

ÅRSREDOVISNING
2022

JSB



INNEHÅLL

JSB I KORTHET	4
VD HAR ORDET	8
MARKNAD OCH OMVÄRLD	10
VÅRT ARBETSSÄTT	12
ERBJUDANDE	18
– BOSTÄDER	20
– SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	28
– KOMMERSIELLA FÄSTIGHETER	32
– BYGGSERVICE	34
HÅLLBARA AFFÄRER	38
– HÅLLBARHET	38
– SÄKERHET	42
– MÅNGFALD & KOMPETENS	44
– SUND BYGGBRANSCH	46
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	48
HÅLLBARHETSRAPPORT	50
FEM ÅR I SAMMANDRAG	51
FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING	52
EGET KAPITAL	55
RESULTATRÄKNING	56
BALANSRÄKNING	57
KASSAFLÖDESANALYS	59
NOTER	60
UNDERSKRIFTER	75
REVISIONSBERÄTTELSE	76
STYRELSEN	78
LEDNINGSGRUPPEN	79



POSITION

Byggföretaget som utmanar**Vi utmanar oss själva**

Det ligger i vårt DNA att söka efter nya vägar och lösningar. Vi ser ny kunskap som en förutsättning för att vi ska fortsätta göra framsteg. Vi lär oss hela tiden av varandra, våra kunder och våra kollegor i byggbranschen. Dessutom arbetar vi tillsammans med Sveriges främsta arkitekter för att bli ännu bättre på att bygga med hög designgrad till ett bra pris.

Vi utmanar kunden

För oss är det viktigt med transparens. Därför utmanar vi våra kunder att våga testa samverkansformer som kräver extra mycket tillit och öppenhet av alla parter. Det är vår erfarenhet att projekt där man arbetar nära varandra över traditionella gränser öppnar upp för en högre grad av innovation och nytänkande.

Vi utmanar branschen

Vi vet att branschen kan bättre. Därför är det självklart för oss att ha ett starkt engagemang i initiativ som bidrar till en sund byggbransch. Vi samarbetar med andra byggföretag i viktiga frågor som schyssta arbetsvillkor, säker arbetsmiljö och sund konkurrens. Vi vet också att byggbranschen behöver nyttja digitaliseringens möjligheter bättre. Där vill vi ligga i framkant och inspirera andra.

VÄRDEORD

**Utmanare**

Vi vågar ifrågasätta och har modet att vara öppna för nya idéer, vägar och möjligheter. I vardagen märks det genom vårt arbetssätt, i våra projekt och att vi lyfter samverkan, digitalisering och en sund bransch.

**Engagemang**

Vi brinner för det vi gör, våra kunder, samhället och framtiden. I vardagen märks det genom att vi kavlar upp ärmarna, är pålästa, delar med oss av kunskap och erfarenheter – och håller det vi lovar.

**Omtanke**

Vi bryr oss om varandra, omvärlden och kommande generationer. I vardagen märks det genom att vi månar om trygga, säkra och inkluderande arbetsplatser, människors utveckling och ett stort hållbarhetstänk.

AFFÄRSIDÉ

JSB är ett byggföretag som ska bidra till ett bra samhälle genom fokus på hållbarhet, mångfald och positiva upplevelser.

VARUMÄRKESLÖFTE

Vi bygger för fler.

MISSION

Våra hus ska bygga ett Sverige där alla kan bo, jobba och leva.



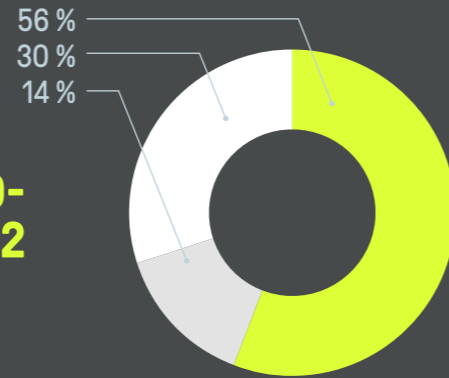
JSB HAR GÅTT FRÅN ATT VARA EN LITEN LOKAL AKTÖR TILL ATT BLI ETT AV SVERIGES STÖRSTA PRIVATA BYGGFÖRETAG.

337

**MEDARBETARE*
MEDELANTALET
ANSTÄLLDA FÖRRA
ÅRET VAR 318
PERSONER.**

JSB ENTREPRENAD
JSB BOSTAD
JSB BYGGSERVICE

**ANDELAR AV
BOLAGETS NETTO-
OMSÄTTNING 2022**



**NÖJD KUNDINDEX
ENTREPRENADER 84
BYGGSERVICE 91
BOLAGET 88**

NKI

CERTIFIERINGAR

JSB:s verksamhetsledningssystem är sedan mars 2012 tredjepartscertifierad av RISE gentemot kraven i: ISO 9001:2015 för kvalitet, ISO 14001:2015 för miljö samt ISO 45001:2018 för arbetsmiljö.



CERTIFIERAD
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
Ledningssystem för kvalitet,
miljö och arbetsmiljö



FRISK TAL

Hos JSB* är 73 av 100 tillsvidareanställda friska, d.v.s. har högst fem sjukdagar fördelat på högst tre sjuktilfällen per år.



Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 2 265 en ökning med 250 MKR eller 12 % jämfört med föregående år.

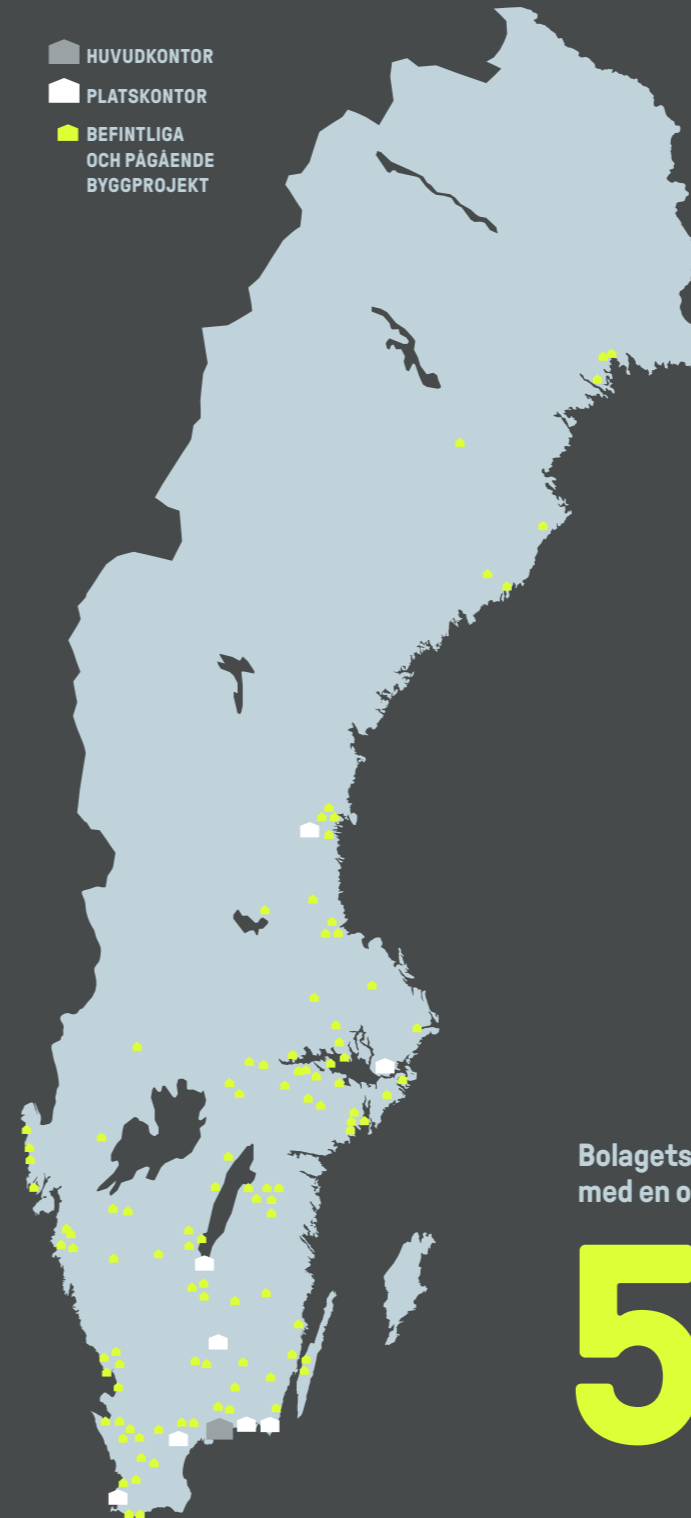
2 265 MKR

* Inkluderar db Minjar AB

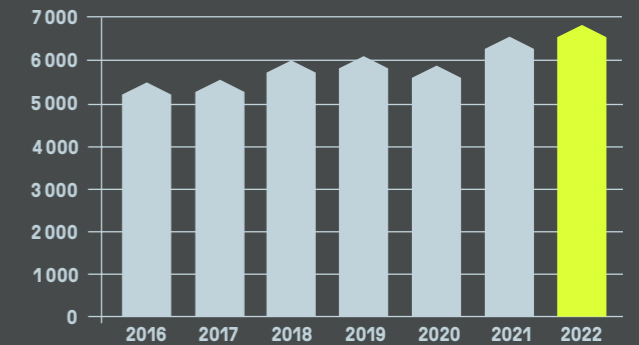
AVFALLSHANTERING

**BYGGSERVICE FASTA STATIONER: 72 %
ENTREPRENAD/BYGGSERVICE: 90 %
MEDELVÄRDE: 81 %**

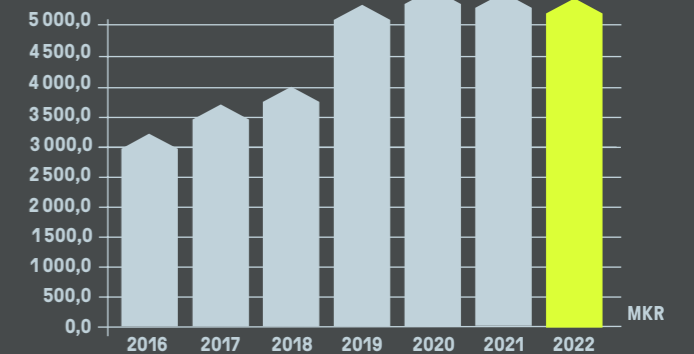
HUVUDKONTOR
PLATSKONTOR
BEFINTLIGA
OCH PÅGÅENDE
BYGGPROJEKT



OMSÄTTNING PER ANSTÄLLD



ORDERSTOCK



Bolagets orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 5 208 MKR med en ordergång från 1 januari om 2 847.

