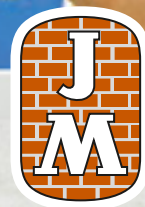


JM utvecklar nya bostadsområden i attraktiva lägen och för människor med höga krav på sitt boende. Vårt arbete präglas av helhetstänkande och omsorg om detaljer – de bostäder och bostadsområden som vi utvecklar skall vi kunna vara stolta över länge.

2007

ÅRSREDOVISNING



Innehåll

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

FINANSIELLA RAPPORTER

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

AKTIEÄGARINFORMATION

80	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
86	STYRELSE OCH REVISORER
87	KONCERNLEDNING
88	JM-AKTIE
90	KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
91	JMs FASTIGHETER
96	ADRESSER

"Jag tror att människor fortsatt är villiga att investera i ett bra boende i bra lägen."



JMs största delmarknader är Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen samt Oslo-området.



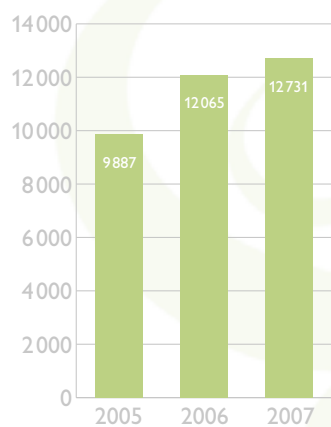
En tredjedel av dem som köpte en ny bostad av JM sökte efter bostad via webben.



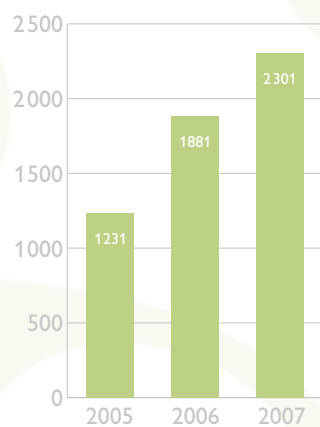
Med energi- och klimatfrågan i fokus.



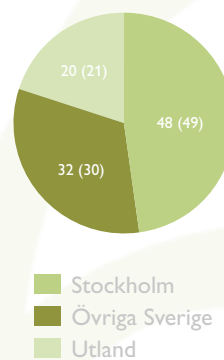
INTÄKTER, Mkr



RÖRELSERESULTAT, Mkr



**GEOGRAFISK FÖRDELNING
AV INTÄKTER, %
2007 (2006)**



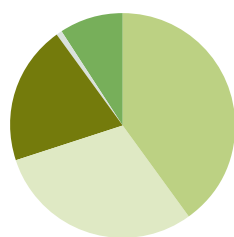
Hög lönsamhet och stabil försäljning i Sverige

- Intäkterna ökade med 6 procent till 12 731 mkr (12 065) och antal sålda bostäder uppgick till 3 880 (3 790)
- Resultatet före skatt förbättrades till 2 297 mkr (1 852) och årets resultat efter skatt ökade till 1 665 mkr (1 568). Rörelsemarginalen ökade kraftigt till 18,1 procent (15,6)
- Fastighetsförsäljningar om 653 mkr (1 000) gav ett resultat om 182 mkr (169)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 44,5 procent (45,4). Resultatet per aktie under året ökade till 18,30 kronor (16,40)
- Koncernens kassaflöde inklusive försäljningar av fastigheter uppgick till 1 826 mkr (667)
- Styrelsen föreslår utdelning om 5,50 kronor (4,50) per aktie. Därutöver föreslår styrelsen utskiftning av cirka 1,0 miljard kronor genom inlösen av aktier motsvarande cirka 11 kronor per aktie.

Mkr	2007	2006
Intäkter	12 731	12 065
Rörelseresultat	2 301	1 881
Resultat före skatt	2 297	1 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 826	667
Rörelsemarginal (%)	18,1	15,6
Räntabilitet på eget kapital (%)	44,5	45,4
Soliditet (%)	39	43
Resultat per aktie (kr)	18,30	16,40
Antal produktionsstartade bostäder	4 065	4 132
Antal sålda bostäder	3 880	3 790

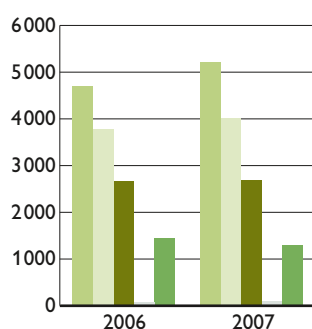
JM tillämpar International Financial Reporting Standards – IFRS.
För definitioner, se sid 78.

INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENT, %



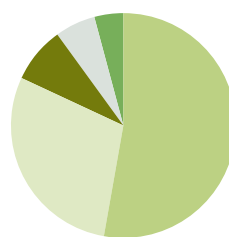
JM Bostad Stockholm	40%
JM Bostad Riks	30%
JM Utland	20%
JM Fastighetsutveckling	1%
JM Produktion	9%

INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENT, mkr



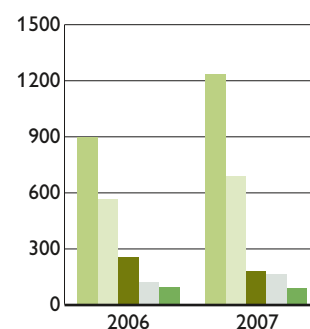
JM Bostad Stockholm	
JM Bostad Riks	
JM Utland	
JM Fastighetsutveckling	
JM Produktion	

RÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSSEGMENT, %



JM Bostad Stockholm	53%
JM Bostad Riks	29%
JM Utland	8%
JM Fastighetsutveckling	6%
JM Produktion	4%

RÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSSEGMENT, mkr



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

Hög lönsamhet

2007 blev ett mycket bra år för JM-koncernen genom fortsatt stabil försäljning under året och stort antal produktionsstartade bostäder till högre prisnivåer i Sverige.

Utlandsverksamheten redovisade emellertid ett försämrat resultat som en följd av låg försäljning i Norge och Danmark.

Vi har en fortsatt stark balansräkning. Under året skiftade vi ut cirka 1 miljard kronor till aktieägarna genom ett inlösenprogram förutom en ordinarie utdelning om drygt 400 mkr.

VÄL RUSTADE FÖR FRAMTIDEN

JM är välförsörjt med byggrätter, det vill säga utvecklingsbar mark för framtida bostadsområden. Byggrätter i bra lägen är avgörande för framtiden och vi har idag den bästa mixen hitills. Vår byggrättsportfölj motsvarar cirka fem års produktion. Priset för byggrätter har stigit under året, men får vi möjligheten att förvärva ytterligare bra byggrätter så har vi också finansiell kapacitet att göra det. Vi har fortsatt många spännande projekt att jobba med.

Vår strategiska inriktning är tillväxtmarknader i Norden där vi skall vara ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder. JM:s första visningshus i Finland invigdes i oktober i den första etappen med småhus som uppförs i Kerava stad strax norr om Helsingfors. Därmed kunde försäljningen på allvar börja även i Finland.

FORTSATTA INVESTERINGAR I BRA BOENDE

I Stockholmsområdet noterades under sista kvartalet 2007 en lägre prisnivå för bostadsrätter på andrahandsmarknaden, vår största konkurrent, och därför är vi ödmjuka inför marknadsutvecklingen. JM ser emellertid en fortsatt god efterfrågan i Sverige för våra nyproducerade bostäder. Däremot har vi haft en avmattad efterfrågan i Köpenhamn sedan halvårsskiftet 2006 och en försvagad efterfrågan i Norge under andra halvåret 2007.

Jag tror emellertid att människor fortsatt är villiga att investera i ett bra boende i bra lägen och långsiktigt kommer priserna att öka på bostäder i attraktiva områden.

UTÖKAT ERBJUDANDE AV BOFÖRMÅNER

JM har en stark marknadsposition vad gäller flerbostadshus i storstadsområdena medan vi endast har byggt mellan 600–700 småhus varje år i koncernen under en lång följd av år. Småhus är därför ett område som jag menar kan växa i JM, framför allt i Sverige. Då talar vi om lättskötta småhus, radhus, kedjehus eller villor med en lättskött trädgård. Ett sådant exempel är de hus vi bygger i Silverdal i Sollentuna norr om Stockholm. Vi har på senare tid köpt flera större markområden för småhus i Solna, Uppsala och Göteborg.

Om tio år kommer det att finnas cirka 2 miljoner pensionärer i Sverige vilket ställer stora krav på landets kommuner.

JM:s dotterbolag Seniorgården bygger redan idag seniorbostäder i bostadsrättsform och till viss del som hyresrätter.

Vi har under året utökat erbjudandet av boförmåner och har rikstäckande avtal i Sverige vad gäller service i hemmet. Städning, flytt hjälp och magasinering, biluthyrning, trygghetslarm och seniorboende i Spanien är mycket uppskattat. Jag kan mycket väl tänka mig att våra övriga kundgrupper kan vara intresserade av denna typ av tjänster. Även i Norge har vi koncept för äldreboende under varumärket Seniorbo.

STORA PROJEKT

JM:s projekt är ofta stora och komplexa. Ett sådant exempel är Dockanområdet i Malmö, mitt i Öresundsregionen, där vi bygger nästan 1 000 bostäder under perioden 2003–2013. Stora projekt finns i alla JM:s regioner i Sverige och i utlandet. I marknadsöversikten i denna årsredovisning presenteras JM:s tio största projekt där vi är med och utformar boendemiljöer där människor skall trivas i decennier framöver.

Stora projekt med många bostäder i samma område har många positiva effekter, både för kunderna och JM. När det gäller produktionen är det bra med kontinuerligt byggande, det vill säga att samma projektorganisation arbetar med flera liknande etapper. Vi blir mer effektiva samtidigt som kompetens byggs för framtiden. Att det dessutom är ett av världens roligaste jobb att få vara med och bygga samhällen är en viktig faktor när det gäller konkurrensen om duktiga medarbetare.

JM genomförde i december det största förvärvet under året genom köpet av en fastighet på Lidingö utanför Stockholm. Dalénområdet på Lidingö har Stockholms bästa sjöläge med utsikt över Stockholms inlopp och Djurgården, men ligger ändå nära Stockholms innerstad. I och med detta förvärv disponerar JM mark för cirka 900 bostäder i området. Arbetet med planläggning av området pågår. Byggstart beräknas ske under första halvåret 2009.

LÅGENERGIHUS SOM STANDARD

Att klimatfrågan blir allt viktigare för våra kunder är tydligt. En undersökning visar att 78 procent av JM:s förturskunder anser att det energisnåla boendet är en av de avgörande miljöaspekterna när de skall köpa bostad.

I samarbete med Lunds Tekniska Högskola utvärderades under året det "Energikloka huset" som JM presenterade vid bomässan i Järinge, Tensta i Stockholm 2006. Radhus med extra värmeisolerande klimatskal uppfördes för att visa att betydande energiåtgärder kan utföras på kommersiella villkor utan speciella bidrag.

Under året beslutade JM att införa lågenergihus som standard i all bostadsproduktion i Sverige. Det är bland annat de lösningar som utvärderats i Järinge som blir standard i alla de cirka 3 500 bostäder i Sverige JM producerar årligen. Det första lågenergihuset kommer att stå klart 2009. Med bland annat bättre isolerade väggar och fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning som standard räknar JM, som Sveriges största bostadsbyggare, att spara 1 300 ton koldioxid per år,



vilket motsvarar 7 000 flygresor mellan Stockholm och Malmö. För en genomsnittsfamilj motsvarar åtgärderna en energibesparing på 2 500 kronor per år.

JM är redan idag ledande i Norden på att bygga lågenergihus och beslutet är ett led i arbetet med att bli Europaledande på att bygga lågenergihus i all produktion.

STRUKTURERADE INKÖP

Vi har haft ökade kostnader i Norge och i Köpenhamnsområdet sedan något år tillbaka. Däremot känner vi inte av ökade kostnader i samma omfattning i Sverige vilket till stor del beror på att vi har haft förmåga och kompetens att arbeta med strukturerade inköp och strukturerad projektering och har därmed kunnat hålla i våra kostnader.

För många leverantörer är JM en intressant samarbetspartner och vi har därför goda möjligheter att styra produktvalet. JM har alltid en nära kontakt med slutkunden. Vi har omloppstider på flera år och vet var vi skall bygga de närmaste åren. JM kan samla stora volymer, standardiserade produkter och är en prioriterad beställare. Dessutom är JMs varumärke mycket starkt. Vi har också utvecklingssamarbete med alla våra leverantörer. Dessa framgångsfaktorer har varit viktiga när vi arbetar med centrala inköp för att säkra leveranser till våra projekt och för att långsiktigt sänka kostnaderna.

START AV JM-AKADEMIN

Under året har vi arbetat mycket med våra kärnvärden i hela koncernen. Ett viktigt steg på vägen var starten av JM-akademien som har som mål att chefer och medarbetare gemensamt tar ansvar för att agera i enlighet med företagets kärnvärden.

Ytterst är det avgörande att vi fortsatt har väldigt duktiga medarbetare överallt. Det är yrkesskickligheten som är avgörande; att vi ritar rätt, köper bra mark och har duktiga hantverkare som producerar så att vi hela tiden kan leverera det kunderna önskar. Hög försäljningsnivå i pågående produktion och fortsatt god efterfrågan i Sverige på våra nyproducerade bostäder innebär goda förutsättningar även för 2008 förutsatt en stabil bostadsmarknad i Sverige.

Stockholm i mars 2008

Johan Skoglund

Ledande projektutvecklare i Norden

AFFÄRSIDÉ

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

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

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

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Målet är att ge aktieägarna en högre totalavkastning, det vill säga utdelning och värdeökning på JM-aktien, än företag med liknande verksamhet och riskprofil.

STRATEGI

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

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

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

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

Produktionsstarter av bostäder skall ske i takt med säkerställd efterfrågan samt kvalitetssäkrad projektering och produktion. Följsamhet till JMs så kallade beslutsgrindar är ett centralt krav.

FINANSIELLA MÅL

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

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

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

NYCKELTAL

%	Mål	2005	2006	2007
Utdelning ¹⁾ , andel av resultat efter skatt	50	27	27	30 ²⁾
Rörelsemarginal	10	12,5	15,6	18,1
Soliditet	35	41	43	39

¹⁾ Ej inkluderat inlösenprogram.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

Detta inkluderar adekvat nivå på bokning och kontraktsskrivning av bostäder före produktionsstart. JM skall långsiktigt säkra produktionskostnaderna och därför upprätthålla en begränsad men effektiv egen entreprenadverksamhet. Den egna effektiviteten skall dock alltid ställas i relation till kostnaden för externa produktionsresurser.

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

TILLGÅNGS- OCH KAPITALSTRUKTUR

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

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

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

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

Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens



Bolinder Strand i Järfälla norr om Stockholm.

olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.

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

AVKASTNINGSKRAV

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

KAPITALKOSTNAD EGET KAPITAL

- Riskfri ränta – aktuell bedömning av uthållig avkastning på tio-åriga statsobligationer är cirka 4 till 5 procent.
- Riskpremie – för den risk investeraren tar vid en investering i JM-aktier uppskattas riskpremien till 5 procent.

- Avkastningskrav på det egna kapitalet (riskfri ränta plus riskpremie) är således 9 till 10 procent.

KAPITALKOSTNAD LÅNAT KAPITAL

- Riskfri ränta – aktuell bedömning av uthållig avkastning på statsobligationer med löptid om två år, motsvarande en genomsnittlig projektlöptid, uppgår till 3,5 till 4,5 procent.
- Riskpremie för lånefinansiering antas i genomsnitt uppgå till 1 procent.
- Avdragsrätt – eftersom räntekostnaden minskar den vinst på vilken skatten betalas, blir räntekostnaden i realiteten lägre, med en bolagsskatt på 28 procent reduceras räntekostnaden efter skatt med 28 procent till 3,2 till 4,0 procent.

KAPITALSTRUKTUR

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

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

Värdeskapande genom projektutveckling

Projektutveckling innebär att förvärva obebyggd eller bebyggd mark. Genom ny- eller ombyggnation förädlas fastigheter till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler.

BOSTÄDER

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

JM:s KONKURRENSFÖRDELAR

Framgångsrik projektutveckling förutsätter kompetens i allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planpro-

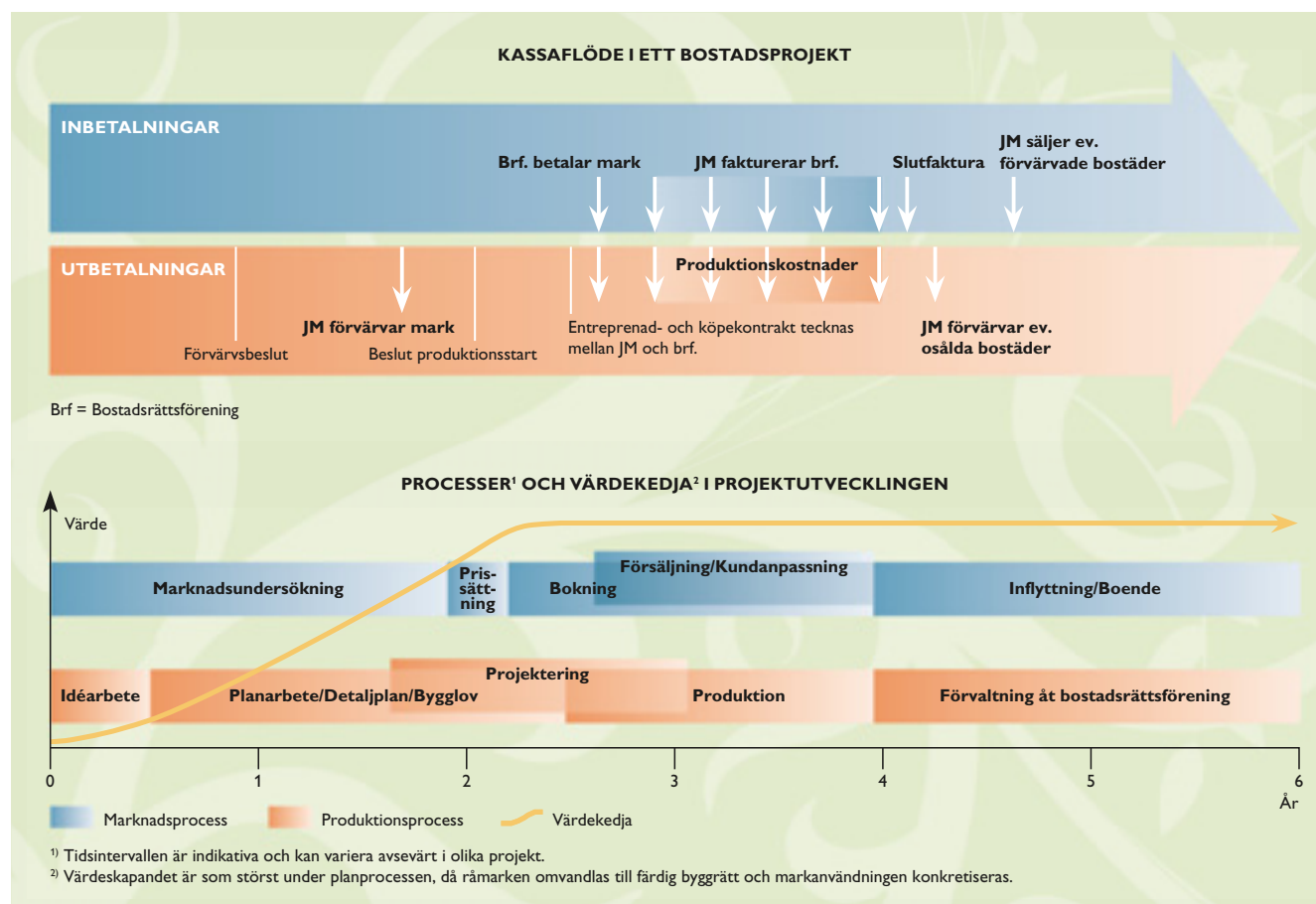
cesser till produktion, försäljning och förvaltning. JM har en lång erfarenhet av att behärska denna helhet på ett värdeskapande sätt, inte minst genom en nära kontakt med våra slutkunder. Projekten är ofta stora och komplexa, till exempel omvandlingen av den gamla sjöflygflottiljens område i Hägernäs i Täby norr om Stockholm till ett populärt bostadsområde. Andra stora, pågående projekt är Liljeholmen i Stockholm, Eriksbergsområdet i Göteborg och Dockanområdet i Malmö som omvandlas till nya stadsdelar. JM har arbetat med projektutveckling av bostäder i mer än 60 år och har en ledande roll vad gäller kundorientering samt kvalitets- och miljöarbete.

GEMENSAMT ARBETSSÄTT

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

PROJEKTUTVECKLINGENS FASER

JM:s projekt startar vanligtvis med ett markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är





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



... är 2007 ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden.

de marknadsundersökningar som genomförs löpande för att analysera kundpreferenser avseende exempelvis boendeformer, utformning och läge.

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

VÄRDEUTVECKLING

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

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

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

KOMMERSIELLA LOKALER

Merparten av JMs verksamhet avser bostäder, men JM utvecklar

även kommersiella lokaler. Projektutveckling av kommersiella lokaler är i högre grad än projektutveckling av bostäder påverkad av konjunkturutvecklingen och är därmed mer cyklisk till sin karaktär.

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

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

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

KASSAFLÖDESHANTERING

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

Mark som JM förvärvat bokas inledningsvis upp som exploateringsfastigheter i balansräkningen, men överförs vid produktionsstart från balansräkningen in i respektive projektetapp. Marken säljs till en nybildad bostadsrättsförening, som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan. Föreningen finansierar markförvärvet och entreprenaden genom byggnadskreditiv.

Fortsatt god efterfrågan utom i Köpenhamn

JMs bostadsproduktion är i huvudsak koncentrerad till storstadsområden och andra tillväxtorter i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Under 2007 produktionsstartade JM drygt 4 000 bostäder. I Sverige var siffran 3 335, varav 87 procent var lägenheter i flerbostadshus och 13 procent småhus. I utlandet produktionsstartades 730 bostäder varav 75 procent utgörs av lägenheter och 25 procent av småhus.

GOD EFTERFRÅGAN PÅ NYPRODUCERADE BOSTÄDER I TILLVÄXTOMRÅDEN

Befolkningstillväxt har en stark påverkan på efterfrågan på nya bostäder. I Norden ökar befolkningen mest i storstadsområden och universitets- och högskoleorter, samt på orter med pendlingsavstånd till större städer.

På JMs marknader i Sverige, Oslo och Helsingfors är utbudet av nya bostäder inte tillräckligt i förhållande till efterfrågan. Aktiviteten till att bo i en nyproducerad bostad i Sverige har blivit mer positiv de senaste åren. Under 2007 anger cirka 70 procent att de kan tänka sig nyproducerat om de skulle köpa en ny bostad. Mest positiva är personer i åldern 25–40 år utan barn där hela 75 procent uppger att de kan tänka sig en nyproducerad bostad (källa: NMA).

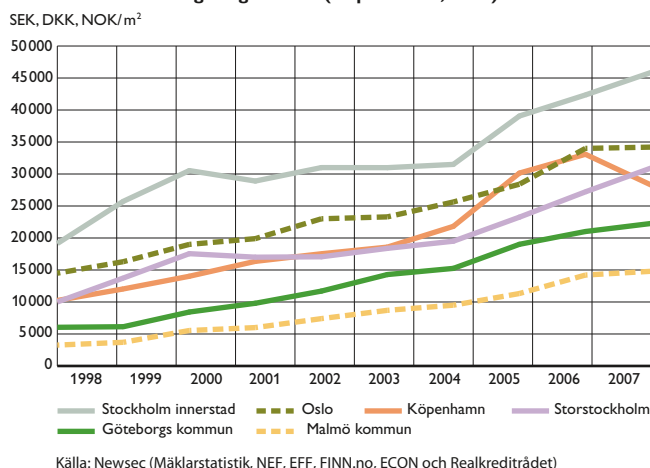
PRISUTVECKLING PÅ JMs MARKNADER

Priserna på andrahandsmarknaden på alla orter där JM är verksam, med undantag av Köpenhamn, steg under de tre första kvartalen 2007. Under fjärde kvartalet sjönk priserna vilket gjorde att prisutvecklingen för helåret dämpades. De svenska bostadsrättspriserna ökade med i genomsnitt 5 procent och priserna för småhus med 10 procent under 2007. Prisutvecklingen för helåret 2007 på bostadsrätter varierade mellan de tre storstadskommunerna i Sverige; ingen ökning i Malmö kommun, en ökning med 6 procent i Stockholm samt en ökning med 7 procent i Göteborg. I Norge har efterfrågan försvagats och prisnivån sjunkit under andra halvåret. Sett över helåret blev det ingen prisökning alls för ägarlägenheter i Oslo. Prisutvecklingen för småhus var 9 procent i Oslo kommun. Priserna på ägarlägenheter i Danmark har sjunkit med 9 procent under 2007 och i Köpenhamns kommun med 16 procent. I Finland var efterfrågan stabil under året och priserna på andrahandsmarknaden steg med cirka 6 procent i Helsingforsregionen. (Källa: Tyréns Temaplan.)

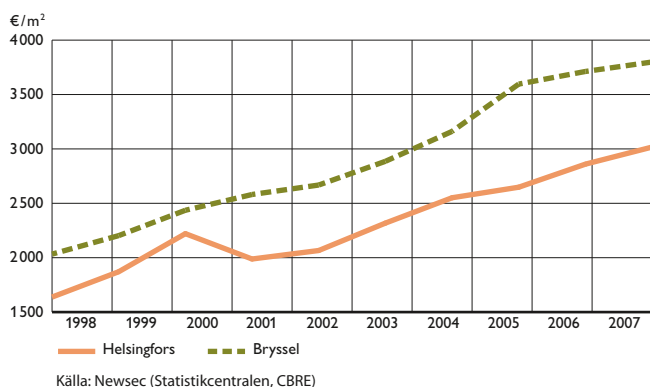
BOSTADSBYGGANDET 2007

I Sverige uppgick nyproduktionen av bostäder till 27 500, en nedgång från året innan då det produktionsstartades fler än 40 000 bostäder (källa: SCB). Siffrorna för 2006 påverkas kraftigt av förändrade finansieringsregler vid årsskiftet 2006/2007 för bostads- och hyresrätter. Detta medförde ett kraftigt ökat igångsättande

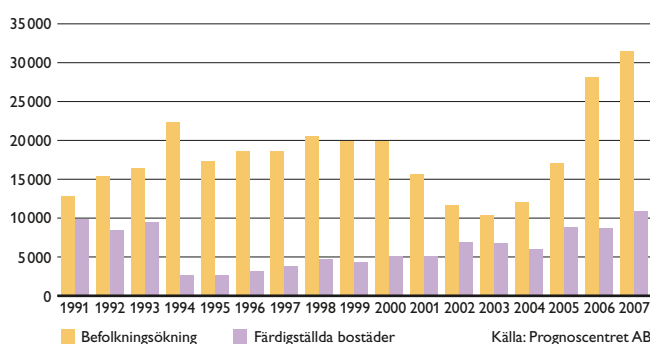
Prisutveckling bostadsrätter (Sverige), ägarlägenheter (Köpenhamn, Oslo)



Prisutveckling ägarlägenheter (Helsingfors, Bryssel)



Befolkningsökning kontra nytilkomna bostäder i Storstockholm 1991–2007



under sista kvartalet 2006, vilket också påverkade antalet starter 2007 negativt.

I Norge produktionsstartades totalt 32 400 bostäder vilket ligger i paritet med året innan (32 700).

Under perioden oktober 2006 till september 2007 produktionsstartades i Danmark 16 500 bostäder, en betydande nedgång mot motsvarande period året innan (27 400).

I Finland produktionsstartades 30 200 nya bostäder under perioden oktober 2006 till september 2007. Motsvarande siffra året innan var 34 800. (Källa: Tyréns Temaplan.)



Visningslägenhet i Hågernäs Strand i Täby.

JMs största delmarknader är storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen samt Osloområdet.

Bostadsproduktion bedrivs även i Belgien och sedan 2007 även i Finland.

Bedömd marknadsposition 2007, privata bostadsmarknaden, på orter där JM har verksamhet

Marknad	JM	Större konkurrenter
Sverige	1	NCC, Peab, Skanska och HSB
Norge	4	Veidekke, Skanska och Block Watne
Danmark	4*	Sjaelsø Gruppen, Nordicom, Kuben, Arkitektgruppen och NCC
Belgien	10**	CIB, Thoma & Piron, Besix, BPI/CFE och Skyline
Finland	***	YIT, Skanska, NCC och Palmberg

* Köpenhamnsregionen

** Brysselregionen

*** Finland: verksamheten startade under 2007

STOCKHOLM

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med projekt i flertalet kommuner i länet. Marknadsandelen avseende nyproduktion av bostadsrätter är 30–40 procent. Några av JMs större, pågående projekt är Långbro, Liljeholmen/Årstadal, Kojan/Västra Kungsholmen, Silverdal/Sollentuna, Järva-staden/Solna/Sundbyberg, Fågelviken/Örnsberg, Norra Frösunda/Solna och Hågernäs/Täby.

Stockholms stad har ambitionen att under perioden 2007–2010 arbeta fram detaljplaner för 15 000 bostäder. Stora nybyggnadsprojekt pågår i Hammarby Sjöstad och i Liljeholmen/

Årstadal. Nordvästra Kungsholmen är ett av innerstadens största nybyggnadsområden under kommande år. Det råder stark efterfrågan på bostäder i sjönära lägen och lägen med goda kommunikationer samt närhet till service såväl i Stockholms stad som i kranskommunerna.

GÖTEBORGSREGIONEN

JM är Göteborgsregionens ledande utvecklare av nyproducerade bostäder med en marknadsandel på cirka 30 procent av de nybyggda bostadsrätterna. Förutom i Göteborg finns det större projekt i Kungsbacka, Kungälv och Mölndal. En stor del av området finns i det tidigare hamnområdet på Norra Älvstranden där JM bygger både i Sannegårdshamnen, Västra Eriksberg och på Juvelområdet.

Göteborgsregionen har under 2000-talet haft en årlig tillväxt på cirka 3 procentenheter. Ett arbete pågår för att ytterligare stärka stadskärnan med både bostäder och arbetsplatser för att utvidga regionen. Målet är att bygga cirka 4 000 nya bostäder om året i regionen varav hälften i Göteborg. En fortsatt stark efterfrågan av bostäder är att vänta trots att marknaden mattats av något under hösten 2007.

ÖRESUNDSREGIONEN

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostäder i Malmö/Lund med en marknadsandel om 20 procent avseende nyproduktion av bostadsrätter. I Köpenhamnsregionen är JM en av de fyra största aktörerna. De största projekten i Öresundsregionen avser nybyggnation i tidigare hamnområden: Dockanområdet i Malmö, Lomma Hamn utanför Malmö samt Islands

Brygge och Sluseholmen i Köpenhamn. Öresundsregionen blir alltmer integrerad och rörligheten inom regionen ökar, inte minst genom att en större andel pendlar mellan Sverige och Danmark.

NORGE

JM är genom sitt dotterbolag JM Byggholt AS en av Norges fyra största bostadsbyggare med verksamhet i Osloregionen, Vestfold, Grenland, Bergen och Stavanger. JM:s marknadsandel varierar mellan delmarknader och uppgår i genomsnitt till cirka 10 procent. JM:s största delmarknader är Oslo-området och Bergen. Bland stora projekt kan nämnas Waldemars Hage i Oslo, Bragenes Strand i Drammen, Stongafjellet utanför Bergen samt Natland i Bergen.

Liksom i Danmark bygger finansiella aktörer bostäder. I Norge har också möjligheten att köpa bostäder för att hyra ut i andra hand skapat en investeringsmarknad. I Oslo planeras omfattande nybyggnation i hamnområden runt staden, till exempel på Tjuvholmen och Bjørvika. Andra stora projekt centralt i Oslo finns i Hasle och Lørenområdet.

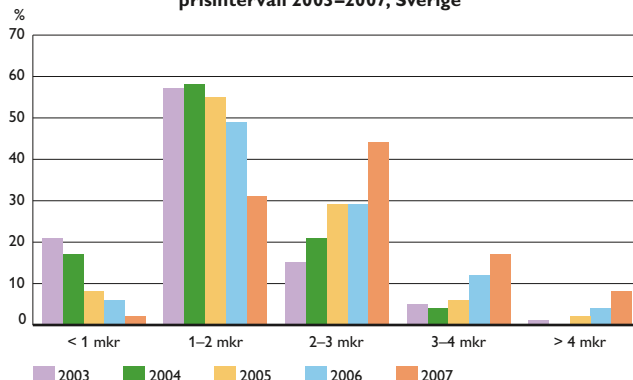
BELGIEN

JM utvecklar bostäder i Brysselregionen samt i provinserna Brabant Wallon och Namur. Kunderna är i huvudsak privatpersoner men också nationella och internationella företag och institutioner. Investeringar i bostäder sker främst för eget boende men också för uthyrning. EU:s utvidgning med allt fler tjänstemän innebär att behovet av nya bostäder är särskilt markant i huvudstaden Bryssel och dess nära omgivning. JM tillhör de tio ledande i Brysselregionen samt är en allt mer betydande projektutvecklare i Valloniets huvudstad Namur.

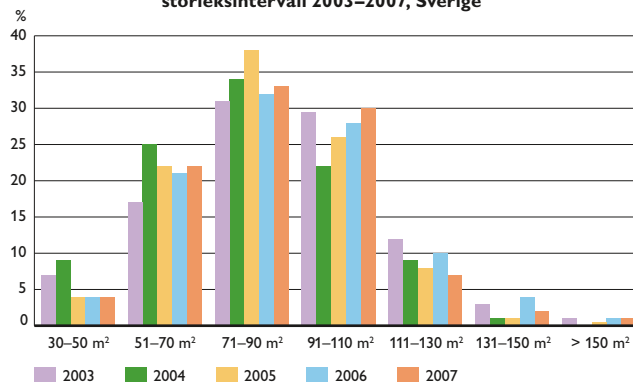
FINLAND

JM:s verksamhet startade på allvar under 2007 med försäljning och produktionsstart av ett småhusområde i Kerava stad strax norr om Helsingfors. Verksamheten är koncentrerad till den så kallade Huvudstadsregionen, det vill säga Storhelsingfors. I Finland är utsikterna för byggbranschen positiva och efterfrågan på bostäder i Helsingforsregionen är fortfarande stark.

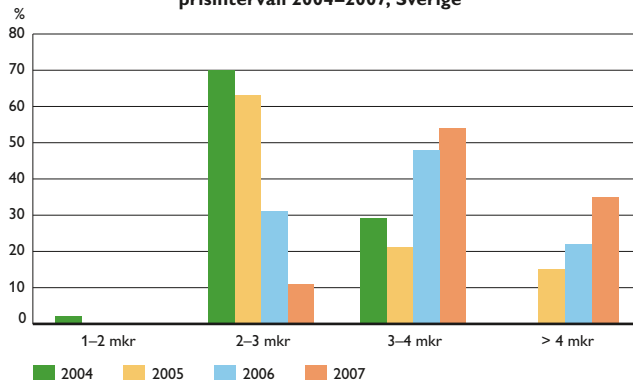
Andel av JM:s säljstartade bostadsrätter i olika prisintervall 2003–2007, Sverige



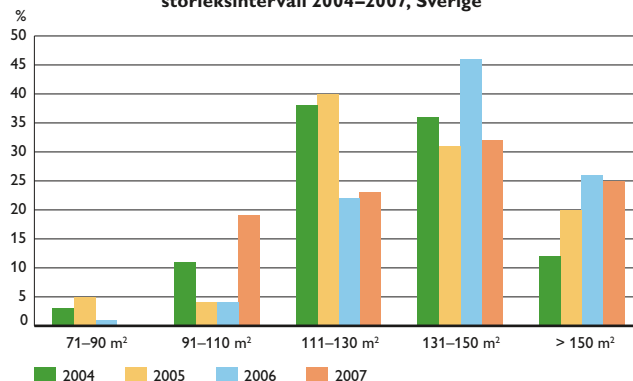
Andel av JM:s säljstartade bostadsrätter i olika storleksintervall 2003–2007, Sverige



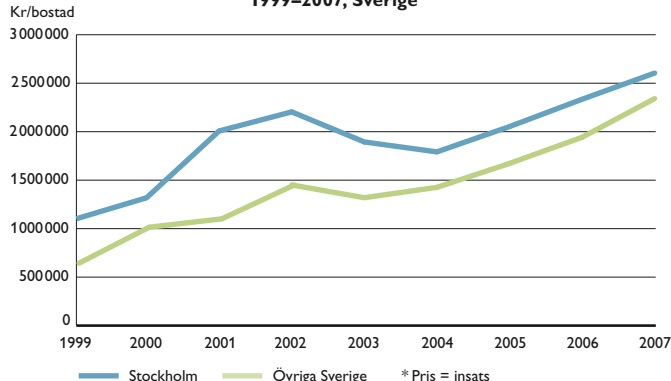
Andel av JM:s säljstartade äganderätter (småhus) i olika prisintervall 2004–2007, Sverige



Andel av JM:s säljstartade äganderätter (småhus) i olika storleksintervall 2004–2007, Sverige



Genomsnittspris* för JM:s säljstartade bostäder 1999–2007, Sverige





Järvastaden



Trädgårdsstad med stadskänsla nära city

I Solna och Sundbyberg växer en ny spännande stadsdel fram med varierad bebyggelse som erbjuder modernt boende i både lägenhet och småhus. Om ett tiotal år beräknas 4 000 familjer bo i den nya stadsdelen, som kommer att få en skön småstadskänsla. I Järvastaden ligger Igelbäckens naturreservat runt hörnet, samtidigt som storstadens puls finns bara tio minuter bort.

