14 876	14 701	14 869	15 184	16 347

KASSAFLÖDESANALYS	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323	–204	–509	–401	418	663	–949
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3	–10	–16	–24	–1	–32	–11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–26	6	464	389	–364	–785	–67
Summa periodens kassaflöde	294	–208	–61	–36	53	–154	–1 027
Likvida medel vid periodens slut	449	157	361	431	465	417	566

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början	3 377	2 944	2 343	1 856	2 151	2 731	1 877
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	–297	433	601	487	–295	–580	854
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	3 080	3 377	2 944	2 343	1 856	2 151	2 731

EXPLOATERINGSFASTIGHETER	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Bokfört värde vid periodens början	7 721	7 602	7 897	8 225	8 438	8 849	8 504
Nyanskaffningar	31	238	79	257	223	195	157
Överfört till produktion	–127	–159	–259	–492	–208	–429	–177
Övrigt	–46	40	122	–93	–227	–177	365
Bokfört värde vid periodens slut	7 580	7 721	7 602	7 897	8 225	8 438	8 849

NYCKELTAL	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelsemarginal, %	2,8	4,6	5,1	3,2	3,8	4,7	5,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3
Soliditet, %	56	55	56	57	55	55	52
Resultat per aktie, kr	–0,10	0,58	0,80	0,86	0,55	1,18	1,23
Antal disponibla byggrätter	36 600	36 800	37 100	37 400	37 000	37 200	38 300
Antal sålda bostäder	562	433	555	574	649	1 075	480
Antal produktionsstartade bostäder	296	647	577	733	637	722	145
Antal bostäder i pågående produktion	4 341	4 557	4 511	4 558	4 978	4 914	5 068

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2025				2024			
JM BOSTAD STOCKHOLM	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Intäkter		619	764	849		1 255	783	1 280
Rörelseresultat		–11	1	1		–58	–2	4
Rörelsemarginal, %		–1,7	0,1	0,1		–4,7	–0,2	0,3
Genomsnittligt operativt kapital		5 127	5 074	4 980		5 083	5 117	5 230
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		–1,3	–1,2	–1,1		–2,0	–3,2	–2,6
Operativt kassaflöde		226	56	–444		–385	115	–30
Bokfört värde exploateringsfastigheter		3 239	3 338	3 366		3 447	3 751	3 926
Antal disponibla byggrätter		11 000	11 100	11 100		11 500	11 800	11 700
Antal sålda bostäder		143	155	224		232	162	223
Antal produktionsstartade bostäder		211	117	86		216	144	253
Antal bostäder i pågående produktion		1 291	1 255	1 285		1 449	1 657	1 834
JM BOSTAD RIKS	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	
Intäkter		533	654	598		641	557	584
Rörelseresultat		17	22	18		21	23	15
Rörelsemarginal, %		3,2	3,4	3,1		3,2	4,2	2,5
Genomsnittligt operativt kapital		2 736	2 671	2 600		2 616	2 585	2 606
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		2,9	3,2	3,0		2,9	–0,6	–0,3
Operativt kassaflöde		78	–33	–148		–369	267	16
Bokfört värde exploateringsfastigheter		1 877	1 894	1 871		1 925	1 902	1 903
Antal disponibla byggrätter		10 700	10 700	10 800		10 700	11 100	11 500
Antal sålda bostäder		129	99	146		100	281	178
Antal produktionsstartade bostäder		–	365	166		158	306	74
Antal bostäder i pågående produktion		1 255	1 433	1 100		1 055	1 266	960
JM NORGE	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	
Intäkter		395	380	460		511	366	457
Rörelseresultat		23	27	26		21	24	28
Rörelsemarginal, %		5,8	7,2	5,7		4,1	6,6	6,0
Genomsnittligt operativt kapital		1 967	2 018	2 070		2 155	2 215	1 706
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		4,9	4,9	4,8		6,6	7,0	9,4
Operativt kassaflöde		72	12	40		81	76	200
Bokfört värde exploateringsfastigheter		958	971	981		1 081	1 089	1 189
Antal disponibla byggrätter		5 600	5 700	5 700		5 900	6 000	5 900
Antal sålda bostäder		46	60	160		46	165	143
Antal produktionsstartade bostäder		25	–	202		–	187	188
Antal bostäder i pågående produktion		881	856	941		864	1 012	825
JM FINLAND	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	
Intäkter		336	498	332		381	345	494
Rörelseresultat		17	39	20		8	21	38
Rörelsemarginal, %		4,9	7,8	6,0		2,1	6,0	7,7
Genomsnittligt operativt kapital		1 922	1 784	1 672		1 836	1 780	1 767
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		4,3	4,9	5,2		5,0	7,3	7,8
Operativt kassaflöde		71	–322	89		–185	44	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter		1 264	1 275	1 142		1 200	1 225	1 093
Antal disponibla byggrätter		7 900	7 900	7 900		7 600	6 400	6 400
Antal sålda bostäder		39	119	25		100	41	253
Antal produktionsstartade bostäder		60	–	123		154	–	207
Antal bostäder i pågående produktion		544	643	825		830	818	852
JM FASTIGHETSUTVECKLING	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1	
Intäkter		166	127	169		454	313	609
Rörelseresultat		28	51	80		158	42	97
Rörelsemarginal, %		16,6	40,6	47,5		34,7	13,4	16,0
Genomsnittligt operativt kapital		542	679	878		1 048	1 238	1 291
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾		58,4	48,8	42,9		38,2	23,4	22,2
Operativt kassaflöde		151	14	258		463	128	531
Bokfört värde exploateringsfastigheter		237	237	237		237	250	320
Bokfört värde projektfastigheter		111	199	131		123	327	260
Antal disponibla byggrätter		1 400	1 400	1 600		1 700	1 700	1 700
Antal sålda bostäder		205	–	–		96	–	278
Antal produktionsstartade bostäder		–	165	–		205	–	–
Antal bostäder i pågående produktion		370	370	360		360	225	443