5 208 MKR

Trots en orolig omvärld tog JSB flera spännande kliv under 2022. Orderingen var stark under året och flera stora projekt startade. Vi utsågs till "Årets karriärföretag 2022" och etablerade oss på nya orter.

ETT POSITIVT ÅR I EN UTMANANDE TID

I årsredovisningen förra året beskrev jag att 2022 såg ut att bli ett spännande år. Det blev det också, men inte på det sätt jag kanske förväntade mig. Det var nog få av oss som kunde förutspå Rysslands attack mot Ukraina och de konsekvenser det skulle få i vår omvärld. Det mänskliga lidandet

överskuggar naturligtvis allt, men kriget har även fått direkta konsekvenser för JSB:s verksamhet.

Vi kunde under året se hur räntorna vände uppåt, hur energipriserna steg mot ohållbara nivåer och hur inflationen klättrade till nivåer som vi inte sett på många år.

Tillsammans med de fortsatt höga priserna på byggnadsmateriel får den här utvecklingen dramatiska konsekvenser för byggbranschen. Jag tycker dock att vi på JSB lyckats navigera på ett bra sätt genom det här stormande havet, och 2022 blev totalt sett ett bra år för bolaget.

KORTARE TIDSHORISONT

Vi hade en stark ordergång under sista kvartalet 2021 och den trenden höll i sig under första halvåret 2022. Vi såg tecken på en avmattning under andra halvåret, vilket mycket väl kan bero på den allmänna oron på marknaden. Totalt hade vi en ordergång på 2,8 miljarder kronor för 2022, vilket kan jämföras med 2,4 året före – ett resultat av högt engagemang och affärsfokus. Den resultatavräknade omsättningen för 2022 blev 2,3 miljarder kronor vilket visar att vi håller vår affärsplan för tillväxt.

De snabba förändringarna under 2022 gjorde att vi fick arbeta med en något kortare tidshorisont än tidigare, och vårt fokus har främst legat på åren 2022-2023. Från ledningens sida har vi arbetat intensivt med att stötta affären i olika frågor, för att hantera de olika utmaningar som uppstod. Jag är glad över att JSB är ett företag där medarbetarna varje dag lever upp till värdeorden utmanare, engagemang och omtanke. Det ger en organisation som är lösningsorienterad, klok och mänsklig och det är precis vad som behövs i en orolig omvärld. Det är därför vi har kunnat fortsätta vara en utmanare i en omvärld som varit utmanande.

KONCEPTHUSEN FYLLDE 10 ÅR

JSB Bostad hade ett mycket bra år med nya affärer över hela landet. Det är ett affärsområde som fokuserar på att erbjuda olika typer av konceptbostäder av god kvalitet, där vi drar nytta av standardiserade processer och byggande. Det är ett utmärkt koncept i tuffare tider, eftersom vårt effektiva sätt att arbeta ger kunden ett bra hus till ett attraktivt pris. De kan också dra nytta av vår mångåriga erfarenhet av den här typen av byggnadssätt.

Under 2022 fyllde konceptet tio år och en nyckel för oss under den här tiden har varit de olika ramavtal vi har med bland annat Rikshem och Sveriges Allmännyttas. I september var det invigning i Habo för det första koncepthuset inom Sveriges Allmännyttas senaste ramavtal för en ny generation Kombohus. Habo Bostäder kan nu erbjuda sina kunder ett modernt och hållbart hus med 27 lägenheter för seniorer och gemensamhetslokaler i bottenplan. Totalt har vi byggt runt 300 Koncepthus i över 90 kommuner och ytterligare 35 är under produktion.

FRAMGÅNGAR I HUDIKSVALL

Vi är ett av Sveriges största privata byggföretag och har verksamhet över hela landet. Under året öppnade vi ett kontor i Hudiksvall för att stärka vår närvaro norröver i Sverige. Just i Hudiksvall har vi flera stora projekt och var 2021 först ut med byggstart av 59 lägenheter på attraktiva Kattvikskajen. Sedan dess har vi också fått uppdrag att bygga ett kombinerat kontors- och parkeringshus i samma område och under 2022 vann vi ytterligare ett stort projekt i form av ett vård- och omsorgsboende med

96 lägenheter. Det blev vårt sjunde projekt i Hudiksvall och vi är på plats för att stanna. I november tog vi över 13 medarbetare från Profilbygg, ett lokalt Hudiksvallsföretag som avvecklade sin verksamhet. Vår framgång i Hudiksvall är ett resultat av vår förmåga att skapa lokal förankring och hitta skickliga medarbetare med entreprenörsanda. Lärdomarna från etableringen i Hudiksvall tar vi med oss när vi expanderar till nya orter.

ETablering i UPPSALA

En sådan är Uppsala där vi i november satte spaden i marken för stadens Multihus. Det kommer att innehålla två idrottshallar, ett bibliotek med hörsal och lokaler för kulturskola. Det är vårt andra större projekt i Uppsala och under året berättade vi också om våra planer att etablera oss på plats i staden. Under hösten rekryterades en arbetschef och vi har nu stora förväntningar på att expandera vår verksamhet i och runt Uppsala.

FORTSATT UPPDRAG INOM SAMHÄLLSSERVICE

Under året fortsatte vi att stärka vår affär kring fastigheter för samhällsservice och kommersiell verksamhet. Vi har bland annat ett ramavtal med statliga Specialfastigheter där vi fått i uppdrag att bygga ut Fortunagården i Värnamo – ett hem för vård av missbrukare. I Eksjö bygger vi ett LVU-hem som är ett ungdomsboende med skoldel. Båda projekten genomförs i samverkan.

I Jönköping gör vi ett annat samhällsviktigt projekt tillsammans med Jönköpings Energi. Genom totalentreprenad med samverkan i partnering bygger vi nytt lager och renoverar ett kontor. Vi vann under året ett fyraårigt ramavtal med Jönköpings kommun avseende byggtjänster, vilket är en av anledningarna till att vi ökat vår närvaro i staden.

RÄTT KULTUR FÖR BRA BYGGSERVICE

Just byggservice är ett annat område som utvecklats positivt under året. Jag tror att JSB:s kultur gör oss extra bra på byggservice, där det ofta handlar om att snabbt lösa ett problem för kunden och det kräver både kunskap och erfarenhet men också kreativitet för att lyckas. Medarbetare som lever i en företagskultur som belönar eget ansvarstagande och initiativförmåga blir helt enkelt bra på kundservice. Inom vår byggserviceverksamhet har vi många ramavtal som löpt under mycket lång tid och för kunder med högt ställda krav som Polisen och försäkringsbolag. Det är ett kvitto på vår förmåga att leverera hög kvalitet under mycket lång tid.

FAMILJÄR STÄMMING OCH UTMANINGAR

Jag har flera gånger återkommit till vår kultur och hur den präglar företaget och medarbetarna. Kulturen är helt avgörande för oss och under 2022 kunde vi äntligen samla medarbetare igen för möten och

erfarenhetsutbyte efter ett uppehåll under pandemin. I september genomförde vi JSB-dagarna där alla tjänstemän möttes för att diskutera värdeord och kultur. Vad ska vi ta med oss från våra första 25 år och vad behöver vi bli bättre på? Responsen var otroligt positiv och vi tar nu vidare insikterna från dessa dagar till övriga medarbetare i organisationen. Det som verkligen kom fram under dagarna är hur mycket alla uppskattar den familjära stämningen i bolaget och att vi verkligen menar allvar med att vilja utmana branschen och oss själva. Ett kvitto på vår kultur fick vi i oktober när JSB utsågs till "Årets karriärföretag 2022" i kategorin högskoleingenjörer. Det är naturligtvis otroligt glädjande vi uppmärksammas för vårt arbete med att skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats.

OMTAG KRING PROJEKTSTYRNING OCH HÅLLBARHET

En fråga som blir ett fokusområde för 2023 är att vi gör omfattande utbildning och kompetensutveckling inom projektstyrning. Mitt mål är att vi ska vara Sveriges ledande byggföretag på projektstyrning med visionen om att vara världsbäst. Det ger trygga och stabila projekt och en bättre lönsamhet. Med kompetenta team och rätt process i varje projekt blir det bättre för både oss och våra kunder. Vi ska också utvärdera hur vi kan stötta projektstyrningen med olika digitala verktyg i vardagen.

Hållbarhet är ett annat område som jag vill att vi vässar under kommande år. Vi är redan bra på att definiera hållbarhetsfaktorer i våra leveranser, men vi ska se över våra interna processer och hur vi kan stärka dem. I detta ingår rekrytering av ytterligare hållbarhetskompetens. Vi lägger också ner ett stort arbete på social hållbarhet, inte minst när det gäller att bekämpa kriminalitet i branschen, och jag påstår att vi tillhör de bästa företagen i branschen på det området.

KALIBRERING UNDER 2023

Sammantaget fick jag alltså rätt när jag förra året spådde att 2022 skulle bli ett spännande år för JSB. Vi utvecklades inom många områden och etablerade verksamhet på nya orter. Vi fick in många nya intressanta och utvecklande uppdrag och vi förvalta- de våra ramavtal väl.

Omvärlden är fortfarande svår att förutsäga och 2023 blir ett kalibreringsår där vi förfinar processer och utvecklar vår verksamhet, samtidigt som jag hoppas på många nya affärer. Jag vill tacka alla våra medarbetare och samarbetspartners för året som gått – tillsammans tog vi ett par rejäla kliv i JSB:s utveckling.