Ort: Solna och Sundbyberg	Genomsnittspris¹⁾: 27 800 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2007–2011	Antal kvarvarande byggrätter:
Bostadstyp: Småhus/Flerbostadshus	385 ²⁾
Antal bostäder:	Läge: Natur- och storstadsnära
– Totalt: 500 ²⁾	Kommunikation: Pendeltåg
– Påbörjade: 115	Avstånd till Stockholm centrum:
– Prod. startade under 2007: 115	8 km
Lägenhetsstorlekar: 57–119 m ² , 2–5 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen ²⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 1 300 enligt optionsavtal.



Långbro



En ny stadsdel i Långbro Park

Långbro Park ligger i en vacker dalgång i stadsdelen Älvsjö, sydväst om Stockholm city. Här pågår en varsam men genomgripande omvandling, där befintliga sekelskiftesbyggnader och den klassiska parkanläggningen bevaras och utvecklas. I parken finns ett värdshus och trädgårdsmästeri med gamla anor, samt den vackra dammen. Dessutom finns vackra Långsjön med badplats på sommaren och plogad skridskoslinga på vintern.

Ort: Stockholm	Genomsnittspris¹⁾: 24 850 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2000–2013	Antal kvarvarande byggrätter: 390
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: I parkmiljö
Antal bostäder:	Kommunikation: T-bana, pendeltåg
– Totalt: 880	Avstånd till Stockholm centrum:
– Påbörjade: 494	10 km
– Prod. startade under 2007: 76	
Lägenhetsstorlekar: 45–105 m ² , 2–4 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Liljeholmskajen



En ny stadsdel i Stockholm

Stora delar av gatunätet och den viktiga mötesplatsen Sjövikstorg är färdigställda eller under full produktion. Inflyttningen har pågått under några år. Längs gatorna fylls lokalerna successivt med butiker, restauranger och serviceinrättningar. Delar av kajstråket, inkluderande ett stort flytande rekreatiionsdäck, är färdigställt och utgör ett välkommet tillskott till det promenadstråk som knyter Liljeholmskajen till Södermalm.

Ort: Stockholm	Genomsnittspris¹⁾: 42 000 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2001–2015	Antal kvarvarande byggrätter:
Bostadstyp: Flerbostadshus	cirka 1 750
Antal bostäder:	Läge: Centralt
– Totalt: drygt 3 000	Kommunikation: T-bana, buss
– Påbörjade: 1 282	Avstånd till Stockholm centrum:
– Prod. startade under 2007: 114	5 km
Lägenhetsstorlekar: 41–120 m ² , 1–5 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Dockanområdet



Dockan – Där staden möter havet

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

Ort: Malmö	Genomsnittspris¹⁾: 39 450 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2003–2013	Antal kvarvarande byggrätter: 310
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: Centrumnära/intill havet
Antal bostäder:	Kommunikation: Buss
– Totalt: cirka 980	Avstånd till Malmö centrum:
– Påbörjade: 649	0,5 km
– Prod. startade under 2007: 165	
Lägenhetsstorlekar: 58–133 m ² ,	
2–4 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen





Kvarnen



Warehouse living på norra Älvstranden

På Eriksberg förvandlar JM den gamla Juvelkvarnen till ett kvarter med bostadsrätter. Här byggs industrifastigheter om till moderna lägenheter i vad som kallas "warehouse living". I området byggs även nya lägenheter. Kvarnenområdet ligger högt med utsikt över inloppet till Göteborg. Stadsdelen växer ständigt med nya restauranger, kaféer och kvartersbutiker.

Ort: Göteborg	Genomsnittspris¹⁾: 37 000 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2006–2012	Antal kvarvarande byggrätter: 350
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: Vattennära
Antal bostäder:	Kommunikation: Buss/Båt
– Totalt: cirka 600	Avstånd till Göteborgs centrum:
– Påbörjade: 259	5 km
– Prod. startade under 2007: 167	
Lägenhetsstorlekar: 32–148 m ² ,	
1–4 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Industristaden



Uppsalas nya entré mot söder

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

Ort: Uppsala	Genomsnittspris¹⁾: 21 600 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2002–2014	Antal kvarvarande byggrätter:
Bostadstyp: Flerbostadshus	drygt 800
Antal bostäder:	Läge: Centrumnära
– Totalt: cirka 1 150	Kommunikation: Buss
– Påbörjade: 329	Avstånd till Uppsala centrum,
– Prod. startade under 2007: 101	Stora Torget: 0,7 km
Lägenhetsstorlekar: 49–132 m ² ,	
1–5 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Lomma Hamn



Småstaden vid havet

Här växer en småstad fram med låga kvarter i en stimulerande miljö med smak av sol, sand och hav. Hamnen, med fiskeriverksamhet, varv, rökeri och småbåtshamn, ger området en genuin och livfull karaktär året om. En livfull blandning av bostadsrätter med havs- eller parkutsikt och strandnära radhus med äganderätt – så nära havet det går att komma.

Ort: Lomma	Genomsnittspris¹⁾: 34 680 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2003–2014	Antal kvarvarande byggrätter:
Bostadstyp: Flerbostadshus/Småhus	cirka 350
Antal bostäder:	Läge: Intill havet
– Totalt: cirka 980	Kommunikation: Buss
– Påbörjade: 265	Avstånd till Lund/Malmö centrum:
– Prod. startade under 2007: 66	8–10 km
Lägenhetsstorlekar: 48–154 m ² ,	
2–5 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Östermalm, Västerås



Mitt i centrum

Stadsdelen Östermalm blir det Nya Östermalm mitt i city. Den sista stora utbyggnaden av Västerås innanför cityringen, området som i hundra år varit hemort för ASEA/ABB. En oas mitt i stan med affärer, restauranger och konserthus på bekvämt avstånd. Endast en kort promenad till centralen där tåget tar dig till Stockholm på mindre än en timme.

Ort: Västerås	Genomsnittspris¹⁾: 23 000 kr/m ²
Utvecklingsperiod: 2005–2014	Antal kvarvarande byggrätter:
Bostadstyp: Flerbostadshus	cirka 350
Antal bostäder:	Läge: Centralt
– Totalt: drygt 550	Kommunikation: Buss
– Påbörjade: 212	Avstånd till Västerås centrum:
– Prod. startade under 2007: 66	0 km
Lägenhetsstorlekar: 48–154 m ² ,	
2–5 Rum och kök	¹⁾ Insats, senaste etappen



Waldemars Hage



Stadsbebyggelse vid älven

I direkt anslutning till det attraktiva parkstråket längs Akerselva ligger projektet med modern arkitektur som för vidare de designmässiga kvaliteterna från det nyligen uppförda grannkvarteret. I närheten finns en broförbindelse över till den populära stadsdelen Grünerløkka, där kafé- och kulturlivet blomstrar.

Ort: Oslo, Norge	Genomsnittspris¹⁾: NOK 46 500/m ²
Utvecklingsperiod: 2005–2011	Antal kvarvarande byggrätter: 105
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: Centralt vid Akerselva
Antal bostäder:	Kommunikation: Spårvagn, buss
– Totalt: 266	Avstånd till Drammen centrum:
– Påbörjade: 161	1 km
– Prod. startade under 2007: 161	
Lägenhetsstorlekar: 38–80 m ² ,	
2–4 Rum och kök	¹⁾ Senaste etappen



Islands Brygge



Havnestad, Islands Brygge, Köpenhamn

Havnestad är en ny stadsdel, som ligger centralt i Köpenhamn med utsikt över hamnen och Köpenhamns siluett. Havnestad ligger i förlängningen av den äldre bebyggelsen på Islands Brygge. Den nya stadsdelen ligger attraktivt mellan rekreationsområdet på Amager och hamnen. Havnestad är nästan fullt utbyggt med cirka 1 500 bostäder. Den sista etappen inom Havnestad utvecklas under 2007 och 2008.

Ort: Köpenhamn, Danmark	Genomsnittspris¹⁾: 40 000 DKK/m ²
Utvecklingsperiod: 2001–2010	Antal kvarvarande byggrätter: 55
Bostadstyp: Flerbostadshus	Läge: Centralt
Antal bostäder:	Kommunikation: T-bana, buss
– Totalt: 480	Avstånd till centrum: 2 km
– Påbörjade: 422	
– Prod. startade under 2007: 0	
Lägenhetsstorlekar: 70–160 m ²	¹⁾ Senaste etappen

Bostadsbyggrätter ger goda förutsättningar

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion och hade vid årsskiftet 31 000 disponibla byggrätter jämfört med 29 800 året innan. Byggrätterna var geografiskt fördelade med 40 procent i Storstockholm, 34 procent i övriga Sverige och 26 procent i Norge, Danmark, Finland och Belgien.

Den disponibla byggrättsportföljen omfattar byggrätter av två slag: byggrätter i balansräkningen, cirka 19 200 (19 300), samt byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, cirka 11 800 (10 500). Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal tillgångsförs ej i balansräkningen. I många fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken skall köpas.

Därutöver finns cirka 3 000 bostadsbyggrätter (3 000) som JM inte avser att genomföra inom de närmaste fem till sex åren. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 5 171 mkr (4 208) vid utgången av året.

BRA SAMMANSÄTTNING

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

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

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

Vid årsskiftet 2007/2008 genomförde Newsec Advice en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med JM. Värderingarna är gjorda utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden, framtida exploateringsvinster är ej beaktade. Värderingarna baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart.

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 8,0 mdkr (7,0). Motsvarande bokförda värde är 5,2 mdkr (4,2). De cirka 11 800 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

JMs disponibla bostadsbyggrätter

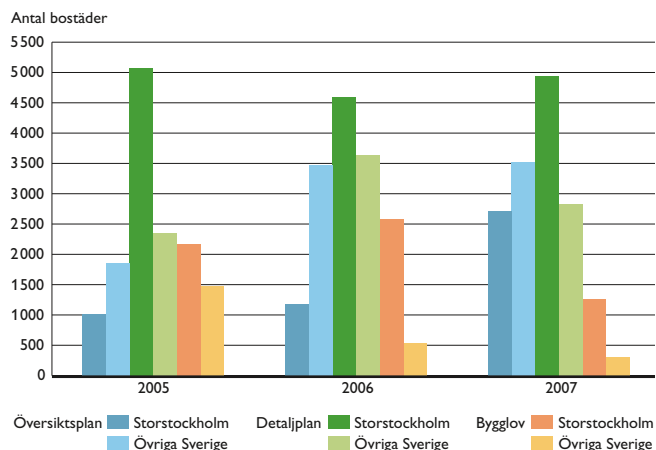
Geografiskt område	Antal byggrätter
Storstockholm exklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	12 300
Malmö/Lund/Helsingborg/Halmstad	3 000
Storgöteborg	3 100
Uppsala inklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	3 000
Västerås, Linköping, Jönköping, Örebro	1 600
Oslo-området, Bergen, Stavanger	5 550
Storköpenhamn	950
Bryssel	1 200
Helsingfors	300
Totalt (cirka)	31 000

Marknadsvärdet fördelas enligt följande:

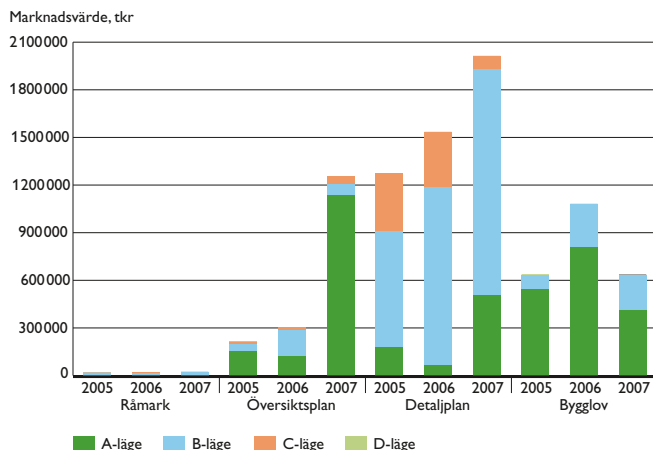
Mdkr	Marknadsvärde	Bokfört värde
Stockholm	3,9	2,4
Övriga Sverige	2,1	1,4
Utland	2,0	1,4
Summa	8,0	5,2

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

Antal bostäder i olika planskeden, Storstockholm och övriga Sverige



Marknadsvärde bostadsbyggrätter, Stockholm





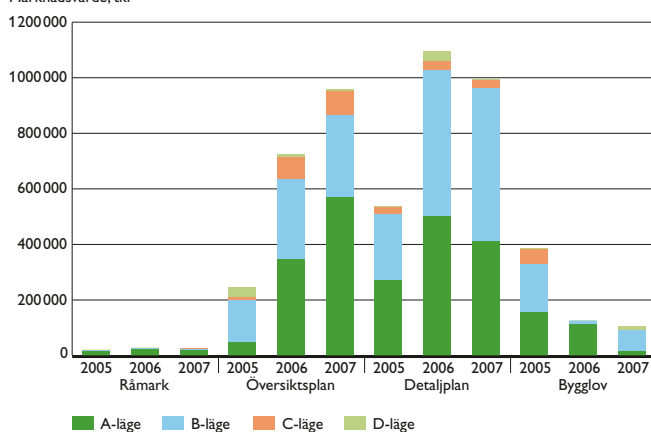
Silverdal, Sollentuna, norr om Stockholm.

Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i sumeringen. Newsec har bedömt fastigheternas läge och attraktivitet i fyra klasser; A–D. Ett A-läge utgör bästa läge i respektive bostadsmarknad och innebär goda kommunikationer och närhet till kommersiell service samt sjönära lägen. B-läge är goda/normala lägen i respektive bostadsmarknad. C-läge är bostadsläge med något längre avstånd till kommunikationer

och kommersiell service. D-läge är perifera lägen i respektive bostadsmarknad. Skedet i planprocessen har av Newsec klassats i fyra planskeden; råmark, översiktsplan, detaljplan och bygglov. I nedanstående diagram har marknadsvärdet av JMs exploateringsfastigheter fördelats på olika lägen och planskeden. Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbete påbörjas fram till att bygglov söks.

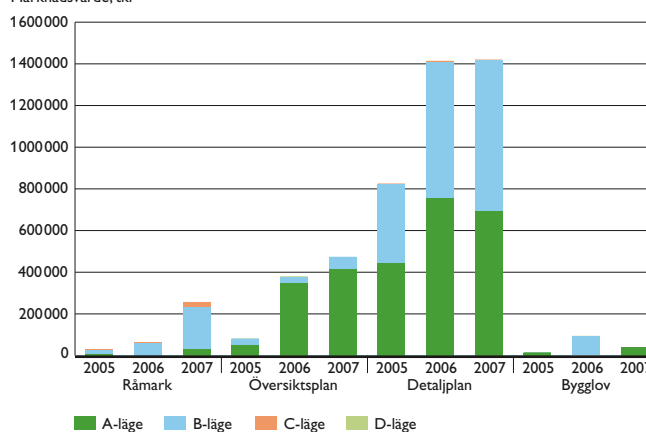
Marknadsvärde bostadsbyggrätter, övriga Sverige

Marknadsvärde, tkr



Marknadsvärde bostadsbyggrätter, Utland

Marknadsvärde, tkr



Fastighets- utveckling stöd åt bostadsaffären

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

BOSTADSFÄSTIGHETER

Marknaden för bostadsfastigheter i Storstockholm är fortsatt positiv, trots att en viss osäkerhet råder på grund av finansiell oro på kreditmarknaden. Efterfrågan på bostadsfastigheter är fortfarande stor i Storstockholm, vilket grundas i låga vakanser och fortsatt relativt låga räntor. Den finansiella oron har dock medfört att bankerna kräver större andel eget kapital, vilket försvårat för köpare som agerat med extremt hög belåning. Det finns fortfarande ett stort köpintresse hos både fastighetsbolag och fastighetsinvestorer.

I Älta, Nacka, ligger JMs största sammanhängande bostadsbestånd som förvärvades 2003. Förutom det befintliga beståndet kommer JM att producera cirka 190 bostäder i Älta. Under året har också utvecklingen av Älta centrum fortskridit. JMs bostadsbestånd har vidareutvecklats under 2007 och i oktober såldes fastigheten Hornlyktan 3 till en bostadsrättsförening som bildats av de boende. De boende i JMs fastigheter visar ett fortsatt intresse för att bilda bostadsrättsföreningar och köpa fastigheter.

I Lillängen i Nacka har produktionen startat av ett särskilt hyresboende för äldre efter att det statliga investeringsstödet godkänts av Länsstyrelsen. Det finns ett ökat behov av särskilda boenden för äldre i flera av landets kommuner. JMs dotterbolag Seniorgården för diskussioner med flera av landets kommuner samt privata operatörer. Dessa projekt genomförs av JM Fastighetsutveckling.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontorshyrorna i Stockholm fortsatte att öka i snabb takt under 2007. Den finansiella oron på kreditmarknaden tros inte ha påverkat Stockholms hyresmarknad. Ökningstakten för kontorshyrorna avseende CBD (Central Business District) Prime Rent i Stockholm motsvarar 11 procent på årsbasis med toppnivåer på 4 200 kronor per kvadratmeter (källa: Jones Lang LaSalle, hösten 2007). Ökande sysselsättning har inneburit att vakansgraden sjunkit till cirka 10 procent för Stockholm som helhet (källa: Newsec, hösten 2007).

Sverige är en fortsatt intressant marknad för både inhemska och utländska investerare trots att transaktionsvolymerna minskat något sedan 2006. Sjunkande priser i andra länder gör att många investerare visar en viss försiktighet, vilket bidrar till att prisutvecklingen mattats av. Det finns fortfarande ett stort intresse för moderna, nybyggda eller renoverade fastigheter. Välbelägna objekt i city eller i attraktiva närförorter med hyresgäster som har långa hyresavtal är också attraktiva på marknaden.



Kontorshus, Frösunda Park i Solna.

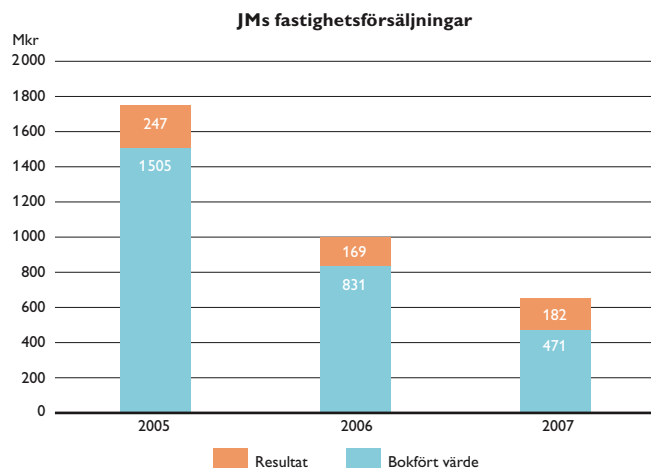
Det innebär en differentiering av marknaden med lägre direktavkastningskrav för denna typ av objekt.

Vasakronan fick under 2007 tillträde till den första av de två kontorsfastigheter i Frösunda, Solna, som de förvärvade i samband med en överenskommelse under 2006, där JM i sin tur förvärvade mark i Solna och Sundbyberg för bostadsändamål. Kontorsfastigheten överlämnades fullt uthyrd. Affären innefattade förutom de två kontorsfastigheterna även två kontorsbyggrätter i Frösunda.

I slutet av 2007 förvärvade JM en fastighet som är belägen inom Dalénumområdet på Lidingö. Efter rivning och ombyggnad till bostäder kommer fastigheten att bestå av cirka 42 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Inom fastigheten planeras dessutom cirka 560 nya bostäder samt fortsatt utveckling av befintliga kommersiella lokaler. I och med detta förvärv disponerar JM mark för cirka 900 bostäder i området. JM har förutom några mindre fastigheter för eget ändamål inga färdigutvecklade fastigheter i sitt bestånd. Fastighetsportföljen består i sin helhet av projektfastigheter.

Marknadsvärdering – projektfastigheter

Mkr	Marknadsvärde	Bokfört värde
Bostäder (hyresrätter)	696	484
Fastigheter under utveckling	294	271
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	62	35
Totalt projektfastigheter	1 052	790



JM Bostad Stockholm

RESULTATUTVECKLING

Efterfrågan är god och intresset för JM:s nya projekt är fortsatt stort. Det ökade utbudet av nya bostäder är inte tillräckligt beaktat efterfrågan i Stockholmsområdet. Den lägre prisnivån för bostadsrätter på andrahandsmarknaden under fjärde kvartalet har inte påverkat efterfrågan i nya JM-projekt under samma period. Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt mycket stor. Kapacitetsbrist kan fortsatt noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 11 procent till 5 217 mkr (4 707) och rörelseresultatet ökade med 38 procent till 1 236 mkr (894) inklusive fastighetsförsäljning om 15 mkr (12). Rörelsemarginalen ökade kraftigt till 23,7 procent (19,0). Ökningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre prisnivå i projekten.

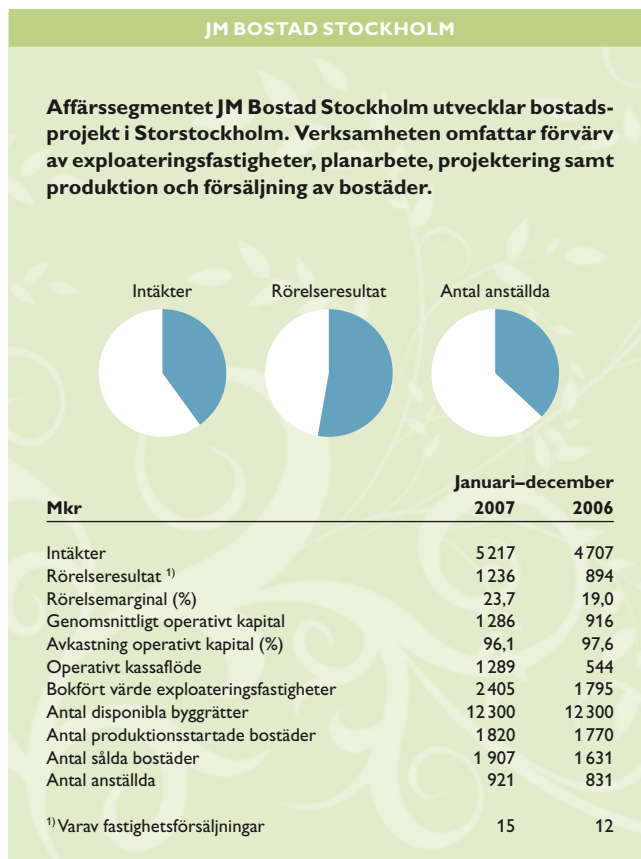
Det ökade kassaflödet är främst hänförligt till det förbättrade resultatet. Investeringar i exploateringsfastigheter med uppskjutna likvider har inneburit lägre belastning av kassaflödet under året.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 550 (3 000) bostäder förvärvats genom köp eller tecknande av tomträttsavtal, merparten i Stockholm, Nacka samt på Lidingö där JM i slutet av året förvärvade mark inom Dalénområdet.

PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstart skett för 1 820 (1 770) bostäder, varav 774 i Stockholm, 300 i Solna, 178 i Sollentuna, 132 i Sundbyberg, 101 i Nacka, 94 i Järfälla, 76 i Haninge, 71 i Huddinge, 50 i Täby samt 44 på Värmdö.



Nacka/Saltsjöbaden med närhet till skärgården.



Trädgårdsstaden Silverdal i Sollentuna.

JM Bostad Riks

RESULTATUTVECKLING

Efterfrågan är god trots viss dämpning under fjärde kvartalet. Intresset för nya bostäder i attraktiva lägen är fortsatt stort. Bostadspriserna har varit stabila under fjärde kvartalet. Konkurrensen om exploateringsmark är stor på de flesta av affärssegmentets marknader som en konsekvens av den goda efterfrågan på bostäder. Kapacitetsbrist kan fortsatt noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 6 procent till 4011 mkr (3788) och rörelseresultatet ökade med 22 procent till 685 mkr (563). Rörelsemarginalen ökade till 17,1 procent (14,9). Ökningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre prisnivå i projekten.

Kassaflödet begränsas av tillfällig ökning av rörelsekapitalet och investeringar i exploateringsfastigheter.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande drygt 1100 (2700) bostäder förvärvats i Malmö, Vellinge, Lund, Helsingborg, Jönköping, Halmstad, Göteborg, Kungälv, Mölndal, Uppsala, Sigtuna och Norrtälje.

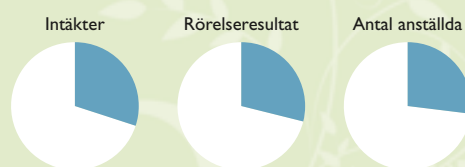
PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för 1203 (1236) bostäder i flerbostadshus varav 349 i Storgöteborg, 231 i Malmö, 165 i Uppsala, 86 i Norrtälje, 67 i Helsingborg, 66 i Västerås, 62 i Lomma, 60 i Sigtuna, 36 i Vallentuna, 36 i Örebro, 33 i Jönköping, och 12 i Ljunghusen.

Produktionsstart har också skett för 312 (330) småhus, varav 177 i Skåne, 67 i Uppsala, 30 i Vallentuna, 25 i Kungsbacka och 13 i Trosa.

JM BOSTAD RIKS

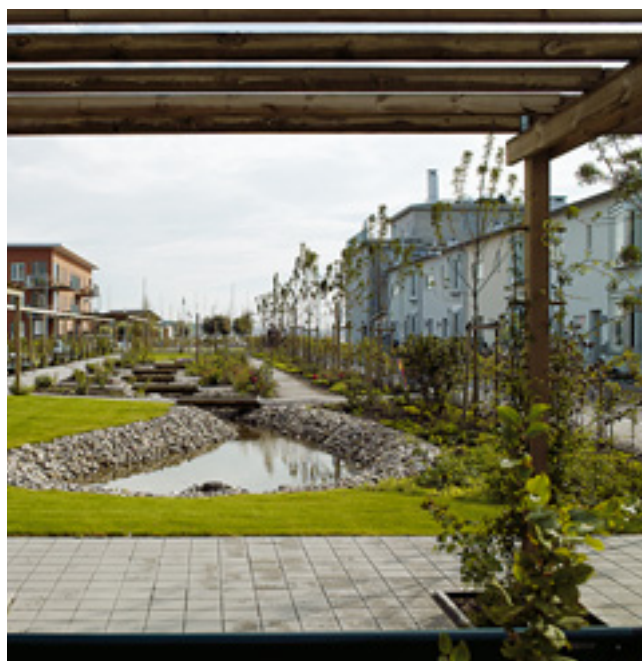
Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.



Mkr	Januari–december	
	2007	2006
Intäkter	4011	3788
Rörelseresultat ¹⁾	685	563
Rörelsemarginal (%)	17,1	14,9
Genomsnittligt operativt kapital	871	606
Avkastning operativt kapital (%)	78,6	92,9
Operativt kassaflöde	468	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1377	1293
Antal disponibla byggrätter	10700	10300
Antal produktionsstartade bostäder	1515	1566
Antal sålda bostäder	1502	1412
Antal anställda	678	620
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	2	1



Västra Sannegårdshamnen, Göteborg.



Lomma Hamn, norr om Malmö.

JM Utland

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter är i stort sett oförändrade och uppgår till 2 685 mkr (2 673). Rörelseresultatet minskade 30 procent till 178 mkr (253) där resultatet belastas av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Rörelsemarginalen minskade till 6,6 procent (9,5).

Det minskade kassaflödet förklaras främst av investeringar i exploateringsfastigheter.

NORGE

Under andra halvåret har bostadsmarknaden i Norge kännetecknats av försvagad efterfrågan och utplanad prisnivå. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort samtidigt som konkurrensen om mark för bostäder är hög.

Trots en lägre försäljning och kostnadsökningar upprätthölls en god resultatnivå under året. Ökningen av produktionskostnaderna har fortsatt under 2007 och arbetet med förstärkt kostnadskontroll i JMs projekt är högt prioriterat. Arbetslösheten fortsätter att sjunka i Norge vilket resulterat i arbetskraftsbrist inom byggbranschen.

Under året har 372 bostäder (611) sålts och 638 bostäder (403) produktionsstartats.

I Norge har cirka 950 byggrätter förvärvats varav 360 i Oslo, 320 i Bergen, 110 i Vestfold och 100 i Grenland söder om Oslo samt 60 i Stavanger.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 550 bostäder (5 450).

DANMARK

Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. Bostadspriserna i Köpenhamn bedöms ännu inte ha etablerat sig på en lägre jämviktsnivå. Under tredje kvartalet sänkte JM Danmark priserna i två projekt i centrala Köpenhamn för att marknadsanpassa priserna. Den minskade aktivitetsnivån i marknaden har inneburit en viss stabilisering av produktionskostnaderna.

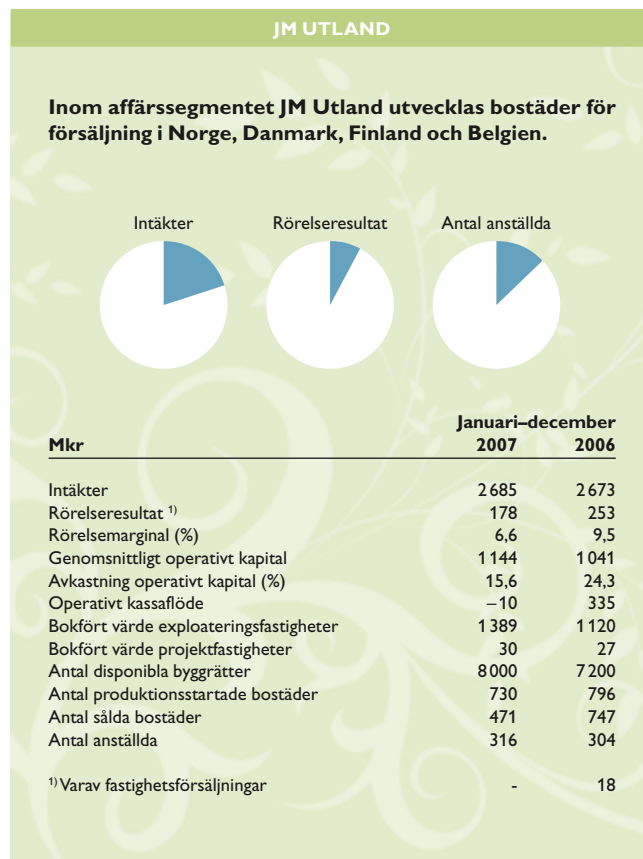
Under året har 45 bostäder (99) sålts och 48 bostäder (356) produktionsstartats.

JMs verksamhet i Danmark bedrivs med externa produktionsresurser vilket ger flexibilitet i kapacitetsanpassningen. Inga förvärv har gjorts under året.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 950 bostäder (1 000).

BELGIEN

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har ökningstakten på såväl försäljningspriser som produktionskostnader avmattats.



Under året har 54 bostäder (37) sålts och 22 bostäder (37) produktionsstartats.

Under året förvärvades ett projekt i Bryssel om cirka 400 byggrätter samt ett projekt i Anderlecht om 130 byggrätter för flerbostadshus.

Den låga nivån på försäljning och produktionsstarter i Belgien är ett resultat av, ett för närvarande, lågt antal bostäder till försäljning respektive förseningar i planprocessen i ett antal projekt.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 200 bostäder (500).

FINLAND

Etableringen i Finland pågår planenligt. I slutet av året produktionsstartades ett projekt om 22 bostäder i Kervo strax norr om Helsingfors. Under året tecknade JM avtal med Vanda stad om markförvärv i Majtorp, utanför Helsingfors. Förvärvet omfattar cirka 60 byggrätter för småhusproduktion.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (250).

JM Fastighetsutveckling

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter uppgick till 91 mkr (81) och rörelseresultatet ökade till 162 mkr (122). Förändringen är främst hänförlig till ett högre resultat från fastighetsförsäljningar.

Driftnettot minskade till 22 mkr (26) som en följd av ett minskat bestånd av projektfastigheter och kassaflödet uppgick till 170 (164) mkr.

Under 2007 uppgick resultatet av fastighetsförsäljningar till 165 mkr (128) varav resultat från projektutveckling av kontor i Frösunda Park 117 mkr, bostadsrättsföreningar 10 mkr och upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar 38 mkr.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2007 har delar av den tidigare överenskomna affären med Vasakronan genomförts genom försäljning av kontor och mark i Frösunda. Två markområden har avyttrats till ett försäljningsvärde om 100 mkr med ett resultat om 22 mkr. En färdigutvecklad kontorsfastighet avyttrades för 422 mkr med ett resultat om 95 mkr. Av den överenskomna affären återstår att på ett av de avyttrade markområdena uppföra en kontorsfastighet om cirka 10 000 kvadratmeter med JM som hyresgäst, samt att avyttra ytterligare ett markområde.

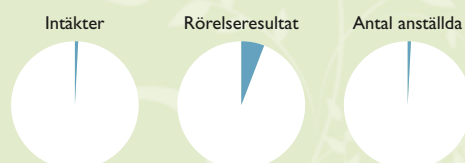
Under året såldes fastigheten Hornlyktan 3 i Hammarby, Stockholm, till bostadsrättsförening för 18 mkr.



Projekt i Bolinder Strand norr om Stockholm.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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



Mkr	Januari–december 2007	2006
Intäkter	91	81
Rörelseresultat ¹⁾	162	122
Genomsnittligt operativt kapital	984	926
Avkastning operativt kapital (%)	16,5	13,2
Operativt kassaflöde	170	164
Bokfört värde exploateringsfastigheter	111	140
Bokfört värde projektfastigheter	760	793
Antal anställda	17	26
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	165	128

JM förvärvade Dalénområdet på Lidingö av Diligentia. I förvärvet utgjorde 168 mkr kommersiella fastigheter och 30 mkr byggrätter för hyresrätter.

PROJEKTUTVECKLING

Kontorsprojektet Frösunda Park hus 1, övertogs fullt uthyrt av Vasakronan i december 2007. Programarbetet för JM:s nya huvudkontor, Frösunda Park hus 2, fortgår planenligt med planerad produktionsstart i början av 2008.

I Lillängen i Nacka kommer JM att uppföra ett särskilt boende för äldre om 45 bostäder och ett tolvårigt hyresavtal har tecknats med Carema AB. I Älta, Nacka, pågår en fortsatt utveckling av det befintliga bostadsbeståndet, centrumanläggningen och närområdet. I Bolinder strand, Järfälla kommun, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till bostadsprojektet. Nyuthyrningar och expansioner har genomförts under 2007 vilket gav en uthyrningsgrad på 87,2 procent vid årets slut.

BYGGRÄTTER

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 85 000 kvadratmeter med ett bokfört värde om 111 mkr, efter att cirka 120 byggrätter för hyresrätter förvärvades i Dalénområdet på Lidingö.

JM Produktion

RESULTATUTVECKLING

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god och affärssegmentet har en god orderstock.

Affärssegmentets intäkter minskade något till 1 296 mkr (1 440) och rörelseresultatet uppgick till 89 mkr (94). Rörelsemarginalen ökade till 6,9 procent (6,5). För 2006 ingick en fastighetsförsäljning i rörelseresultatet om 10 mkr.