¹⁾ Beräknas på tolv månaders rullande rörelseresultat och genomsnittligt operativt kapital

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

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

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

samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

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

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

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

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

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

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

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

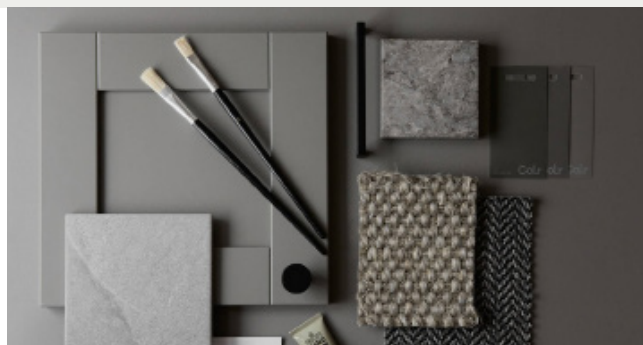
JMs finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 22 oktober 2025.

För mer information kontakta:

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

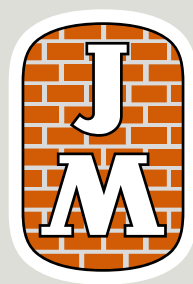
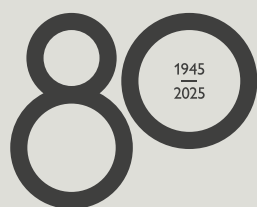


Kommande informationstillfällen

3 dec 2025	Kapitalmarknadsdag
30 jan 2026	Bokslutskommuniké januari–december
Vecka 13 2026	JMs års- och hållbarhetsredovisning publiceras
16 april 2026	Årstämma
23 april 2026	Delårsrapport januari–mars
10 juli 2026	Delårsrapport januari–juni
21 okt 2026	Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 3 2025

4 juli	JM säljer bostadsprojekt i Järfälla, Stockholm
11 juli	JM delårsrapport januari–juni 2025
18 sep	JM produktionsstartar bostäder i Nacka
26 sep	JM produktionsstartar bostäder i Marievik, Stockholm
26 sep	JM säljer fastighet i Nynäshamn



JM AB (publ)

POSTADRESS 169 82 Stockholm
BESÖKSADRESS Mathildatorget 9, Solna
TELEFON 08-782 87 00
ORG. NR. 556045-2103
WEBB www.jm.se