Fredrik Leo

Fredrik Leo, VD

STIGANDE KOSTNADER PRESSAR BYGGBRANSCHEN

KNAPPT HADE BYGGBRANSCHEN TAGIT SIG IGENOM DEN GLOBALA PANDEMIN FÖRRÄN EN NY STOR KRIS VAR ETT FAKTUM. RYSSLANDS ANFALL MOT UKRAINA SÄNDE CHOCKVÅGOR GENOM EKONOMIN I EUROPA, MED STIGANDE RÄNTOR OCH KRAFTIGT ÖKANDE ENERGIPRISER. DE FLESTA BRANSCHER HAR PÅVERKATS I NÅGON FORM, MEN FÖR BYGGBRANSCHEN SÅG RÄNTEUTVECKLINGEN, INFLATIONEN, ENERGIPRISERNA OCH MATERIALKOSTNADERNA UT ATT KUNNA BILDA EN PERFEKT STORM.

Byggkonjunkturen under 2022 fortsatte med relativt god fart och det är först under 2023 som Byggföretagen räknar med att oron under 2022 får effekt. Det som höll bostadsinvesteringarna uppe under året var investeringar i fritidshus – möjligen en kvardröjande effekt av det minskade utlandsresandet under pandemiåren. Under 2023 väntas dock bostadsinvesteringarna falla snabbt på grund av minskade investeringar i nybyggnad och fritidshus och samma utveckling väntar kommersiellt byggande och offentligt fastighetsbyggande. Totalt väntas bygginvesteringarna sjunka med 10 procent, med det snabbaste tappet för nybyggnad av bostäder.

Byggfaktas Byggstartsindikator steg med 3 procent under 2022 men med stora skillnader i de olika segmenten. Bostads-

byggandet föll med närmare 24 procent samtidigt som övrigt fastighetsbyggande steg med 44 procent. Enligt Byggfakta beror den stora förändringen för övrigt fastighetsbyggande på att många projekt startas inom offentliga fastigheter, till exempel sjukhus. Även byggandet av kontor och handel har ökat något.

En viktig fråga för branschen under 2022 var cementförsörjningen som varit en utmaning sedan Cementa inte fått förlängt tillstånd för att bryta sten i sitt kalkbrott på Gotland. I december 2022 fattade Mark- och miljööverdomstolen beslut om att Cementa får sitt tillstånd förlängt med fyra år, vilket gav byggbranschen arbetsro. Många aktörer har dock under senare år sökt alternativ till traditionell cement – läs mer om JSB:s arbete med detta på sidan 39.

SCB:s byggkostnadsindex för flerbo- stadshus visade den största ökningen på 50 år när december 2022 jämfördes med samma månad året före. Ökningen drivs framför allt av byggherrarnas räntekostnader som steg med 138 procent under året. Även entreprenörerna fick se sina kostnader öka, med cirka 11 procent under 2022. Sett över perioden visar varor som golvmaterial, armeringsstål och elmaterial de största procentuella prisökningarna för varor, medan kostnaden för trävaror var den enda materialkostnaden som sjönk. Kostnaden för elkraft fördubblades och kostnaden för dieselolja steg med närmare 30 procent.

Källor: Byggindustrin, Byggfakta, SCB



OMTÄNKSAM OCH ENGAGERAD KULTUR

JSB:s snabba tillväxt under många år har möjliggjorts genom engagerade medarbetare med stort fokus på resultat. Lönsamhet är en fundamental faktor som möjliggör utveckling och skapar förutsättningar för att medarbetarna ska trivas och känna att de utvecklas. Ett återkommande uttryck är att JSB arbetar med hjärna, hjärta och mage. JSB ska vara en trygg och omtänksam arbetsplats som utmanar branschens rådande traditioner och tanke- mönster. Initiativförmåga, entreprenörskap

och affärsmässighet belönas och den enskilda medarbetaren har stora möjlig- heter att utvecklas och påverka sin arbetssituation.

Under 2022 lanserades JSB-Moodi som är ett slags sociala medier enbart för JSB:s medarbetare. Grunden är en app som är enkel att ladda ner till mobilen eller läs- plattan, där ledning, centrala funktioner och medarbetare kan få och dela information, inspiration och kunskap om det som just nu händer i bolaget. JSB har många medarbetare

som inte sitter framför datorer hela dagarna och därför har det varit viktigt att hitta ett enkelt och smidigt sätt att nå ut.

JSB-Moodi kan användas för att skapa engagemang, men också för att göra enkla pulsmätningar i viktiga frågor för att höra medarbetarnas uppfattningar. Appen blir också ett viktigt verktyg i onboarding av nya medarbetare, som kan få tillgång till JSB-Moodi redan innan de börjar på företaget och på så sätt få insyn i kultur och information.

FYRA AFFÄRSOMRÅDEN FÖR TILLVÄXT

JSB ÄR INDELAT I FYRA AFFÄRSOMRÅDEN SOM FÅR CENTRALT STÖD I FRÅGOR SOM HÅLLBARHET, DIGITALISERING OCH ARBETSMILJÖ.

JSB SYD

JSB Bygg Syd levererar tjänster inom entreprenad och byggservice från Skåne till Jönköping. Affärsområdet är indelat i sju lokala marknader med kontor i Malmö, Kristianstad, Karlshamn, Ronneby, Karlskrona, Växjö och Jönköping. Vid årets slut pågick ett 20-tal projekt inom området. Några av de större är Pilgrimmen i Lund, Mörrums skola i Mörrum, Snäckebacksskolan i Ronneby samt projekt åt Jönköpings Energi. Planering pågår för egenutvecklade projekt i Karlshamn. Under året överlämnades Mossleplatån i Värnamo, ett nytt landmärke för orten med nio våningar innehållande bostäder och en vårdcentral. Utöver entreprenadprojekten erbjuds byggservice i Skåne, Blekinge och Kronoberg till ett 15-tal ramavtalspartners, men också i enskilda projekt. Vid årsskiftet startades även en ny byggserviceavdelning i Jönköping, där JSB har avtal med Jönköpings kommun.

JSB MELLAN

JSB Mellan levererar entreprenadtjänster i Mellansverige. Området har kontor i Bromma och under året förbereddes expansion till Uppsala där JSB bygger ett nytt Multihus. Vid årets slut 2022 pågick sex projekt i eller runt Stockholm och Uppsala. Några av de större projekten som pågår är Kvarteret Esset i Sollentuna, bostadsprojektet Ormbacka i Järfälla med 126 bostäder ritade av Wingårdhs. Bland de nya uppdragen under året syntes ett äldreboende i Ekerö och en skola i Täby.

JSB BOSTAD

JSB Bostad ägnar sig huvudsakligen åt att nyproducera och utveckla flerfamiljshus inom olika ramavtal med svenska bostadsaktörer som Rikshem och Sveriges Allmännytta. Totalt pågick vid årets slut 12 olika projekt över hela landet. I Habo färdigställdes ett Bo Punkt-hus inom det senaste ramavtalet med Sveriges Allmännytta, i Umeå färdigställdes projektet Orrspelet för Rikshem och i Hudiksvall inleddes bygget av ett nytt vård- och omsorgsboende på uppdrag av Riksbyggen. Det sistnämnda är JSB Bostads största projekt hittills.

JSB FASTIGHETSUTVECKLING

JSB Fastighetsutveckling förvärvar byggrätter och tomtmark för att utveckla och projektera bostäder och kontor som JSB antingen förvaltar eller säljer vidare. Under 2022 påbörjades bygget av Rosenvindan i Sölvesborg som blir JSB:s första hyresrätter som förvaltas i egen regi. I Södertälje förvärvades tre byggrätter om totalt 11 400 kvm (BTA) fördelat på bostäder, kontor och idrottsverksamhet. Bygglov för projektet söks under 2023. Utöver detta finns ytterligare sex projekt i olika utvecklingsstadier.

FORTSATT EXPANSION TILL NYA MARKNADER

Det var länge sedan JSB var det lilla lokala byggföretaget i Blekinge. I dag är JSB ett rikstäckande byggföretag som möter de största jättarna i upphandlingar. Det nära och lokala är dock fortfarande helt centralt för JSB och därför etableras lokalkontor med hög grad av entreprenörskap och en djup förståelse för den lokala marknaden.

Målet är att skapa långsiktiga kundrelationer med ett nära och djupt samarbete.

Under 2022 tog JSB över personal från Profilbygg i Hudiksvall och fick på så sätt snabbt ökad lokalkännedom på en av företagets just nu viktigaste marknader. I Jönköping utökades den befintliga verksamheten till att även erbjuda byggser-

vice. Planen är att öppna ett nytt kontor i Uppsala inom kort och etableringar på fler geografiska marknader är på gång. Oavsett den geografiska placeringen är det alltid samma talanger som JSB söker: Duktiga yrkespersoner med god lokalkännedom, entreprenörskänsla och en vilja att utmana branschen.

SAMVERKAN UTVECKLAR ERBJUDANDET

JSB arbetar ständigt med att utveckla koncept och erbjudande tillsammans med samarbetspartners och leverantörer. Ett bra exempel på ett sådant samarbete är minimeringen av klimatavtrycken i koncepthusen. Det var ett arbete som gjordes i samverkan mellan JSB Bostad, dotterbolaget Minjar och leverantörer. Genom att justera materialval och se över konstruktion

i JSB Bostads koncepthus gick det att sänka klimatavtrycken för Bo Punkt och Bo Lamell med cirka 30 procent vardera. Det var det nära samarbetet mellan olika kompetenser som gjorde att det gick att optimera koncepthusens konstruktion och grundläggning så att mindre betong behöver användas utan att hållfastheten påverkas.

EGEN ARKITEKT- OCH KONSTRUKTIONSKOMPETENS

På JSB:s dotterbolag Minjar AB i Malmö arbetar arkitekter, byggnadsingenjörer och konstruktörer som för kundens räkning tar fram allt från illustrationer till färdiga bygghandlingar i projekten. Att ha denna kompetens inom koncernen innebär stora fördelar för kunderna som snabbt kan få beslutsunderlag i en tidspressad byggpro-

cess. Dessutom innebär det en kvalitets-säkring av projekteringen när arkitekter och konstruktörer arbetar så tätt tillsammans. Minjar har stor del i framtagandet av JSB Bostads olika koncepthus men bidrar också med kompetens och kunskap i traditionella entreprenadprojekt över hela landet.