PROJEKT

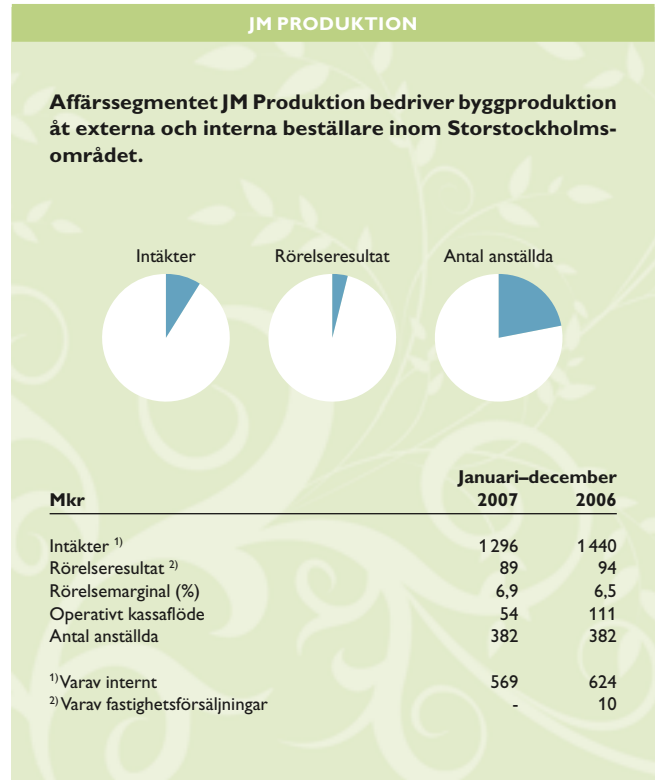
Affärssegmentet har under året erhållit större uppdrag åt Luftfartsverket på Arlanda, omfattande utbyggnad av Terminal 5, en ny del inom Terminal 4 samt arbetet med Pir F.

Andra större uppdrag är utbyggnad av kaj, mark- och exploateringsarbeten i Henriksdalshamnen samt finplanering i Hammarby Sjöstad åt Stockholms stad.

Schakt-, betong- och anläggningsarbeten vid Igelstaverket i Södertälje åt Söderenergi AB innebär en stor miljöinsatsning då verket blir Sveriges största biobränsleeldade kraftvärmeverk.

Ombyggnad av kontorsfastigheter för en av Sveriges största arbetsgivare i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver samt nybyggnad av kontor och lager åt Ekens Golv AB i Huddinge.

De interna största uppdrag som pågår är nybyggnad av kontor i Frösunda, Solna och äldreboende i Nacka åt JM Fastighetsutveckling samt bostäder i Sundbyberg och Silverdal, Sollentuna åt JM Bostad Stockholm.



Pålning i Henriksdalshamnen.



Arlanda Centralbyggnad.

Medvetna kunders förstahandsval

JMs ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad – där kundfokus och lyhörighet gentemot våra kunders behov är avgörande framgångsfaktorer. Kontakten med kunden i alla delar och skeden av vår affär är därmed också ett av de viktigaste verktyg vi har för att driva vår egen utveckling.

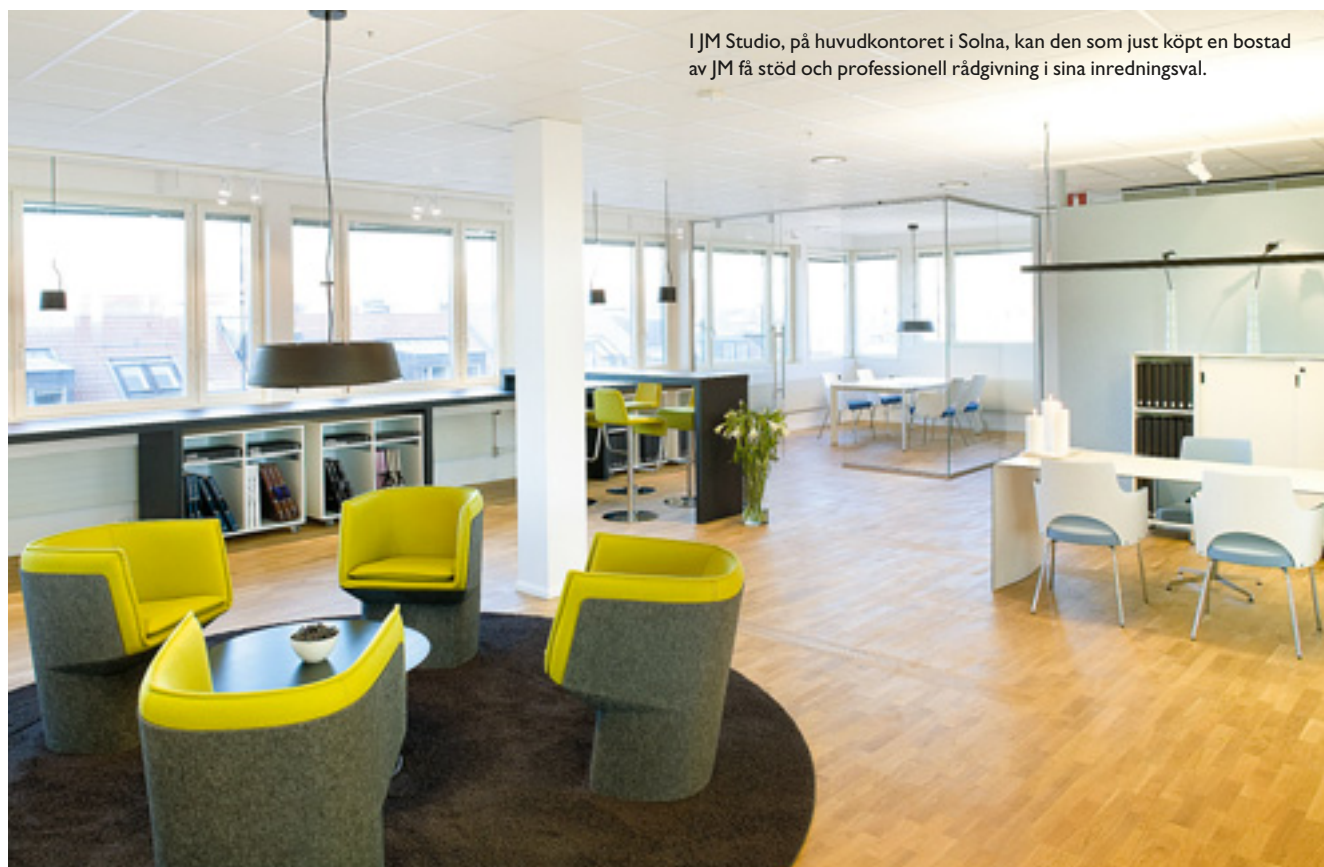
Endast genom att ha ambitionen att hela tiden bli bättre på att lyssna på och förstå vilka våra kunder är och vilka preferenser de har, och utifrån det driva förbättringsarbeten, kan vi behålla den starka position vi har idag. Vi genomför därför regelmässigt kundundersökningar i våra bostadsprojekt både i planeringsstadiet (Tidig kundundersökning) och i utvärderande syfte (Nöjd Kund Index).

För JM-koncernen var NKI för 2007 4,20 på en femgradig skala – en förbättring från föregående år då NKI var 4,16. Ett område som JM i Sverige arbetat mycket med och som utmärkt sig med betydligt bättre NKI-värden under 2007 är processen kring inredningen av bostaden; alltifrån kontakten med och bemötandet från våra inredningsansvariga till sättet inredningsalternativen presenterats på.

Sedan 2005 får alla kunder som bokat bostad JMs Inredningsguide, där bostadens originalutförande samt de tillval som finns presenteras med bilder och utförliga fakta. Inredningsguiden har också en Inspirationsdel med mer generella råd och tips inför valet av inredning av bostaden.

I mitten av december 2007 öppnade JM Studio på JMs huvudkontor i Solna. JM Studio är ett komplement till det kundstöd som ges i JMs befintliga bostadsbutiker, visningslägenheter, på webben och i JMs Inredningsguide, där den som just köpt en bostad kan få stöd och professionell rådgivning i sina inredningsval. Att se valmöjligheterna bland exempelvis köksluckor, kakel, tapeter och utrustning underlättar besluten, liksom att direkt se effekten av olika kombinationer.

– Med JM Studio vill vi få våra kunder att känna sig trygga i sina inredningsbeslut. Här skall man så långt som möjligt få en känsla av hur den nya bostaden kommer att upplevas när den är klar, säger Anita Rinnbäck, inredningskoordinator på JM.



I JM Studio, på huvudkontoret i Solna, kan den som just köpt en bostad av JM få stöd och professionell rådgivning i sina inredningsval.

Hälften av respondenterna i JM-panelen¹⁾ menar att det har betydelse vem som har byggt bostaden och att det är en viktig aspekt inför ett köp:

”Jag ställer mycket högre krav på finish och kvalitet än vid begagnatköp”

Respondent om fördelarna med att köpa en nybyggd bostad:

”Nybyggda bostäder är bättre planerade med hänsyn till en modern familjs behov. Mycket har ju hänt sedan förra sekelskiftet”.

¹⁾ Läs mer om JM-panelen under rubriken JM's VIP-kunder.





En tredjedel av dem som köpte en ny bostad av JM under 2007 uppger att de i första hand sökte efter ny bostad via webben. JM har under 2007 utvecklat sin webbplats, och på nya jm.se som lanserades i december 2007 är fokus på bostadsaffären större, med enklare sökvägar och tydligare projektinformation. Innehållet på webbplatsen är också anpassat för att möta besökarnas efterfrågan på inspiration och information kring boendefrågor i stort. Regelbundna uppföljningar och utvärderingar av besökarnas upplevelse av webbplatsen genomförs, och driver den fortsatta utvecklingen av jm.se.

BOENDE EFTER LIVSSITUATION

För oss är det tydligt att valet av bostad i allt större utsträckning styrs av kundens livssituation, och vår förmåga att skapa boenden anpassade till dessa olika livssituationer är avgörande framgångsfaktorer för oss som projektutvecklare av bostäder. Därför är vi, i tillägg till att vi lyssnar på våra befintliga kunder, också ständigt uppmärksamma och nyfikna på vår omvärld för att i god tid kunna se och förstå förändringar i samhället och vilken betydelse de har för hur människor lever, arbetar och bor.

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

Ytterligare ett led i att utöka vår kunskap om kundernas olika krav är vår egen uppföljning av hur duktiga vi är på att bemöta dem. Detta görs bland annat via så kallade garantienkäter, där kunderna cirka två år efter inflyttning får uppge hur väl bostaden och dess utformning har levt upp till de förväntningar de hade vid köp och inflyttning.

JMs VIP-KUNDER

JMs VIP-kunder får, mot en årsavgift på 200 kronor, förtur till alla JMs och Boräts bostadsprojekt i Sverige. Information om förtursprojekten skickas till VIP-kunderna via post i kundtidningen entré, och via ett elektroniskt nyhetsbrev. Interesse- och förtursanmälan för säljstartade projekt gör VIP-kunden antingen via webben eller via personlig kontakt med JMs Kundtjänst.

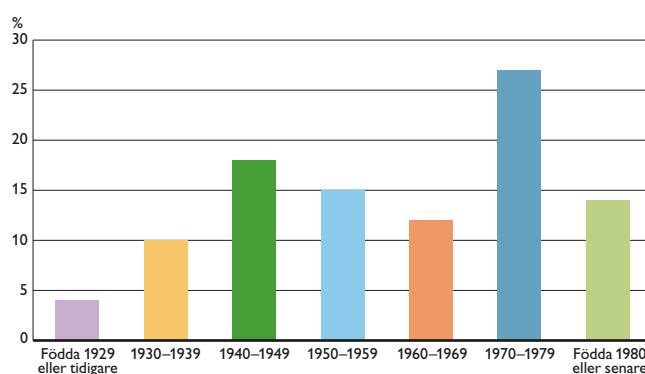
Antalet VIP-kunder har ökat stadigt sedan starten 2000. Under 2007 ökade antalet VIP-kunder med 53 procent jämfört med året innan. Den främsta anledningen till att bli VIP-kund hos JM är, enligt VIP-kunderna själva, att få förtur till våra bostäder. Men möjligheten att få vara med och tycka till om, och i viss mån påverka, bostädernas och bostadsområdenas utformning är också en uppskattad aspekt av VIP-medlemskapet. Förutom de önskemål och synpunkter VIP-kunderna får ge uttryck för då de anmäler sig till VIP erbjuds de löpande att delta i olika former av kundundersökningar. Under 2007 har ett slumpmässigt urval av VIP-kunderna också erbjudits att delta i JM-panelen, där de vid åtta tillfällen fått tycka till om mer generella frågor med koppling till boende och bostäder. Resultaten från JM-panelen tas tillvara i JMs verksamhet, och presenteras för läsarna i kundtidningen entré.

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

KUNDOMBUDSMAN

Kunder i Sverige som upplever att de blivit felaktigt behandlade av någon av JMs representanter kan vända sig till JMs Kundombudsman, som kan medla mellan projektpersonalen och kunden.

Åldersfördelning hos köpare av JMs bostäder 2007 Sverige



JMs visningslägenheter är inredda för husesyn. Deras uppgift är både att fungera som referensobjekt under byggtiden, och att inspirera och visa kunden hur den färdigbyggda bostaden kommer att se ut.



Energi- och klimatfrågan i fokus

JMs arbete bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor; de hus JM bygger idag skall stå i minst 100 år. Idag är husens energianvändning i fokus eftersom klimatförändringarna är dagens stora utmaning. Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär 40 procent av den totala energianvändningen och 25 procent av koldioxidutsläppen i Sverige. Vi som bygger hus har därför ett stort ansvar för kommande generationers miljö.

PRIORITERAT MILJÖARBETE

Med hållbart samhällsbyggande avser JM såväl ett ekonomiskt som ett socialt och miljömässigt ansvarstagande. Självklara ambitioner är att skapa attraktiva och trygga bostäder, använda etiska affärsmetoder och att ställa motsvarande krav på leverantörer. Men det viktigaste hållbarhetsarbetet för JM är miljöarbetet, då det är här företaget har störst samhällspåverkan i sin roll som projektutvecklare av bostäder och samhällsbyggare.

JMs prioriterade miljöaspekter, det vill säga de områden där

företaget kan göra störst insatser för miljön, är:

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

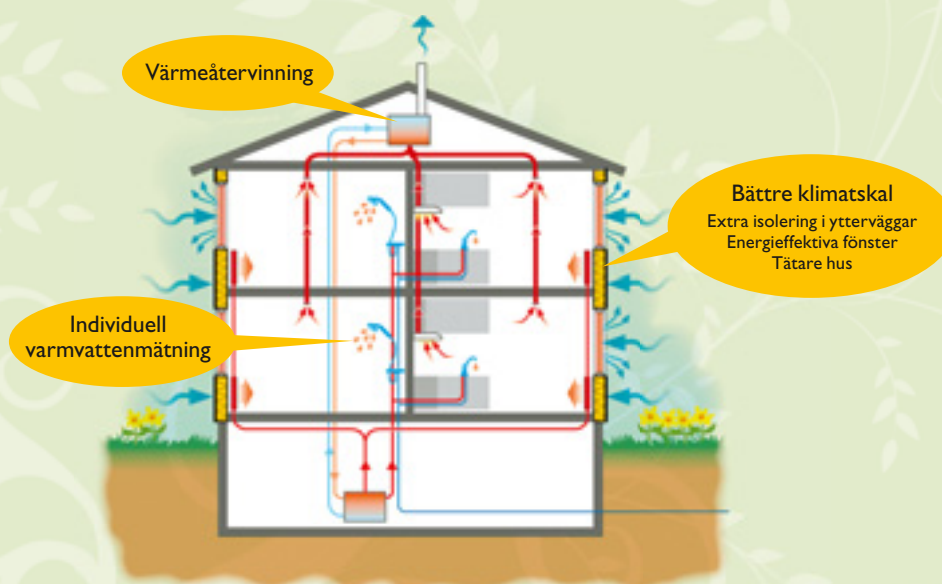
ENERGI

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

I Sverige har många energiåtgärder varit obligatoriska sedan många år. Här kan nämnas att alla bostäder har energisnål (klass A) kyl, frys, samt energisnål tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare, att bara energisnåla fläktar installeras och att låg-energiarmaturer används. Andra åtgärder som minskat energibehovet är att elektrisk handdukstork inte används som primär värmekälla och att elektrisk golvvärme endast installeras som komfortvärme med termostat och tidsstyrning.

Under året beslutades om ytterligare energikrav för alla bostäder som JM bygger i Sverige. Energibesparande lösningar som utvärderats i JMs energikloka hus i Järinge, byggt 2006, blir därmed JM-standard. Kravet i Boverkets Byggregler, 110 kWh uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, kommer med god marginal att uppfyllas i alla JMs

LÄGENERGIHUS I HELA BOSTADSPRODUKTIONEN I SVERIGE



Under 2007 beslutades att lågenergihus skall bli standard i all bostadsproduktion i Sverige. Husen kommer att få mycket välisolerade väggar och energieffektiva fönster. Husen blir dessutom tätare. Dessutom kommer alla hus att ha system för värmeåtervinning och alla lägenheter att ha individuell varmvattenmätning – vilket underlättar för de boende att kontrollera en stor del av sin

energianvändning.

Energianvändningen beräknas teoretiskt sänkas med cirka 35 procent, från 120 kWh per kvadratmeter och år till 75 kWh per kvadratmeter och år (exklusive hushållsel). När åtgärderna genomförts i hela JMs produktion i Sverige kommer totalt 19 000 megawattimmar att sparas per år. Detta motsvarar elproduktionen från cirka fyra stora vindkraft-

verk. Minskningen av koldioxidutsläpp motsvarar cirka 7 000 flygresor mellan Stockholm och Malmö per år.

För ett genomsnittshushåll ger det minskade energibehovet en kostnadsbesparing på omkring 2 500 kronor per år. Detta sker med bibehållen standard för de boende, till exempel antas en inomhustemperatur på dagens normala 22 grader.



Silverdal, Sollentuna, norr om Stockholm.

bostäder, vars energianvändning nu beräknas bli 75 kWh.

JM fortsätter alltså sitt utvecklingsarbete med att göra husen allt mer energisnåla, med ambitionen att företagets bostäder skall få Europas energieffektivaste klimatskal (med klimatskal menas husets ytterhölje – väggar, tak och golv).

Även i delar av JM-koncernen utanför Sverige planeras projekt där nya energilösningar kommer att prövas.

Till JM:s egna fastigheter och byggarbetsplatser i Sverige köps enbart miljödeklarerad vattenkraftsel.

MATERIALVAL OCH KONSTRUKTIONER

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

Under 2007 fördes i Sverige en diskussion inom byggbranschen kring risken för fuktskador i putskonstruktioner. JM har hittills endast ett fåtal sådana indikationer på skador i sin egen produktion, och förebygger sedan många år skador i putskonstruktioner på flera sätt:

- En egen putsteknikgrupp fokuserar på att utveckla bra lösningar för plåtanslutningar med mera för att undvika otäta genomföringar
- En separat enhet genomför putsarbeten på JM:s projekt i Stockholm
- Arbetsledare och platschefer genomgår JM:s Putsskola i nära samarbete med JM:s leverantör av putssystem – samma leverantör för samtliga projekt i hela Sverige
- Gemensamma monteringsanvisningar har utarbetats för putsade fasader för hela företaget.

Under året beslutade JM även att, som en extra försiktighetsåtgärd, börja använda särskilt fukttåliga och mögelresistenta gipskivor i både yttrevägg och våtrum. På badrumsväggar ställs dessutom höga fuktskydds krav i enlighet med Bygggeramikrådets rekommendationer.

Samtliga projekterings- och installationsarbeten i JM:s bostäder uppfyller kraven enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation",

även installerade värmesystem. JM var först med detta bland de stora byggföretagen. JM arbetar även med fuktskyddsbeskrivningar i projektering och produktion för att förebygga fukt- och vattenskador.

BYGGAVFALL

JM i Sverige har genom planering, utbildning och samarbete med avfallsentreprenörer under många år strävat mot att minska mängderna osorterat och deponerat avfall från byggarbetsplatserna. En halvering av deponiavfallet samt en mer än halverad andel ej källsorterat avfall jämfört med 2005 skall uppnås senast år 2008.

Ett system med en så kallad avfallspremie togs fram för att ge arbetsplatser med framgångsrik källsortering uppskattning, samt att motivera och uppmuntra arbetsplatser att "tävla" med varandra. Premien delades ut till de arbetslag som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

Kretsloppsrådets nya branschriktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning, som JM varit med och arbetat fram, infördes inom JM Sverige. Informationsmöten anordnades för platschefer i samarbete med JM:s avfallsentreprenörer. Riktlinjerna

innebär en angelägen branschstandardisering avseende bland annat basnivå för källsortering samt benämning och färgkodning av byggavfallsfraktioner.

TRANSPORTER OCH ARBETSMASKINER

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. Merparten av varutransporterna och maskinarbetet upphandlas av JM:s leverantörer. Arbetet med att utveckla logistikprocesserna i förhållande till leverantörerna fortgår, och projekt pågår för att öka möjligheterna för JM att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. Samlastning av material, utfyllnadsgrad i lastbilarna och rätt typ av leveransfordon till arbetsplatserna är exempel på miljöförbättrande åtgärder som testas och utvärderas.

Idag ställer JM i Sverige bland annat krav rörande leverantörernas val av bränsle – till exempel skall enbart alkylatbensin användas till mindre bensindrivna maskiner. Dessutom används endast miljödeklarerad vattenkraftsel på byggarbetsplatserna till lyftkranar och andra eldrivna maskiner – för att därigenom minska produktionens bidrag till klimatpåverkande utsläpp.

Fönster som spar energi

Stora fönsterytor är populärt och ger ljusa bostäder och lokaler. Men fönsterytorna är ofta stora energibövar och därför är samtliga fönster i JM:s bostäder extra värmeisolerande.

Väggar som spar energi

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

Allergihänsyn

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

En god ljudmiljö

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

En god elmiljö

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



Inom Sverige förnyas JMs tjänstebilar sedan flera år enbart med miljöbilar som drivs av etanol (E85), biogas eller elhybridteknik. Vid årsskiftet uppgick andelen miljöbilar till 91 procent av det totala innehavet av tjänstebilar. Under 2008 kommer även återstående tjänstebilar att bytas ut till miljöbilar.

För att ytterligare reducera koldioxidutsläpp från tjänsteresor har videokonferensutrustning installerats på JMs kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn och Helsingfors. Detta gör att många resor kan undvikas helt.

FÖRORENAD MARK

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

JMs resurser och rutiner för att utreda saneringsbehov förstärktes ytterligare under året. Omfattande undersökningar påbörjades i bland annat JMs nyförvärvade område Kvarnholmen i Nacka utanför Stockholm.

HUR VI ARBETAR

FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN VÄGLEDANDE

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

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

ORGANISATION

JMs kvalitets- och miljøråd, där VD och företags affärsenhets- och regionchefer ingår, har det övergripande ansvaret för miljöfrågorna inom Sverige. Koncernens kvalitets- och miljöavdelning svarar, tillsammans med regionala kvalitets- och miljösamordnare,

för samordning, utveckling och stöd i miljöarbetet. Bland annat genomförs byggarbetsplatsbesök för att förankra och utveckla miljöarbetet i produktionen. Miljöfrågorna genomsyrar det dagliga arbetet och förutsätter ett brett engagemang i hela företaget hos såväl hantverkare som tjänstemän.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

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

JM har under flera år genomfört övergripande miljöutbildningar för alla anställda i Sverige. Under året avslutades den under 2006 påbörjade satsningen på kvalitets- och miljöutbildning för drygt 600 anställda, vars syfte var att ytterligare öka kunskap och engagemang när det gäller att arbeta strukturerat med företagets gemensamma arbetsrutiner.

SAMARBETSPARTNERS

En stor del av JMs miljöpåverkan sker via företagets externa samarbetspartners som underentreprenörer och materialleverantörer. Samtliga svenska ramavtalspartners är miljöbedömda för att tillse att dessa endast använder eller levererar miljögodkända produkter, att de har tillförlitliga rutiner för bland annat avfallshantering och dokumentation samt att de även har ett internt miljöarbete inom sitt eget företag. Under året har antalet ramavtalspartners ökat med 26 procent, från 127 till 160.

BRANSCHFRÅGOR

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

PROJEKTUTVECKLINGENS MILJÖPÅVERKAN



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

KONCERNENS KVALITETS- OCH MILJÖPOLICY

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

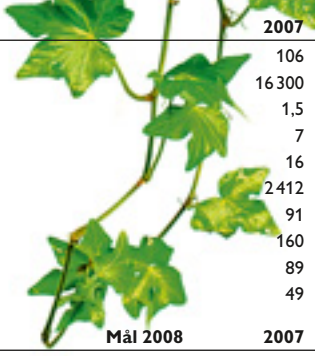
Vi gör detta genom att:

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

ÖVERGRIPANDE KVALITETS- OCH MILJÖMÅL

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

FAKTA OCH NYCKELTAL MILJÖ JM SVERIGE



	2007	2006	2005	
Genomförda interna kvalitets- och miljörevisioner	106	120	125	
Koldioxidutsläpp JM (ton) ¹⁾	16 300	15 100	13 000	
Koldioxidutsläpp JM (ton/mkr) ¹⁾	1,5	1,9	1,9	
Nyproducerade bostäders beräknade koldioxidutsläpp från energianvändning (kg CO ₂ /m ² BRA)	7	7	7	
Andel byggavfall som går till deponi (%) ²⁾	16	15	16	
Produkter i miljövarudatabas	2 412	2 130	1 880	
Andel tjänstebilar som är miljöbilar	91	71	35	
Antal ramavtal med utökad miljöprovning	160	127	90	
Projekt med nyckeltal (%) ²⁾	89	100	95	
Projekt med nyckeltal (st.) ²⁾	49	60	55	
Måluppfyllelse JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	Mål 2008	2007	2006	2005
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov, inklusive hushållsel, normalbostadskorrigerat (kWh/m ² BRA) ³⁾	-	113	117	115
Byggavfall till deponi (kg/m ² BTA)	2	4	4	4
Andel osorterat byggavfall (%)	15	40	39	-
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)	13	25	25	-

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

²⁾ Avser JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

³⁾ Nya energitåtgärder beslutades 2007. Uppföljningen kommer från år 2008 att ske utifrån en ny beräkningsmodell.

BRA = Bruksarea, BTA = Bruttoarea.

För att stärka sitt klimatarbete gick JM under 2007 med i klimatköret BLICC – Business Leaders Initiative on Climate Change. Detta innebär bland annat att JM nu kommer att beräkna och redovisa sina klimatpåverkande utsläpp enligt internationell standard (GHG-protocol) och sträva mot att driva sin verksamhet med minimal klimatpåverkan. JM har också antagit visionen om klimatneutralitet genom att ansluta sig till Näringslivets klimattopp. JM är sedan länge medlem i Kretsloppsrådet och anslutet till regeringens dialogprojekt Bygga-Bo, där ett antal företag, kommuner och regeringen gemensamt har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom områdena effektiv energianvändning, effektiv resursanvändning och hälsosam inommiljö. Bland annat har JM fortsatt stödja det forskningsprojekt som arbetat med att utveckla ett system för klassificering av byggnaders miljökvalitet. Syftet med klassningssystemet, som i skrivande stund ännu inte är färdigt, är

att underlätta miljökommunikationen med kunderna samt kanske även införa förmånliga kredit-, försäkrings- och skattevillkor för byggnader med hög grad av miljöanpassning.

LÖNSAMT MILJÖARBETE

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

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

Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JM:s utveckling inom hållbar utveckling.

Vår förmåga att attrahera och utveckla kompetens är avgörande för fortsatt framgång

Byggbranschen står inför stora pensionsavgångar de närmaste åren. JMs förmåga att locka nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla de vi redan har är avgörande för vår fortsatta framgång.

På JM är vår strävan att relationerna med medarbetare och kunder skall kännetecknas av kvalitet, långsiktighet, pålitlighet, engagemang, lyhördhet och stillkänsla. Under 2007 genomfördes dialogprogrammet "JM – Från bra till Mästarklass" i hela koncernen. Syftet var att säkerställa att JMs kärnvärden är kända för alla medarbetare och att de genomsyrar det dagliga arbetet. I programmet har samtliga medarbetare bidragit till JMs fortsatta framgång genom förslag på aktiviteter och utvecklingsprojekt.

KOMPETENSUTVECKLING OCH LEDARSKAPSFÖRSÖRJNING

På JM genomförs utvecklingssamtal minst en gång per år. Då ses det individuella utvecklingsbehovet över och en individuell kompetensutvecklingsplan upprättas. Medarbetaren uppmuntras att komma med egna förslag för sin kompetensutveckling.

JM är en organisation med en hög grad av delegerat ansvar. Därför är individuellt anpassade utbildningar särskilt viktiga för att utveckla medarbetarnas kunskap och förmåga. För såväl tjänstemän som hantverkare handlar kompetensutvecklingen till stor del om arbetsrotation och ett aktivt lärande i det dagliga arbetet. Dessutom arbetar vi med metoder som syftar till att utveckla de erfarenheter och kompetenser som medarbetarna samlar på sig, liksom för att se till att ett utbyte av erfarenheter sker kontinuerligt. På så sätt tillvarar vi den kompetens som finns på JM samtidigt som stora möjligheter ges för våra medarbetare att bredda sin kompetens och växa i sina roller.

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

Det är varje chefs ansvar att tidigt identifiera potentiella chefer och därmed kunna anpassa kompetensutvecklingen till en framtida chefsroll. Samtidigt är det avgörande för JMs framgång

att vi arbetar koncernövergripande med ledarförsörjning för att säkerställa den fortsatta tillväxten av framtida ledare.

JM-AKADEMIN

Under 2007 startades JM-akademin för att säkerställa att JMs medarbetare får den kompetensutveckling som krävs. JM-akademins utbildningar har som mål att säkerställa att JMs medarbetare har relevant kompetens och att JMs chefer och medarbetare gemensamt säkerställer att medarbetarna tar ansvar för att agera i enlighet med JMs kärnvärden.

Inom JM-akademin samlas de utbildningar som tagits fram specifikt för JMs medarbetare, till exempel JMs ledarutveckling som sker i fyra steg:

1. "Ny som chef på JM"

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

2. "Ledarskap på JM"

som är en utbildning i JMs ledarskap, innehållande hur ledarskap på JM skall utövas i det dagliga arbetet;

3. "Development Center"

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

4. "Mitt ledarskap"

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

JM TRAINEEPROGRAM

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

För att alla som går traineeprogrammet skall få bred kompetens inom bostadsproduktion tillbringas en stor del av deras tid på våra byggen. Programmet utformas individuellt och genom arbete inom arbetsledning, projektering, kalkylering, utsättning, försäljning och förvaltning får traineen en bred kompetens inom JMs affär och produktion. Därtill går traineen kompletterande utbildningar som är specialanpassade för den framtida rollen. Totalt har 96 medarbetare genomgått programmet sedan starten.

JMs SKOLSAMVERKAN

En av de viktigaste utmaningarna för JM i framtiden är att kunna attrahera kompetent arbetskraft. Utöver vår goda samverkan med Sveriges största högskolor och universitet samarbetar vi med ett antal gymnasiala skolor. Allt för att säkra morgondagens kompetensförsörjning.

RÖNNINGE GYMNASIUM

JM är representerat i Rönninge gymnasiums styrgrupp och deltar aktivt i utvecklingen av kursplanen. På Byggprogrammet utbildas trä- och betongarbetare och på Byggteknikprogrammet

utbildas gymnasieelever till arbetsledande befattningshavare i vår produktion. JM har sedan lång tid varit en del av den praktiska utbildningen på gymnasieskolan och har mycket positiva erfarenheter av att våra medarbetare på olika nivåer fungerar som handledare, mentorer och lärare.

NACKADEMIN

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

LÖNER OCH FÖRMÅNER

Cirka 650 av JM:s chefer och ledare i Sverige omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Normalt varierar det belopp som faller ut mellan en och sju månadslöner, beroende på befattning. Sedan 2001 har JM erbjudit medarbetare med en pensionsgrundande årslön på över tio basbelopp en pensionsplan, JM 10 Plus, med förbättrade pensions- och försäkringsvillkor. JM 10 Plus ger fem procentenheter mer i ålderspension och garanterar högre familjepension och sjukpension än traditionell ITP.

JM har sedan 2001 kompenserat inkomstbortfall vid föräldraledighet för medarbetare i Sverige upp till sex månader, vilket är två till fyra månader utöver kollektivavtalen. Syftet är att stötta föräldrar och bidra till ökad jämställdhet. Under 2007 utnyttjade 73 (53) medarbetare den möjligheten.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Idag är 32 procent av JM:s anställda tjänstemän kvinnor och andelen kvinnliga chefer och ledare är 28 procent.

Ökad kulturell, social och religiös mångfald präglar det svenska samhället. För JM innebär det bland annat fler affärsmöjligheter och en chans att nå nya kundgrupper. Att öka mångfalden bland medarbetarna är därför en prioriterad fråga för företaget, som inte minst avspeglas i de nyrekryteringar som görs. JM samarbetar med den drogforebyggande organisationen Mentor för att stärka relationen mellan vuxna och ungdomar – däribland elever med invandrarbakgrund.

ARBETSKLIMAT

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

Det finns från JM-ledningens sida en uttalad strävan efter att koncernens medarbetare skall uppnå god balans i livet – mellan jobb och familjeliv.

Vartannat år genomförs medarbetarundersökningar på JM och senast i augusti/september 2007 genomfördes en enkät-

JM:s ETISKA RIKTLINJER

Värnar om våra medarbetare

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

Ansvarsfulla

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

Seriösa avtal

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

Affärsmässiga relationer utan personlig vinning

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

undersökning som framför allt mätte arbetsklimat, ledarskap och organisation. Totalt svarade 73 procent av medarbetarna på undersökningen (76 procent 2005) som gav ett Nöjd Medarbetar Index (NMI) på 3,9 (3,8) mätt på en femgradig skala. Hela 89 procent (86) av medarbetarna har i undersökningen uppgivit att de kan rekommendera JM som arbetsgivare.

Personalomsättningen 2007 var drygt 11 procent (8) i Sverige och genomsnittlig anställningstid var cirka tio år.

HÄLSA OCH SÄKERHET

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

FÖREBYGGANDE FRISKVÅRD

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

FOKUS PÅ TIDIG REHABILITERING

Under 2007 var den totala sjukfrånvaron på JM 4,6 procent (5,4) av totalt arbetad tid. Sänkningen är ett resultat av ett aktivt och målinriktat rehabiliteringsarbete som påbörjades 2006. Arbetet kännetecknas av en effektiv rehabiliteringsprocess, som tidigt identifierar signaler på ohälsa samt ett mer systematiskt arbete med de sjukskrivningar som finns inom JM. Fokus ligger på att minska behovet av rehabiliterande åtgärder och istället förflytta insatserna mot hälsofrämjande och förebyggande åtgärder.

JMs rehabiliteringsverksamhet bygger på samverkan mellan den centrala personalfunktionen, ansvarig chef, den sjukskrivne och facket. För att stärka den arbetslivsinriktade rehabiliteringen med en offensiv medicinsk rehabilitering, har vi utvecklat samarbetet med en rikstäckande företagshälsovård. JM har också under 2007 tecknat serviceavtal med drog- och alkoholterapeuter som hjälper oss att tidigt identifiera alkohol- och drogproblem.

JM är aktivt under rehabiliteringsprocessen genom att initiera och finansiera åtgärder i syfte att möjliggöra för medarbetaren att vara kvar i sitt arbete eller återgå till arbetet så snart som möjligt. Insatserna är målinriktade, tidssatta och utvärderas kontinuerligt. Exempel på behandlingar är samtalsstöd, hälsocoaching, behandlingar av sjukgymnaster och vid behov yrkesvägledning.

Bland hantverkarna beror långtidssjukskrivningarna främst på belastnings- och förslitningsskador samt på fritids- och arbetsolycksfall. Under 2007 startade vi därför ett ergonomiprojekt som syftar till att öka medvetenheten om betydelsen av att arbeta rätt.

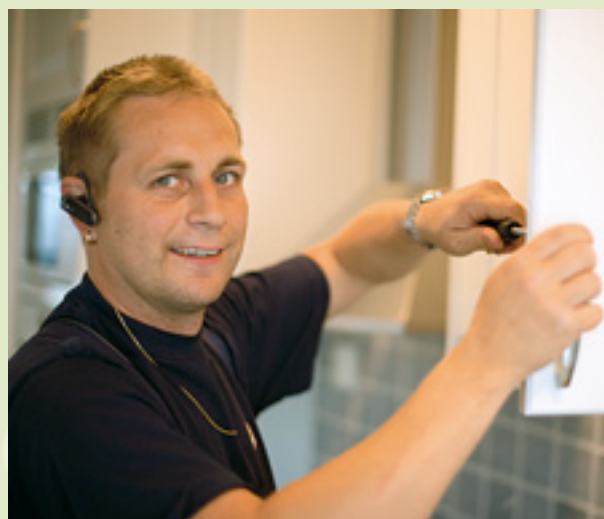
JM arbetar för att på ett tidigt stadium identifiera stress-tendenser och erbjuda coachande samtal. Detta för att förhindra stressrelaterade sjukdomar, som numera är allt mindre vanligt förekommande.