FOKUS PÅ LÅNGVARIGA RELATIONER

JSB vill ha nöjda kunder som stannar kvar under lång tid. Det finns flera exempel på kundrelationer som sträcker sig 10-15 år tillbaka i tiden och där JSB får förnyat förtroende år för år. Det är nära relationer som präglas av lyhördhet och transparens

och som skapar ett samarbete som blir proaktivt och där nya idéer testas. De senaste åren har JSB varit mycket framgångsrikt i upphandlingar av ramavtal och har tecknat långa kontrakt med bland annat Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Sveriges

Allmännyttan, Specialfastigheter och Rikshem. Ramavtalen bygger starka relationer och ömsesidigt förtroende som utvecklar bostäder och lokaler med god kvalitet till rätt kostnad och i en process som är effektiv för alla parter.



”

JSB har genom åren varit en trygg samarbetspartner till oss och samarbetet genomsyras av stor lyhördhet till våra medlemmars behov och att hela tiden arbeta med ständiga förbättringar. De är alltid på tårna när nya frågor och förfrågningar kommer upp, stort som smått. Våra medlemmar uppskattar generellt husens kvalitet och leverans mycket. Husen och byggsystemen bakom upplevs som genomarbetade och trygga, och det är positivt med den stora flexibilitet som det senaste avtalet ger.

*Sofia Hansdotter,
fastighetsutvecklingsexpert,
Sveriges Allmännyttan*



”

Vi ställer stora krav på våra entreprenörer på flera områden som kundbemötande, flexibilitet, förmågan att hitta lösningar och att kunna leverera service på kort tid. Att arbeta med försäkringsskador är speciellt på så sätt att det ofta kan vara akut att komma ut och göra de första inledande åtgärderna. JSB har på ett föredömligt svarat upp i dessa lägen under lång tid och vid komplicerade situationer.

*Mats Svensson,
affärsområdeschef Skador,
Länsförsäkringar Blekinge*

BYGGER FÖR ETT BÄTTRE SAMHÄLLE

JSB BYGGER OCH UNDERHÅLLER BOSTÄDER, KOMMERSIELLA FASTIGHETER OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER ÖVER HELA LANDET. ERBJUDANDET BESTÅR AV TRE OMRÅDEN.

BOSTÄDER

Hus av bra kvalitet som är enkla att beställa och förvalta. JSB bygger antingen i egen regi eller på entreprenad.

- Konceptbostäder
- Entreprenad
- Byggservice
- Fastighetsutveckling

SAMHÄLLS- FASTIGHETER

Förskolor, skolor, äldreboenden, trygghetsboenden och anpassningsbara lokaler för vård och omsorg. JSB bygger priseffektivt och med hög kvalitet.

- Konceptförskolor
- Entreprenad
- Byggservice

KOMMERSIELLA LOKALER

Industrilokaler, kontor, kallbadhus eller hotell – JSB har lång erfarenhet av att bygga och renovera kommersiella lokaler.

- Entreprenad
- Byggservice



BOSTÄDER ÖVER HELA LANDET

EFTERFRÅGAN PÅ NYA BOSTÄDER ÄR STOR I MÅNGA DELAR AV LANDET. JSB BYGGER ATTRAKTIVA OCH KOSTNADSEFFEKTIVA BOSTÄDER ÅT BÅDE PRIVATA FASTIGHETSÄGARE OCH ALLMÄNNYTAN. FOKUS LIGGER PÅ LÄGENHETER MED BRA MATERIALVAL OCH MODERN DESIGN.

JSB:s bostadsverksamhet omfattar såväl traditionella entreprenadprojekt för privata och kommunala fastighetsägare som de egenutvecklade konceptbostäderna.

Genom ramavtal med Rikshem och Sveriges Allmännytta byggs hållbara bostäder av god kvalitet, med hyror som är rimliga även för den som inte tjänar mest. Arbetet sker i nära samverkan med byggherrar, kommuner och myndigheter för att skapa hus som står länge och som bidrar till vackra stadsmiljöer.

JSB:s egna koncept är kostnadseffektiva hus i modern design. Beställaren utgår från en standardiserad lösning och kan utifrån denna göra egna tillval och förändringar. Det ger snabba byggprocesser och hög flexibilitet till en attraktiv kostnad. Husen uppfyller kraven enligt miljöbyggnad silver utifrån förutsättningar på platsen. Under de senaste 12 åren har JSB byggt närmare 300 koncepthus över hela landet, med totalt cirka 5050 lägenheter.

I kvarteret Torsken i Solna görs en förtätning av en befintlig fastighet. Två punkthus byggs i sex respektive åtta våningar, sammanlänkade av en bottenvåning med tvättstuga och gemensamhetslokal. Resultatet är ett trygghetsboende som vänder sig till solnabor som är 60 år eller äldre.

Husen bygger på JSB:s koncepthus Bo Punkt och beställaren har lagt ner stor energi på att utforma ett helt nytt uttryck genom tillval i form av bland annat loftgångar, putsad fasad och träraster. En utmaning i projektet är att husen byggs på en trång yta mellan befintlig bebyggelse, vilket krävt noggrann planering av transporter. Eftersom det är ont om plats kan byggnadsmaterial inte lagras på platsen utan måste anlända till bygget i rätt tid och i rätt kvantitet.



KVARTERET TORSKEN, SOLNA

Kund: Bostadsstiftelsen Signalisten

Storlek: 78 lägenheter, gemensamhetslokal (5 573 kvm BTA)

EFFEKTIVT SAMARBETE MED RAMAVTAL

Sedan 2019 har JSB ett ramavtal med Rikshem för projekt över hela landet. Syftet är att genom ett nära samarbete effektivisera byggprocessen för att höja produktiviteten och motverka höga byggkostnader. Första steget i ett nytt projekt är att JSB lämnar ett initieringspris så att kunden kan ta ställning till projektet på ett övergripande plan. Därefter görs en förstudie för att

JSB ska kunna lämna ett entreprenadpris. I förstudien hanteras frågor som geotekniska undersökningar och kontakter med myndigheter. Ramavtalet ger Rikshem möjlighet att tidigt i processen få en överblick av projektets omfattning och dess kostnader. Kunden får moderna, effektiva och hållbara hus till ett konkurrenskraftigt pris och kan använda erfarenheter från tidigare projekt

när nya avrop görs inom ramavtalet. För Rikshem har JSB slutfört ett projekt om 103 lägenheter i Umeå och ett annat om 130 lägenheter och 4 lokaler i Södertälje. Just nu pågår byggnation av 141 lägenheter i Norrköping och 37 lägenheter i Uppsala. Projektet tar utgångspunkt i JSB:s koncepthus och Rikshem har möjlighet att påverka husens utseende och planlösning.

KVARTERET NORRA BLOMBACKA, SÖDERTÄLJE

Kund: Rikshem

Storlek: 130 lägenheter, 4 lokaler
(9 487 kvm BTA)

I södra Karlshamn ligger Möllebacken som är ett miljonprogramsområde från tidigt 1970-tal. Här har JSB fått uppdraget att totalrenovera 12 bostadshus med totalt 213 lägenheter. Varje hus har fått nytt tak, ny fasad

samt nya fönster och dörrar. Stamrenovering har gjorts och samtliga lägenheter har fått nya badrum och uppfräschade kök. Dessutom har husen elsanerats och nya värmesystem har installerats.

En viktig uppgift för JSB har varit att störa hyresgästerna så lite som möjligt och se till att säkerheten på arbetsplatsen är hög, inte minst för att undvika att nyfikna barn går innanför avspärningarna. Varje hus tog cirka 10-12 veckor att färdigställa och projektet har krävt noggrann planering in i minsta detalj. Resultatet är att ett slitet miljonprogramsområde fått nytt liv, med betydligt högre komfort för hyresgästerna, medan fastighetsägaren kan se fram emot många underhållsfria år och betydligt lägre energiförbrukning.



MÖLLEBACKEN, KARLSHAMN

Kund: Karlshamnsbostäder

Fakta: 12 bostadshus med totalt 213 lägenheter

I Ljungaviken i Sölvesborg bygger JSB ett femvåningshus i egen regi. JSB Fastighetsutveckling är beställare och JSB Bostad är entreprenör. Huset står klart till sommaren 2023 och är det första där de färdigbyggda hyresrätterna också kommer att förvaltas av JSB. Uppvärmning sker med hjälp av bergvärme och på husets tak finns solceller som försörjer huset med all fastighetsel, för till exempel belysning och hissar.

Huset är ett koncepthus från JSB Bostad som byggs med en betongstomme och har en putsad fasad i ljusa färger. Det ligger lummigt nära skog, hav och golfbana och via en gång- och cykelbro går det att ta sig till centrala Sölvesborg på ett par minuter.



ROSENVINDAN, SÖLVESBORG

Kund: JSB Fastighetsutveckling

Storlek: 26 hyresrätter (1735 kvm BTA)

SAMHÄLLS- FASTIGHETER

DEN SNABBA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I SVERIGE UNDER DE SENASTE TIO ÅREN HAR SKAPAT EN HÖG EFTERFRÅGAN PÅ OLIKA TYPER AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER – FÖRSKOLOR, SKOLOR, ÄLDREBOENDEN OCH ANDRA TYPER AV VÅRD- OCH TRYGGHETSBOENDEN. JSB BYGGER SAMHÄLLSFÄSTIGHETER ÖVER HELA LANDET – BÅDE I FORM AV EGNA KONCEPTFASTIGHETER OCH SOM TOTALENTREPRENÖR ÅT ANDRA.

JSB har flera ramavtal avseende samhällsfästigheter. För Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) ingår JSB i ett ramavtal för nyckelfärdiga förskolor, och JSB:s koncept Tallen är den upphandlade förskolan som fått högst avräkningspoäng av de tilldelade förslagen. Förskolan Tallen bygger på en träkonstruktion med låg klimatpåverkan och en utformning som sätter barn och lärande i fokus.

Inom ett ramavtal med statliga Specialfastigheter arbetar JSB med uppdrag kring olika typer av säkra fastigheter. Det kan gälla vårdboenden, kriminalvårdsanstalter eller andra fastigheter med särskilda behov och höga krav. JSB arbetar både med ombyggnation av befintliga fastigheter och med nyproduktion.