ORDNING OCH REDA PÅ BYGGET

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

Antalet arbetsolyckor med minst en dags sjukfrånvaro var 31 under år 2007.

ID06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering – är en del av byggbranschens krafttag mot svartarbete och ekonomisk brottslighet. JM påbörjade arbetet med att införa ID06 under hösten 2007 och fortsätter implementeringen under 2008.



Jens Friberg är en av de snickare som arbetat med bostäderna i Hägernäs Strand norr om Stockholm sedan byggstarten för fyra år sedan. Han har lång erfarenhet i branschen och efter elva år på JM vet han vad som krävs för att de boende skall bli riktigt nöjda.

Hantverkarna i Hägernäs Strand har jobbat tillsammans länge. Gruppen är väl sammansvetsad och består av bland annat snickare, rörmokare, mätningstekniker och elektriker, som alla ser till att arbetet på byggsplatsen blir effektivt

"Alla tycker det är roligt att få vara med från starten och bygga upp ett helt nytt bostadsområde."

och säkert. Resultatet skall bli det bästa möjliga, det är alla överens om. Jens arbetar främst med inredning, han gipsar väggar, sätter kök och monterar lister och dörrar.

"Det är suveränt att jobba här, vi känner varandra väl och är ett bra lag", berättar Jens. Projektet är unikt och miljön är trivsamt att arbeta i.

"Alla tycker det är roligt att få vara med från starten och bygga upp ett helt nytt bostadsområde," menar Jens.

UPPSKATTAD HANTVERKSHJÄLP

I alla JM-projekt erbjuds kunderna så kallad "hantverks-hjälp". Hantverkaren kan till exempel skruva upp lampor, hyllor, gardinbeslag eller badrumsdetaljer.

"Vi får mycket positiv respons av kunderna när vi är hemma hos dem och hjälper till", säger Jens.

"De slipper hyra maskiner och verktyg som kan behövas om de utför arbetet själva. En del kunder känner sig osäkra på att exempelvis borra i kakel, det är ett vanligt uppdrag."

SJUKFRÅNVARO – SVERIGE

%	2007	2006	2005
Total sjukfrånvaro	4,6	5,4	6,0
Sjukfrånvaro under sammanhängande tid av minst 60 dagar ¹⁾	47	51	60
Kvinnors sjukfrånvaro	3,3	4,0	4,4
Mäns sjukfrånvaro	5,3	5,6	6,3

¹⁾ I förhållande till den totala sjukfrånvaron

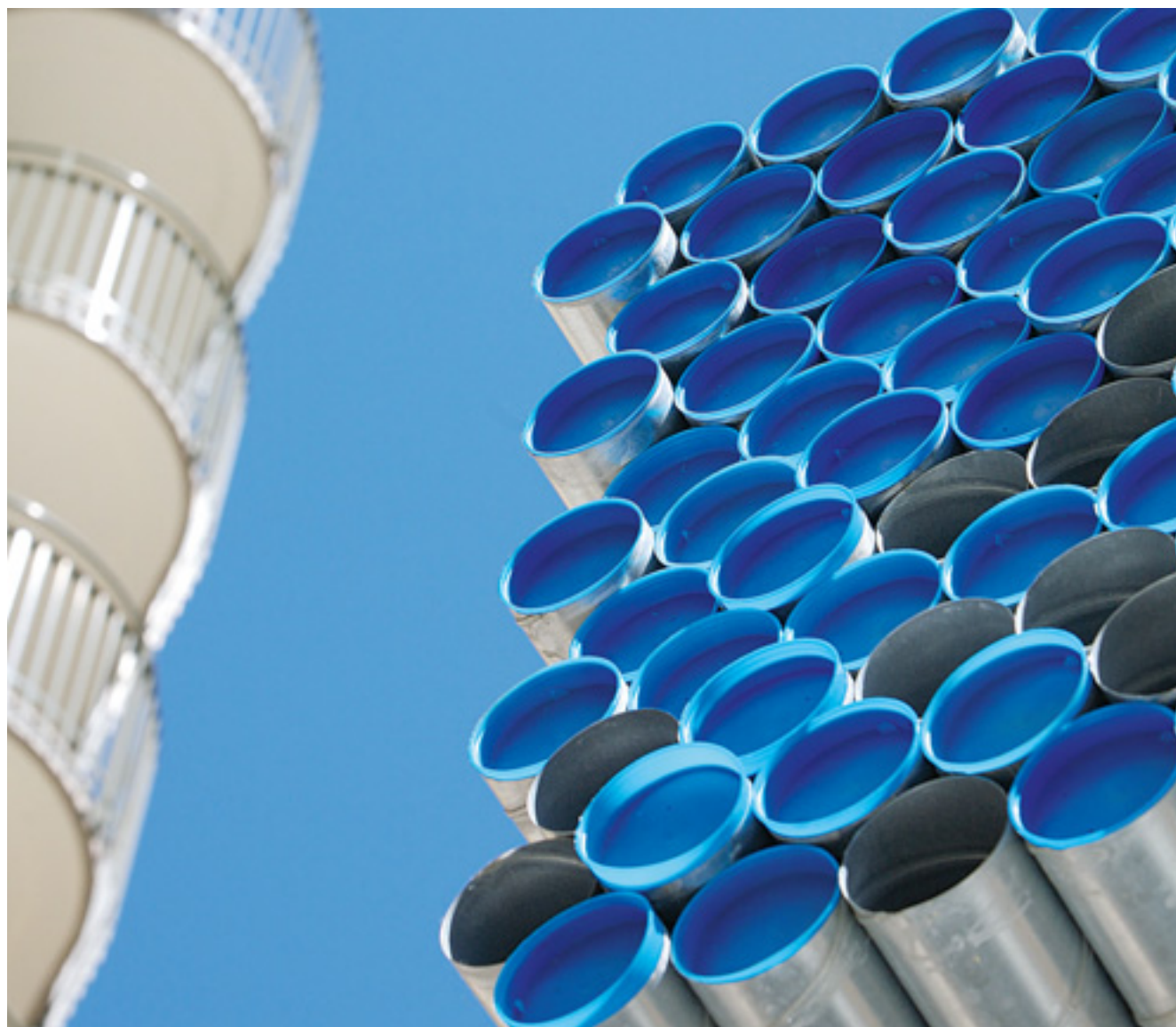


MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2007	2006	2005
Antal medarbetare per 31 dec	2 415	2 243	2 283
– antal tjänstemän	1 214	1 122	1 074
– antal hantverkare	1 201	1 121	1 209
Snittålder, tjänstemän	43	44	44
Snittålder, hantverkare	39	40	41
Andel akademiker bland tjänstemännen, %	26	26	25
Andel kvinnor bland tjänstemännen, %	32	32	37

MEDELTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2007	2006	2005
Sverige	2 067	1 943	1 977
Norge	262	297	230
Danmark	31	30	26
Belgien	16	16	16
Finland	9	0	-
Totalt	2 385	2 286	2 249



Kontrollerat risktagande avgörande för god lönsamhet

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

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

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

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

OMVÄRLDSRISKER

EKONOMISK TILLVÄXT

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

Om nationella eller regionala tillväxtförutsättningar försämrats eller sysselsättningen minskar kan det få negativ inverkan på JM. JMs strategi är att verka i de städer och områden som har de bästa demografiska och ekonomiska förutsättningarna på lång sikt. På många orter där JM är verksamt råder stor efterfrågan på bostäder. Trots ökade bostadspriser bedömer flera kreditinstitut att risken för prisfall är liten, då hushållens kostnader för boende ändå inte nått oroväckande höga nivåer. Bostadsutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster uppgick 2006 till cirka 24 procent för Sverige som helhet.

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

på grund av att globala konjunkturförändringar även påverkar de högt internationaliserade skandinaviska företagen.

Det allmänna ränteläget innebär både risker och möjligheter. Låga räntor leder till ökad efterfrågan och högre priser för bostäder, samtidigt som räntekostnaden för koncernens nettoupplåning minskar. Det omvända gäller således vid höga räntenivåer. Aktuellt ränteläge påverkar också avkastningskrav och värderingar i samband med fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv. Ett lägre ränteläge ger lägre avkastningskrav och högre pris.

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

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

KONKURRENSSITUATION

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

POLITISKA RISKER

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

OPERATIVA RISKER

RISKER RELATERADE TILL BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Vid årsskiftet 2007/2008 disponerade JM byggrätter motsvarande 31 000 (29 800) bostäder för framtida produktion.

Dessa var huvudsakligen koncentrerade till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

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

Vad och hur mycket som kan byggas, samt när byggstart kan ske, är avhängigt planarbetet och samarbetet med berörd kommun. Risken att JM efter förvärv inte erhåller en lagakraftvunnen detaljplan (detaljplan som godkänts av kommunen genom politiskt beslut) inom föreskriven tid kan leda till ökade kostnader och/eller minskade intäkter. Genom lång erfarenhet av projektutveckling och långvariga relationer med kommunerna har JM möjlighet att reducera dessa risker.

För att minska kapitalbindning och risker söker JM disponera byggrätter genom optionsavtal eller villkorade förvärv, exempelvis att förvärvet villkorats till lagakraftvunnen detaljplan. Vid årsskiftet 2007/2008 disponerades 11 800 (10 500) av byggrätterna för framtida produktion genom sådana avtal. Det finns också möjlighet att ur förvärvad mark avskilja och sälja exploateringsmark utan att antalet disponerade byggrätter påverkas.

JM har historiskt varit framgångsrikt på att identifiera och utveckla områden som människor vill bo i. Vid slutet av 2007 var 73 procent av bostäderna i JMs pågående produktion sålda eller bokade. En förklaring är att JM arbetar i nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att de planerade projekten skall tillfredsställa efterfrågan.

GENOMFÖRANDERISKER

Stora projekt kan motsvara ordervärden på flera miljarder kronor och det är viktigt att såväl projektering som produktion sker enligt plan. Bristande planering och analys kan leda till förseningar, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning. Det finns också en risk

för att projekteringsprocessen inte samtidigt fokuserar på kundvärden, intäkter och kostnader. För att minska genomföranderisken har JM de senaste åren infört skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Definierade beslutspunkter föregår projekteringsstart, försäljningsstart och produktionsstart. Inget projekt sätts igång utan beslut från affärsenhetsledning eller koncernledning, alternativt av styrelsen för stora projekt. Mer information återfinns på sidan 85 i Bolagsstyrningsrapporten.

OSÅLDA BOSTÄDER

JM agerar för att alla bostäder skall vara sålda vid slutbesiktning. Bostäder som är osålda sex månader efter slutbesiktning köps av JM från bostadsrättsföreningen, för att därefter säljas. De köpta bostäderna redovisas i balansräkningen som andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt. Vid slutet av 2007 hade JM osålda bostäder till ett värde om 104 mkr (73) i balansräkningen. Start av projekt i etapper, med krav på en viss sälj- och bokningsgrad, minskar risken för osålda bostäder. Etappstarter innebär också att JM bättre kan anpassa priserna till efterfrågan. En sammanställning över årets köp och försäljningar finns i not 17, sidan 61.

KOSTNADSKONTROLL OCH INTERN STYRNING

JM har de senaste åren vidtagit ett flertal åtgärder för att förbättra intern styrning och kostnadskontroll. Merparten av produktionskostnaderna är relaterade till projektutveckling av bostäder i Sverige och uppgick till 6,9 mdkr för 2007.

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

HANTERING AV VÄSENTLIGA RISKER

Risikfaktor	Risk	Hantering
Betydande räntehöjning Global konjunkturförsvagning Ökad arbetslöshet på JMs marknader Förändringar i regionala tillväxtförutsättningar	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar	Produktionsstart sker först när viss andel bostäder i projektet sålts eller bokats Internt arbete för att reducera kostnader Produktutbud i flera prissegment Omvärldsbevakning och marknadsanalys
Ökad konkurrens	Ökat utbud, prispress	Omvärldsbevakning och marknadsanalys Beslutsgrindar i samband med väsentliga projektbeslut Kontinuerligt arbete för att bibehålla konkurrenskraft i alla avseenden
Ej optimerad struktur på byggrättssportfölj	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar	Strategisk förvärvsplanering Omvärldsbevakning och marknadsanalys Kontinuerlig utvärdering av tillgångsstrukturen
Projektering fokuserar ej samtidigt på kundvärden, intäkter och kostnader	Minskad efterfrågan, behov av prissänkningar	Marknadsanalys, kvalitativa djupundersökningar Bred kompetenssammansättning i projektet Krav på kompetensutveckling
Lagakraftvunnen detaljplan försenas och/eller ändras	Ökade kostnader, minskade intäkter	Tydliga krav på utformning av projekterings- och bygglovhandlingar Kvalitetssäkring av bygglovsansökningar Långvariga relationer och nära samarbete med berörda instanser Förvärv villkorade av lagakraftvunnen detaljplan

Känslighetsanalys för olika kostnadskategorier, projektutveckling bostäder

Kategori	Kostnadsandel % ¹⁾	Förändring %	Resultat mkr
Löner	12	+/-10	+/- 84
Material	15	+/-10	+/- 100
Mark	13	+/-10	+/- 90
Byggherrekostnader	12	+/-10	+/- 84
Projektering	3	+/-10	+/- 23
Omkostnader	6	+/-10	+/- 37
Underentreprenader	39	+/-10	+/- 266

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 6,9 mdkr 2007.

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

FINANSIELLA RISKER**FINANSFUNKTIONEN**

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

FINANSPOLICY

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

Målsättningen för finansverksamheten är att:

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

FINANSSTRATEGI

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

FINANSIELLA RISKER

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

pågående produktion samt rekommendationer för slutfinansiering av bostadsrättsföreningar.

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS – BOSTADSBYGGGRÄTTER

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdeberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer.

31 000 bostadsbyggrätter är jämnt fördelade över sju års produktionstid. Grundinvestering bortses då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Ännu inte gjord investering för villkorade förvärv eller framskjutna betalningar antas i kalkylen schablonmässigt till 4 100 mkr och inkluderas som ett framtida jämt utgående kassaflöde under perioden.

JMs normalbostad antas vara 87 kvadratmeter, skatt förutsätts till 28 procent och diskonteringsräntan till 6,5 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Tabellen visar antagen intäkt och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvadratmeter antas gälla för hela byggrättsportföljen samt beaktat kassaflödet ut för villkorade förvärv, skapas sammantaget ett värde, uttryckt som nuvärde. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar omkring 1 500 mkr eller drygt 17 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

Känslighetsanalys, nuvärde i mkr för JMs byggrättsportfölj/bostäder

Intäkt/m ² , kr	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Kostnad/m ² , kr					
17 000	6 200	7 800	9 300	10 800	12 300
18 000	4 700	6 200	7 800	9 300	10 800
19 000	3 200	4 700	6 200	7 800	9 300
20 000	1 700	3 200	4 700	6 200	7 800
21 000	200	1 700	3 200	4 700	6 200

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

Intäkt/m ² , kr	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Kostnad/m ² , kr					
17 000	70	88	105	122	138
18 000	53	70	88	105	122
19 000	36	53	70	88	105
20 000	19	36	53	70	88
21 000	2	19	36	53	70

INNEHÅLL	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	41
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	45
KONCERNENS BALANSRÄKNING	46
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	48
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	50
KONCERNENS NOTER	51
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	66
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	67
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	68
MODERBOLAGETS NOTER	69
FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN	72
KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN	74
KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT	75
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	76
REVISIONSBERÄTTELSE	77
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	78

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2007.

SAMMANFATTNING KONCERNEN

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH

PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har varit fortsatt god på den svenska marknaden. I Köpenhamn har efterfrågan kraftigt avmattats sedan halvåret 2006. Efterfrågan har också försvagats i Norge under andra halvåret 2007. En låg räntenivå och en positiv ekonomisk utveckling i Sverige bidrar till den generellt goda efterfrågan.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 880 bostäder (3 790) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt hög. Sålda bostäder i Stockholmsområdet uppgick till 1 907 (1 631), i övriga Sverige 1 502 (1 412) och i JM Utland 471 (747). Minskad försäljning inom JM Utland är hänförligt till minskad efterfrågan på bostäder i Köpenhamn men även en lägre efterfrågan i Norge.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 4 065 bostäder (4 132) varav 1 820 (1 770) i Stockholmsområdet och 1 515 (1 566) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 730 bostäder (796).

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter under året ökade med 6 procent till 12 731 mkr (12 065) hänförligt till hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser under 2006/2007 och högre andel särskilt välbelägna projekt. Rörelseresultatet ökade till 2 301 mkr (1 881) och rörelsemarginalen ökade till 18,1 procent (15,6). Rörelseresultatet och rörelsemarginalen för verksamheten har kraftigt förbättrats till följd av en god efterfrågan och högre priser på bostäder samt genomfört effektiviseringsarbete. JM Utland uppvisar försämrat resultat och marginal som en följd av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Effektiviseringsarbetet har varit inriktat mot att strukturera projekteringen mer enhetligt inom koncernen och att etablera strategiska inköpsavtal med utvalda leverantörer. Kostnadskontrollen är god i projekten. Inom JM finns dock fortsatt viss tendens till ökade kostnader. De ökade kostnaderna i Norge och Danmark är särskilt tydliga.

Under året har fastigheter sålts för 653 mkr (1 000) med ett resultat om 182 mkr (169). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 82 mkr (76) varav 51 mkr (61) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 24 mkr (29).

INTÄKTER

Koncernens intäkter under 2007 ökade till 12 731 mkr (12 065). De ökade intäkterna är främst hänförligt till högre priser under

2006/2007 och högre andel särskilt välbelägna projekt. JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks uppvisar den största ökningen av intäkterna främst som en följd av högre prisnivå i projekten.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat ökade under 2007 med 22 procent till 2 301 mkr (1 881). I resultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 182 mkr (169).

Rörelseresultatet för affärssegment JM Bostad Stockholm ökade kraftigt till 1 236 mkr (894) och rörelsemarginalen ökade till 23,7 procent (19,0). Resultatet och rörelsemarginalen har gradvis förbättrats sedan 2006 hänförligt till högre prisnivå i projekten, genomfört effektiviseringsarbete och god kostnadskontroll.

Affärssegmentet JM Bostad Riks ökade rörelseresultatet till 685 mkr (563) och rörelsemarginalen ökade till 17,1 procent (14,9). Ökningen av resultatet och rörelsemarginalen är hänförligt till högre prisnivå i projekten, genomfört effektiviseringsarbete och god kostnadskontroll.

Affärssegmentet JM Utland minskade rörelseresultatet till 178 mkr (253) och rörelsemarginalen minskade till 6,6 procent (9,5). Det minskade resultatet förklaras främst av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet.

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Fastighetsutveckling ökade till 162 mkr (122). Förbättringen är främst hänförlig till ett högre resultat från fastighetsförsäljningar. Resultatet av fastighetsförsäljningar under året uppgick till 165 mkr (128) varav resultat från projektutveckling av kontor i Frösunda Park utgör 117 mkr och upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar utgör 38 mkr. Driftnettot under året uppgick till 22 mkr (26).

Rörelseresultat för affärssegment JM Produktion minskade till 89 mkr (94) och rörelsemarginalen ökade till 6,9 procent (6,5). För 2006 ingick en fastighetsförsäljning i rörelseresultatet om 10 mkr.

AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
JM Bostad Stockholm	5 217	4 707	1 236	894	23,7	19,0
JM Bostad Riks	4 011	3 788	685	563	17,1	14,9
JM Utland	2 685	2 673	178	253	6,6	9,5
JM Fastighetsutveckling	91	81	162	122		
JM Produktion	1 296	1 440	89	94	6,9	6,5
Eliminering	-569	-624	-	-		
Koncerngemensamma kostnader	-	-	-49	-45		
Totalt	12 731	12 065	2 301	1 881	18,1	15,6

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -4 mkr (-29), en förbättring med 25 mkr jämfört med föregående år. 2006 belastades med kostnad för förtidslösen av lån om 16 mkr. Ränteintäkterna har ökat som en följd av stor behållning av likvida medel.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 2 297 mkr (1 852), en ökning med 24 procent jämfört med 2006.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 665 mkr (1 568). Den totala skattekostnaden uppgick till –632 mkr (–284) varav aktuell skatt –242 mkr (–192) och uppskjuten skatt –390 mkr (–92). Skattekostnaden för 2007 är i nivå med den nominella skattesatsen för koncernen.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 20 mkr (15).

VERKSAMHETENS UTVECKLING**BYGGRÄTTER**

JMs disponibla byggrätter har ökat till 31 000 bostäder (29 800) varav 19 200 bostäder (19 300) redovisas i balansräkningen. Detta innebär att 11 800 byggrätter (10 500) disponeras genom avtal och inte är bokförda som en tillgång. Därutöver finns cirka 3 000 bostadsbyggrätter (3 000) som JM inte avser att genomföra inom de närmaste 5–6 åren. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat kraftigt till 5 171 mkr (4 208) vid utgången av året. Under 2007 har exploateringsfastigheter för bostäder om 2 094 mkr (2 690) förvärvats. De största förvärven utgörs av Dalenumområdet på Lidingö, om 690 mkr; Marievik, Liljeholmskajen, Stockholm om 295 mkr; fastighet i centrala Lund om 103 mkr och Långbro Park, Stockholm om 85 mkr.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2007		2006	
JM Bostad Stockholm	12 300	(8 100)	12 300	(8 100)
JM Bostad Riks	10 700	(6 200)	10 300	(6 700)
JM Utland	8 000	(4 900)	7 200	(4 500)
Totalt cirka	31 000	(19 200)	29 800	(19 300)

Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiella lokaler motsvarande cirka 85 000 kvadratmeter och 120 byggrätter för hyresrätter med ett totalt bokfört värde om 111 mkr (140).

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,3 mdkr (4,3), inklusive kommersiella byggrätter om 0,1 mdkr (0,1), indikerar ett övervärde om 2,8 mdkr (2,8). Denna värdering är gjord i samarbete med ett externt värderingsföretag.

De totala förvärven av exploateringsfastigheter under 2007 uppgick till 2 130 mkr (2 718).

Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter uppgick till 840 mkr (1 488). Innehavet uppgår därefter till 5 282 mkr (4 348). Innehavet utgör en förutsättning för JMs projekt för utveckling av bostäder.

PROJEKTFASTIGHETER

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 82 mkr (76) varav 51 mkr (61) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 24 mkr (29).

Totalt under 2007 har fastigheter sålts för 653 mkr (1 000) med ett resultat om 182 mkr (169).

Större fastighetsförsäljningar under året utgörs av försäljning av kvarvarande fastigheter i Frösunda Park, Solna för 522 mkr och en fastighet i Värmdö för 50 mkr. Vakanser saknas inom JMs bostadsbestånd.

För de färdigutvecklade kontorsfastigheterna uppgår vakanterna till 6 procent (13). Uthyrningsgraden för fastigheter under utveckling uppgår till cirka 69 procent (60) av årshyrorna. Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 1 052 mkr (1 063). Motsvarande bokfört värde uppgick till 790 mkr (823). Övervärdet uppgår därmed till 262 mkr (240). Fördelningen av värden för respektive kategori framgår av följande:

	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyr- ningsgrad årshyra, %
2007-12-31				
Bostadsfastigheter (hyresrätter)	696	484	56	100
Fastigheter under utveckling	294	271	63	69
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	62	35	4	94
Totalt projektfastigheter	1 052	790	123	85

Investeringar och förvärv av projektfastigheter uppgick till 319 mkr (403).

FINANSIELLA POSTER**RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDEL RÄNTESATSER**

Per den 31 december 2007 uppgick räntebärande nettofordran till 1 313 mkr (852) efter genomförande av utdelning och inlösen av aktier om totalt 1 428 mkr. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 1 580 mkr (883). Av dessa skulder är cirka 600 mkr (cirka 300) kortfristigt.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2007 till 760 mkr (669) varav pensionsskulden utgjorde 499 mkr (482). Vid årets utgång var medelräntesatsen för totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,6 procent (4,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade låneskuld exklusive pensionsskulden var 0,4 år (0,3).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket inkluderar köp och försäljningar av fastigheter, ökade med 1 159 mkr till 1 826 mkr (667). Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat samtidigt som investeringar i exploateringsfastigheter är lägre jämfört med föregående år. Framskjutna betalningar av fastighetsförvärv har minskat belastningen på kassaflödet med cirka 600 mkr (cirka 700). Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen

(projektfastigheter) bidrar med 82 mkr (558). Kassaflödet före förändring i rörelsekapital ökade till 1 828 mkr (1 137).

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 861 mkr (4 309). Förutom likvida medel om 2 061 mkr (1 509) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800).

ÖVRIGT

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital per den 31 december 2007 uppgick till 3 893 mkr (3 590). Aktiekapitalet uppgick till 89 mkr (93), övrigt tillskjutet kapital 750 mkr (750) och reserver 24 mkr (–43). Intjänade vinstmedel uppgick till 3 030 mkr (2 790) varav årets resultat 1 665 mkr (1 568).

Under 2007 har överföring till aktieägarna gjorts i form av inlösen av aktier om 1 013 mkr och ordinarie utdelning om 415 mkr.

Soliditeten uppgick till 39 procent (43).

PERSONAL

Antalet anställda ökade under 2007 med 8 procent främst hänförligt till den svenska verksamheten och uppgick vid årets utgång till 2 415 (2 243). Antalet hantverkare var 1 201 (1 121) och antalet tjänstemän 1 214 (1 122). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 385 (2 286) varav 318 (343) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 419 mkr (1 298) varav de sociala kostnaderna utgjorde 437 mkr (410).

MILJÖARBETET

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

STYRELSEARBETET UNDER 2007

Vid årsstämman 2007 valdes åtta ordinarie ledamöter jämte av de fackliga organisationerna utsedda två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dem.

Styrelsen har haft 13 sammanträden varav fem sammanträden per telefon och ett per capsulam. Därutöver har revisionsutskottet haft fyra sammanträden, ersättningsutskottet sex sammanträden och investeringsutskottet fem sammanträ-

den. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2007 var de större förvärven av exploateringsfastigheter, strategiarbetet och den operativa strategin, inlösenprogrammet samt det långsiktiga incitamentsprogrammet. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 81. Arbetsinsatsen för styrelsens ordförande bedöms uppgå till cirka 50 arbetsdagar och för externa styrelseledamöter till cirka 20 arbetsdagar per år. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 81–82.

UTDELNING OCH INLÖSENPROGRAM

Mot bakgrund av den fortsatt starka utvecklingen i verksamheten 2007 har JM en mycket stark finansiell ställning vilket återigen ger utrymme för en större kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Kapitalöverföring medges utan avkall på offensiv kapacitet eller minskad förmåga att möta en eventuellt förändrad bostadsmarknad. För 2007 föreslår styrelsen en utdelning om 5,50 kronor (4,50) per aktie, totalt 489 mkr. Därutöver föreslår styrelsen ett inlösenprogram om cirka 1,0 mdkr. Dessa förslag medför därför en total överföring om cirka 1,5 mdkr till aktieägarna under 2008 motsvarande cirka 17 kronor per aktie. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende inlösenprogrammet kommer att finnas tillgängligt i början av april. Inlösenprogrammet beräknas vara avslutat omkring halvårsskiftet 2008. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 29 april 2008. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 5 maj 2008.

ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNING

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagsledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Inga nya avtal har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2007. För ett fåtal ledande befattningshavare finns äldre överenskommelser med rätt till pensionsålder från 60 år, se not 3, Anställda och personalkostnader, sid 56.

FÖRSLAG TILL BESLUT 2008 AVSEENDE RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare skall utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga incitamentsprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befattningshavare menas koncernledningen. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren

verkar. Fast lön och kortsiktigt incitamentsprogram skall vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare skall det kortsiktiga incitamentsprogrammet vara maximerat till sju månadslöner. Det kortsiktiga incitamentsprogrammet skall baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål. Långsiktiga incitamentsprogram skall vara aktie-relaterade och prestationsbaserade.

Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå. Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare skall beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen skall ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

MODERBOLAGET

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projekt-utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter.

Nettoomsättningen under 2007 uppgick för moderbolaget till 9 397 mkr (8 477). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 714 mkr (452). Investeringar i fastigheter uppgick till 1 339 mkr (1 660). Medeltalet anställda var 1 680 (1 561) varav 1 376 män (1 291) och 304 kvinnor (270). Löner och sociala kostnader uppgick till 992 mkr (888). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2007	2006
	1		
Intäkter	2	12 731	12 065
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-9 939	-9 737
Bruttoresultat		2 792	2 328
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-673	-616
Resultat av fastighetsförsäljning	6	182	169
Rörelseresultat	2	2 301	1 881
Finansiella intäkter	7	55	47
Finansiella kostnader	7	-59	-76
Resultat före skatt		2 297	1 852
Skatter	8	-632	-284
Årets resultat		1 665	1 568
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 665	1 568
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)			
hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	18,30	16,40
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	5,50	4,50

KOMMENTARER

INTÄKTER**+ 666 mkr**

(2007: 12 731 mkr, 2006: 12 065 mkr)

Totalt ökade intäkterna med 6 procent. JM Bostad Stockholm ökade intäkterna med 11 procent, + 510 mkr och JM Bostad Riks med 6 procent, + 223 mkr.

Ökningen av intäkterna är hänförlig till hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser och högre andel särskilt välbelägna projekt.

Intäkterna består huvudsakligen av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas period för period i takt med upparbetningen i respektive projekt.

BRUTTORESULTAT**+ 464 mkr**

(2007: 2 792 mkr, 2006: 2 328 mkr)

Totalt ökade bruttoresultatet med 20 procent till 2 792 mkr.

Bruttoresultatet ökade för JM Bostad Stockholm med 32 procent, + 347 mkr och för JM Bostad Riks med 21 procent, + 146 mkr. Ökning är hänförlig till god efterfrågan och högre priser på bostäder samt genomfört effektiviseringsarbete och god kostnadskontroll.

JM Utland uppvisar ett försämrat bruttoresultat till följd av låg försäljning i Norge och Danmark. Etableringskostnader i Finland påverkar också resultatet negativt.

RESULTAT AV FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR**+ 13 mkr**

(2007: 182 mkr, 2006: 169 mkr)

Under 2007 såldes fastigheter för 653 mkr (1 000) med ett resultat om 182 mkr (169), varav resultatet från försäljningen av Frösunda Park uppgick till 117 mkr. Upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 38 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**+ 25 mkr**

(2007: -4 mkr, 2006: -29 mkr)

Finansnettot förbättrades med 25 mkr.

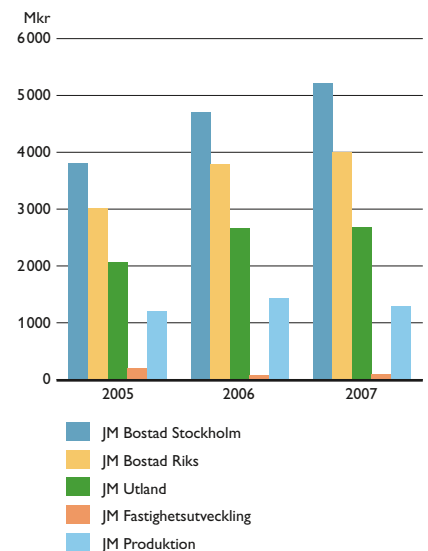
Finansiella intäkter förbättrades till följd av ökad kassa och högre ränta jämfört med 2006. Lägre finansiella kostnader förklaras av att föregående års resultat belastades med kostnader för förtidslösen av lån om 16 mkr.

SKATTER**- 348 mkr**

(2007: -632 mkr, 2006: -284 mkr)

Den redovisade skattekostnaden är i nivå med den nominella skatten om 28 procent 2007 jämfört med 15 procent för 2006.

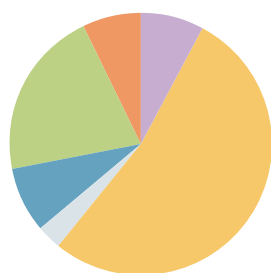
Intäkter per affärssegment



KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR	1 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	60	55
Materiella anläggningstillgångar	11	26	32
Andelar i intresseföretag	12, 13	6	8
Räntebärande finansiella tillgångar	14	12	12
Övriga finansiella tillgångar	14, 15	11	11
Uppskjutna skattefordringar	25	6	-
Summa anläggningstillgångar		121	118
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	16	790	823
Exploateringsfastigheter	16	5 282	4 348
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	17	104	73
Kundfordringar		439	429
Övriga kortfristiga fordringar	18	265	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	50
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	839	844
Likvida medel	20	2 061	1 509
Summa omsättningstillgångar		9 795	8 288
SUMMA TILLGÅNGAR		9 916	8 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾			
Aktiekapital		89	93
Övrigt tillskjutet kapital		750	750
Reserver		24	-43
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		3 030	2 790
Summa eget kapital		3 893	3 590
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22	216	73
Övriga långfristiga skulder		978	597
Avsättningar för räntebärande pensioner	23	499	482
Övriga långfristiga avsättningar	24	153	135
Uppskjutna skatteskulder	25	706	321
Summa långfristiga skulder		2 552	1 608
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		616	642
Kortfristiga räntebärande skulder	21	45	114
Övriga kortfristiga skulder		771	443
Aktuella skatteskulder		63	66
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	1 130	1 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	741	719
Övriga kortfristiga avsättningar	24	105	70
Summa kortfristiga skulder		3 471	3 208
Summa skulder		6 023	4 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 916	8 406
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	28		

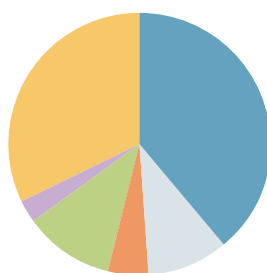
¹⁾ Se avsnittet Förändringar i koncernens eget kapital.

Koncernens tillgångar
2007-12-31



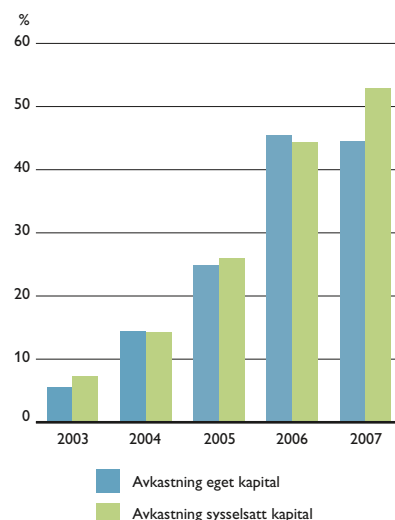
- Projektfastigheter 8%
- Exploateringsfastigheter 53%
- Övriga kortfristiga fordringar 3%
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt 8%
- Likvida medel 21%
- Övriga tillgångar 7%

Koncernens kapitalstruktur
2007-12-31



- Eget kapital 39%
- Övriga långfristiga skulder 10%
- Avsättningar för räntebärande pensioner 5%
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt 11%
- Räntebärande skulder 3%
- Övriga skulder och avsättningar 32%

Avkastning på eget och sysselsatt kapital



KOMMENTARER

PROJEKTFASTIGHETER –33 mkr

(2007: 790 mkr, 2006: 823 mkr)

Beståndet av projektfastigheter är i princip oförändrat jämfört med föregående år. Större fastighetsförsäljningar som gjorts under 2007 är försäljningen av kontorsbyggnad i Frösunda Park i Solna samt försäljning av bostadsfastigheten Hornlyktan 3 i Hammarby, Stockholm. Större investeringar i projektfastigheter omfattar förvärvet av 45 000 kvadratmeter befintliga kommersiella lokaler inom Dalénområdet på Lidingö samt investeringar i den nu sålda kontorsbyggnaden, Frösunda Park.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER +934 mkr

(2007: 5 282 mkr, 2006: 4 348 mkr)

Under 2007 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit något lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 2 130 mkr (2 718) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till 1 159 mkr (1 168). Den övervägande delen av förvärvet, 2 094 mkr (2 690), utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder. De största förvärven har gjorts av affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Utland. Större försäljningar av exploateringsfastigheter har under året skett i form av kontorsbyggrätter i Frösunda Park, Solna samt exploateringsmark på Värmdö. Antalet byggrätter i balansräkningen är på ungefär samma nivå som föregående år, 19 200 stycken (19 300).

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR +53 mkr

(2007: 265 mkr, 2006: 212 mkr)

Balansposten övriga kortfristiga fordringar ökar med 53 mkr vilket till stor del beror på att fordringar fastighetsförsäljningar ökat främst till följd av försäljningen av kontorsbyggrätter i Frösunda Park.

LIKVIDA MEDEL +552 mkr

(2007: 2 061 mkr, 2006: 1 509 mkr)

De likvida medlen ökar, vilket främst sker på grund av hög fakturering samt något lägre investeringar i exploateringsfastigheter jämfört med föregående år i kombination med ökade skulder avseende fastighetsförvärv. Se kommentarer till koncernens kassaflödesanalys, sidan 48.

EGET KAPITAL +303 mkr

(2007: 3 893 mkr, 2006: 3 590 mkr)

Se kommentarer till förändringar i koncernens eget kapital, sidan 50.

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER +143 mkr

(2007: 216 mkr, 2006: 73 mkr)

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

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER +381 mkr

(2007: 978 mkr, 2006: 597 mkr)

Övriga långfristiga skulder ökar kraftigt för andra året i rad, främst hänförligt till reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter som gjorts under året.

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER +385 mkr

(2007: 706 mkr, 2006: 321 mkr)

Ökningen av uppskjutna skatteskulder är främst hänförlig till reserveringar för vid taxering ännu ej godkända nedskrivningar.

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER –69 mkr

(2007: 45 mkr, 2006: 114 mkr)

Då JM-koncernens balansräkning inte innehåller några kortfristiga reverser för exploateringsfastigheter 2007, har balansposten kortfristiga räntebärande skulder minskat.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER +328 mkr

(2007: 771 mkr, 2006: 443 mkr)

Icke räntebärande kortfristiga skulder som uppstår vid köp av exploateringsfastigheter har ökat kraftigt jämfört med föregående år.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2007	2006
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		2 301	1 881
Avskrivningar		17	19
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-136	-160
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		2 182	1 740
Erhållen ränta		54	46
Erhållna utdelningar		1	1
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-33	-58
Betald skatt		-376	-592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 828	1 137
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-1 626	-2 078
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 385	1 308
Ökning/minskning kundfordringar		-10	-36
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		112	-272
Ökning/minskning leverantörsskulder		-26	68
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		81	-18
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 744	109
Investering i projektfastigheter m.m.		-307	-384
Försäljning av projektfastigheter m.m.		389	942
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 826	667
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-10	-14
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	2
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		3	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7	-7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		210	88
Amortering av skuld		-52	-621
Inlösen och återköp av egna aktier		-1 022	-1 002
Utdelning		-415	-247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 279	-1 782
Årets kassaflöde		540	-1 122
Likvida medel vid årets början		1 509	2 634
Valutakursdifferens i likvida medel		12	-3
Likvida medel vid årets slut		2 061	1 509
RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN/- SKULD	21		
Räntebärande skulder och avsättningar		-760	-669
Likvida medel		2 061	1 509
Räntebärande fordringar		12	12
Räntebärande nettofordran (+)/-skuld (-) vid årets slut		1 313	852

KOMMENTARER

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**+ 1 159 mkr**

(2007: 1 826 mkr, 2006: 667 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades till 1 826 mkr (667) främst hänförligt till ett ökat resultat. Något lägre investeringar i exploateringsfastigheter jämfört med föregående år i kombination med ökade reversskulder bidrar positivt. Minskad försäljning av projektutvecklingsfastigheter har påverkat kassaflödet negativt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)**+ 442 mkr**

(2007: 2 182 mkr, 2006: 1 740 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 2 182 mkr (1 740). Det är en förbättring om 442 mkr efter justering för resultat fastighetsförsäljningar om 182 mkr, vilka redovisas under försäljning av respektive fastighetslag, och eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har förbättrats på grund av god efterfrågan och högre priser i kombination med fortsatt effektiviseringsarbete.

Kassaflöde från den löpande verksamheten**före förändring i rörelsekapital****+ 691 mkr**

(2007: 1 828 mkr, 2006: 1 137 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har ökat från -11 mkr 2006 till 22 mkr 2007 hänförligt till minskad låneskuld under 2007.

Betald skatt har minskat från -592 mkr 2006 till -376 mkr 2007.

Netto exploateringsfastigheter med mera**+ 529 mkr**

(inklusive bostadsrättsandelar)

(2007: -241 mkr, 2006: -770 mkr)

JM har investerat i nya exploateringsfastigheter för 2 130 mkr (2 718). Samtidigt har 1 159 mkr (1 168) tagits i produktion i samband med projektstart. Under året har koncernen ökat innehavet av bostadsrättsandelar med ett negativt nettoflöde om -30 mkr (-26).

Kortfristiga fordringar och skulder**+ 415 mkr**

(2007: 157 mkr, 2006: -258 mkr)

Förändring kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat flödet positivt med 415 mkr (-261) under året.

Netto projektfastigheter**- 476 mkr**

(2007: 82 mkr, 2006: 558 mkr)

Koncernens försäljning av projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år vilket ger ett negativt bidrag till kassaflödet med -476 mkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**+ 503 mkr**

(2007: -1 279 mkr, 2006: -1 782 mkr)

Under 2007 inlöste JM aktier för 1 022 (1 002) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten har även använts för utdelning till aktieägarna, -415 mkr (-247). Räntebärande skulder har ökat netto med +158 mkr (-533) främst på grund av nytt konvertibellån till anställda om 143 mkr.

För operativt kassaflöde se not 2.

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER

	2007	2006
Resultat av fastighetsförsäljning	-182	-169
Förändring av pensionsskuld	17	-25
Övriga avsättningar med mera	29	34
Summa	-136	-160

INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

	2007	2006
Investering i exploateringsfastigheter	-2 130	-2 718
Förvärv av bostadsrättsandelar	-91	-72
Finansiering via revers	595	712
Summa	-1 626	-2 078

Å CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

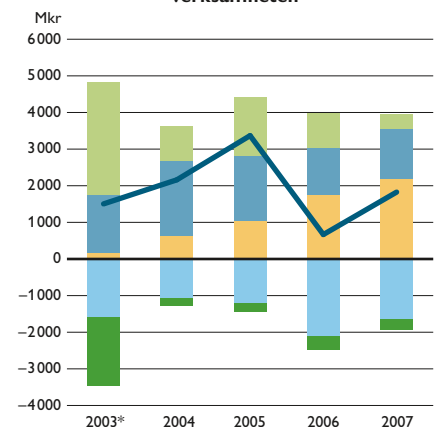
	2007	2006
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	1 159	1 168
Försäljning av exploateringsfastigheter	171	96
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter	-6	-2
Försäljning av bostadsrättsandelar	61	46
Summa	1 385	1 308

INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2007	2006
Investering i projektfastigheter	-319	-403
Finansiering via revers	12	15
Justering av aktiverad ränta	0	4
Summa	-307	-384

FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2007	2006
Försäljning av projektfastigheter	459	904
Förändring av fordringar	-70	38
Summa	389	942

Kassaflöde från den löpande verksamheten

* 2003 har ej justerats för nya IFRS regler.

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

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2006	99	750	8	2 454	3 311
Omföring	-	-	-11	11	-
Justerad ingående balans	99	750	-3	2 465	3 311
Kassaflödessäkringar	-	-	10	-	10
Omräkningsdifferens	-	-	-50	-	-50
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	-	-	-40	-	-40
Årets resultat	-	-	-	1 568	1 568
Summa årets intäkter och kostnader	-	-	-40	1 568	1 528
Inlösen av egna aktier	-6	-	-	-996	-1 002
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-247	-247
Utgående balans den 31 december 2006	93	750	-43	2 790	3 590
Ingående balans den 1 januari 2007	93	750	-43	2 790	3 590
Omräkningsdifferens	-	-	67	-	67
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	-	-	67	-	67
Årets resultat	-	-	-	1 665	1 665
Summa årets intäkter och kostnader	-	-	67	1 665	1 732
Inlösen av egna aktier	-4	-	-	-1 009	-1 013
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-415	-415
Eget kapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-	-	10	10
Uppskjutet skatt på temporär skillnad eget kapitaldel avseende konvertibla skuldebrev	-	-	-	-3	-3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	1	1
Återköp av egna aktier	-	-	-	-9	-9
Utgående balans den 31 december 2007	89	750	24	3 030	3 893

KOMMENTARER

EGET KAPITAL**+ 303 mkr**

(2007: 3 893 mkr, 2006: 3 590 mkr)

Det egna kapitalet ökade något jämfört med utgången av 2006. Koncernens eget kapital per den 31 december 2007 uppgick till 3 893 mkr (3 590) vilket motsvarar 44 kronor (39) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgår till 44,5 procent (45,4).

Poster som förts direkt mot eget kapital (omräkningsdifferens)

Svenska kronans försvagning mot norska kronan NOK är den främsta orsaken till att omräkningsdifferensen är positiv. Årets förändring uppgår till 67 mkr (-50) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgår till 24 mkr (-43).

Specifikation av Reserver i eget kapital

Omräkningsdifferens	2007	2006
Ingående balans	-43	18
Årets omräkningsdifferens	67	-50
Omföring	-	-11
Utgående balans	24	-43
Kassaflödesreserv	2007	2006
Ingående balans	-	-10
Kassaflödessäkringar	-	10
Utgående balans	-	-

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 665 mkr (1 568), se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 45.

Inlösen av egna aktier

JM har under andra kvartalet 2007 genomfört ett inlösenprogram av egna aktier. Erbjudandet omfattade inlösen av var tjugosjunde aktie till ett inlösenbelopp om 300 kronor per aktie. Totalt har 3 375 456 aktier inlösts och 1 013 mkr överförts till aktieägarna under det tredje kvartalet. Efter inlösen uppgår JM:s aktiekapital till 88,9 mkr (92,3).

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 415 mkr (247), vilket motsvarar 4,50 kronor (2,50) per aktie.

Aktierelaterade ersättningar och återköp av aktier

JMs årstämma 2007 beslutade om ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Prestationsaktieprogrammet inkluderar återköp av egna aktier för överlåtelse till deltagarna. JM AB förvärvade i slutet av maj 35 000 egna aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm för totalt 9 mkr.

Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument har påverkat eget kapital med 1 mkr.

Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev har erbjudits JM-anställda. I enlighet med IAS 32 har skuld och eget kapitaldelen redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Efter avslutad teckningsperiod har eget kapital ökat med 7 mkr.

Koncernens eget kapital i balansräkningen redovisas uppdelat på:

Aktiekapital

I aktiekapitalet ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Reserver

I reserver ingår de intäkter och kostnader som redovisas direkt mot eget kapital. De består av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag enligt IAS 21 och kassaflödessäkringar som redovisats enligt IAS 39.

Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)

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

KONCERNENS NOTER		SIDA
NOT 1	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	51
NOT 2	KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER SEGMENT	54
NOT 2	KONCERNENS BALANSRÄKNING PER SEGMENT	55
NOT 3	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	56
NOT 4	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	57
NOT 5	ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING	57
NOT 6	RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	57
NOT 7	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	58
NOT 8	SKATTER	58
NOT 9	RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	58
NOT 10	GOODWILL	58
NOT 11	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59
NOT 12	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	59
NOT 13	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES	59
NOT 14	FINANSIELLA TILLGÅNGAR	60
NOT 15	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	60
NOT 16	PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	61
NOT 17	ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR OCH DYLIKT	61
NOT 18	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	61
NOT 19	UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	61
NOT 20	LIKVIDA MEDEL	62
NOT 21	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	62
NOT 22	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	62
NOT 23	AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE	63
NOT 24	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	64
NOT 25	UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	64
NOT 26	FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	64
NOT 27	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	64
NOT 28	STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	64
NOT 29	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	65

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där ej annat anges

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 25 februari och kommer att föreläggas årsstämman 2008 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap. Bolaget har säte i Stockholm, Sverige.

Uttalande om överensstämmelse med tilläpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moder-

bolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Följande, av EU godkända, nya och ändrade standarder och uttalanden från IFRIC som kan ha betydelse för JM:s redovisning har utgivits med giltighet från 2007.

IFRS 7 Finansiella Instrument – Upplysningar

Denna standard kräver att företaget skall lämna information som möjliggör för användarna av dess finansiella rapporter att utvärdera betydelsen av företagets finansiella instrument och karaktären och omfattningen av risker förknippade med dessa.

Tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Tillägget kräver att företaget skall lämna information som gör det möjligt för användarna av dess finansiella rapporter att bedöma företagets mål, principer och metoder för förvaltning av kapital.

IFRIC 8 Tillämpningsområde för IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar

Uttalandet kräver att IFRS 2 skall tillämpas på alla transaktioner där företag inte kan specificera alla eller vissa av de erhållna varorna eller tjänsterna i synner-

het när värdet av de erhållna varorna eller tjänsterna förefaller understiga verkligt värde av de egetkapitalinstrument som utges som ersättning.

IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat

Uttalandet fastslår att bedömningen av huruvida ett inbäddat derivat finns skall göras när ett företag för första gången ingår ett kontrakt och att en ny bedömning inte får göras därefter, såvida inte en ändring sker i kontraktsvillkoren som väsentligt ändrar kassaflödena.

IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar

Uttalandet fastslår att ett företag inte får återföra en nedskrivning som redovisats i en tidigare delårsperiod med avseende på goodwill eller investeringar i egetkapitalinstrument och finansiella tillgångar redovisade till anskaffningsvärde.

Nedan förtecknas de nya standarder och uttalanden som skall tillämpas för kalenderåret 2008 eller senare.

IFRS 8 Rörelsesegment

Denna standard innehåller upplysningskrav avseende koncernens rörelsesegment och ersätter kravet att definiera primära och sekundära segment för koncernen baserade på rörelsegränar och geografiska områden. IFRS 8 skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare.

Omarbetad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden har omarbetats för att öka värdet av informationen i de finansiella rapporterna. Bland annat skall eget kapital-transaktioner med ägare presenteras i en egen räkning medan övriga transaktioner direkt mot

Not 1 forts.

eget kapital presenteras antingen som en fortsättning på resultaträkningen eller i en separat räkning. Den omarbetade IAS 1 skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare.

IFRIC 11 IFRS 2 Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna

Uttalandet kräver att avtal där en anställd tilldelas rätt till ett företags eget kapitalinstrument skall redovisas som aktierelaterade ersättningar som regleras med eget kapitalinstrument även om företaget köper instrumentet från en utomstående part eller om aktieägarna tillhandahåller de eget kapitalinstrument som behövs. IFRIC 11 skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 mars 2007 eller senare.

IFRIC 12 Service Concession Arrangements ¹⁾

Uttalandet avser operatörer som har koncessioner för samhällsservice och beskriver redovisningen av förpliktelser och rättigheter som erhållits i koncessionsavtal för samhällsservice. IFRIC 12 skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2008 eller senare.

IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes ¹⁾

Uttalandet kräver att belöningar från kundlojalitetsprogram redovisas som en särskild komponent i den försäljningstransaktion där de tilldelas och att dess andelar av erhållna ersättningar beräknade till verkligt värde redovisas som förutbetalad intäkt och intäktsförs över de perioder då åtagandet fullgörs. IFRIC 13 skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2008 eller senare.

¹⁾ Den officiella svenska översättningen är ännu inte tillgänglig för denna standard och dessa uttalanden.

Dessutom pågår ett projekt inom IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee) rörande – Real Estate Sales – som för JM i första hand kan få betydelse för intäkts- och resultatredovisningen avseende projektutveckling av bostäder.

Uppskattningar och bedömningar

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

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

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

Rörelseförvärv

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

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när

innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett joint venture. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. JMs innehav av intresse företag är av ringa omfattning.

Joint ventures

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

Omräkning av utländska verksamheter

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom eventuell omräkningsdifferens på de finansiella instrument som innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, direkt mot koncernens eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Segmentrapportering

Koncernens verksamhet har för redovisning enligt IAS 14 Rapportering för segment – rörelsesegment och geografiska områden, indelats i ett primärt segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige och Utland. Den svenska verksamheten är dessutom indelad i fyra affärssegment, JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks (övriga Sverige), JM Fastighetsutveckling och JM Produktion, vilka särredovisas inom segmentet Sverige. JMs sekundära segment utgörs av projektutveckling. Då det endast finns ett sekundärt segment framgår informationen i resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Den ovan beskrivna segmentsindelningen överensstämmer med den interna uppföljningen och styrningen av JM-koncernen.

Resultat av fastighetsförsäljning

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Projekttäkter vid entreprenad och projektutveckling av bostäder redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenad-avtal. Sveriges Byggindustris branschrekommendation avseende successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt för försäljning tillämpas. Rekommendationen som är en precisering av IAS 11 föreskriver en resultatredovisning som beräknas som upparbetsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Detta innebär att vid en upparbetsgrad om 50 procent och en försäljningsgrad om 50 procent så redovisas 25 procent av det prognostiserade slutliga resultatet i projektet. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetsning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetsning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda

projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JMs verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet avser projekt med produktion på egen mark av bostäder för upplåtelse av bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter eller av gruppbebyggelse av småhus genom försäljning direkt till bostadskonsument. Vid projektutveckling av bostäder ägs i normalfallet exploateringsfastigheten av JM vid projektstart. Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 28 procent. Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Immateriella tillgångar (goodwill)

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 forts.

Projekt- och exploateringsfastigheter

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

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

Se även "Imateriella tillgångar (goodwill)".

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda/pensioner

Ersättningar till anställda redovisas i enlighet med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter; även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de

ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelseerna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna skall kostnadsföras jämt fördelat över den anställdes anställningstid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelseerna skall i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige och Norge, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer har den marknadsmässiga avkastningen på statsobligationer använts och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration. Från det beräknade värdet av förpliktelseerna dras av det verkliga värdet av förvaltningstillgångar. För att undvika kraftiga förändringar av pensionskostnaden mellan åren kan förändringar inom en viss nivå (den så kallade korridoren) lämnas obeaktade i resultaträkningen och i balansräkningen. Korridoren innebär att aktuariella vinster och förluster påverkar koncernens resultat endast till den del som de överstiger det högsta av 10 procent av nuvärdet av pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltningstillgångarnas verkliga värde. Överskjutande belopp (utanför korridoren) periodiseras över genomsnittlig återstående anställningstid. Den redovisade avkastningen på förvaltningstillgångar avser den vid årets början beräknade avkastningen och avviker därför normalt mot den faktiska avkastningen under året. Avvikelsen är en aktuariell vinst eller förlust. I not 23 lämnas information om koncernens pensionsförpliktelser. Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Endast en obetydlig del av koncernens förmånsbestämda pensionsåtaganden har finansierats genom premier till Alecia. Då erforderliga uppgifter ej kan erhållas från Alecia redovisas dessa pensionsåtaganden som en avgiftsbestämd plan. Skatter som utgår på pensionskostnader, exempelvis den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas vid omräkning enligt ovan av pensionsåtaganden vilket är i enlighet med i Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande nr 43 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt.

Aktierelaterade ersättningar

Ett 50-tal ledande befattningshavare inom koncernen har erbjudits att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram, prestationsaktieprogram. Deltagande i programmet förutsätter en investering i stamaktier i JM (Sparaktier). Inom ramen för programmet tilldelas deltagaren en rätt att för varje förvärd sparaktie förvärva en stamaktie i JM (Prestationsaktie) till ett vid tidpunkten för tilldelningen fastställt lösenpris. En förutsättning för att få delta i programmet är att deltagaren är anställd i JM under en fastställd period (Intjänandeperioden). Förvärdet av prestationsaktier kan ske under en fastställd period som börjar löpa vid slutet av intjänandeperioden.

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

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

Finansiella instrument

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

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

Avsättningar och ansvarsförbindelser

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod efter IAS 7 Kassaflödesanalys. Analysen har anpassats till JMs verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter är en del av JMs löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten i conto betalning för exploateringsfastigheter avser till största del ett ianspråktagande av fastigheter för produktion och motsvaras av ett kassaflöde i form av fakturering. Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar som inte avser fastigheter. Kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar som dels handlas på öppen marknad till kända belopp dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer klassificeras som likvida medel. I likvida medel ingår även kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader från förfallotidpunkten. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

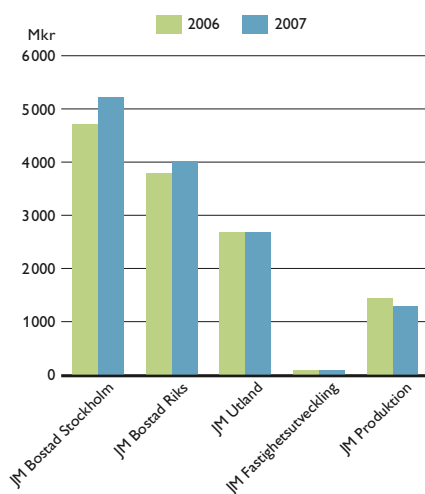
Moderbolagets redovisningsprinciper

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

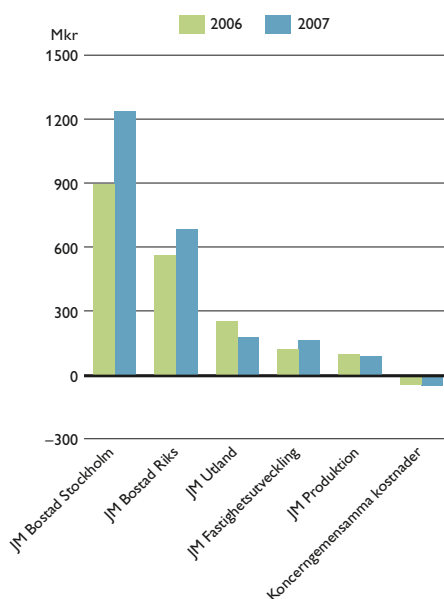
NOT 2 KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER SEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighets- utveckling	JM Produk- tion	Oför- delade poster inom Sverige	Del- summa Sverige	JM Utland	Del- summa koncernen	Oför- delade poster inom koncernen	Summa koncernen
Koncernen 2007										
Intäkter – externt	5 217	4 011	91	727	-	10 046	2 685	12 731	-	12 731
Intäkter – internt	-	-	-	569	-569 ²⁾	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 217	4 011	91	1 296	-569	10 046	2 685	12 731	-	12 731
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-3 772	-3 163	-68	-1 166	569 ²⁾	-7 600	-2 339	-9 939	-	-9 939
Bruttoresultat	1 445	848	23	130	-	2 446	346	2 792	-	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-224	-165	-26	-41	-	-456	-168	-624	-49 ³⁾	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	15	2	165	-	-	182	182	182	-	182
Rörelseresultat	1 236	685	162	89	-	2 172	178	2 350	-49	2 301
Finansiella intäkter och kostnader									-4 ⁴⁾	-4
Resultat före skatt								2 350	-53	2 297
Skatter									-632 ⁴⁾	-632
Årets resultat								2 350	-685	1 665
¹⁾ Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-	-1	-	-4	-8	-12	-1	-13
Koncernen 2006										
Intäkter – externt	4 707	3 788	81	816	-	9 392	2 673	12 065	-	12 065
Intäkter – internt	-	-	-	624	-624 ²⁾	-	-	-	-	-
Summa intäkter	4 707	3 788	81	1 440	-624	9 392	2 673	12 065	-	12 065
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-3 609	-3 086	-55	-1 310	624 ²⁾	-7 436	-2 301	-9 737	-	-9 737
Bruttoresultat	1 098	702	26	130	-	1 956	372	2 328	-	2 328
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-216	-140	-32	-46	-	-434	-137	-571	-45 ³⁾	-616
Resultat av fastighetsförsäljning	12	1	128	10	-	151	18	169	-	169
Rörelseresultat	894	563	122	94	-	1 673	253	1 926	-45	1 881
Finansiella intäkter och kostnader									-29 ⁴⁾	-29
Resultat före skatt								1 926	-74	1 852
Skatter									-284 ⁴⁾	-284
Årets resultat								1 926	-358	1 568
¹⁾ Varav: avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3	-2	-	-1	-	-6	-13	-19	-	-19
Intäkter per land										
		Sverige	Norge	Danmark		Belgien	Finland	Summa		
2007		10 046	1 908	611		145	21	12 731		
2006		9 392	1 575	870		228	-	12 065		

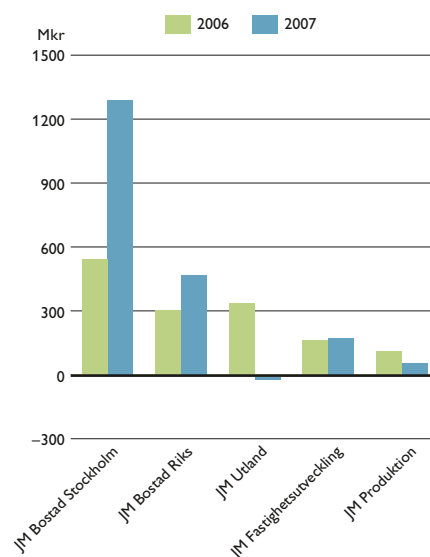
Intäkter per affärssegment



Rörelseresultat per affärssegment



Operativt kassaflöde per affärssegment



Not 2 forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER SEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighets- utveckling	JM Produk- tion	Del- summa Sverige	JM Utland	Del- summa koncernen	Oför- delade poster inom koncernen	Summa koncernen
Koncernen 2007-12-31									
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	60	60	61 ⁵⁾	121
Projektfastigheter	-	-	760	-	760	30	790	-	790
Exploateringsfastigheter	2 405	1 377	111	-	3 893	1 389	5 282	-	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	26	46	1	-	73	31	104	-	104
Kortfristiga fordringar	261	282	54	199	796	568	1 364	194 ⁵⁾	1 558
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 061 ⁵⁾	2 061
Summa omsättningstillgångar	2 692	1 705	926	199	5 522	2 018	7 540	2 255	9 795
SUMMA TILLGÅNGAR	2 692	1 705	926	199	5 522	2 078	7 600	2 316	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3 893 ⁵⁾	3 893
Långfristiga skulder	712	245	42	-	999	-	999	1 553 ⁵⁾	2 552
Kortfristiga skulder	659	526	5	267	1 457	784	2 241	1 230 ⁵⁾	3 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 371	771	47	267	2 456	784	3 240	6 676	9 916
Summa operativt kapital per affärssegment	1 321	934	879	-68	-	1 294	-	-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	10 ⁶⁾	10
Koncernen 2006-12-31									
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	55	55	63 ⁵⁾	118
Projektfastigheter	-	3	793	-	796	27	823	-	823
Exploateringsfastigheter	1 795	1 293	140	-	3 228	1 120	4 348	-	4 348
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	12	41	1	-	54	19	73	-	73
Kortfristiga fordringar	261	226	-	199	686	604	1 290	245 ⁵⁾	1 535
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	1 509 ⁵⁾	1 509
Summa omsättningstillgångar	2 068	1 563	934	199	4 764	1 770	6 534	1 754	8 288
SUMMA TILLGÅNGAR	2 068	1 563	934	199	4 764	1 825	6 589	1 817	8 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	3 590 ⁵⁾	3 590
Långfristiga skulder	196	271	-	303	770	306	1 076	532 ⁵⁾	1 608
Kortfristiga skulder	500	576	24	-	1 100	511	1 611	1 597 ⁵⁾	3 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	696	847	24	303	1 870	817	2 687	5 719	8 406
Summa operativt kapital per affärssegment	1 372	716	910	-104	-	1 008	-	-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	14 ⁶⁾	14
Operativt kassaflöde per segment									
	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastighets- utveckling	JM Produk- tion		JM Utland			
2007	1 289	468	170	54		-10			
2006	544	304	164	111		335			

Kommentarer:

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

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

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

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

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

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

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

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda fördelat per land	2007	Varav män, %	2006	Varav män, %
Sverige	2 067	84	1 943	85
Norge	262	83	297	86
Danmark	31	48	30	47
Belgien	16	69	16	75
Finland	9	56	0	-
Summa	2 385	84	2 286	85

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2007			2006		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	982	437	1 419	888	410	1 298
(varav pensionskostnader)		(134) ¹⁾		-	(124) ¹⁾	

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

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2007			2006		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	10	782	792	8	710	718
(varav rörlig ersättning)	(2)	(59)	(61)	(2)	(46)	(48)
Norge	3	152	155	3	135	138
(varav rörlig ersättning)	(1)	(11)	(12)	(2)	(9)	(11)
Danmark	2	21	23	2	20	22
(varav rörlig ersättning)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)
Belgien	2	6	8	2	7	9
(varav rörlig ersättning)	(-)	(-)	(-)	(0)	(1)	(1)
Finland	1	3	4	1	0	1
(varav rörlig ersättning)	(-)	(-)	(-)	(0)	(-)	(0)
Summa koncernen	18	964	982	16	872	888
(varav rörlig ersättning)	(4)	(71)	(75)	(5)	(58)	(63)

Anställda och personalkostnader**Ersättningsutskott**

Sedan februari 2003 har JM ett ersättningsutskott.

Ersättning till styrelse

JMs styrelse, exklusive VD, består av sammanlagt elva personer, åtta män och tre kvinnor. Av dessa elva personer är sju stycken bolagsstämмоvalda, fyra män och tre kvinnor. Övriga fyra personer är arbetstagarrepresentanter och samtliga är män. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 633 tkr (566) utbetalats. Övriga bolagsstämмоvalda externa styrelseledamöter, fem personer, har erhållit 1 662 tkr (1 382).

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

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

Den rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2008 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den rörliga ersättningen för VD avseende 2008 kan högst uppgå till 2 380 tkr. Utfall av rörlig ersättning för verksamhetsåret 2007 uppgår till 2 195

tkr (1 712) vilket kommer att utbetalas under våren 2008. Den rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den rörliga ersättningen kan uppgå till högst fyra respektive sju månadslöner beroende på befattning. Den rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2008 kan högst uppgå till 6,9 mkr. Utfall av rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2007 uppgår totalt till 6,2 mkr (5,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2008.

Prestationsaktieprogram

Årstämma 2007 beslutade om ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Programmet omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmet är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2007 uppgår totalt till 6,2 mkr (5,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2008.

Årstämma 2007 beslutade om ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Programmet omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmet är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2007 uppgår totalt till 6,2 mkr (5,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2008.

Årstämma 2007 beslutade om ett prestationsaktieprogram för ledande befattningshavare i koncernen. Programmet omfattar upp till 50 ledande befattningshavare. Syftet med programmet är att säkerställa ett långsiktigt engagemang bland ledande befattningshavare i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2007 uppgår totalt till 6,2 mkr (5,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2008.

Pensioner

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

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

Uppsägningstid / Avgångsvederlag

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

Not 3 forts.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2007 och 2006.

Tkr	2007						2006					
	Grundlön / Styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning ¹⁾	Teoretiskt tilldelat värde presta- tionsaktie- programmet ³⁾	Övriga för- månar	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön / Styrelse- arvode	Rörlig ersätt- ning ¹⁾	Övriga för- månar	Pensions- kostnad	Summa	
Styrelseordförande												
Lars Lundquist	633	-	-	-	-	633	566	-	-	-	566	
Övriga styrelseledamöter												
Berthold Lindqvist	332	-	-	-	-	332	291	-	-	-	291	
Elisabet Annell	305	-	-	-	-	305	277	-	-	-	277	
Eva-Britt Gustafsson	305	-	-	-	-	305	276	-	-	-	276	
Bengt Larsson	285	-	-	-	-	285	269	-	-	-	269	
Torbjörn Torell	285	-	-	-	-	285	269	-	-	-	269	
Åsa Söderström Jerring	150	-	-	-	-	150						
VD	3964	1712	670	148	1358	7852	3610	1560	123	1232	6525	
Övriga i koncernledningen ²⁾	14692	5225	1995	647	4722	27281	13064	5475	484	4485	23508	
Summa	20951	6937	2665	795	6080	37428	18622	7035	607	5717	31981	

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2007.

Samtliga utbetalningar under 2007 är hänförligt till verksamhetsåret 2006.

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

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

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2006. Av utbetalningen är 710 tkr för övriga i koncernledningen hänförligt till verksamhetsåret 2005. Övrigt utbetalning är hänförligt till verksamhetsåret 2005.

²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2006 sammanlagt tio personer; åtta män och två kvinnor.

Innehavare	Antal tilldelade prestations- aktier	Antal vid årets ingång	Lösta presta- tionsaktier under 2007	Förfallna presta- tionsaktier under 31 december 2007	Antal presations- aktier per 2007	Andel av totalt antal ute- stående aktier, %	Teoretiskt värde per aktie	Lösen- pris	Slut- förfallo- dag	Intjä- nande- period, år
VD	2 701	-	-	-	2 701	0,003	258,24	10,00	2014-12-31	3
Övriga i koncernledningen	8 038	-	-	-	8 038	0,009	258,24	10,00	2014-12-31	3
Övriga	14 739	-	-	-	14 739	0,017	258,24	10,00	2014-12-31	3
	25 478	-	-	-	25 478	0,029				

Personalkonvertibler

Årsmötet 2007 tog beslut om att erjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna var att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 494 000 konvertibler till ett nominellt belopp om 143 mkr. Lånet löper fram till 14 juni 2011 och löper med en fast ränta på 4,00 procent med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse att teckna en JM aktie för 290 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Sjukfrånvaro JM Sverige

Total sjukfrånvaro uppgår till 4,6 procent (5,4) av den ordinarie arbetstiden.

Av den totala sjukfrånvaron utgör 47 procent (51) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2007	2006
-29 år	4,5	5,4
30-49 år	3,7	4,3
50 år och äldre	6,2	7,0

Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2007	2006
Män	5,0	5,6
Kvinnor	3,3	4,0

NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2007	2006
Maskiner och inventarier	-11	-13
Övriga materiella anläggningstillgångar	-6	-6
Summa	-17	-19

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:

Byggmaskiner 10 %

Datorer och övriga inventarier 20-38 %

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	2007	2006
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	3,7	4,0
Andra uppdrag	0,7	0,6
Summa	4,4	4,6

NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2007	2006
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	482	904
Exploateringsfastigheter	171	96
Summa	653	1 000

Bokförda värden		
Projektfastigheter	-340	-769
Exploateringsfastigheter	-131	-62
Summa	-471	-831

Resultat		
Projektfastigheter	142	135
Exploateringsfastigheter	40	34
Summa	182	169

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter		
	2007	2006
Utdelning	1	1
Ränteintäkter	54	46
Summa	55	47
Finansiella kostnader		
	2007	2006
Räntekostnader	-34	-51
Räntedel i årets pensionskostnader	-25	-25
Summa	-59	-76

Av de finansiella intäkterna härrör 52 mkr från likvida medel och kortfristiga placeringar. 27 mkr av koncernens räntekostnader avser räntebärande skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 SKATTER

	2007	2006
<i>Resultat före skatt</i>		
Sverige	2 132	1 615
Utländ	165	237
Summa	2 297	1 852
<i>Aktuell skatt</i>		
Sverige	-192	-117
Utländ	-50	-75
Summa	-242	-192
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Sverige	-395	-96
Utländ	5	4
Summa	-390	-92
<i>Total skatt</i>		
Sverige	-587	-213
Utländ	-45	-71
Summa	-632	-284

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 28 %

Resultat före skatt x 28 %	-643	-519
Justering skatt tidigare år	-2	4
Skillnad utländsk skatt	1	-2
Ej skattepliktiga intäkter	2	15
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-9
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-1	-
Förvärvat underskott och avveckling engagemang	-	86
Omvärdering uppskjuten skatt föregående år	13	141
Summa	-632	-284

NOT 9 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2007	2006	2007	2006
Resultat per aktie (kronor)	18,30	16,40	18,30	16,40

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2007 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 665 mkr (1 568) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2007 efter återköp av egna aktier. Under 2007 uppgick det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier till 91 076 274 (95 453 698). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2007 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 665 mkr (1 568) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2007 uppgående till 91 090 084

(95 453 698). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt är JM:s prestationsaktieprogram och konvertibelprogram. Prestationsaktieprogrammet ger upp till 50 ledande befattningshavare rätt att förvärva en prestationsaktie till ett lösenpris om 10 kronor tidigast 2010 och senast 2014 förutsatt egen investering i stamaktie (sparaktie) som behålles i minst tre år. JM:s prestationsaktieprogram har bidragit med en utspädningseffekt om cirka 25 000 aktier.

JM:s utestående konvertibelprogram medger rätt att konvertera de tecknade konvertibla till en aktie till kursen 290 kronor under perioden 1 juni 2009 till och med 1 juni 2011. Då konvertibelns lösenkurs översteg aktiens genomsnittskurs är utspädnings-effekten 0 under år 2007. Om den genomsnittliga börskursen i framtiden uppnår en nivå över lösenkursen kommer konvertiblerna att medföra utspädning.

Antalet aktier

JM har under andra kvartalet 2007 förvärvat 35 000 egna aktier. Dessutom har ett inlösenprogram av 3 375 456 egna aktier genomförts under tredje kvartalet 2007. Efter återköp och inlösen uppgår antalet utestående aktier till 88 879 308 (92 289 764).