I området Hermodsdal i södra Malmö är JSB utförande-entreprenör för Tomasgårdens förskola.

Det är en stor förskola i två plan, som ska innehålla 10 avdelningar för 20 barn vardera. Arbetsplatsen ligger i kanten av ett befintligt skolområde vilket ställer stora krav på säkerhet och transportplanering. Förskolan byggs i tre sammanbundna längor där två innehåller förskoleavdelningarna och en innehåller gemensamma ytor. Vid förskolan byggs också en pedagogisk utemiljö med pergola och vattenlek.



TOMASGÅRDENS FÖRSKOLA, MALMÖ

Kund: Malmö stad

Fakta: Förskola för 200 barn med storkök och vattenlek



SKYTTEGILLET, HUDIKSVALL

Kund: Riksbyggen

Fakta: 96 lägenheter, allmänna ytor för dagverksamhet (10 000 kvm BTA)

I september 2022 togs det första spadtaget för vård- och omsorgsboendet Kooperativa hyresgästföreningen Skyttegillet i Hudiksvall. Riksbyggen och Hudiksvalls kommun har tillsammans bildat en kooperativ hyresgästförening som äger boendet och JSB har anlåtats som totalentreprenör för projektet.

Det är JSB:s sjunde projekt i Hudiksvall och ett mycket omfattande uppdrag på över 10 000 kvm (BTA). Totalt byggs 96 lägenheter i fem sammanlänkade hus med gemensamma lokaler för dagverksamhet, storkök, personalytor och reception. I anslutning till husen planeras rofyllda trädgårdar i två skyddade innergårdar samt odlingslotter för de boende. JSB:s roll som

totalentreprenör innebär ett omfattande arbete med planering och ledning och ställer stora krav på noggrann projektstyrning. I projekteringsarbetet deltog även JSB:s dotterbolag Minjar som har tidigare erfarenhet av vård- och omsorgsboenden och som bidrog med projektering av olika typer av handlingar och data för projektet. Skyttegillet beräknas stå klart i oktober 2024.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

UNDER DE SENASTE ÅREN HAR JSB BYGGT EN LÅNG RAD OLIKA KOMMERSIELLA FASTIGHETER. KONTORSFASTIGHET, SALUHALL, KALLBADHUS OCH STORA LAGERLOKALER ÄR NÅGRA EXEMPEL DÄR JSB MEDVERKAT TILL NYA YTOR FÖR ARBETE, UNDERHÅLLNING OCH HANDEL.

När det gäller uppdragen inom kommersiella fastigheter kan utmaningen variera från en kulturmärkt saluhall till ett nybyggt kontor och från stora lagerbyggnader för e-handel

till renovering av befintliga butikslokaler. Uppdragen är ofta komplexa och ställer krav på JSB som ett flexibelt, nytänkande och hantverksskickligt byggföretag.



ROSENDAL

BIBLIOTEK

IDROTTSBALL

KULTURSKOLA

I den nya stadsdelen Rosendal bygger JSB Uppsalas nya Multihus. Det blir en mötesplats för områdets invånare, men också för andra boende i södra Uppsala. I anläggningen byggs två idrotts-hallar med 150 publikplatser, ett bibliotek med hörsal för 100 personer och lokaler för kulturskola.

Rosendal är ett område med höga krav på hållbarhet och innovation och Multihuset är inget undantag. En utmaning i projektet är att lösa akustikförhållandena, eftersom bibliotek, hörsal och kulturskola ligger i våningsplanet under idrottshallen. Multihuset får en exklusiv arkitektonisk utformning med skiffer som en stor del av fasadmaterialet.

ROSENDAL MULTIHUS, UPPSALA

Kund: Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Fakta: Två idrotts-hallar, bibliotek med hörsal och kulturskola (ca 4 000 kvm BTA)

EXPANDERANDE BYGGSERVICE GER KUNDERNA SNABB HJÄLP

BYGGSERVICE HAR VARIT EN VIKTIG DEL AV JSB:S VERKSAMHET ÄNDA SEDAN FÖRETAGET GRUNDADES. MED HJÄLP AV SJÄLVGÅENDE MEDARBETARE MED STOR KÄNSLA FÖR SERVICE LÖSER JSB ALLT FRÅN MINDRE REPARATIONER TILL UNDERHÅLL OCH OMBYGGNINGAR.

En trasig dörr, en vattenskada, ett cykelskjul som behöver byggas – när kunder behöver snabb och professionell hjälp är det JSB:s byggserviceteam som rycker ut. Ända sedan bolaget grundades har byggservice varit en viktig del av verksamheten. Att kunna erbjuda kunderna snabb hjälp av medarbetare med god lokalkännedom och hög servicekänsla är ett strategiskt viktigt sätt att bygga långvariga kundrelationer.

”Bredden på uppdragen är stor och vi har gjort allt från att renovera en hotelloby till att tömma ett bibliotek. Vi har egen kompetens för snickeriarbeten och murning och tar in elektriker, rörmokare eller andra när det behövs. Men kunden behöver bara ha kontakt med oss, så löser vi resten med våra underentreprenörer”, säger Christoffer Pålsson, byggservicechef i Kristianstad.

JSB har ramavtal för byggservice med en lång rad kommuner, statliga organisationer, industrier och företag. Bland kunderna finns Polisen och Försvarmakten samt flera för-

säkringsbolag. En stor del av verksamheten inom byggservice handlar om försäkrings-skador efter vattenläckor, bränder eller stormar.

”I de uppdragen är det extra viktigt att våra medarbetare har hög social kompetens. Då är vi ofta hemma hos privatpersoner som nyss varit med om något tråkigt och som kanske är ledsna och oroliga. Det gäller för oss att lyssna och förstå”, säger Christoffer Pålsson.

Sedan något år pågår en övergång till ett helt digitaliserat arbetssätt, där medarbetarna får sina arbetsorder via email eller mobiltelefon. Det ger medarbetarna större frihet att planera arbetsdagen och minskar behovet av att köra in till kontoret för administration.

”Digitaliseringen förändrar och effektiviserar vårt arbete på ett radikalt sätt. Men viktigast är att vi kan ge kunderna snabbare hjälp genom att minimera vår egen administration”, säger Christoffer.

JSB erbjuder sedan tidigare byggservice i Blekinge, Skåne och Kronoberg och öppnade under 2022 i Hudiksvall. I början av 2023 utökas verksamheten även till Jönköping. En ständig utmaning är att hitta nya medarbetare, men arbetet är attraktivt för den som trivs med att planera sin egen arbetsdag, är självgående och tycker om kundkontakter.

”Ur ett affärsmässigt perspektiv är byggservice viktigt för JSB. Det skapar stora möjligheter till merförsäljning att medarbetarna rör sig ute hos kunderna. Vi har sett många exempel på hur ett litet reparationsuppdrag kunnat leda till större renoverings- eller nybyggnadsuppdrag”, berättar Christoffer.



GOTT SAMARBETE OM BRANDSKADA

JSB:S BYGGSERVICEERBJUDANDE RIKTAR SIG MOT FASTIGHETS-ÄGARE SOM BEHÖVER SNABB OCH EFFEKTIV HJÄLP MED REPARATIONER OCH UNDERHÅLL ELLER MED OM- OCH TILLBYGGNAD. FLERA FÖRSÄKRINGSBOLAG FINNS OCKSÅ BLAND KUNDERNA OCH JSB FÅR OFTA RYCKA UT EFTER VATTENSKADOR, BRÄNDER ELLER STORMAR. NÄR OLYCKAN VAR FRAMME EN FÖRSOMMARDAG I VÄXJÖ VAR DET JSB:S BYGGSERVICE SOM FICK UPPDRAGET ATT REPARERA SKADORNA.

En tidig morgon i maj 2021 hördes sirener på Vallmästarvägen i Växjö. En radhuslänga stod i brand och det tog flera timmar innan räddningstjänsten hade branden under kontroll. När röken skingrade sig var en fjärdedel av längan så skadad att den behövde rivas. Flera andra lägenheter behövde renoveras på grund av vatten- och rökskador. Fastighetsägare var det kommunala bostadsbolaget Vidingehem i Växjö, som sedan flera år har ramavtal med JSB inom byggservice. Fördelen med ett ramavtal är att villkoren är bestämda på förhand och att det därför går snabbt att komma igång med ett nytt projekt.

Inom ramavtalet utför JSB mindre reparationer som att byta en skadad kakelplatta, men också köksrenoveringar och totalrenoveringar av Vidingehems lägenheter. Dessutom hjälper JSB till med större underhållsprojekt som takbyten. Efter branden på Vallmästarvägen gav Vidingehem JSB uppdraget att återställa det skadade huset.

Det blev ett omfattande arbete med att riva och återuppbygga den totalskadade delen, helrenovera en bostad och göra reparationer i en tredje. Totalt tog återuppbyggnaden åtta månader och uppdraget krävde noggrann planering och ett nära samarbete mellan många olika yrkesgrupper.



HÖGA AMBITIONER INOM HÅLLBARHET

Ett långsiktigt arbete under många år har gjort att JSB i dag har solida processer för hållbarhetsfrågor som klimat och miljö, arbetsmiljö och säkerhet samt balanserad ekonomi och affäretik. Under 2022 gjordes stora energibesparande åtgärder.

De senaste åren har det synts en kraftig ökning av hållbarhetskrav från kunder och i upphandlingar. Från och med den 1 januari 2023 måste en klimatberäkning ingå i varje bygglovsansökan. Förutom de självklara målen om låg klimatpåverkan och hög energieffektivitet ställer upphandlare i dag också krav på solida processer för arbetsmiljö, säkerhet och etik. JSB arbetar sedan många år med såväl arbetsmiljöfrågor som klimat- och miljöfrågor och har höga ambitioner på området. Under året utbildades ett 50-tal tjänstemän i de nya kraven på Miljöbyggnad samt i kraven gällande lagen om klimatdeklarationer.

”Byggindustrin har en stor påverkan på miljön i hela livscykeln från materialtillverkning till själva byggprocessen, drift och till sist rivning av byggnaden. Precis som för alla andra har energifrågorna kommit i fokus

för oss under 2022 och vi har arbetat systematiskt med att sänka vår energiförbrukning, både på våra byggarbetsplatser och i våra fastigheter.”, säger Petra Waltersson som är affärs- och verksamhetsutvecklingschef på JSB.