Kontant utdelning

(för 2007 enligt styrelsens förslag)	2007	2006
– per aktie (kronor)	5,50	4,50
– totalt (mkr)	489	415

NOT 10 GOODWILL

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55	59
Omräkningsdifferenser	5	-4
Vid årets slut	60	55

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

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

AS Prosjektfinans fusionerades med Byggholt AS år 2003 och verksamheten anses till fullo vara integrerad i Byggholt och Byggholt-koncernen är därmed lägsta kassagenere-rande enhet. Per den 31 december 2007 prövades det redovisade värdet på Byggholt-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har definierats genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassa-genererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförligt till Byggholt-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2007, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

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

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

Känslighetsanalys

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

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

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

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till över 20 procent innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys visar i samtliga fall att kvarvarande övervärde (skillna-den mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet) är betydande.

Ingen av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Maskiner och inventarier		Övriga materiella anläggningstillgångar		Summa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>						
Vid årets början	143	148	15	15	158	163
Nyanskaffningar	10	14	-	-	10	14
Omräkningsdifferenser	4	-3	1	-	5	-3
Försäljningar	-17	-16	-	-	-17	-16
Vid årets slut	140	143	16	15	156	158
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>						
Vid årets början	-116	-119	-10	-4	-126	-123
Årets avskrivningar	-11	-13	-6	-6	-17	-19
Omräkningsdifferenser	-3	2	0	-	-3	2
Försäljningar	16	14	-	-	16	14
Vid årets slut	-114	-116	-16	-10	-130	-126
Planenligt restvärde vid årets slut	26	27	-	5	26	32

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8	5
Nyanskaffningar	0	3
Försäljningar	-2	-
Vid årets slut	6	8

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES*Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i intresseföretag, tkr*

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2007	2006
AB Helsingborgsbostäder	556105-9196	Helsingborg	500	50	50	50
AB Ramlösa Brunnansläggning	556031-6274	Helsingborg	625	50	75	75
Glasberga Fastighets AB	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
Högmora Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	3 500	33	3 500	3 500
Fastighetsbolaget Glasberga KB	916643-1842	Stockholm	1	25	101	101
Olunda Terminal HB ¹⁾	916629-6948	Järfälla	-	-	-	800
Exploateringsbolaget Högmora KB	916643-6258	Stockholm	1	25	1	1
Adolfsbergs Brunnns AB	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
AB Västerås Studentbostäder	556597-0596	Västerås	-	-	-	500
HB Silverdal Exploatering ¹⁾	969674-5802	Sollentuna	-	-	1	1
Hol Menk Varnen HB	969716-9853	Stockholm	-	-	-	47 908
Dockan Exploatering AB ²⁾	556594-2645	Malmö	333	33	5 003	5 003
Kvarnholmen Utveckling AB ²⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	68 684	-
Mälarstrandens Utvecklings AB	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Bokfört värde vid årets slut					79 849	60 373

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

Företag	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
				2007	2006
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	Larvik	100	50	2 269	506
Grefsen Utvikling AS, Norge	Bærum	500	50	-3 035	-2 793
Rolvstrud Utbygging AS, Norge	Oslo	395 000	50	27 353	28 199
Kjørbokollen Utbygging AS, Norge	Bærum	10 000	50	14 012	13 947
Bruveien AS, Norge	Lier	-	-	-	44
Landmannstorget, Norge	Asker	100	50	18	80
Ullensaker Naeringspark AS, Norge	Ullensaker	-	-	-	1 095
Ytre Markvei 30 AS, Norge	Bergen	53	50	-73	58
Tennisveien AS, Norge	Oslo	200	20	240	221
Bokfört värde vid årets slut				40 784	41 357
Omklassificering i koncernen				-114 202	-94 166
Bokfört värde i koncernen vid årets slut				6 431	7 564

NOT 14 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23	30
Tillkommande fordringar	-	8
Reglerade fordringar	-1	-15
Omräkningsdifferens	1	-
Vid årets slut	23	23

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2007	2006
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB Naryda	556046-9081	Stockholm	1 000	13 000	13 000
AB Stockholms Badmintonhall	556037-3655	Stockholm	-	-	312
AB Vaxholmsbostäder	556041-8120	Vaxholm	-	-	3 000
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	-	10	10
Dobesama AB	556222-1829	Stockholm	-	-	397
Dpl Solna etapp 1 AB	556696-0984	Stockholm	-	-	7 236
Dpl Sundbyberg AB	556704-9282	Stockholm	-	-	5 169
Decemberviken AB	556668-2463	Stockholm	1 000	93	-
Fastighets AB Kronbladet	556681-1724	Stockholm	-	-	137
Fastighets AB Kängen	556686-9524	Uppsala	-	-	138
Fastighets AB Mjölbaggen	556683-8289	Malmö	-	-	184
Fastighets AB Norskogen	556696-4184	Stockholm	-	-	100
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	120
Fyresplattan AB	556706-9470	Stockholm	-	-	100
Glasbruket 17 i Limhamn AB	556100-7013	Malmö	-	-	1 101
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	-	-	7 330
Hohögs Fastighets AB	556661-5158	Vellinge	-	-	609
JM Byggholt AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Construction SA, Belgien	413662141	Bryssel	10 000	111 906	111 906
JM Danmark AS	21410233	Köpenhamn	100 000	252 191	252 191
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Hägernäs AB	556675-1524	Stockholm	-	-	363
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1 000	50	50
JM Jota AB	556670-8342	Stockholm	-	-	100
JM Jönköping Hagstengärdet 1:5 AB					
(f.d. NorGani Jönköping Hagstengärdet 1:5 AB)	556658-7506	Jönköping	1 000	763	-
JM Suomi OY	1974161-8	Helsingfors	1 000	101 875	32 373
JM Segonen 1 AB	556706-8381	Stockholm	-	-	100
JM Segonen 2 AB	556703-5950	Stockholm	-	-	100
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Strandhusen AB	556738-3939	Stockholm	1 000	111	-
JMVärmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	3 300 120	292 442	292 442
JM Älta 14:27 AB	556638-5281	Stockholm	1 000	523	-
JM Älta Holding AB	556638-5372	Stockholm	1 000	40 100	40 100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	-	0	0
Konsulfastigheter AB	556686-3667	Linköping	-	-	100
Kortvingen Förvaltning AB	556708-2119	Stockholm	-	-	100
Lekandria Fastighets AB	556701-9046	Stockholm	1 000	100	100
Milud AB	556395-8643	Västerås	1 000	100	100
Mänstrålen Holding AB (f.d. Cinnober Måleri i Stockholm AB)	556072-9492	Stockholm	5 000	44 939	49 399
Råsockret AB (f.d. Salana Fastighets AB)	556662-8383	Lund	-	-	735
Salebo HB	969700-4431	Värmdö	-	-	1
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stora Mossen Fastigheter i Bromma HB	969673-7999	Stockholm	-	58	58
Södra 1 och 2 i Lund AB	556720-6148	Lund	1 000	196	-
Tre Masar Produktion AB	556472-0323	Stockholm	-	-	11 602
Bokfört värde vid årets slut				1 098 305	1 025 131

Not 15 forts.

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2007	2006
AB Christeliten	556720-1180	Stockholm	1 000	100	-
AB Stanekiten	556720-1198	Stockholm	1 000	100	-
AB Stockholms Badmintonhall	556037-3655	Stockholm	2 520	391	-
Belmat SA, Belgien		Bryssel	360	242	231
Brf Mården	716300-0499	Stockholm	3 800 000	0	0
Byggholt AS, Norge		Bærum	100	121	-
Byggholt Proff, Norge		Tønsberg	50	7 885	1 408
Dinant-Meuse, Belgien		Bryssel	6 200	587	561
Esplanade 64, Belgien		Bryssel	3 000	2 842	-
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm	1 000	100	-
Fastighets AB Pedagogen	556705-4522	Mölnådal	1 000	100	100
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	-	-	100
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	-	-	100
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	-	-	100
Frösunda Hus IV AB	556694-1786	Stockholm	1 000	100	100
Förvaltnings AB Valdor	556742-1283	Stockholm	1 000	40 100	-
Förvaltnings AB Vilgur	556220-7984	Stockholm	1 000	24 664	24 664
Förvaltnings AB Vistet	556121-1979	Stockholm	1 000	17 743	42 714
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	3 000	1 304	-
Haugnesfjæro Næring AS, Norge		Bergen	100	162	-
JM Vaxholm AB	556390-9174	Stockholm	13 300	1 333	1 333
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	250 000
JM Älta 14:27 AB	556638-5281	Stockholm	-	-	100
JM Älta Centrum AB	556638-5380	Stockholm	1 000	100	100
Lervig Maritim Utbyggingsselskap AS, Norge		Stavanger	10 000	1 001	3 047
Lidingöstrand Fastighets AB	556740-2648	Stockholm	1 000	100	-
Mariastaden AB	556228-8596	Stockholm	100	2 187	102
Merbrairie, Belgien		Bryssel	313	147	-
Nærnes AS, Norge		Bærum	90 000	4 570	5 508
Naturtomter AS, Norge		Tønsberg	15	-546	-85
Nor-Invest AS, Norge		Tønsberg	514 396	38 914	41 399
Peter Wessels AS, Norge		Tønsberg	860	1 108	1 020
Peter Wessels KS, Norge		Tønsberg	90	1 134	933
QLR, Quartier Leopold Realty, Belgien		Bryssel	35 000	1 047	1 000
Seniorbo AS, Norge		Bærum	-	-	18 458
Son Utvikling AS, Norge		Oslo	550	11 879	-
Stavanger Næringsselskap AS, Norge		Stavanger	83 451 000	33 893	42 073
Søilandsgaten Sjøfront AS, Norge		Stavanger	1	2 245	-
Tellaplan Fastighets AB	556733-6010	Stockholm	1 000	100	-
Trulsrudmarka AS, Norge		Bærum	1 000	10 078	929
Waldemars Hage Næring AS, Norge		Bærum	100	119	-
Årstapaviljonen AB	556069-3425	Stockholm	1 000	142	142
Åldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm	1 000	100	-

NOT 16 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projekt-fastigheter ¹⁾		Exploaterings-fastigheter	
	2007	2006	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	823	1 183	4 501	3 124
Nyanskaffningar	152	266	1 289	2 048
Bolagsförvärv	167	137	841	670
Omklassificeringar	-14	10	14	4
Omräkningsdifferenser	2	-4	80	-55
Överfört till produktion	-	-	-1 219	-1 228
Försäljningar	-340	-769	-131	-62
Vid årets slut	790	823	5 375	4 501
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-153	-199
Omklassificeringar	-	-	-	-14
Överfört till produktion	-	-	60	60
Vid årets slut	-	-	-93	-153
Planenligt restvärde vid årets slut	790	823	5 282	4 348
Taxeringsvärden	594	411	2 829	1 756

¹⁾ Räntekostnader som tillförts anskaffningsvärdet på projektfastigheter uppgår till 0 mkr (4).

NOT 17 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR O.D.

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	73	38
Nyanskaffningar	91	72
Omklassificeringar	-	-1
Omräkningsdifferens	1	-
Försäljningar	-61	-36
Vid årets slut	104	73

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2007	2006
Fordringar fastighetsförsäljningar	64	2
Övrigt	201	210
Summa	265	212

NOT 19 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2007	2006
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-6 924	-4 927
Upparbetad intäkter i pågående arbeten	7 763	5 771
Summa	839	844

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

	2007	2006
Kassa och bank	1 661	709
Kortfristiga placeringar	400	800
Summa	2 061	1 509

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

NOT 21 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder	2007	2006
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	54	48
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	20	20
Konvertibellån 1–5 år	135	-
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt > 5 år från balansdagen	7	5
Summa	216	73

Kortfristiga räntebärande skulder	2007	2006
Kortfristig del övriga långfristiga skulder	45	34
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	-	80
Summa	45	114

Räntebärande nettofordran/-skuld	2007	Förändring	2006	Förändring	2005
Kortfristiga räntebärande skulder	-45	69	-114	-92	-22
Långfristiga räntebärande skulder	-216	-143	-73	553	-626
Avsatt till pensioner	-499	-17	-482	-10	-472
Avgår: likvida medel	2 061	552	1 509	-1 125	2 634
Avgår: räntebärande fordringar	12	0	12	-10	22
Räntebärande nettofordran (+)/-skuld (-) vid årets slut	1 313	461	852	-684	1 536

NOT 22 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

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

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

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering sidorna 37–39 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Finansiella instrument definieras i enlighet med IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering. Värdering sker i enlighet med IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Upplysningar lämnas enligt IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar.

Ränterisk

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

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensions-skulden var den 31 december 2007 0,4 år (0,3).

Verkligt värde på räntebärande lån var 261 mkr. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående derivatinstrument per 2007-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

	2007		2006	
	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)
År för räntekonvertering				
2007	-	-	187	4,1
2008	261	4,7	-	-
Pensionsskuld ¹⁾	499	4,5	482	4,5
Summa	760	4,6	669	4,5

¹⁾ Bindningstiden för pensionsräntan är 1 år.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2007-12-31 exklusive pensionsskulden uppgår till 4,7 procent. En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 2 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2008. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottlikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 20 för fördelning mellan kassa och kortfristiga placeringar.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn skall genomsnittlig löptid för ramavtalen vara två till tre år.

Bindande kreditlöften	Check-kredit	2008	2009	2010–2012
Förfalloår	Totalt			
Kreditlöften (mkr)	2 800	400	350	500
				1 550

Av beviljade kreditlöften är 2 800 mkr outnyttjat.

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

Valutarisk

Koncernen har inte gjort några valutasäkringar för balansexponering. Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasäkringar skett.

Kreditrisk**Kreditrisk i finansiell verksamhet**

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

Kreditrisk i kundfordringar

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

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

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadrörelsen och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 203 mkr.

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

Not 22 forts.

Åldersanalys kundfordringar

2007-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	<30 dagar	30-60 dagar	61-90 dagar	< 90 dagar
Projektutveckling bostäder	236	113	52	6	0	65
Entreprenad	200	130	53	4	2	11
Övrigt	3	2	0	0	0	1
Summa	439	245	105	10	2	77
Antal fakturor	1 285	851	184	29	10	211

Kreditrisikanalys kunder

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

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2007 och 2006. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder t.ex. likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

Verkligt värde finansiella instrument

2007-12-31	Kategori enl IAS 39 ¹⁾	Redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar			
Räntebärande finansiella tillgångar	LoK	12	9
Övriga finansiella tillgångar	LoK	11	11
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	10	10
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	1	1
Kundfordringar	LoK	439	439
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	265	265
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	LoK	64	64
Varav övrigt	n/a	201	201
Likvida medel och kortfristiga placeringar	LoK	2 061	2 061
Varav kassa och bank	LoK	1 661	1 661
Varav kortfristiga placeringar	LoK	400	400
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	216	216
Varav konvertibellån	FSUA	135	135
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	81	81
Övriga långfristiga skulder	FSUA	978	978
Leverantörsskulder	FSUA	616	616
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	45	45
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	771	771

¹⁾ Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar

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

Finansiella derivatinstrument

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

JM-koncernen har inga utestående derivatinstrument per 2007-12-31.

NOT 23 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

Förmånsbestämda planer

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

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och familjepension.

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

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen;

Koncernen	2007	2006
Pensionsförpliktelser fonderade planer	259	235
Förvaltningstillgångars verkliga värde	-215	-152
Nettosumma fonderade planer	44	83
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	584	574
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), pensionsförpliktelser	-136	-165
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), förvaltningstillgångar	7	-10
Nettoavsättning enligt balansräkningen	499	482

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

Totala pensionsförpliktelser	2007	2006
Vid årets början	809	793
Förmåner intjänade under året	39	38
Räntekostnader	32	31
Betalda förmåner	-13	-12
Omklassificering	-3	-33
Oredovisade aktuariella vinster (-), förluster (+)	-22	-7
Omräkningsdifferenser	1	-1
Vid årets slut	843	809

Förvaltningstillgångar, verkligt värde	2007	2006
Vid årets början	152	136
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	7	6
Tillskott till planen	41	37
Omklassificering	-3	-20
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-)	17	-7
Omräkningsdifferenser	1	0
Vid årets slut	215	152

Avstämning avsättningar för pensioner	2007	2006
Vid årets början	482	472
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	71	72
Betalda förmåner	-13	-12
Tillskott till planen	-41	-37
Omklassificering	-	-13
Vid årets slut	499	482

Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), erfarenhetsbaserade justeringar

	2007	2006	2005
Pensionsförpliktelser (mkr)	3	7	-24
Pensionsförpliktelser, % av pensionsförpliktelsernas totala värde	0,4	0,9	3,1
Förvaltningstillgångar (mkr)	17	-6,0	-0,8
Förvaltningstillgångar, % av förvaltningstillgångarnas totala värde	7,9	4,0	0,6

Not 23 forts.

Pensionskostnader	2007	2006
Förmåner intjänade under året	39	38
Ränta på förpliktelser	32	31
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-7	-6
Amortering aktuariell förlust	7	9
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	71	72
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	63	54
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	25	23
Summa	159	149

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 25 mkr (25) som finansiell kostnad. Detta motsvarar nettot av ränta på förpliktelser och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar.

JM använder den så kallade korridormetoden vilket innebär att bolaget tillåts periodisera in aktuariella vinster och förluster i resultat- och balansräkningen. Det avser aktuariella vinster och förluster som uppstår när inte utfallet följer de aktuariella antaganden som har gjorts. Eftersom JM:s totala aktuariella förlust per 2006-12-31 överstiger 10 procent av den verkliga pensionsförpliktelsen innebär det att JM för 2007 måste kostnadsföra en mindre del av den aktuariella förlusten. För JM:s del, innebär det i denna del, en ökad pensionskostnad 2007 om 5 mkr, inklusive sociala kostnader.

JM:s bedömning avseende pensionsavsättningens kassaflöde för 2008 är -53 mkr.

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen för varje geografisk marknad framgår av nedanstående tabell.

	Sverige		Norge	
%	2007	2006	2007	2006
Diskonteringsränta	4,50	4,00	4,70	4,35
Förvaltningstillgångar	4,00	4,00	5,75	5,40
Förväntad löneökning	3,50	3,50	4,50	4,50
Inflation	2,00	2,00	2,50	2,50
Inkomstbasbelopp	2,75	2,75	2,75	2,75

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

Den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångar motsvarar den över tiden förväntade avkastningen i de pensionstillgångar som tryggar åtagandena. Per 2007-12-31 består förvaltningstillgångarna av 46 procent (41) aktier, 41 procent (47) räntebärande papper och 13 procent (12) övrigt.

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

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

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

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Garantiavsättningar	
	2007	2006
Vid årets början	205	182
Upplösningar	-32	-43
Avsättningar	85	66
Vid årets slut¹⁾	258	205

¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar 105 70

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

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut.

NOT 25 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

	2007	2006
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond ¹⁾	96	37
Övrig uppskjuten skatteskuld *	693	366
Delsumma	789	403
Avgår uppskjuten skattefordran ²⁾	-83	-82
Netto avsättningar för skatter	706	321

Uppskjuten skattefordran	6	-
---------------------------------	----------	----------

* Övrig uppskjuten skatteskuld fördelar sig på

Projektfastigheter ³⁾	8	10
Exploateringsfastigheter ³⁾	243	150
Reservering för vid taxering ännu ej godkänd nedskrivning	383	149
Övriga omsättningstillgångar	59	57
Summa	693	366

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

²⁾ Avser huvudsakligen kortfristiga skulder.

³⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

NOT 26 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2007	2006
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	14 411	12 579
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-13 281	-11 425
Summa	1 130	1 154

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2007	2006
Personalrelaterade poster	401	351
Förutbetalda hyresintäkter	12	12
Övriga upplupna kostnader	328	356
Summa	741	719

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2007	2006
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	62	81
Summa ¹⁾	162	181

Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	6 502	4 927
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	492	448
Betalnings- och hyresgarantier	10	8
Övriga ansvarsförbindelser	11	10
Summa	7 015	5 393

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

²⁾ Under en bostadsrättsförenings produktionstid borgar JM-koncernen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut. Ökningen av utställda borgensförbindelser är en följd av den volymökning som skett inom verksamheten.

Koncernen har dessutom ett åtagande att förvärva osålda andelar i av JM bildade bostadsrättsföreningar. Se not 17 Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt.

En bostadsrättsförenings enda löpande intäkt är dess månadsavgifter. För att säkerställa att beräknade månadsavgifter inkommer till föreningen lämnar JM en sjuårig garanti. Garantin omfattar en förpliktelse att från den första ägaren inköpa den bostad som återlämnats till föreningen. JM köper då bostaden för 1 krona och betalar därefter månadsavgift till föreningen till dess att JM i sin tur sålt lägenheten. Garantin har funnits sedan 1993 men har aldrig tagits i anspråk. JM bedömer det som osannolikt att garantin kommer behöva infrias i annat än undantagsfall.

AB Bostadsgaranti har regressavtal mot JM AB gällande deras insatsgaranti för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Garantin säkerställer främst att föreningen kan återbetala skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättshavare som har uppsägningsrätt på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning, därefter har Bostadsgaranti ingen skyldighet att betala ut något. Bostadsgaranti har inte betalat ut något sedan 1962.

NOT 29 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Upplysningar om närstående framgår av not 3 och 15. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3 Antällda och personalkostnader, avser endast intressebolag och joint ventures, är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2007	2006
	1		
Nettoomsättning		9 397	8 477
Produktions- och driftkostnader	2, 3	-7 008	-6 676
Bruttoresultat		2 389	1 801
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-470	-427
Resultat av fastighetsförsäljning	5	65	28
Rörelseresultat		1 984	1 402
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		-285	-648
Resultat från intresseföretag		1	-301
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		48	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34	-54
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 714	452
Bokslutsdispositioner	7	-214	-131
Resultat före skatt		1 500	321
Skatter	8	-139	-95
Årets resultat		1 361	226

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2007	2006
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 984	1 402
Avskrivningar		5	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-23	1
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 966	1 407
Erhållen ränta		48	52
Erhållna utdelningar		1 021	4
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-10	-23
Betald skatt		-296	-526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		2 729	914
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-694	-1 211
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 060	1 126
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		291	-258
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		19	601
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		3 405	1 172
Investering i projektfastigheter m.m.		-54	-188
Försäljning av projektfastigheter m.m.		0	432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 351	1 416
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-5	-7
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-1 375	-1 140
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-22	82
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 402	-1 065
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		154	-
Amortering av skuld		-	-392
Erhållna koncernbidrag		-	25
Inlösen och återköp av egna aktier		-1 022	-1 002
Utdelning		-415	-247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 283	-1 616
Årets kassaflöde		666	-1 265
Likvida medel vid årets början		1 162	2 427
Likvida medel vid årets slut		1 828	1 162

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag		1 098	1 025
Långfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		320	320
Andelar i intresseföretag		80	60
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		43	43
Långfristiga räntebärande fordringar		0	1
Övriga långfristiga fordringar		8	9
Uppskjutna skattefordringar		32	28
		1 581	1 486
Summa anläggningstillgångar		1 592	1 497
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	56	55
Exploateringsfastigheter	11	2 855	2 254
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	12	73	54
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172	138
Övriga kortfristiga fordringar		206	108
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		795	1 053
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	339	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	33
		1 525	1 663
Likvida medel	14	1 828	1 162
Summa omsättningstillgångar		6 337	5 188
SUMMA TILLGÅNGAR		7 929	6 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾			
Aktiekapital		89	93
Reservfond		-	754
Bundet eget kapital		89	847
Överkursfond		8	-
Balanserat resultat		337	714
Årets resultat		1 361	226
Fritt eget kapital		1 706	940
Summa eget kapital		1 795	1 787
Obeskattade reserver	15	345	131
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	510	485
Garantiavsättningar	17	198	160
		708	645
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	164	20
Övriga långfristiga skulder		978	290
		1 142	310
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		284	319
Kortfristiga räntebärande skulder	18	-	20
Övriga kortfristiga skulder		170	110
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	2 166	2 067
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	19	852	854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	467	442
		3 939	3 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 929	6 685
Ställda säkerheter	21	120	100
Ansvarsförbindelser	21	7 921	6 299

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2006	99	754	-	1 922	2 775
Mottagna koncernbidrag	-	-	-	35	35
Skatteeffekt av mottagna koncernbidrag	-	-	-	-10	-10
Kassaflödessäkringar	-	-	-	10	10
Inlösen av egna aktier	-6	-	-	-996	-1 002
Utdelning	-	-	-	-247	-247
Årets resultat	-	-	-	226	226
Utgående balans den 31 december 2006	93	754	-	940	1 787
Ingående balans den 1 januari 2007	93	754	-	940	1 787
Omföring till balanserat resultat	-	-754	-	754	-
Mottagna koncernbidrag	-	-	-	104	104
Skatteeffekt av mottagna koncernbidrag	-	-	-	-29	-29
Inlösen av egna aktier	-4	-	-	-1 009	-1 013
Utdelning	-	-	-	-415	-415
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-	11	-	11
Uppskjuten skatt på temporär skillnad egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-	-3	-	-3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	1	1
Återköp av egna aktier	-	-	-	-9	-9
Årets resultat	-	-	-	1 361	1 361
Utgående balans den 31 december 2007	89	-	8	1 698	1 795

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2007 uppgår till 88 914 308 st
varav 35 000 aktier är återköpta av JM AB.
Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2007 är 5,50 kronor per aktie (4,50).

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där annat ej anges.

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

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2007	2006
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 680	1 561
varav män, %	82	83
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	8	7
(varav rörlig ersättning)	(2)	(2)
Övriga anställda	644	581
(varav rörlig ersättning)	(52)	(43)
Summa löner och andra ersättningar	652	588
(varav rörlig ersättning)	(54)	(45)
Sociala kostnader	340	300
(varav pensionskostnader)	(124) ¹⁾	(103) ¹⁾
Totalt moderbolaget	992	888

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,7 mkr (1,9) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,3 mkr (0,3). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

För förmåner till ledande befattningshavare i JM AB se koncernens not 3.

Sjukfrånvaro moderbolaget

Total sjukfrånvaro uppgår till 4,5 procent (5,2) av den ordinarie arbetstiden.

Av den totala sjukfrånvaron utgör 48 procent (48) sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2007	2006
–29 år	4,8	5,8
30–49 år	3,6	4,1
50 år och äldre	6,1	6,7
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2007	2006
Män	4,8	5,5
Kvinnor	3,3	3,6

NOT 6 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Resultat från koncernföretag		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggnings- tillgångar		Resultat från finansiella omsättnings- tillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Utdelning	1 018	1	1	1	0	2	-	-	-	-	1 019	4
Försäljning	-14	-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-6
Nedskrivning	-1 289	-643	-	-302	-	-	-	-	-	-	-1 289	-945
Räntetäkter	-	-	-	-	0	0	46	41	-	-	46	41
Räntetäkter, koncernföretag	-	-	-	-	-	0	2	10	-	-	2	10
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-12	-34	-12	-34
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-22	-20	-22	-20
Summa	-285	-648	1	-301	0	2	48	51	-34	-54	-270	-950

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2007	2006
Avsättning till periodiseringsfond	-214	-131
Summa	-214	-131

NOT 3 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2007	2006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	0
Inventarier och andra verktyg	-5	-4
Summa	-5	-4

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:

Datorer och övriga inventarier 20–33 %.

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	2007	2006
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	2,5	2,7
Andra uppdrag	0,3	0,2
Summa	2,8	2,9

NOT 5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2007	2006
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	79	424
Exploateringsfastigheter	92	80
Summa	171	504

Bokförda värden		
Projektfastigheter	-46	-392
Exploateringsfastigheter	-60	-84
Summa	-106	-476

Resultat		
Projektfastigheter	33	32
Exploateringsfastigheter	32	-4
Summa	65	28

NOT 8 SKATTER

	2007	2006
Resultat före skatt	1 500	321
Aktuell skatt	-151	-102
Uppskjuten skatt	12	7
Total skatt	-139	-95
Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 28 procent		
Resultat före skatt x 28 %	-420	-90
Justering skatt tidigare år	2	-2
Ej skattepliktiga intäkter	-	3
Ej avdragsgilla kostnader	292	-5
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-12	-
Omvärdering uppskjuten skatt föregående år	-1	-1
Summa	-139	-95

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	81	79
Nyanskaffningar	5	7
Försäljningar	-15	-5
Vid årets slut	71	81
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-70	-70
Årets avskrivningar	-5	-4
Försäljningar	15	4
Vid årets slut	-60	-70
Planenligt restvärde vid årets slut	11	11

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Andelar i koncern-företag		Långfristiga räntebärande fordringar hos koncern-företag		Andelar i intresse-företag		Långfristiga fordringar hos intresse-företag		Andra långfristiga värdepappers-innehav		Långfristiga fordringar		Uppskjutna skatte-fordringar		Summa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>																
Vid årets början	1 025	917	320	404	60	10	43	43	0	0	10	14	28	25	1 486	1 413
Nyanskaffningar	1 401	799	-	-	21	352	-	-	-	-	-	-	-	-	1 422	1 151
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	3	12	3
Reglerade fordringar	-	-	-	-84	-	-	-	-	-	-	-2	-4	-8	-	-10	-88
Fusion	-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12	-
Uttag	-	-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5
Försäljningar	-27	-43	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-28	-43
Årets nedskrivningar	-1 289	-643	-	-	-	-302	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 289	-945
Vid årets slut	1 098	1 025	320	320	80	60	43	43	0	0	8	10	32	28	1 581	1 486

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i koncernföretag och intresseföretag se koncernens noter 15 och 13.

NOT 11 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2007	2006	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	55	247	2 306	1 946
Nyanskaffningar	55	203	1 284	1 457
Omklassificeringar	-8	-3	8	1
Fusion	-	-	295	-
Överfört till produktion	-	-	-926	-1 014
Försäljningar	-46	-392	-60	-84
Vid årets slut	56	55	2 907	2 306
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-52	-52
Vid årets slut	-	-	-52	-52
Planenligt restvärde vid årets slut	56	55	2 855	2 254
Taxeringsvärden	39	35	1 978	1 201

NOT 12 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR O.D.

	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	54	26
Nyanskaffningar	80	56
Försäljningar	-61	-28
Vid årets slut	73	54

NOT 13 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2007	2006
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-3 155	-2 401
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 494	2 732
Summa	339	331

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

	2007	2006
Kassa och bank	1 428	362
Kortfristiga placeringar	400	800
Summa	1 828	1 162

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

NOT 15 OBESKATTADE RESERVER

	2007	2006
Periodiseringsfond 2007 års taxering	131	131
Periodiseringsfond 2008 års taxering	214	-
Summa	345	131

NOT 16 AVSÄTTNINGAR FÖR RÄNTEBÄRANDE PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	2007	2006
Vid årets början	485	468
Förmåner intjänade under perioden	12	11
Räntekostnader	15	20
Utbetalning av pensioner	-13	-11
Övrigt	11	-3
Vid årets slut	510	485

I moderbolaget skuldförs endast ITP planen som pensionsavsättning. För den finns inga tillgångar som skyddar åtagandet.

NOT 17 GARANTIAVSÄTTNINGAR

	2007	2006
Vid årets början	160	128
Upplösningar	-32	-31
Avsättningar	70	63
Vid årets slut	198	160

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder	2007	2006
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	20	20
Konvertibellån 1–5 år	144	-
Summa	164	20

Kortfristiga räntebärande skulder	2007	2006
Övriga kortfristiga skulder	-	20
Skulder till koncernföretag	2 166	2 067
Summa	2 166	2 087

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

Kreditavtal	2007	2006
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallo datum inom 1 år	350	400
Beviljade kreditavtal förfallo datum bortom 1 år	2 050	2 000
Outnyttjad del	-2 800	-2 800
Utnyttjat kreditavtal	-	-

Kreditavtalen löper med fast ränta.

NOT 19 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2007	2006
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	12 089	11 074
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-11 237	-10 220
Summa	852	854

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2007	2006
Personalrelaterade poster	268	234
Förutbetalda hyresintäkter	6	5
Övriga upplupna kostnader	193	203
Summa	467	442

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2007	2006
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	20	-
Summa	120	100
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser; övriga ²⁾	6 469	4 927
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 205	1 109
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	229	245
Betalnings- och hyresgarantier	7	8
Övriga ansvarsförbindelser	11	10
Summa	7 921	6 299

^{1,2)} Se koncernens not 28 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och dotterbolagen Seniorsgården AB, AB Borätt och JM Entreprenad AB.

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING ¹⁾	2007	2006	2005	2004	2003
Intäkter	12 731	12 065	9 887	8 532	7 787
Produktions- och driftkostnader	-9 939	-9 737	-8 327	-7 347	-7 152
Bruttoresultat	2 792	2 328	1 560	1 185	635
Försäljnings- och administrationskostnader	-673	-616	-576	-542	-505
Resultat av fastighetsförsäljning	182	169	247	164	411
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-15	-63
Rörelseresultat	2 301	1 881	1 231	792	478
Finansiella intäkter och kostnader	-4	-29	-80	-145	-211
Resultat före skatt	2 297	1 852	1 151	647	267
Skatter	-632	-284	-175	-173	-80
Årets resultat	1 665	1 568	976	474	187

FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING ¹⁾

Produktion					
Upparbetade intäkter	12 555	11 894	9 615	8 197	7 429
Produktionskostnader	-9 805	-9 609	-8 137	-7 134	-6 916
Produktionsresultat	2 750	2 285	1 478	1 063	513
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	94	95	80	93	144
Driftkostnader	-58	-67	-60	-68	-120
Fastighetsskatt	-18	-14	-11	-15	-11
Resultat exploateringsfastigheter	18	14	9	10	13
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	82	76	192	242	214
Driftkostnader	-56	-46	-112	-122	-91
Fastighetsskatt	-2	-1	-7	-8	-14
Resultat projektfastigheter	24	29	73	112	109
Bruttoresultat	2 792	2 328	1 560	1 185	635
Försäljnings- och administrationskostnader	-624	-571	-513	-475	-443
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	653	1 000	1 752	1 018	2 219
Bokförda värden	-471	-831	-1 505	-854	-1 808
Resultat av fastighetsförsäljning	182	169	247	164	411
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-15	-63
Koncerngemensamma kostnader	-49	-45	-63	-67	-62
Rörelseresultat	2 301	1 881	1 231	792	478

BALANSRÄKNING ¹⁾	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	121	118	134	157	168
Projektfastigheter	790	823	1 183	2 246	2 833
Exploateringsfastigheter	5 282	4 348	2 925	2 971	3 631
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	104	73	38	243	527
Kortfristiga fordringar ²⁾	1 558	1 535	1 241	1 350	1 654
Likvida medel	2 061	1 509	2 634	1 285	332
Summa omsättningstillgångar	9 795	8 288	8 021	8 095	8 977
SUMMA TILLGÅNGAR	9 916	8 406	8 155	8 252	9 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	3 893	3 590	3 311	3 465	3 285
Långfristiga räntebärande skulder	216	73	626	1 169	2 302
Övriga långfristiga skulder	978	597	-	-	-
Långfristiga avsättningar	1 358	938	850	1 028	965
Summa långfristiga skulder	2 552	1 608	1 476	2 197	3 267
Kortfristiga räntebärande skulder	45	114	22	308	233
Övriga kortfristiga skulder	3 321	3 024	3 283	2 221	2 280
Kortfristiga avsättningar	105	70	63	61	80
Summa kortfristiga skulder	3 471	3 208	3 368	2 590	2 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 916	8 406	8 155	8 252	9 145

¹⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS. Detta innebär att de nya principerna för goodwill och beräkningsgrunder för successiv vinstavräkning inte påverkat år 2003.