”Inom den sociala hållbarheten har den sunda konkurrensen haft stort fokus inom JSB under 2022. Vi är en bransch där kriminell verksamhet förekommer, vilket gör det viktigt att vi har ett systematiskt sätt att arbeta med bedömning av våra leverantörer och deras leverantörer. Social hållbarhet handlar också om värdering och kultur, där har vi också lagt extra fokus under 2022.”, säger Petra.

JSB:s konceptbostäder har i sin standardutformning goda förutsättningar att certifieras enligt Miljöbyggnad och Svanen. Det pågår hela tiden ett arbete med att

vässa projekten ytterligare och under 2022 kunde JSB meddela att klimatavtrycket för de två koncepthusen Bo Lamell och Bo Punkt hade reducerats med 33 % respektive 29 %. Detta genom att tillsammans med leverantörer se över materialval och byggprocess.

Även rutinerna för etablering av nya byggarbetsplatser har skärpts genom krav på energibodar, åtgärder för sänkt elförbrukning och skärpta krav på avfallshantering. På huvudkontoret i Karlshamn har förändrad belysning och en ny luftvärmepump lett till markant lägre energiförbrukning.

”Vi letar förbättringar i både det stora och det lilla, från att byta lysrör till att förändra hur vi bygger hus. När vi säger att vi är en utmanare i branschen ska det gälla på hållbarhetssidan också.”, säger Petra Waltersson.

100%

MILJÖMÄRKT EL I ALL VERKSAMHET

På alla JSB:s kontor och byggarbetsplatser används 100 % miljömärkt el sedan flera år. För de egna kontorsfastigheterna pågår utredning för solcellsanläggningar, vilket också på sikt skulle kunna vara möjligt att använda för viss drift ute på byggarbetsplatserna.

LFM30

LFM30 är ett lokalt initiativ i Malmö för att skapa en geografisk spelplan för att påskynda bygg och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. Övergripande mål till 2030 är att tillsammans utveckla en klimatneutral bygg och anläggningssektor i Malmö med netto noll CO₂utsläpp. JSB har satt mål inom material, energi, transporter och avfall. JSB följer värden uppsatta inom LFM30 och deltar aktivt i fokusområden kring klimatneutrala byggmaterial samt klimatneutrala byggarbetsplatser och transporter.

STOR EFFEKT AV GRÖN BETONG

Osäkerheten kring tillgången på traditionell cement de senaste åren har lett till stor kreativitet i branschen. Restprodukter från stålindustrin går att använda i stället för cement som bindemedel i betong och JSB:s leverantörer kan nu erbjuda en grön betong baserad på flygaska. Det ger en betong med samma hållfasthet som tidigare men med lägre klimatpåverkan. Förutom att byta ut innehållet i betongen arbetar JSB med att minska betonganvändningen genom förändringar i konstruktioner.

NYCKELROLL FÖR OSYNLIGA HJÄLTARNA

Under 2023 gör JSB en utökad satsning på projektstyrning med målet att bli bäst i landet inom området. En förutsättning för att kunna navigera på ett lönsamt sätt genom ett projekt är att kartan stämmer från början. Det är där några av JSB:s osynliga hjältar kommer in.

När JSB ska lägga anbud på ett nytt uppdrag har kalkylingenjörerna en nyckelroll. Baserat på beställarens önskemål räknar de fram bygg- och projektkalkyler för att säkerställa att kommande projekt blir lönsamma. Kalkylerna blir på det sättet kartan som hela projektet utgår ifrån.

"Vi kalkylingenjörer är som ett slags internkonsulter som stöttar projekten med olika beräkningar och analyser. Det är otroligt spännande att vara med i projekt

redan från början och sedan följa dem under hela processen. Jag är som person väldigt nyfiken och det passar mig att få sätta mig in i alla detaljer om hur projekten är tänkta att byggas", säger Tuna Hoseen.

Hon är byggnadsingenjör och arbetar på kalkylavdelningen sedan våren 2022. Direkt efter studierna arbetade hon hos en akustikleverantör innan hon fick tjänsten på JSB. Att hon kommer från leverantörssidan är en styrka, eftersom en stor del av arbetsdagen handlar om att hålla kontakt med underentreprenörer och leverantörer.

"Vår avdelning har en viktig roll när det gäller att bevaka lönsamheten i projekten. Då behöver vi förstå hur våra underleverantörer har beräknat sina priser till oss. Det gör att det här är ett väldigt socialt jobb

med många kontakter med underentreprenörer och leverantörer", säger Tuna.

Kalkylingenjörerna stöttar också JSB:s projektledare med kalkyler för att bevaka lönsamheten i ett projekt eller identifiera och analysera risker i kommande projekt. Det innebär ett nära samarbete med många andra delar av JSB och dagliga kontakter med kollegor över hela landet. Men även erfarenhetsutbytet inom den egna avdelningen är viktigt.

"Vi har en otrolig hög kompetens på avdelningen. Jag lär mig hela tiden av mina kollegor och jag känner verkligen också att de också lyssnar på mina idéer och tankar. Trots att jag fortfarande är ganska ny på jobbet kan jag vara med och påverka hur vi jobbar", säger Tuna.



STÄNDIGT FOKUS PÅ SÄKERHETEN

OMTANKE ÄR ETT AV JSB:S VÄRDEORD OCH DET MÄRKS INTE MINST I ARBETSMILJÖARBETET OCH KRAVSTÄLLANDET PÅ DEN ENSKILDA INDIVIDEN. VERKSAMHETEN PÅ EN BYGGARBETSPLATS INNEHÅLLER MÅNGA RISKFYLLDA MOMENT OCH DET GÄLLER ATT MEDARBETARNA ÄR RÄTT UTBILDADE OCH FÖLJER SÄKERHETSROUTINERNA. PÅ JSB PÅGÅR ETT STÄNDIGT ARBETE FÖR ATT TILLBUD OCH OLYCKOR SKA UNDVIKAS. DEN SOM ARBETAR PÅ JSB FÅR GEDIGEN UTBILDNING I ARBETSMILJÖ OCH DET STÄLLS HÖGA KRAV PÅ MEDARBETARE OCH UNDERLEVERANTÖRER ATT FÖLJA REGLER OCH RUTINER.

Under 2022 fortsatte arbetet med att öka kunskapen kring arbetsmiljö bland alla medarbetare. Detta kan ske genom utbildningar i hjärt-lungräddning, heta arbeten eller säkra lyft, men framför allt gäller det att hålla ögonen öppna i vardagen för att se om något är fel.

Ett viktigt tema under 2022 handlade om att inte gå förbi. Den som ser något som bryter mot JSB:s arbetsmiljöregler måste säga ifrån direkt, så att det åtgärdas. En viktig utmaning är att få in det beteendet i ryggmärgen på alla. Det syns snabba förbättringar direkt efter en utbildning men det gäller att behålla den förbättringen över tid.

Stort fokus ligger på att motverka vibrationskador och JSB har varit en föregångare i branschen genom ett samarbete med flera maskinleverantörer. Alla nya maskiner som levereras till JSB är märkta med information om vibrationer, så att den som använder maskinen kan se hur länge det är säkert att arbeta med den.

Ett annat område som fått extra uppmärksamhet under 2022 är uppmaningen att knäppa hjälmen. Det är något som det slarvas med ibland, men en hjälm som sitter fast ger ett helt annat skydd än den som är lös. För JSB handlar arbetsmiljöarbetet om stort och smått – från generella policy-

uppdateringar till handfasta tips och regler om säkerhet i vardagen.

Under 2023 fortsätter arbetet med beteendeförändringar och utbildningar. Ingen ska skadas av att arbeta på JSB. Det vilar ett stort ansvar på varje medarbetare och på hela företaget att skapa en säker och trygg arbetsmiljö som är fri från olyckor eller risk för långvariga skador.

VIKTIGT ATT SÄGA TILL DIREKT

Jennifer Eklund arbetar som arbetsledare på JSB och har arbetsmiljöfrågor som en viktig del av sitt ansvarsområde. Sedan 2021 arbetar hon med bygget av Nya Mörrum skola och Idrottshall, där arbetet pågår parallellt med att det finns elever i angränsande byggnader.

"Vi måste vara väldigt noga med säkerheten, till exempel med hur staketet och grindarna fungerar. Dessutom har vi en stor tornkran som inte får lyfta över skolområdet", berättar Jennifer.

Hon rör sig ute på arbetsplatsen varje dag och gör mycket av arbetsmiljöarbetet löpande när hon ser något som behöver åtgärdas. Varannan vecka sker en skyddsron och hittills har bygget löpt utan några större tillbud.

"Vår bransch är tidspressad men det betyder ju inte att vi tar genvägar. Säkerheten är det viktigaste och alla ska komma hem från jobbet på kvällen. Det är något som vi

är noga med att förklara för våra underentreprenörer också så att de arbetar efter våra regler", säger Jennifer.

Hon menar att det lilla oskyldiga "jag ska bara" kan vara riktigt farligt. Det är när någon gör ett avsteg från säkerhetsrutinerna som olyckan kan vara framme. Därför sker löpande utbildning av alla medarbetarna, både lokalt för arbetsplatsen och genom övergripande utbildningar inom JSB.

"Vi tittar på många olika områden, från heta arbeten till kvartsdamm och fallskydd. En fråga som vi diskuterar allt mer är hanteringen av vibrerande handhållna maskiner och vikten av att följa vibrationsmärkningen

för att minimera risken för skador längre fram", säger Jennifer.

Under 2023 vill hon fortsätta arbetsmiljöarbetet på plats och vassa rutinerna.

"JSB gör många lokala och nationella aktiviteter kring arbetsmiljön och där ska vår arbetsplats vara med. Allt vi gör har samma utgångspunkt, att vi på JSB ska ta hand om varandra".

EN KULTUR SOM GÖR JSB REDO ATT UTMANA BRANSCHEN

Det är med hjälp av hjärta, hjärna och mage som JSB har vuxit till ett av Sveriges största byggföretag. De starka och tydliga värderingarna har skapat en engagerad organisation med god affärsförståelse och fokus på lönsamhet. Kraven på de enskilda medarbetarna är höga, för på JSB arbetar de som vill utmana hela branschen.