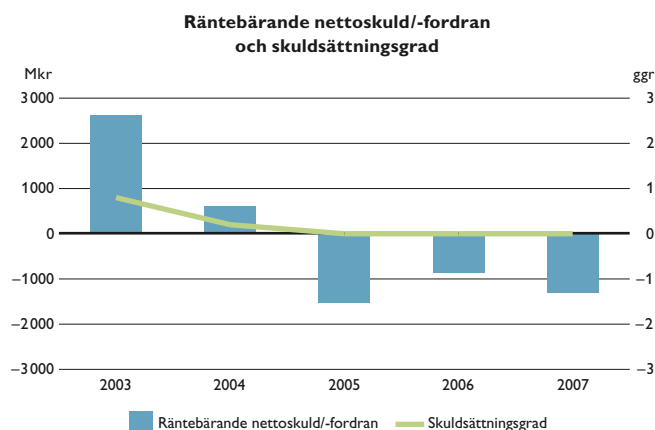
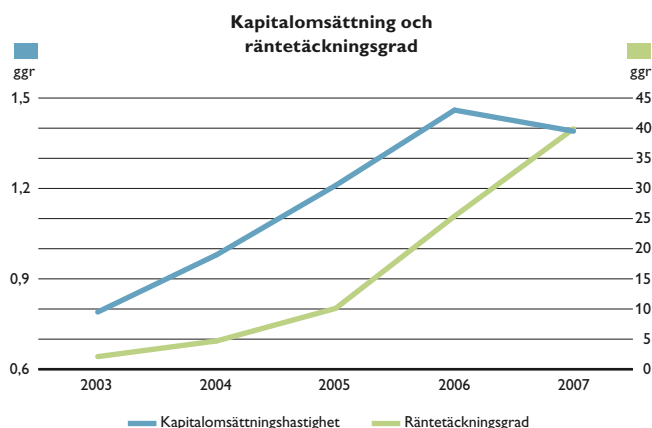
²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar

KASSAFLÖDESANALYS ¹⁾	2007	2006	2005	2004	2003
Från den löpande verksamheten	1 826	667	3 368	2 161	1 504
Från investeringsverksamheten	-7	-7	6	-11	-25
Från finansieringsverksamheten	-1 279	-1 782	-2 025	-1 197	-1 743
Summa årets kassaflöde	540	-1 122	1 349	953	-264
Likvida medel vid årets slut	2 061	1 509	2 634	1 285	332
RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN (+)/-SKULD (-)					
Vid årets början	852	1 536	-613	-2 611	-3 665
Förändring räntebärande nettofordran/-skuld	461	-684	2 149	1 998	1 054
Vid årets slut	1 313	852	1 536	-613	-2 611
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	4 348	2 925	2 971	3 631	3 871
Nyanskaffningar	2 130	2 718	1 337	275	664
Överfört till produktion	-1 159	-1 168	-1 232	-892	-698
Övrigt	-37	-127	-151	-43	-206
Bokfört värde vid årets slut	5 282	4 348	2 925	2 971	3 631
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	31 000	29 800	23 200	21 900	23 400
– varav redovisade i balansräkningen	19 200	19 300	15 000	12 800	N/A ²⁾
Antal produktionsstartade bostäder	4 065	4 132	4 476	3 943	2 714
Antal sålda bostäder	3 880	3 790	4 240	4 315	3 189
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 052	1 063	1 448	2 576	3 205
Bokförda värden	790	823	1 183	2 246	2 833
Övervärden före uppskjuten skatt	262	240	265	330	372
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 385	2 286	2 249	2 286	2 566
– varav i utlandet	318	343	272	267	293
Löner och ersättningar	982	888	853	807	890
NYCKELTAL ¹⁾					
Räntebärande låneskuld (mkr)	760	669	1 120	1 930	2 986
Rörelsemarginal (%) ³⁾	18,1	15,6	12,5	9,3	2,4
Räntabilitet före skatt på totalt kapital (%)	25,7	23,3	15,6	9,5	5,2
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	52,9	44,4	26,0	14,3	7,3
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	44,5	45,4	28,8	14,4	5,5
Soliditet (%)	39	43	41	42	36
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	0,2	0,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	39,9	25,4	10,1	4,7	2,1
Kapitalomsättningshastighet (ggr)	1,39	1,46	1,21	0,98	0,79

¹⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS. Detta innebär att de nya principerna för goodwill och beräkningsgrunder för successiv vinstavräkning inte påverkat år 2003.

²⁾ Data ej tillgängligt.

³⁾ Räkenskapsår 2003 motsvaras rörelsemarginal av projektutvecklingsmarginal.



Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	12 731	3 879	2 643	3 182	3 027	12 065	3 713	2 543	2 911	2 898
Produktions- och driftkostnader	-9 939	-2 955	-2 057	-2 476	-2 451	-9 737	-2 920	-2 052	-2 320	-2 445
Bruttoresultat	2 792	924	586	706	576	2 328	793	491	591	453
Försäljnings- och administrations- kostnader	-673	-171	-142	-204	-156	-616	-167	-125	-183	-141
Resultat av fastighetsförsäljning	182	39	37	30	76	169	17	31	56	65
Rörelseresultat	2 301	792	481	532	496	1 881	643	397	464	377
Finansiella intäkter och kostnader	-4	14	-13	-1	-4	-29	-6	-1	-1	-21
Resultat före skatt	2 297	806	468	531	492	1 852	637	396	463	356
Skatter	-632	-215	-132	-151	-134	-284	-47	-93	-75	-69
Periodens resultat	1 665	591	336	380	358	1 568	590	303	388	287

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2007-09-30	2007-06-30	2007-03-31	2006-12-31	2006-09-30	2006-06-30	2006-03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	121	119	120	140	118	124	141	142
Projektfastigheter	790	625	618	615	823	772	797	859
Exploateringsfastigheter	5 282	4 368	4 365	4 230	4 348	3 906	3 513	2 744
Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt	104	65	66	73	73	44	27	25
Kortfristiga fordringar	1 558	1 955	2 222	2 175	1 535	1 796	1 625	1 533
Likvida medel	2 061	1 254	1 706	1 745	1 509	1 433	1 543	2 208
Summa omsättningstillgångar	9 795	8 267	8 977	8 838	8 288	7 951	7 505	7 369
SUMMA TILLGÅNGAR	9 916	8 386	9 097	8 978	8 406	8 075	7 646	7 511

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	3 893	3 290	3 953	3 988	3 590	3 025	2 735	3 609
Långfristiga räntebärande skulder	216	177	176	63	73	55	98	159
Övriga långfristiga skulder	978	251	255	598	597	573	624	-
Långfristiga avsättningar	1 358	1 064	1 039	976	938	935	858	882
Summa långfristiga skulder	2 552	1 492	1 470	1 637	1 608	1 563	1 580	1 041
Kortfristiga räntebärande skulder	45	36	122	117	114	182	145	12
Övriga kortfristiga skulder	3 321	3 478	3 466	3 157	3 024	3 224	3 107	2 773
Kortfristiga avsättningar	105	90	86	79	70	81	79	76
Summa kortfristiga skulder	3 471	3 604	3 674	3 353	3 208	3 487	3 331	2 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 916	8 386	9 097	8 978	8 406	8 075	7 646	7 511

KASSAFLÖDESANALYS	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	1 826	745	560	249	272	667	81	-118	640	64
Från investeringsverksamheten	-7	1	0	15	-23	-7	1	9	-4	-13
Från finansieringsverksamheten	-1 279	49	-1 012	-303	-13	-1 782	-3	-1	-1 301	-477
Summa periodens kassaflöde	540	795	-452	-39	236	-1 122	79	-110	-665	-426
Likvida medel vid periodens slut	2 061	2 061	1 254	1 706	1 745	1 509	1 509	1 433	1 543	2 208

RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN (+)/SKULD (-)

Räntebärande nettofordran vid periodens början	852	566	937	1 100	852	1 536	721	837	1 587	1 536
Förändring räntebärande nettofordran	461	747	-371	-163	248	-684	131	-116	-750	51
Räntebärande nettofordran vid periodens slut	1 313	1 313	566	937	1 100	852	852	721	837	1 587

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Ingående balans vid periodens början	4 348	4 368	4 365	4 230	4 348	2 925	3 906	3 513	2 744	2 925
Nyanskaffningar	2 130	1 366	237	361	166	2 718	871	776	919	152
Överfört till produktion	-1 159	-432	-249	-222	-256	-1 168	-376	-331	-127	-334
Övrigt	-37	-20	15	-4	-28	-127	-53	-52	-23	1
Utgående balans vid periodens slut	5 282	5 282	4 368	4 365	4 230	4 348	4 348	3 906	3 513	2 744

NYCKELTAL

Rörelsemarginal (%)	18,1	20,4	18,2	16,7	16,4	15,6	17,3	15,6	15,9	13,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	39	39	39	43	44	43	43	37	36	48
Resultat per aktie (kr)	18,30	6,60	3,70	4,10	3,90	16,40	6,40	3,30	3,90	2,90
Antal disponibla byggrätter	31 000	31 000	30 300	30 300	30 100	29 800	29 800	29 100	26 700	23 200
Antal produktionsstartade bostäder	4 065	1 047	848	1 332	838	4 132	1 247	1 025	1 088	772
Antal sålda bostäder	3 880	1 043	817	1 121	899	3 790	884	846	1 114	946

JM BOSTAD STOCKHOLM	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	5 217	1 621	1 077	1 256	1 263	4 707	1 405	1 009	1 073	1 220
Rörelseresultat ¹⁾	1 236	448	264	287	237	894	315	200	204	175
Rörelsemarginal (%)	23,7	27,6	24,5	22,9	18,8	19,0	22,4	19,8	19,0	14,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 286	1 286	1 204	1 049	937	916	916	915	1 007	1 267
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	96,1	96,1	91,6	99,1	102,0	97,6	97,6	83,4	66,0	47,4
Operativt kassaflöde	1 289	373	382	46	488	544	-144	-237	536	389
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 405	2 405	1 656	1 725	1 600	1 795	1 795	1 488	1 155	1 110
Antal disponibla byggrätter	12 300	12 300	12 100	12 400	12 200	12 300	12 300	12 000	9 500	8 800
Antal produktionsstartade bostäder	1 820	461	414	532	413	1 770	524	510	301	435
Antal sålda bostäder	1 907	640	364	521	382	1 631	360	401	485	385

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar 15 10 - 3 2 12 6 1 5 -

JM BOSTAD RIKS	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 011	1 119	872	1 055	965	3 788	1 158	810	908	912
Rörelseresultat ¹⁾	685	220	154	168	143	563	201	119	144	99
Rörelsemarginal (%)	17,1	19,7	17,7	15,9	14,8	14,9	17,4	14,7	15,9	10,9
Genomsnittligt operativt kapital	871	871	831	759	696	606	606	560	507	521
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	78,6	78,6	80,2	83,1	87,2	92,9	92,9	88,5	90,4	73,6
Operativt kassaflöde	468	210	108	195	-45	304	218	-46	139	-7
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 377	1 377	1 415	1 385	1 358	1 293	1 293	1 239	1 162	790
Antal disponibla byggrätter	10 700	10 700	10 800	10 600	10 800	10 300	10 300	10 100	10 400	8 400
Antal produktionsstartade bostäder	1 515	448	331	481	255	1 566	417	440	483	226
Antal sålda bostäder	1 502	330	371	465	336	1 412	393	315	386	318

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar 2 2 - - - 1 - - 1 -

JM UTLAND	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 685	878	509	700	598	2 673	916	503	711	543
Rörelseresultat ¹⁾	178	74	17	46	41	253	95	41	60	57
Rörelsemarginal (%)	6,6	8,4	3,3	6,6	6,9	9,5	10,4	8,2	8,4	10,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 144	1 144	1 098	1 090	1 058	1 041	1 041	1 076	1 093	1 109
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	15,6	15,6	18,1	20,5	22,4	24,3	24,3	20,2	21,3	18,8
Operativt kassaflöde	-10	-140	106	151	-127	335	117	-8	-1	227
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 389	1 389	1 224	1 181	1 198	1 120	1 120	1 050	1 053	701
Bokfört värde projektfastigheter	30	30	37	29	29	27	27	28	29	30
Antal disponibla byggrätter	8 000	8 000	7 400	7 300	7 100	7 200	7 200	7 000	6 800	6 000
Antal produktionsstartade bostäder	730	138	103	319	170	796	306	75	304	111
Antal sålda bostäder	471	73	82	135	181	747	131	130	243	243

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar - - - - - 18 - - - 18

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	91	27	25	18	21	81	7	24	21	29
Rörelseresultat ¹⁾	162	30	35	26	71	122	12	15	51	44
Genomsnittligt operativt kapital	984	984	999	962	938	926	926	1 107	1 282	1 491
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	16,5	16,5	14,4	12,9	15,9	13,2	13,2	23,5	21,8	15,6
Operativt kassaflöde	170	197	35	-30	-32	164	52	177	-123	58
Bokfört värde exploateringsfastigheter	111	111	73	74	74	140	140	129	140	140
Bokfört värde projektfastigheter	760	760	585	586	584	793	793	741	765	826

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar 165 27 37 27 74 128 11 20 50 47

JM PRODUKTION	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 296	366	290	318	322	1 440	397	334	355	354
Rörelseresultat ¹⁾	89	33	23	19	14	94	34	30	15	15
Rörelsemarginal (%)	6,9	9,0	7,9	6,0	4,3	6,5	8,6	9,0	4,2	4,2
Operativt kassaflöde	54	36	-1	-3	22	111	57	12	-38	80

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar - - - - - 10 - 10 - -

JM ÖVRIGT	2007					2006				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-569	-132	-130	-165	-142	-624	-170	-137	-157	-160
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-49	-13	-12	-14	-10	-45	-14	-8	-10	-13

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 1 360 626 398 kronor med tillägg av balanserade vinstmedel 345 031 190 kronor, sammantaget 1 705 657 588 kronor, disponeras så att

till aktieägarna utdelas 5,50 kronor

per aktie 488 836 194 kronor

överförs i ny räkning 1 216 821 394 kronor

1 705 657 588 kronor

I bolaget finns 88 914 308 registrerade aktier 2007-12-31, varav för närvarande 35 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 februari 2008

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell
Ledamot

Eva-Britt Gustafsson
Ledamot

Bengt Larsson
Ledamot

Berthold Lindqvist
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Torbjörn Torell
Ledamot

Jonatan Sundelin
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Wegin
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Ledamot
Verkställande direktör

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4 § ABL AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING FÖR 2007

Vid utgången av 2007 var den finansiella ställningen mycket stark. Koncernens räntebärande nettofordran uppgick till 1,3 mdkr.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna minskar koncernens synliga soliditet från 39 till 36 procent och moderbolagets synliga soliditet från 23 till 18 procent. Koncernens justerade soliditet är väsentligt högre vid beaktande av övervärdet i koncernens innehav av projekt- och exploateringsfastigheter.

Koncernens verksamhet bedrivs med stabil och god lönsamhet med stark efterfrågan på huvuddelen av JM:s bostadsmarknader.

Styrelsens uppfattning är att JM efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risker ställer på koncernens och moderbolagets eget kapital. Förslaget är således försvarligt med hänsyn till koncernens och moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt bland annat innebärande att förslaget ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Stockholm den 13 februari 2008

JMAB (publ)

Styrelsen

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 20 KAP 8 § ABL AVSEENDE FÖRESLAGET INLÖSENPROGRAM UNDER 2008

Vid utgången av 2007 var den finansiella ställningen mycket stark. Koncernens räntebärande nettofordran uppgick till 1,3 mdkr.

Mot bakgrund av den fortsatta starka utvecklingen i verksamheten under 2007 har JM en mycket stark finansiell ställning vilket ger utrymme för en större kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. För 2007 föreslår styrelsen att, utöver ordinarie utdelning, genomföra ett inlösenprogram om cirka 1,0 mdkr.

Det föreslagna inlösenprogrammet och ordinarie utdelning minskar koncernens synliga soliditet från 39 till 29 procent och moderbolagets synliga soliditet från 23 till 5 procent. Koncernens innehav av projekt- och exploateringsfastigheter har ett övervärde vid utgången av 2007 om 3,1 mdkr. Vid beaktande av övervärdet på projekt- och exploateringsfastigheter överstiger den justerade soliditeten 43 procent efter föreslagna utdelning och inlösen.

JM arbetar med en djupgående kapitaliseringsmodell där eget kapital fördelas mot balansräkningens olika tillgångsslag och med beaktande av bedömd rörelserisk. Modellen utgör grund för JM:s planering av kapitalstrukturen.

Koncernens verksamhet bedrivs med stabil och god lönsamhet med stark efterfrågan på huvuddelen av JM:s bostadsmarknader.

Styrelsens uppfattning är att JM efter det föreslagna inlösenprogrammet har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risker ställer på koncernens och moderbolagets eget kapital. Förslaget är således försvarligt med hänsyn till koncernens och moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt bland annat innebärande att förslaget ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Stockholm den 13 februari 2008

JMAB (publ)

Styrelsen

TILL ÅRSSTÄMMAN I JM AB, ORG.NR 556045-2103

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i JM AB för räkenskapsåret 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 41–76. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget

för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 februari 2008

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Lars Träff
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

Belopp i mkr där ej annat anges.

Direktavkastning

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs per den 31 december 2007.

Utdelning enligt förslag	5,50
Börskurs	132,50
	4,2 %

Totalavkastning

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

Aktiekursens förändring	-33,5
Utbetald utdelning	4,5
Inlösenrätt	2,3
Summa	-26,7
Aktiekurs i början på året	166
	-16 %

Kapitalomsättningshastighet

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	12 731
Genomsnittlig balansomslutning	9 161
	1,39 ggr

Resultat per aktie (före utspädning)

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

Periodens resultat	1 665
Genomsnittligt antal aktier	91 076 274
	18,30 kr

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	1 665
Genomsnittligt eget kapital	3 742
	44,5 %

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 356
Genomsnittligt sysselsatt kapital	4 456
	52,9 %

Räntabilitet på totalt kapital

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

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 356
Genomsnittlig balansomslutning	9 161
	25,7 %

Räntetäckningsgrad

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

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 356
Finansiella kostnader	59
	39,9 ggr

Rörelsemarginal

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

Rörelseresultat	2 301
Intäkter	12 731
	18,1 %

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	3 893
Balansomslutning	9 916
	39 %

ORDLISTA**Exploateringsfastigheter**

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt.

- Mark med tillhörande byggrätter för bostäder
- Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål
- Bebyggda fastigheter för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter

En sammanställning över ett urval av JMs större exploateringsfastigheter återfinns på sidorna 93–95.

Intäkter

Hysesintäkter och upparbetade intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning.

Operativt kapital

Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar, fordran fastighetsförsäljningar, fordran sålda brf-andelar och kundfordringar, upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, fastighetsköp och fakturerad ej upparbetad intäkt.

Genomsnittligt operativt kapital beräknas som utgående operativt kapital vid fem mättdpunkter (fem senaste kvartalsskiften).

Operativt kassaflöde

Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter.

- Bostäder (hyresrätter)
- Fastigheter under utveckling
- Färdigutvecklade kontorsfastigheter

En sammanställning över JMs projektfastigheter återfinns på sidorna 91–93.

Räntebärande nettofordran/skuld

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Sysselsatt kapital

Eget kapital ökat med låneskuld.

Upparbetade intäkter (enligt successiv vinstavräkning)

Intäkter redovisade period för period i takt med upparbetningen i projekt.

En mer detaljerad beskrivning återfinns i avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 51–53.

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

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2007

BAKGRUND

Den svenska Koden för bolagsstyrning (Koden) skall tillämpas av de största svenska börsbolagen, till vilka JMAB (JM) hör. Av Koden framgår bland annat, att det till JM:s årsredovisning skall fogas en särskild rapport om bolagsstyrningsfrågor. I denna bolagsstyrningsrapport skall JM dels ange att Koden tillämpas samt dels översiktligt beskriva hur Koden tillämpats under det senaste räkenskapsåret. Koden medger att regler inte tillämpas, förutsatt att orsaken tydligt redovisas enligt principen "följ eller förklara".

JM:s ambition är att fortsätta det systematiska arbetet med att ytterligare förstärka den interna styrningen och kontrollen. Samtidigt är också strävan att öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterade.

Sedan flera år tillbaka har JM arbetat med bolagsstyrningsfrågor, vilket resulterat i förbättrad kontroll och styrning vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt under projektgenomförandefasen. Den interna kontrollen och styrningen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

TILLÄMPNING AV KODEN I JM

JM följer Koden utan undantag.

ÅRSSTÄMMA

Bolaget kallar till årsstämma (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman.

Möjligheten för aktieägarna att följa eller delta i stämman från annan ort har inte bedömts som ekonomiskt försvarbart, eftersom utländska aktieägare hittills har representerats av svenska ombud. Detsamma gäller möjligheten till simultantolkning av stämmoförhandlingarna och översättning av presenterat material till annat språk.

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden, såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer (vart fjärde år), ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse fram till nästa årsstämma.

Årsstämman 2007 hölls den 26 april. Totalt 221 aktieägare som företrädde cirka 37 procent av det totala antalet aktier var närvarande.

Protokoll från årsstämman 2007 återfinns på bolagets hemsida.

Årsstämman 2008 kommer att hållas den 24 april.

VALBEREDNING

Nominering av styrelseledamöter inför val på årsstämman sker genom en valberedning. Denna består av företrädare för de, vid var tid, fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.

Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att när så är aktuellt, föreslå val av revisorer.

Valberedningen inför årsstämman 2008 sammankallades i oktober 2007 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

KG Lindvall representerande Swedbank Robur Fonder AB

Anders Algotsson representerande AFA Försäkringar

Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension

Anders Oscarsson representerande SEB och Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet cirka 28 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är KG Lindvall. Valberedningen har sammanträtt två gånger samt därtill korresponderat per e-post. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Efter förslag av valberedningen valde den ordinarie bolagsstämman 2004 Ernst & Young AB till revisionsbolag med ansvariga revisorer Ingemar Rindstig och Lars Träff. Valet skedde för perioden fram till slutet av Årsstämman 2008. Vid sidan av JM har Ingemar Rindstig revisionsuppdrag i bland annat Castellum, Vasakronan, Veidekke, Svenska Bostäder, Wallenstam och Sagax. Vid sidan av JM har Lars Träff revisionsuppdrag i bland annat Scania, Posten, Lantmännen, ÅF, Avanza, Öresund och Vattenfall. Ingemar Rindstig och Lars Träff har inga uppdrag i andra bolag som påverkar deras oberoende som revisorer i JM. Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 57.

Vid årsstämman 2008 skall således revisionsbolag väljas. Valberedningen har föreslagit omval av Ernst & Young AB.

JM:s STYRELSE

SAMMANSÄTTNING

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

Vid Årsstämman 2007 valdes åtta ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom deltagande i utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott) och närvaro under kalenderåret 2007. Beslutade arvoden redovisas på sidan 84. Styrelsen har haft tretton sammanträden, varav fem sammanträden per telefon och ett per capsulam.

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

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E (ordf) I	13	11
Elisabet Annell	ledamot	2002	R	10	3
Eva-Britt Gustafsson	ledamot	2005	R	12	4
Bengt Larsson	ledamot	2004	E	13	6
Berthold Lindqvist	ledamot	2001	(ordf) R	12	4
Johan Skoglund	ledamot	2003	-	13	-
Åsa Söderström Jerring	ledamot	2007	-	6	3 ²⁾
Torbjörn Torell	ledamot	2004	I	13	5
Jonatan Sundelin	arb.led.	2004	-	13	-
Johan Wegin	arb.led.	2002	I	11	1 ²⁾
Magnus Rehbinder	arb.led., suppl.	2003	-	8 ¹⁾	-
Peter Skogert	arb.led., suppl.	2005	-	12 ¹⁾	-
Stefan Brodén	arb.led., suppl.	2007	-	4 ¹⁾	-

¹⁾ Arbetstagaruppleanerna deltar inte i beslut per capsulam.

²⁾ Efter årsstämman 2007 ersattes Johan Wegin i utskottet av Åsa Söderström Jerring

Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.2.3 i Koden anges på sidan 86.

OBEROENDE

Samtliga styrelseledamöter med undantag för Johan Skoglund såsom VD är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna. Arbetstagarledamöterna är inte oberoende av bolaget.

ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, risker, personal och ledarskap, kontroll och effektivitet samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs auktorisationsbestämmelser
- JMs policyer (Kvalitets- och Miljöpolicy, Personalpolicy, Informationspolicy, Finanspolicy och Inköbspolicy)
- JMs etiska riktlinjer.

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

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

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordförande i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för

att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandes arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Chefsjuristen är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under hösten 2007 gjordes utvärderingen av Nordic Investor Services. Av denna framgår bland annat att styrelsearbetet håller god nivå och att styrelseledamöterna har god kompetens. Resultatet av enkät och diskussion tillställs valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VD:s arbete.

Viktiga ärenden under 2007

Bland de väsentliga förvärven av exploateringsfastigheter som styrelsen beslutat om under 2007 kan i Storstockholm nämnas förvärvet av Dalenumområdet på Lidingö, samt markområden invid Täby centrum, Täby. Inom Storgöteborg kan nämnas ytterligare förvärv inom Västra Eriksberg, Hisingen. Styrelsen har även hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget. Vid detta sammanträde har även JMs policyer behandlats samt en konkurrentanalys genomgått. Bland väsentliga ärenden i styrelsen under 2007 ingår också det inlösenprogram och långsiktiga incitamentsprogram, som slutligt beslutades vid årsstämman.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD och
- Revisionsutskottet, som i samråd med de externa revisorerna fastställer planen för de externa revisorernas arbete samt fastställer hur JMs centrala funktion för Verksamhetsrevisionen (Internrevision) skall arbeta. Revisionsutskottet fastställer även arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för speciella uppdrag och initierar fördjupade insatser inom utvalda områden.

Med undantag för VD är samtliga bolagsstämmovalda ledamöter även ledamöter i ett eller flera utskott. VD deltar vid utskottens sammanträden efter kallelse från ordföranden i respektive utskott.

Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är ledamoten Berthold Lindqvist.

Ekonomi- och finansdirektören är föredragande vid Revisionsutskottets sammanträden.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades 2003 och har för närvarande tre ledamöter: Berthold Lindqvist (ordförande), Elisabet Annell och Eva-Britt Gustafsson. Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Utvärdering i samråd med valberedningen av externa revisorer för rekommendation till styrelse och årsstämma.
- Godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för speciella uppdrag.
- Genomgång av revisionsplan på kort och lång sikt.
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner.
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse.
- Granskning och genomgång av bokslut och delårsrapport.
- Rapportera och förelägga för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning.
- Initiera fördjupade insatser inom utvalda områden.
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades 2003 och har för närvarande två ledamöter: Lars Lundquist (ordförande) och Bengt Larsson. Utskottet har haft sex sammanträden under året.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD.
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar.
- Bereda förslag till eventuella incitamentsprogram.
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet inrättades 2004 och har för närvarande tre ledamöter: Lars Lundquist (ordförande), Torbjörn Torell och Åsa Söderström Jerring. Utskottet har under året haft fem sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera strategin för omfattning och inriktning avseende Exploateringsfastigheter och Projektfastigheter.
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av Exploaterings- och Projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter.
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga Projektfastigheter.
- Bereda förslag avseende produktionsstart av bostadsprojekt.
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

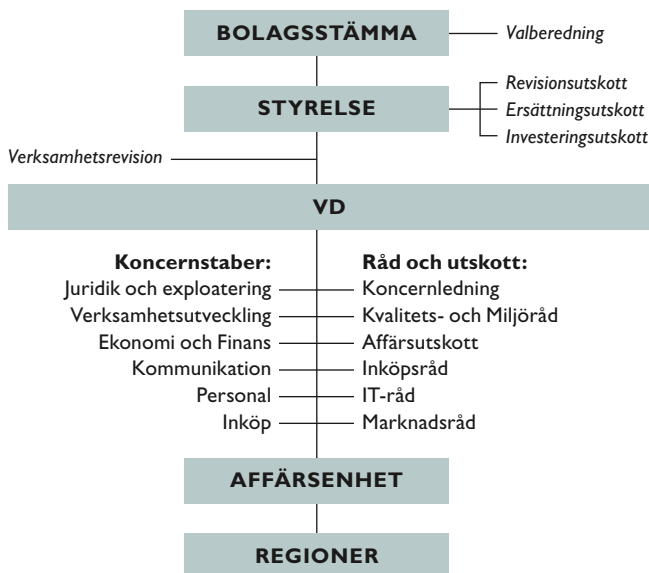
VD skall tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, däribland utvecklingen av JM:s resultat,

ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen skall vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Uppföljning nedan.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN**Styrningsstruktur**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser. För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidan 37.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelsen har under de senaste åren lagt särskild tonvikt vid uppbyggnad av effektiva kontrollstrukturer.

Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottets inrättande har styrelsen fördjupat sina kontakter med såväl interna som externa revisorer, varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Således träffar de externa och interna revisorerna Revisionsutskottet fyra till fem gånger per år. Därtill träffar de externa revisorerna hela styrelsen två gånger per år.

Under året har ett arbete startats med en kartläggning av processer och system i de utländska dotterbolagen. Målsättningen är att ytterligare utveckla processer och arbetssätt inom hela koncernen.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet

genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs affärsprocesser. JMs Verksamhetsrevision har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning, genom regelbunden kommunikation med interna och externa revisorer.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och kontrollen, som JMs grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel härpå är arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan VD och de andra organ som styrelsen inrättar, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processper-

spektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör här en viktig del av riskhanteringen.

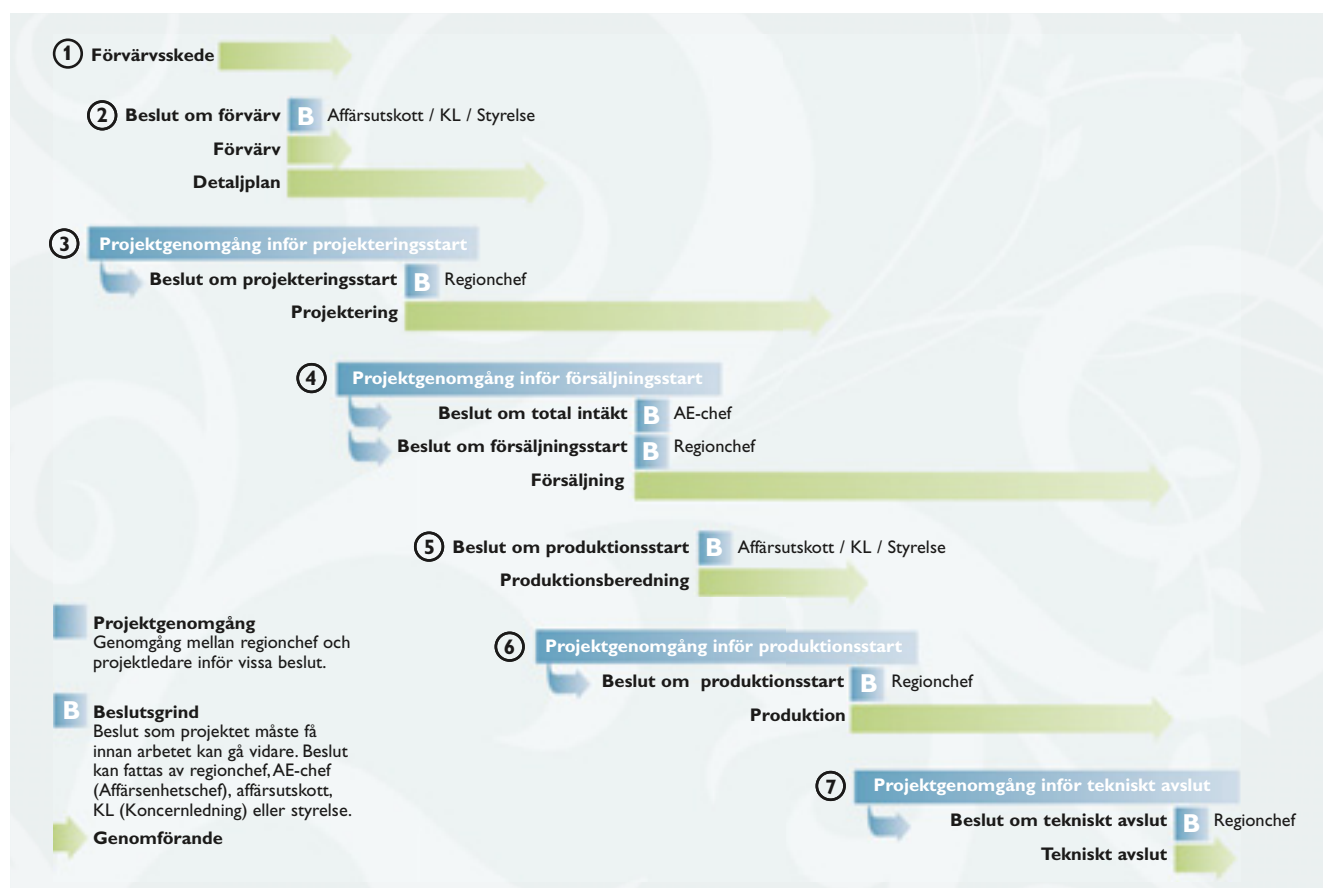
Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter, som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen.

Beslutsprocessen illustreras nedan:



Information och kommunikation

Bolaget har infört informations- och kommunikationsvägar, som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörd personal.

Övergripande styrande dokument är: Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JM's Intranät samt i Verksamhetssystemet. De viktigaste dokumenten är:

- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner om projekthantering
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Uppföljning

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen. Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar och köp/ försäljningar av fastigheter.

Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande, dels med hjälp av JM's externa revisorer, dels med hjälp av bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision, som båda arbetar efter en plan vilken godkänts av Revisionsutskottet. Resultatet av granskningarna och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2007:

- att arvode till styrelsens ordförande skall utgå med 575 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 250 000 kronor,
- att arvode för arbetet i utskotten skall utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor vardera till de två ledamöterna i Revisionsutskottet samt 50 000 kronor vardera till de fem ledamöterna, inklusive ordförandena, i Ersättnings- och Investeringsutskotten.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JM's ledande befattningshavare kommer enligt lag att föreläggas Årsstämman 2008 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet

avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JM's ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 43. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3, sidan 57 Boksluts-kommentarer och noter.

Cirka 650 av JM's chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sju månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har tyngst vikt, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måloppfyllelse och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalutfall av rörlig del skall resultera i en marknadsmässig lön.

PRESTATIONSAKTIEPROGRAM 2007

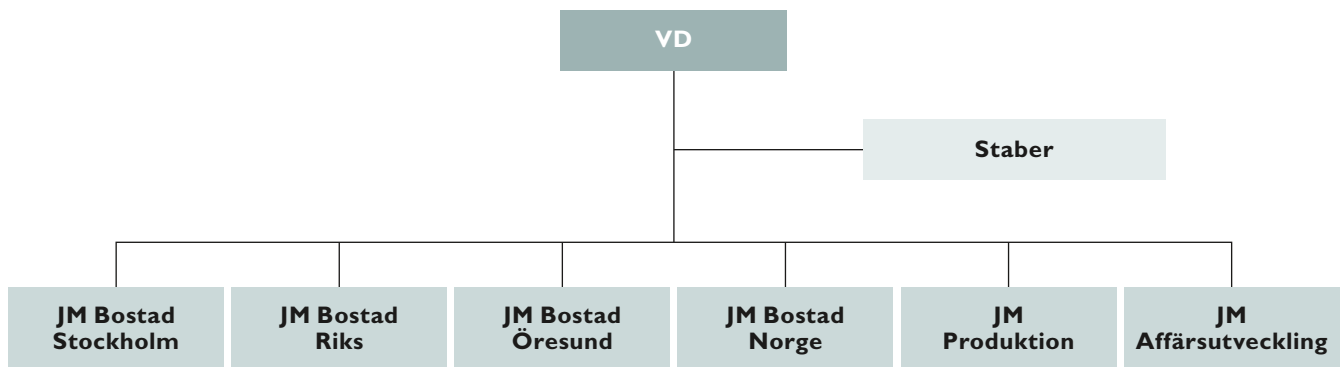
Årsstämman 2007 beslutade om att inrätta Prestationsaktieprogram 2007, vilket omfattar upp till 50 ledande befattningshavare inom JM-koncernen. Programmet syftar bland annat till att stärka JM's förmåga att behålla och rekrytera de bästa medarbetarna så att högsta möjliga avkastning uppnås för aktieägarna. Liknande prestationsaktieprogram kommer att inrättas kommande år, förutsatt beslut därom vid respektive årsstämma.

Deltagande i programmet förutsatte att en investering i stamaktier i JM gjordes under maj 2007. För varje aktie som förvärvades tilldelades deltagaren i programmet en rättighet att vid en framtida tidpunkt förvärva en stamaktie i JM ("Prestationsaktie") till ett lösenpris om 10 kronor. Storleken på deltagarens möjliga investering baserades på deltagarens rörliga lön för år 2006. För att kunna utnyttja rättigheten att förvärva Prestationsaktier förutsattes att deltagaren är anställd i JM-koncernen under den initiala treåriga kvalifikationsperioden samt att deltagaren under denna period behållit alla de aktier som förvärvats inom ramen för programmet. Löptiden för programmet är sju år, inklusive den initiala treåriga kvalifikationsperioden. Vid upphörande av anställningen inom JM-koncernen förfaller normalt rättigheten.

Programmet omfattar totalt högst 55 000 stamaktier – varav högst 42 000 stamaktier får överlätas till deltagare i form av Prestationsaktier och högst 13 000 stamaktier får överlätas över börs för täckande av sociala avgifter. I slutet av maj 2007 förvärvade JM AB 35 000 egna aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm för totalt cirka 9,1 mkr, varav 23 000 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 0,02 procent av aktierna och rösterna i bolaget, förvärvats för att överlätas till deltagarna inom ramen för programmet. Resterande aktier har förvärvats för att täcka sociala kostnader. Kostnaden för programmet, som kommer att belasta resultatet under den treåriga kvalifikationsperioden uppgår till cirka 8 mkr, inklusive sociala kostnader.