KARRIÄRMÖJLIGHETER

På JSB ska det löna sig att vilja utvecklas. Den som är redo att ta nästa kliv i sin karriär stöttas med rätt verktyg för att nå hela vägen fram. Medarbetarna får utrymme att växa och stöttning när de behöver det.

JSB-SKOLAN

Ny kunskap är en viktig nyckel till JSB:s framgång. Därför erbjuds utbildningar och enskilda kurser inom JSB-skolan. Här får medarbetarna möjlighet att utveckla sina färdigheter och kompetenser parallellt med sitt arbete.

EGET ANSVAR

Jobbet blir roligare när man får ansvar och förtroende. JSB:s bärande princip är att varje medarbetare äger sin uppgift och tar ansvar för sitt arbete tidigt.

SÄKERHETEN FÖRST

På JSB är säkerheten högsta prioritet. Företaget har en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor – inte bara de egna byggarbetsplatserna utan i hela branschen.

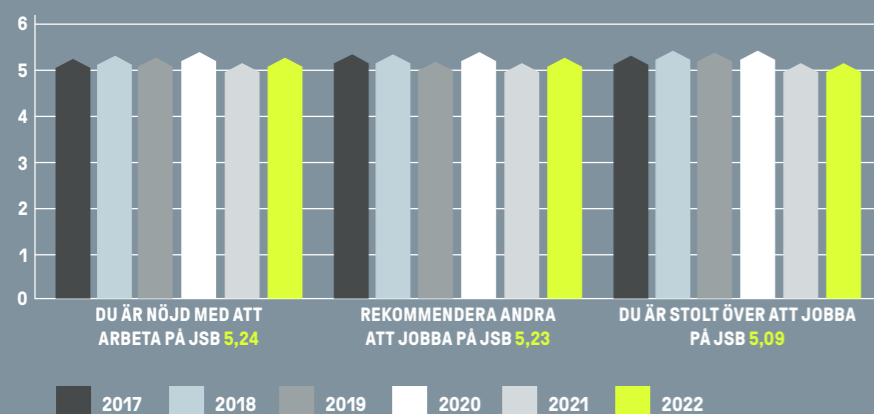
DELAKTIGHET

Beslutsvägarna är korta och snabba. Medarbetarna ska känna sig delaktiga och kunna göra sin röst hörd. Organisationen är rak med kommunikation i alla riktningar och välkomnar alltid dialog.

LAGARBETE OCH OMTANKE

Medarbetarna ska trivas på jobbet. Därför strävar JSB efter ett gott samarbete mellan kollegor och mellan olika roller och yrken. Medarbetarna ska ta hand om varandra och ha starkt fokus på lagarbete.

MEDARBETARINDEX



ÅRETS KARRIÄRFÖRETAG

I oktober 2022 utsågs JSB till Årets Karriärföretag i kategorin Högskoleingenjörer. Juryns motivering löd: "JSB har arbetat med attraktionsfrågorna med ett långsiktigt fokus. Detta har också skapat en intern medvetenhet inom frågorna. Ett karriärföretag som levt upp särskilt till utmärkelsen genom sin kommunikation och sitt agerande. En förebild."

NÄR DET OVÄNTADE HÄNDER

Helst hade Joakim Andersson fortfarande arbetat som snickare. Men en höstdag 2021 fick han beskedet av läkarna att han hade vibrationsskador i båda händerna. Han kunde inte fortsätta som tidigare om han inte ville riskera stora problem när han blir äldre.

"Det var ett väldigt tufft besked att få. Att vara snickare är det roligaste jobbet jag kan tänka mig och jag saknar själva hantverket ofta. Men jag behövde göra något annat och då var det ju tur att jag jobbar på JSB", säger Joakim.

Han inledde sin karriär som lärling på JSB direkt efter gymnasiet. Han har hunnit sluta och komma tillbaka två gånger, efter utflykter till två mindre byggföretag. Men nu är han tillbaka för att stanna.

"Det blir liksom tredje gången gillt. Det är här jag vill vara. JSB är en otroligt bra arbetsgivare där alla får samma möjligheter att utvecklas".

De senaste åren har han arbetat som lagbas på olika byggen och lärt sig mycket om vikten av planering och att ligga i

framkant. Det är erfarenheter han har tagit med sig i sin nya roll – som arbetsledare på projektet Dammyckan i Åhus där JSB bygger 32 hyresrätter.

"Jag hade nämnt för min chef redan för ett par år sedan att mitt mål var att bli arbetsledare. När jag nu inte kunde jobba som snickare längre tog vi upp det samtalet igen och jag har fått den här fantastiska möjligheten"

Efter att ha gått parallellt med en annan arbetsledare kunde Joakim börja ta eget ansvar för planering och beställningar efter ett par månader. I dag är han ensam arbetsledare men har stöd av en erfaren platschef.

"Jag tror det är en stor fördel att jag själv gått hela vägen från lärling till lagbas. Det

gör att jag är ödmjuk i min roll och förstår hur mycket som krävs. Jag är en person som gärna försöker själv först och tar stöd av andra när det behövs.

Med tanke på vad vibrationsskadorna fått för konsekvenser för hans egen del är Joakim extra noga med arbetsmiljöfrågorna. Han tänker extra mycket på hur arbetsmoment utförs och vad det finns för risker. Allt för att ingen annan ska drabbas.

"JSB tog otroligt väl hand om mig när allt det här hände. Det visar vilken bra kultur som finns och att människor syns. Jag är en person som alltid vill framåt och utvecklas och då finns det alla möjligheter på JSB", avslutar Joakim.

STÄNDIGT ARBETE FÖR SUND KONKURRENS

Kriminella ligor har tagit sig in i byggbranschen och utnyttjar både företag och människor. JSB arbetar långsiktigt och strategiskt för att motverka osund konkurrens i branschen, bland annat genom utbildningar, inspektioner och deltagande i pilotprojekt tillsammans med andra.

Varje dag utförs byggnadsarbete i Sverige av människor som utnyttjas och lever under oacceptabla förhållanden. Byggbranschen har lockat till sig grovt kriminella nätverk som ser en möjlighet att tjäna snabba pengar i en bransch där kontrollerna ofta brister. Problemen är störst i storstadsområdena, men brottsligheten växer sig också större i andra delar av landet.

JSB arbetar sedan flera år aktivt för att motverka den osunda konkurrensen och genomför noggranna kontroller av alla underentreprenörer. En utmaning är att dessa ibland i sin tur anlitar underentreprenörer, vilket försvårar JSB:s möjligheter till insyn. Det är en av anledningarna till att JSB under

de senaste två åren genomfört utbildningen "Sund konkurrens och schyssta villkor" för samtliga medarbetare. Resultatet har varit mycket positivt.

"Nu vet våra medarbetare vad de ska titta efter och vi har det senaste året sett en rejäl ökning av fall där våra medarbetare rapporterat in sådant som inte verkar stämma. Att alla medarbetare vet hur de osunda företagen jobbar och vilka tecken man ska leta efter är så klart en stor fördel i vårt arbete mot arbetslivskriminaliteten", säger Magnus Lindskog som är strategisk inköpare på JSB och en av de ansvariga för JSB:s arbete mot osund konkurrens.

De kommande åren kommer JSB att

fortsätta satsa på kontroll av leverantörer och deras leverantörer. Dessutom pågår ett arbete med att digitalisera rutinerna för anmälan på arbetsplatserna så att det alltid går att veta vem som befinner sig på en plats där JSB har ansvaret (se faktaruta om pilotprojekt med ID06). JSB kommer även att fortsätta med kontinuerlig utbildning av de egna medarbetarna och säkerställa att erfarenheter från en arbetsplats kan föras över till samtliga andra. Sund konkurrens är viktigt för både JSB och byggherrarna, men också för att se till att människor inte utnyttjas och far illa i branschen.

PILOTPROJEKT MED ID06 I MALMÖ

För att förbättra kontrollerna på byggarbetsplatser arbetar ID06 med en ny lösning där föransökan görs digitalt av respektive underleverantör, som också kan anmäla sina underleverantörer. Vid JSB:s pågående uppdrag i projektet Behandlingen i Malmö genomför ID06 ett pilotprojekt tillsammans med JSB och ett antal leverantörer. Istället för att föransökan sker genom pappersarbete sker allt digitalt. Målet är att skapa en effektiv, snabb och säker digital process som i förlängningen kan användas på JSB:s samtliga byggarbetsplatser.

En utmaning i pilotprojektet är att få alla

medverkande företag att kunna använda det nya systemet på ett smidigt och enkelt sätt. Många underleverantörer är mindre företag där det kanske saknas samma datorvana och som därför kan uppfatta den nya digitala rutinen som omständlig. En av JSB:s huvudsakliga anledningar att delta i pilotprojektet är just möjligheten att få medverka till ett nytt system som är användarvänligt och enkelt att förstå. Det skulle spara arbete i framtiden och säkerställa att alla underleverantörer redan har gått igenom de olika kontrollerna när de kommer till en av JSB:s arbetsplatser.

VIKTIGT ATT SNABBT ÅTGÄRDA BRISTER

JSB är ett byggföretag med höga ambitioner som lägger mycket kraft på att det ska vara lätt att göra rätt. Trots bärande principer och bra rutiner kan det ibland bli fel. Så fort en brist upptäcks sätts åtgärder in, erfarenheterna tas om hand och används i interna utbildningar för att eliminera risken att samma brist uppstår igen. Förbättringsinsatserna är en del i arbetet att tillhöra de bästa byggföretagen i landet när det gäller arbetsmiljö.

"Vi sätter in åtgärder direkt. Ofta handlar det om att underlätta för människorna som arbetar ute på våra arbetsplatser. Det kanske finns en smartare placering av inloggningstavlan så att ingen glömmer bort att anmäla sig, eller en annan rutin för vem som ansvarar för att grindarna in till en byggarbetsplats hålls stängda. Vi gör egna inspektioner men har också stor hjälp av de inspektioner som exempelvis Rättvist byggande gör", säger Maud Helgersson som är entreprenadingenjör på JSB.