KONVERTIBELPROGRAM

Årsstämman 2007 beslutade att JM, genom ett erbjudande på marknadsmässiga villkor till samtliga anställda inom JM-koncernen i Sverige, skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst nominellt 154 mkr genom emission av högst 700 000 konvertibla skuldförbindelser. Syftet med konvertibelprogrammet är att de anställda genom ett personligt ägarengagemang skall finna moti-



vation till att positivt bidra till att utveckla verksamheten vilket främjar en långsiktig och framgångsrik utveckling för JM. Liknande konvertibelprogram kommer att inrättas kommande år förutsatt beslut därom vid respektive årsstämma.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 143 mkr genom emission av cirka 494 000 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitaldelen av förlagslånet redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Huvuddelen av det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under slutet av juni 2007.

Varje konvertibel skuldförbindelse kan konverteras till en aktie till kursen 290 kronor.

Konvertering kan ske från och med den 1 juni 2009 till och med den 1 juni 2011 med undantag av perioden 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år. Genom konvertering kan JM:s aktiekapital komma att öka med högst 494 000 kronor, genom utgivande av högst 494 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,5 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Lånet förfaller till betalning den 14 juni 2011 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr samt investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt. Styrelsen har till VD vidare delegerat beslutsrätt för produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten, samt upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med längre löptid än ett år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten ovan.

Från januari 2008 bereds ärendena av två Affärsutskott bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen samt av Koncernledningen.

Organisationen framgår av ovanstående schema.

KONCERNLEDNING

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen (KL) utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt elva personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

STYRNING- OCH RAPPORTSTRUKTUR

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade ordervärden på över 100 mkr. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller Koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD och Ekonomi- och finansdirektör. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

REVISORSGRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 februari 2008

Styrelsen



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

Lars Lundquist

Styrelseordförande, ordförande i ersättningsutskottet och investeringsutskottet.

Invald i styrelsen: 2005

Aktier i JM: 40000

Ålder: 60 år

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

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fondkommissionärer och försäkringsbolag. Finansdirektör och vVD i SEB till avtalspensionen den 1 jan 2005.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA, styrelseledamot i Tradedoubler, Sjötte AP-fonden samt styrelseledamot och skattmästare i Hjärt-Lungfonden.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Elisabet Annell

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet.

Invald i styrelsen: 2002

Aktier i JM: 2208

Ålder: 62 år

Utbildning: Pol. mag., Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 14 år i KPMG som auktoriserad revisor och corporate finance-konsult, 11 år som vVD och VD i tre olika tjänsteföretag: MGruppen, Tönnerviksgroupen och Sifo Group, 6 år som VD och strategikonsult i SMG och 5 år som VD och koncernchef i Univero Group.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Atria Scandinavia AB, Axel Johnson International AB, Catella Holding AB, Lantmännen ek. för, Livförsäkrings AB Skandia, Teligent AB och TradeDoubler AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Eva-Britt Gustafsson

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet.

Invald i styrelsen: 2005

Aktier i JM: 0

Ålder: 57 år

Utbildning: Civilekonom,

Handelshögskolan, Stockholm.

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Akademiska Hus AB och styrelseledamot i Sjötte AP-fonden samt i Euler-Hermes Kreditförsäkring Norden AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Bengt Larsson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet.

Invald i styrelsen: 2004

Aktier i JM: 2000

Ålder: 62 år

Utbildning: Studentexamen.

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet i AB Lindex.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Berthold Lindqvist

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet.

Invald i styrelsen: 2001

Aktier i JM: 10593

Ålder: 69 år

Utbildning: Med.Dr.hc, Ingenjör.

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Munters AB, styrelseledamot i Securitas AB, Cardo AB och Trelleborg AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Johan Skoglund

Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef.

Invald i styrelsen: 2003

Aktier i JM: 22400

Konvertibler: 1 972 000 kr

Ålder: 45 år

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

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

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

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

Åsa Söderström Jerring

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet.

Invald i styrelsen: 2007

Aktier i JM: 300

Ålder: 51 år

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Geveko AB, Rejlers AB och ELU Konsult AB samt ordförande i Byggspektorns Etiska Råd, FIA Förnyelse i anläggningssektorn samt CERBOF Centrum för energieffektiv byggande och förvaltning.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Torbjörn Torell

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet.

Invald i styrelsen: 2004

Aktier i JM: 1000

Ålder: 52 år

Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 13 år i Skanska-koncernen, bl a i olika chefsbefattningar, 3 år som VD i Åke Larson Byggare AB och 6 år som VD och koncernchef i Scandiaconsult AB (publ). Sedan 3 år VD och koncernchef i Bravida.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Livslust.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Jonatan Sundelin

Född 1970. Betongarbetare.

Ledamot i styrelsen sedan 2004.

Antal aktier i JM: 0

Johan Wegin

Född 1965. Byggnadsingenjör.

Ledamot i styrelsen sedan 2002.

Antal aktier i JM: 0

Peter Skogert

Född 1973. Betongarbetare.

Suppleant i styrelsen sedan 2005.

Antal aktier i JM: 0

Konvertibler: 59160 kr

Stefan Brodén

Född 1952. Nätverkstekniker.

Suppleant i styrelsen sedan 2007.

Antal aktier i JM: 39

Konvertibler: 9860 kr

STYRELSENS SEKRETERARE

Urban Lilja

Född 1952. Chefsjurist i JM AB.

Styrelsens sekreterare sedan 1996.

Antal aktier i JM: 12409

Konvertibler: 1 479 000 kr

REVISORER

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Lars Träff

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB valdes som revisorer i JM AB på bolagsstämman i april 2004.

Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2007-12-31.



Från vänster: Thor Olaf Askjer, Zdravko Markovski, Anders Wahrer, Helene Hasselskog, Sten Hamberg, Johan Skoglund, Lennart Henriz, Urban Lilja, Sören Bergström, Karin Ljudén, Claes Magnus Åkesson.

KONCERNLEDNING

Johan Skoglund

VD och koncernchef

Anställningsår: 1986

Medlem i koncernledningen: 2000

Antal aktier i JM: 22 400

Konvertibler: 1 972 000 kr

Ålder: 45 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Tidigare befattningar i JM: 21 år i olika befattningar som platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i AB Bostadsgaranti, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Sveriges Bygginstrument och Mentor Sverige.

Thor Olaf Askjer

Affärsenhetschef JM Bostad Norge

Anställningsår: 1999

Medlem i koncernledningen: 2004

Antal aktier i JM: 934

Ålder: 52 år. Byggnadsingenjörsexamen 1977. VD Projektfinans 97–03 och VD Byggholt 03–.

Sören Bergström

Affärsenhetschef JM Bostad Riks/ Inköpsdirektör

Anställningsår: 1988

Medlem i koncernledningen: 2001

Antal aktier i JM: 409

Konvertibler: 995 860 kr

Ålder: 51 år. Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.

Tidigare befattningar i JM: projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 02–06. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 07–. Styrelseledamot i JM Danmark A/S, JM Construction S.A., JM Suomi Oy samt Seniorsgården AB och AB Borätt.

Sten Hamberg

Affärsenhetschef JM Affärsutveckling

Anställningsår: 1980

Medlem i koncernledningen: 1999

Antal aktier i JM: 18 455

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 57 år. Jur. kand., Uppsala Universitet 1976.

Tidigare befattningar i JM: bolagsjurist, VD AB Borätt och Seniorsgården AB, exploateringschef och affärsenhetschef Affärsutveckling/Fastigheter. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 05–06. Affärsenhetschef JM Affärsutveckling 07–. Styrelseordförande i Seniorsgården AB och AB Borätt. Styrelseledamot i JM Byggholt AS och JM Suomi Oy.

Helene Hasselskog

Personaldirektör

Anställningsår: 2006

Medlem i koncernledningen: 2006

Antal aktier i JM: 245

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 39 år. Fil. kand. linjen för Personal- och Arbetslivsfrågor Stockholms Universitet 1994.

Personalchef Posten Brev 97–98, personalchef Observer Sverige AB 98–02, personaldirektör Observer AB 02–05.

Lennart Henriz

Verksamhetsutveckling (Kvalitet och miljö/IT)

Anställningsår: 1978

Medlem i koncernledningen: 1999

Antal aktier i JM: 9 833

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 54 år. Civilingenjör KTH 1978.

Tidigare befattningar i JM: vVD och regionchef AB Projektgaranti, kvalitets- och miljöchef. Chef verksamhetsutveckling 00–.

Urban Lilja

Chefsjurist och sekreterare i JM:s styrelse.

Anställningsår: 1996

Medlem i koncernledningen: 1996

Antal aktier i JM: 12 409

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 55 år. Jur. kand. Lunds Universitet 1978.

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

Styrelseledamot i JM Byggholt AS samt JM Entreprenad AB.

Karin Ljudén

Kommunikationsdirektör

Anställningsår: 2006

Medlem i koncernledningen: 2006

Antal aktier i JM: 155

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder 41 år. Fil kand informationslinjen Örebro Universitet 1991. Communications Executive program, Handelshögskolan Stockholm 2000.

Informationschef Svenska Kyrkan 95–99.

Informationsdirektör Läkemiddelsverket 99–06.

Zdravko Markovski

Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm samt JM Produktion

Anställningsår: 1987

Medlem i koncernledningen: 2002

Antal aktier i JM: 8 751

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 43 år. Civilingenjör KTH 1987.

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

Styrelseordförande i JM Entreprenad AB, JM Stombyggnad AB, JM Inredning i Stockholm AB samt JM Suomi Oy. Styrelseledamot i SMÅA AB samt Seniorsgården AB och AB Borätt.

Anders Wahrer

Affärsenhetschef JM Bostad Öresund.

Anställningsår: 1982

Medlem i koncernledningen: 2004

Antal aktier i JM: 21 315

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 54 år. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1978.

BPA arbetsledare 78–82.

Tidigare befattningar i JM: projekteringsledare, projektledare, VD Mercator (dotterbolag Portugal) och regionchef.

Affärsenhetschef JM Bostad Öresund 04–.

Styrelseordförande i JM Construction S.A. och JM Danmark A/S.

Claes Magnus Åkesson

Ekonomi- och Finansdirektör

Anställningsår: 1998

Medlem i koncernledningen: 1998

Antal aktier i JM: 21 600

Konvertibler: 1 479 000 kr

Ålder: 48 år. Civilekonom

Handelshögskolan Stockholm 1984.

Ericsson-koncernen 87–98: chefscontroller Asien 94–96, ekonomi- och finanschef Malaysia 96–97 samt regioncontroller Asien 97–98.

Styrelseledamot i JM Byggholt AS samt JM Construction S.A.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Patrik Andersson, Region Stockholm Söder

Anette Frumerie, Region Stockholm Norr

Jonas Håkansson, Region Syd

Robert Jaaniste, Region Stockholm Innerstad

Per Johansson, Region Stockholm Mellanstad

Mats Karlsson, Region Mitt

Anders Lundberg, Region Väst

Mikael Matts, Region Öst

Per-Anders Olsson, Region Malmö

Ove Sandin, JM Entreprenad AB

Birgitta Seman, Seniorsgården AB och AB Borätt

Mats Åkerlind, JM Stombyggnad AB och JM Inredning i Stockholm AB

Lars-Olof Höglund, Fastighetsutveckling Jarl-Inge Stormo, Fastighetsförvaltning – Teknik

Morten G. Fossum, JM Danmark AS, Danmark

Göran Sjöborg, JM Construction SA, Belgien

Marko Heino, JM Suomi OY, Finland

Angivna aktieinnehav avser innehav per 2007-12-31.

Hög omsättning och fler aktieägare

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på den Nordiska Börsens lista, segmentet Large cap. Aktiekapitalet uppgår till 88,9 mkr fördelat på 88,9 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt. Börsposten är 200 aktier.

AKTIEÄGARMÅL

JMs aktieägare skall erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

KURSTUTVECKLING OCH AVKASTNING

JM-aktien ingår i OMX Stockholmsbörsens index "SX4040 Real Estate". Under 2007 sjönk JMs aktiekurs med 20 procent, att jämföras med en sänkning om 21 procent för SX4040, och en sänkning om 9 procent för ett annat relevant jämförelseindex för JM, SX201020. Det generella indexet på OMX Stockholmsbörsen, OMX Stockholm_PI, sjönk 6 procent under 2007. JM-aktien noterades som högst under året till 264 kronor den 16 april och som lägst till 107,25 kronor den 22 november. Direktavkastningen, dvs. föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 4,2 procent (2,7). Totalavkastningen under 2007 uppgick till -16 procent (94).

Totalavkastning

%	2007	Genomsnitt per år 2003–2007
JM	-16	45
Stockholmsbörsen	-3	23

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 30,8 mdkr (11,8) omsattes under 2007. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 123 mkr (47). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 186 procent (104) under året att jämföra med hela börsnittet på 130 procent (145). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 11,8 mdkr (15,3).

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2007 uppgick antalet aktieägare till 11 361 (8 172). De tio största svenska ägarna stod för 43,2 procent (36,4) av kapitalet och de utländska ägarna för 33,5 procent (47,4).

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren skall avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel skall utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2007 uppgår till 5,50 kronor (4,50) per aktie.

INLÖSEN AV AKTIER

JM prioriterar aktiv hantering av koncernens balansräkning. Om soliditet och räntetäckning varaktigt bedöms överstiga optimal kapitalstruktur skall kapital överföras till aktieägarna i, vid tidpunkten, lämplig form. Utöver förslag om en höjning av utdelningen för 2007, har JMs styrelse föreslagit ett inlösenprogram om cirka 1,0 mdkr. Inlösenprogrammet beräknas vara avslutat omkring halvårsskiftet 2008. JM har efter inlösen fortsatt god finansiell kapacitet för nya projekt.

Aktieägare per 31 december 2007

Ägare	% av antal aktier
AFA Försäkringar	9,4
Robur fonder	8,6
AMF Pensionsförsäkrings AB och AMF fonder	7,7
Folksam fonder, Folksam livförsäkring och KPA pensionsförsäkring AB	3,1
Handelsbanken fonder, Handelsbanken livförsäkring och SPP Livförsäkrings AB	2,8
SEB fonder och Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	2,8
Fjärde AP-fonden	2,6
Catella fonder	2,3
Skandia fonder och Livförsäkrings AB Skandia	2,0
Länsförsäkringar – fonder	1,9
Andra AP fonden	1,8
Utländska aktieägare	33,5
Övriga aktieägare	21,5
Summa	100,0

Antal aktieägare per 2007-12-31: 11 361

Antalet aktier per 2007-12-31: 88 914 308

Överföring till aktieägare, Mkr

	Utdelning	Återköp	Inlösen	Summa
2003	281	154		435
2004	140			140
2005	196		966	1162
2006	247		1002	1249
2007	415		1013	1428
Summa	1 279	154	2 981	4 414

AKTIEDATA ¹⁾

Kronor per aktie	2007	2006	2005	2004	2003
Börskurs per den 31/12	132,5	166	88	48	26,5
Högt/lägst betalkurs under året	264/107,25	168,5/87,5	90/46	48,5/25,5	40,5/20,5
Direktavkastning per den 31/12 (%)	4,2	2,7	2,8	3,7	4,7
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	11 777	15 320	8 686	5 375	2 975
Resultat per aktie före och efter utspädning ¹⁾	18,3	16,40	9,30	4,20	1,70
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	91	77	46	36	45
Bokfört värde	59	47	30	26	32
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	12	12	15	23	29
Bokfört värde	9	9	12	20	25
Eget kapital (redovisat)	44	39	34	31	29
Utdelning	5,50 ²⁾	4,50	2,50	1,80	1,30
Utdelning i % av resultat per aktie	30	27	27	41	75
P/E tal per den 31/12 ¹⁾	7	10	10	11	16
Antal aktier per den 31/12	88 879 308 ³⁾	92 289 764	98 705 520	112 261 628	112 261 628
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	91 076 274	95 453 698	105 390 727	112 261 628	113 246 820
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	91 090 084	95 453 698	105 390 727	112 261 628	113 246 820

¹⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS. Detta innebär att IFRS principerna avseende goodwill och beräkningsgrunder för successiv vinstavräkning inte påverkat år 2003.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

³⁾ 35 000 återköpta aktier ingår ej.

ÄGARBILD PER 2007-12-31

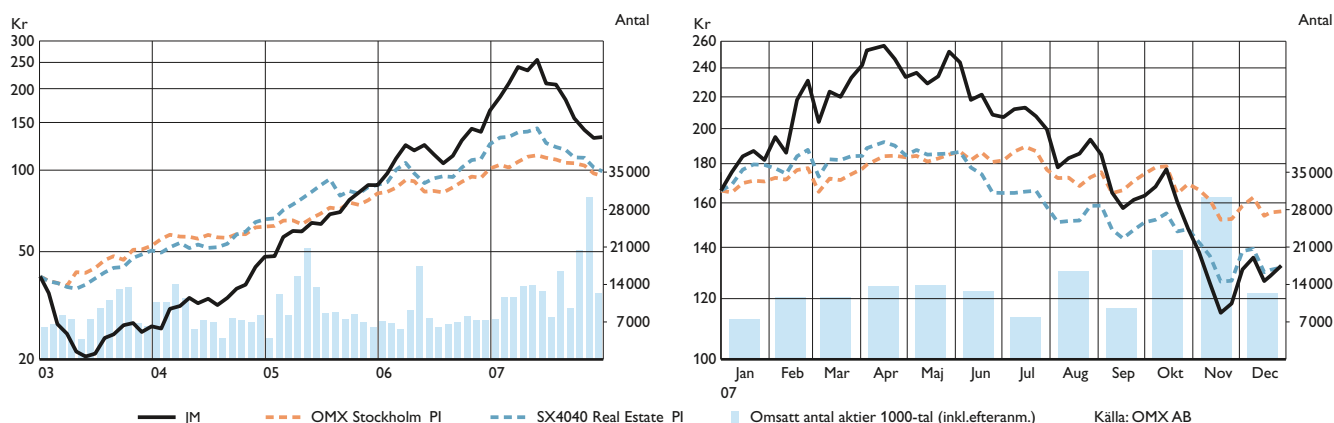
Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	6 898	60,7	1 347 881	1,5
501–1 000	1 974	17,4	1 675 757	1,9
1 001–5 000	1 800	15,8	4 147 236	4,7
5 001–20 000	361	3,2	3 647 230	4,1
20 001–100 000	186	1,6	8 072 958	9,0
100 001–	142	1,3	70 023 246	78,8
Summa	11 361	100,0	88 914 308	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2003–2007

År	Nyemission, mkr	Split	Inlösen av aktier, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital mkr
2003	0,007 ¹⁾		–9,2	28 065 407	4 kr	112,2
2004				28 065 407	4 kr	112,2
2005			–13,5	24 676 380	4 kr	98,7
2006			–6,4	23 072 441	4 kr	92,3
2006		4:1		92 289 764	1 kr	92,3
2007			–3,4	88 914 308	1 kr	88,9

¹⁾ Konvertering av skuldförbindelser

KURSVÄRDE



Välkommen till JM:s årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 24 april 2008 kl. 16.00 på JM:s huvudkontor, Telegrafgatan 4, Solna.

ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 18 april 2008, dels anmäla sig till bolaget före kl. 16.00 fredagen den 18 april 2008 på något av följande sätt:

Post: JM AB, 16982 Stockholm
 Telefon: 08-782 87 00
 Fax: 08-782 86 12
 E-post: maylis.ahlstedt@jm.se
 JM ABs webbplats: www.jm.se

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i stämman, måste genom förvaltares försorg tillfälligt låta

inregistrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är införd i aktieboken fredagen den 18 april 2008.

Inträdeskort till stämman kommer ej att utsändas.

UTDELNING, INLÖSENPROGRAM

Styrelsen föreslår, att till aktieägarna utdelas 5,50 kronor per aktie. Beslutar stämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC måndagen den 5 maj 2008. Därutöver föreslår styrelsen ett inlösenprogram om cirka 1,0 mdkr.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

24 april 2008	Delårsrapport januari–mars 2008
	Årsstämma

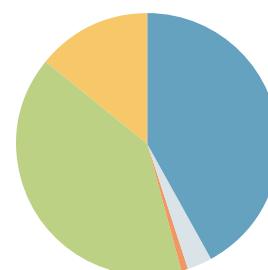
Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Kommunikation, tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 10, eller via www.jm.se.

Projektfastigheter och urval av exploaterings- fastigheter

För fastighetssammanställningen gäller följande förutsättningar: Samtliga lokalhyresavtal är indexreglerade och följsamheten mot KPI är mellan 75 och 100 procent. I kolumnen för hyresintäkternas fördelning i tabellerna är ungefärliga värden angivna eftersom vissa hyresavtal innehåller flera olika typer av ytor.

Urvalet av exploateringsfastigheter har skett dels utifrån storleken på projekten och dels utifrån tidsaspekten; de är påbörjade eller kommer att påbörjas under de närmaste åren.

Uthyrbara ytor, lokalfördelade



■ Bostad 42%
 ■ Butik 3%
 ■ Garage 1%
 ■ Kontor 40%
 ■ Övrigt* 14%
 * Lager, industri

PROJEKTFASTIGHETER

Uthyrningsbar yta, m ² (inklusive garage)	Bostadsfastigheter (hyresrätter)	Fastigheter under utveckling	Färdigutvecklade kontorsfastigheter
Storstockholm	56 696	62 618	427
Övriga Sverige	0	0	840
Utland	0	0	3 389
Summa	56 696	62 618	4 656

BOSTADSFASTIGHETER (HYRESRÄTTER)

Nr	Fastighet	Ålder Byggår Ombyggnadsår	Total uthyrbar yta m ²	Uthyrbar yta, uppdelad			Hyresintäkter 2007 Mkr	Hyresintäkter fördelade Hotell/Kontor Butiker Bostäder Övrigt/Garage %	Planprocess Planskedet Utvecklingsperiod
				Hotell Kontor Butik	Bostäder Övrigt Garage	m ²			
1	Älta	1965–93	45 505	0	42 067		39,9	1	Program
	Nacka			665	1 110			3	Detaljplan
	Älta			1 663	0			92	avseende förtätning
	Bostäder							4	2007–2010
2	Bävern 1	1960	3 482	0	3 212		2,8	0	
	Lidingö			0	0			0	
	Källängsvägen			0	270			94	
	Bostad/Kontor							6	
3	Litografin 3	1946	2 123	0	1 705		2,2	6	
	Stockholm			93	325			0	
	Grafikvägen 15, 17			0	0			85	
	Bostadshus							9	
4	Skissen 1	1946	1 467	0	1 401		1,4	0	
	Stockholm			0	20			2	
	Grafikvägen 21–25			46	0			97	
	Bostadshus							1	
5	Träsnittet 1	1946	2 752	0	2 371		2,9	14	
	Stockholm			290	91			0	
	Grafikvägen 28–32			0	0			84	
	Bostadshus							2	

Bostadsfastigheter (hyresrätter) forts.

BOSTADSFASTIGHETER (HYRESRÄTTER)

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad		Hyresintäkter 2007	Hyresintäkter fördelade	Planprocess
	Kommun	Byggår		Hotell	Bostäder		Hotell/Kontor	Planskedet
	Adress	Ombyggnadsår		Kontor	Övrigt		Butiker	Utvecklingsperiod
	Beskrivning			Butik	Garage		Bostäder	
			m ²	m ²	m ²	Mkr	Övrigt/Garage	
6	Kortvingen 1	1939	863	0	600	0,8	10	
	Stockholm			121	83		5	
	Nathorstvägen 1–3			59	0		85	
	Bostadshus						0	
7	Kortvingen 2	1938	504	0	504	0,6	0	
	Hammarbyhöjden			0	0		0	
	Nathorstvägen 5–7			0	0		98	
	Bostadshus						2	

FASTIGHETER UNDER UTVECKLING

Nr	Fastighet	Ålder	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad		Hyresintäkter 2007	Hyresintäkter fördelade	Utveckling
	Kommun	Byggår		Hotell	Bostäder		Hotell/Kontor	Beskrivning
	Adress	Ombyggnadsår		Kontor	Övrigt		Butiker	Större hyresgäster
	Beskrivning			Butik	Garage		Bostäder	
			m ²	m ²	m ²	Mkr	Övrigt/Garage	
8	Kallhäll 1:22	1907	15 217	0	0	7,7	32	Utveckling av kontor och industri
	Järfälla			1 929	12 558		0	Haglöfs med flera
	Fabriksvägen			0	730		0	
	Lätt industri						68	
9	Dalénium	1912–1960	42 562	0	0	Förvärv dec 2007	0	Ny stadsdel på Lidingö
	Lidingö			42 562	0		100	
	Södra Kungsvägen			0	0		0	
	Kontor m. m.						0	
10	Älta 19:1	1968	4 839	0	0	4,8	47	Utveckling av närcentrum
	Nacka	1994		2 279	1 374		32	Älta praktiken
	Älta 19:1	2005–2007		1 186	0		0	ICA, Folkandvården
	Centrum						21	

FÄRDIGUTVECKLADE KONTORSFASTIGHETER

Nr	Fastighet	Ålder	Taxering 2007	Total uthyrbar yta	Uthyrbar yta, uppdelad		Intäkter 2007	Hyresintäkter fördelade	Större hyresgäster
	Kommun	Byggår	Tax.värde		Hotell	Bostäder	Hyresintäkter	Hotell/Kontor	
	Adress	Ombyggnadsår			Kontor	Övrigt		Butiker	
	Beskrivning				Butik	Garage		Bostäder	
			Mkr	m ²	m ²	m ²	Mkr	Övrigt/Garage	
11	Annedal 4	1970	4,6	840	0	0	0,4	0	
	Lund				0	100		88	
	Annedalsv 8				740	0		0	
	Butiker							12	
12	Yxlö 3:51	1984	1,0	427	0	0	0,2	0	Internt
	Nynäshamn	1993			0	427		0	utnyttjat
	Ådudden				0	0		0	av JM
	Konferensanläggning							100	
13	Beitostølen	1990	0,2	90	0	90	0,0	0	Internt
	Beitostølen, Norge				0	0		0	utnyttjat
	Øystre Slidre				0	0		100	av JM
	Hytte							0	

Färdigutvecklade kontorsfastigheter forts.

FÄRDIGUTVECKLADE KONTORSFASTIGHETER

Nr	Fastighet	Ålder	Taxering 2007	Total uthyr- bar yta	Uthyrbar yta, uppdelad		Intäkter 2007	Hyres- intäkter fördelade	Större hyresgäster
	Kommun	Byggår	Tax.värde		Hotell	Bostäder	Hyresintäkter	Hotell/Kontor	
	Adress	Ombyggnadsår			Kontor	Övrigt		Butiker	
	Beskrivning				Butik	Garage		Bostäder	
			Mkr	m ²	m ²	m ²	Mkr	Övrigt/Garage	
								%	
14	Rud	1976	5,3	1 444	0	0	0,8	0	Internt
	Bærum, Norge	1985			250	1 194		0	utnyttjat
	Bærumsveien 471				0	0		0	av JM
	Kontor/lager							100	
15	Rud	1978	4,9	1 855	0	0	2,6	100	Internt
	Bærum, Norge	1986			1 855	0		0	utnyttjat
	Bærumsveien 473				0	0		0	av JM
	Kontor							0	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produk- tionsstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2007 m ²	Hyresintäkter 2007 Mkr	Försäljningspris ¹⁾ pågående etapp. Snitt (insats kr/m ²) intervall Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Långbro Stockholm Älvsjö	420	2000–2013	9 000	9,4	24 850 17 000–30 500 Brf	Detaljplan Produktionsstart 2000
Sverige	Plomben Stockholm Örnsberg	210	2006–2012	1 200	0	30 500 26 200–40 900 Brf	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2007
Sverige	Liljeholmskajen Stockholm Årstadal/Liljeholmen	1 800	2001–2015	18 500	16,2	41 175 35 175–49 000 Brf	Detaljplan – 1 200 bostäder Produktionsstart 2001
Sverige	Vattenfall Stockholm Räcksta	240	2007–2010			Ej försäljningsstart	Detaljplan Produktionsstart 2009
Sverige	Liljeholmen Stockholm Liljeholmen/Gröndal	280	2009–2013	8 500	4,1	Ej försäljningsstart	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2009
Sverige	Hägernäs Täby Sjönära	230	2001–2011	11 800	7,8	32 000 22 100–45 500 Brf	Detaljplan – 220 bostäder Produktionsstart 2002
Sverige	Norra Frösunda Solna Frösundavik	300	2001–2011			38 000 28 400–52 400 Brf	Detaljplan Produktionsstart 2003
Sverige	Järvastaden Solna/Sundbyberg Norra Solna och Sundbyberg	400	2007–2011			27 800 21 750–34 800	Detaljplan Produktionsstart 2007
Sverige	Dalénium Lidingö Sjönära	630	2007–2016			Ej försäljningsstart	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2009
Sverige	Kvarnholmen Nacka Sjönära	1 050	2008–2017	ca 22 500	14,0	Ej försäljningsstart	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2009
Sverige	Charlottendal/Farstadal Värmdö Gustavsberg	570	2002–2011			22 000 17 700–28 000 Brf	Detaljplan – 120 bostäder Produktionsstart 2003

Exploateringsfastigheter bostadsutveckling forts.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produk- tionsstartade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2007 m ²	Hysesintäkter 2007 Mkr	Försäljningspris ¹⁾ pågående etapp. Snitt (insats kr/m ²) intervall Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Sverige	Östermalm Västerås City	350	2005–2014			23 000 14 750–27 750 Brf	Detaljplan Produktionsstart 2005
Sverige	Bällstaberg Vallentuna Bällstabergsvägen	190	2001–2010			17 475 14 750–19 175 Brf	Detaljplan – 93 bostäder Produktionsstart 2002
Sverige	Industristaden Uppsala Kungsängen	840	2002–2014	14 700	4,8	21 600 15 200–35 150 Brf	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2003
Sverige	Librobäck Uppsala Yttre Luthagen	200	2010–2012	8 600	5,0	Ej försäljningsstart	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2010
Sverige	Kviberg Göteborg Vid Sæveån	400	2003–2013			Ej försäljningsstart	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2008
Sverige	Västra Eriksberg Göteborg Norra Älvstranden	350	2009–2013			Ej försäljningsstart	Detaljplan Produktionsstart 2009
Sverige	Juvel Kvarnen Göteborg Norra Älvstranden	350	2006–2013			30 950 14 300–49 100 Brf	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2006
Sverige	Pedagogen Mölndal Fässberg	325	2008–2013	0	2,6	Ej försäljningsstart	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2009
Sverige	Kolla Kungsbacka Centralt	300	2007–2011			Ej försäljningsstart	Detaljplan 2008 Produktionsstart 2008
Sverige	Dockan Malmö Västra Hamnen	310	2003–2013			37 075 25 375–63 630 Brf	Detaljplan Produktionsstart 2003
Sverige	Lomma Lomma Lomma Hamn	740	2003–2012			34 650 21 900–58 400	Detaljplan Produktionsstart 2004
Sverige	Vallkärratorn Lund Stångby	190	2005–2013			26 300 23 550–30 400 Äg	Detaljplan Produktionsstart 2005
Sverige	Raffinaderiet Lund Vid stationen	185	2008–2011			Ej försäljningsstart	Detaljplan 2009 Produktionsstart 2009
Ej specificerade byggrätter		10 860					
Totalt antal byggrätter Sverige		23 000					

¹⁾ Angivna försäljningspriser för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt inkluderar ej upptagna lån i föreningen. JMs totala intäkt omfattar såväl insats som upptagna lån i föreningen.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER BOSTADSUTVECKLING

Land	Fastighet/projekt Kommun Belägenhet	Antal bostäder i ej produktions- startade projekt cirka	Utvecklings- period	Nuvarande uthyrbar yta dec 2007 m ²	Hysesintäkter 2007 Mkr	Försäljningspris ¹⁾ pågående etapp. Snitt (insats kr/m ²) intervall Upplåtelseform	Planprocess Planskede Produktion
Norge	Stongafjellet Askøy Bergen Naturnära, havsutsikt	500	2005–2015			41 100 40 700–41 700 Ägarlägenheter	Reguleringsplan Produktionsstart 2005
Norge	Hallermoen Drammen Naturnära	140	2006–2012			29 000 28 000–31 000 Ägarlägenheter och brf ¹⁾	Reguleringsplan Produktionsstart 2006
Norge	Koltveit Fjell, Bergen Sjönära	320	2007–2015			Ej försäljningsstart	Reguleringsplanarbete Produktionsstart 2009
Norge	Løypetonet Meland Sjönära	150	2008–2012			Ej försäljningsstart	Reguleringsplanarbete Produktionsstart 2009
Danmark	Enghave Brygge Köpenhamn Vid hamnen	350	2008–2014			Ej försäljningsstart	Lokalplan 2008 Produktionsstart 2008
Belgien	Vedrin Namur Parkmiljö	270	2006–2012			Ej försäljningsstart	Detaljplan ²⁾ 2008 Produktionsstart 2008
Belgien	Merbraine Braine l'Alleud Parkmiljö	400	2008–2016			Ej försäljningsstart	Detaljplan ²⁾ 2009 Produktionsstart 2009
Ej specificerade byggrätter		2 130					
Totalt antal byggrätter Utland		8 000					

¹⁾ Angivna försäljningspriser för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt inkluderar ej upptagna lån i föreningen. JMs totala intäkt omfattar såväl insats som upptagna lån i föreningen.

²⁾ Begreppet finns ej i Belgien.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2007

Objekt	Ort	Köpeskillning, mkr	Resultat, mkr
Frösunda	Solna	522	117
Bostadsfastighet Hammarby	Hammarby	18	10
Exploateringsfastigheter Värmdö	Värmdö	67	15
Övriga projekt och exploateringsfastigheter		8	2
Upplösning av tidigare reserveringar vid fastighetsförsäljningar		38	38
Summa		653	182

**HUVUDKONTOR OCH
STOCKHOLMSKONTOR**

JM AB
Telegrafgatan 4, Solna
169 82 Stockholm
Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00
Internet: www.jm.se

**REGION- OCH LOKALKONTOR
REGION ÖST**

Uppsala (regionkontor)
Sylveniusgatan 2
Box 1334, 751 43 Uppsala
Tel. 018-66 03 00, fax 018-66 03 10

REGION MITT

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

Jönköping
Tegnérsgatan 5, 553 34 Jönköping
Tel. 036-585 10 00, fax 036-12 03 66

Västerås
Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås
Tel. 021-81 20 00, fax 021-81 20 10

Örebro
Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10, fax 019-764 15 15

REGION VÄST

Göteborg
Gårdatorget 2, 412 50 Göteborg
Tel. 031-703 57 00, fax 031-335 88 70

REGION SYD

Lund (regionkontor)
Box 21, 221 00 Lund
Besöksadress: Äldermansgatan 13
Tel. 046-30 00 00, fax 046-30 01 51

Halmstad
Brogatan 1, 302 43 Halmstad
Tel. 035-299 42 50, fax 035-10 67 45

Helsingborg
Gasverksgatan 9, 252 25 Helsingborg
Tel. 042-28 98 90, fax 042-13 82 24

REGION MALMÖ

Malmö (regionkontor)
Box 327, 201 23 Malmö
Besöksadress: Jörgen Kocksgatan 9
Tel. 040-16 56 00, fax 040-16 56 01

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg
Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20
www.boratt.se

Seniorgården AB
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg
Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Strandbergsgatan 57
Telefon: 08-782 87 00, fax: 08-782 86 01
www.jm-entreprenad.se

DOTTERBOLAG UTLAND

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

Danmark
JM Danmark A/S
Vester Farimagsgade 37
DK-1606 København V
Tel. +45 33 45 70 00, fax +45 33 45 70 70
www.jmdanmark.dk

Finland
JM Suomi Oy
Sinimäentie 8B
FI-02630 Espoo
Tel. +358 9 4730 2610, fax +358 9 4730 2616
www.jmsuomi.fi

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



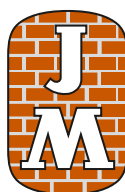
Produktion: JM, Sund Kommunikation och Inte Rio

Text: JM

Foto/illustration: Niklas Andersson, Torbjörn Bergkvist, Dark Arkitekter A/S, Sune Fridell, Richard Hammarskiöld, Patric Johansson, Per Magnus Persson, Ryno Quantz, Britt-Marie Reutgard, Hans Sandqvist, Staffan Trägårdh, Studio 1-11 Arkitekter AB

Repro och tryckeri: Ljungbergs Tryckeri AB

Papper: Maxisatin 150g / 300g



Hus att trivas i

JM AB (publ)

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