JSB vill vara en föregångare inom sund konkurrens i byggbranschen. Företaget gör årligen stora insatser för att utveckla ar-

betet mot arbetslivskriminalitet och illegalt utnyttjande av arbetskraft. Förutom egna kontroller sker det genom utbildningar och olika informationsinsatser.

"Vi ska veta till hundra procent vilka som finns på våra byggen. Ett bra sätt att göra det är att vara tydlig mot våra underentreprenörer kring vilka regler som gäller hos oss och se till att det skrivs in i deras kontrakt. Vi själva får vara noggranna med att kräva legitimation och göra stickprov så att vi vet att alla loggar in på arbetsplatsen. I teorin är det enkelt, men det kräver mycket jobb varje dag för att vi ska vara på den nivå vi kräver av oss själva", säger Maud Helgersson.



Maud Helgersson, entreprenadingenjör på JSB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för JSB Construction AB, 556401-1756, med säte i Karlshamn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

ÅR 2022 I SAMMANDRAG

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 2.265 mnkr, en ökning med 250 mnkr eller 12% jämfört med föregående år. Jämfört mot budget för 2022 har bolaget en minskad affärsvolym om ca 100 mnkr. Tappet beror till största delen på projekt som förskjutits i tid till följd av senarelagda beslut.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i bolaget uppgick för året till 18,2 mnkr, motsvarande resultatet föregående år uppgick till minus 25 mnkr. Rörelseresultatet har för året belastats med projektnedskrivningar om 40,2 mnkr.

Beaktat ovan kostnader uppgår det underliggande rörelseresultatet till 58,4 mnkr före nedskrivningar, vilket motsvarar en marginal på 2,6%. Resultatet är svagt med omfattande projektnedskrivningar. Det pågår ett omfattande program för säker projektstyrning, med utbildningar, systemöversyn, nya IT-verktyg samt översyn av organisationen etc.

Likvida medel

Tillgängliga likvida medel i bolaget uppgick per balansdagen till 76 mnkr. Kassa-likviditeten uppgår per balansdagen till 122,5%. Egenregiprojekt i tidiga skede är finansierade med ca 31 mnkr genom vårt löpande kassaflöde.

Justerat eget kapital

Bolagets justerade egna kapital uppgick per balansdagen till 128,6 mnkr, motsvarande en soliditet om 25%.

Investeringar

Bolagets immateriella och materiella investeringar, exklusive investeringar i egenutvecklade fastighetsprojekt, uppgick för året till 5,4 mnkr.

Orderingång och orderstock

Koncernens orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 5 200 mnkr med en orderingång 2022 om 2 847 mnkr. Jämfört med motsvarande tid föregående år är orderstocken ungefär i samma storlek.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET SAMT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Knappt hade byggbranschen tagit sig igenom den globala pandemin förrän en ny stor kris var ett faktum. Rysslands anfall mot Ukraina sände chockvågor genom ekonomin i Europa, med stigande räntor och kraftigt ökande energipriser. De flesta branscher har påverkats i någon form, men för byggbranschen såg ränteutvecklingen, inflationen, energipriserna och materialkostnaderna ut att kunna bilda en perfekt storm.

Byggkonjunkturen under 2022 fortsatte med relativt god fart och det är först under 2023 som Byggföretagen räknar med att oron under 2022 får effekt. Det som höll bostadsinvesteringarna uppe under året var investeringar i fritidshus - möjligen en kvardröjande effekt av det minskade utlandsresandet under pandemiåren. Under 2023 väntas dock bostadsinvesteringarna falla snabbt på grund av minskade investeringar i nybyggnad och fritidshus och samma utveckling väntar kommersiellt byggande och offentligt fastighetsbyggande. Totalt väntas bygginvesteringarna sjunka med 10 procent, med det snabbaste tappet för nybyggnad av bostäder.

På 20 år har JSB gått från ett litet lokalt byggföretag i Blekinge till att utmana landets största byggkoncerner. Hemligheten bakom den starka tillväxten ligger en värderingsstyrd kultur och en vilja att hela tiden förnya företaget och utveckla medarbetarna. JSB är indelat i fyra affärsområden med varsin spets.

JSB Bostad ägnar sig huvudsakligen åt att utveckla och producera standardiserade flerfamiljshus runt om i Sverige. JSB Bostad har ramavtal med Sveriges Allmännyttta för produktion av bostäder mot deras medlemmar vi har även ramavtal med Rikshem. Vi har för tillfället 12 projekt igång. Vi kan lyfta fram Orrspelet i Umeå som blev det första färdigställda projektet åt Rikshem samt KHF Skyttegillet i Hudiksvall åt Riksbyggen som är Bostads största projekt så här långt. JSB Bostad öppnade ett nytt kontor i Hudiksvall och skall etablera sig på marknaden med både entreprenad och byggservice. Koncepthusen

utvecklas såväl arkitektoniskt som konstruktionsmässigt från "ax till limpa" inom dotterbolaget Minjar AB.

JSB Bygg Syd geografiska område: Skåne, Blekinge, Kronoberg och Jönköpings län. Pågående projekt är ett 20-tal varav projekt >100 mkr är Kv Pilgrimmen i Lund, Äldreboende Kv Almen och Blåljushus i Kristianstad, Mörrum skolas idrottshall och Kv Möllebacken i Karlshamn, Snäckebackeskolan i Ronneby, Parkeringshus i Karlskrona, och Eksjö skola/elevboende samt om & tillbyggnad Jönköpings energi i Jönköping. Byggservice med omsättning på 300 mkr med ett femtontal ram-avtalspartners, verksamma i Blekinge, Kristianstad, Kronoberg och Jönköping. De viktigaste händelserna under året? Etablering av byggservice i Jönköping med alla nya kunder och medarbetare. Pågående process med etablering i Östergötland. Byggservice med omsättning på >300 mkr. Första partnering projektet i Jönköping med Jönköpings energi.

JSB Bygg Mellan levererar entreprenadtjänster från Östergötland till Gävleborg, inklusive Mälardalen. Affärsområdet har kontor i Bromma och öppnar under 2022 även kontor i Uppsala. Några av de större projekten som pågår är kvarteret Esset i Sollentuna, Ormbacka i Järfälla och ombyggnaden av Viggbyskolan i Täby.

JSB Fastighetsutveckling förvärvar mark för byggnation i egen regi. Den geografiska avgränsningen är i de regioner där vi har kontor, sen måste vi alltid se på helheten, dvs hur marknaden ser ut på orten vid den tidpunkten samt framtids-prognoser. Vi har totalt 8 st projekt i olika skeden, varav ett är under byggnation. Under Q1 2023 kommer vi söka bygglov för vårt ena projekt i Södertälje, där vi ska bygga ett flerbostadshus. Vi lyfter fram att vi äntligen byggstartade vårt projekt Rosenvindan efter en längre startsträcka till följd av överklagande av bygglov. Fokus för affärsområdet är produktion av hyres- och bostadsrätter i städer och regioner där JSB redan har annan verksamhet. På så sätt skapas uppdrag även för andra delar av JSB, där JSB Fastighetsutveckling blir beställare till JSB Bygg Mellan, JSB Bygg Syd och JSB Bostad. Under 2023 fortsätter arbetet med att identifiera och utvärdera attraktiva byggrätter och tomtmark på flera platser i landet.

JSB får lov att titulera sig som karriärsföretag även för 2022 och för andra året i rad. JSB är utnämnt en av 100 karriärsföretag i Sverige. En utmärkelse som listar de 100 attraktivaste företagen i Sverige för unga talanger att göra karriär på.

JSB har också egen arkitekt- och konstruktionskompetens genom dotterbolaget Minjar AB som ansvarar för att ta fram JSB:s koncepthus och finns också som stöd för att göra de ändringar som krävs i konstruktion beroende på beställarens val. För 2023 ser vi strategiska fördelar med att använda kompetensområdena hos Minjar för projektering av även övriga entreprenader inom JSB.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

JSB är ett byggföretag som skall bidra till ett bra samhälle genom fokus på hållbarhet, mångfald och positiva upplevelser. Vår vision är att våra hus skall bygga ett Sverige där alla kan bo, jobba och leva.

- JSB Construction AB profilerar sig genom marknadsnamnet JSB och verkar huvudsakligen inom fyra affärsområden:
 - JSB Bygg Syd med entreprenader och byggservice
 - JSB Bygg Mellan med entreprenader
 - JSB Bostad
 - JSB Fastighetsutveckling

JSB utvecklar och bygger framför allt bostäder, kommersiella lokaler, offentliga lokaler, industri byggnader och affärshus. Den absolut högsta andelen av produktionen riktar sig mot extern kund. JSB har också en relativt omfattande avdelning för Byggservice. Byggserviceverksamhetens affärer vilar i huvudsak på ramavtal med flera kommuner, landsting, försäkringsbolag och industrier. JSB verkar inte aktivt på konsumentmarknaden. Bostadsproduktionen bedrivs i Sverige, entreprenadverksamheten och byggserviceverksamheten bedrivs i huvudsak i södra- och mellersta Sverige. Koncernens huvudkontor och säte finns i Karlshamn. Platskontor finns i Stockholm, Malmö, Kristianstad, Jönköping, Karlshamn, Karlskrona, Växjö, Ronneby och Hudiksvall.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Stigande kostnader pressar byggbranschen

Knappt hade byggbranschen tagit sig igenom den globala pandemin förrän en ny stor kris var ett faktum. Rysslands anfall mot Ukraina sände chockvågor genom ekonomin i Europa, med stigande räntor och kraftigt ökande energipriser. De flesta branscher har påverkats i någon form, men för byggbranschen såg

ränteutvecklingen, inflationen, energipriserna och materialkostnaderna ut att kunna bilda en perfekt storm.

Byggkonjunkturen under 2022 fortsatte med relativt god fart och det är först under 2023 som Byggföretagen räknar med att oron under 2022 får effekt. Det som höll bostadsinvesteringarna uppe under året var investeringar i fritidshus - möjligen en kvardröjande effekt av det minskade utlandsresandet under pandemiåren. Under 2023 väntas dock bostadsinvesteringarna falla snabbt på grund av minskade investeringar i nybyggnad och fritidshus och samma utveckling väntar kommersiellt byggande och offentligt fastighetsbyggande. Totalt väntas bygginvesteringarna sjunka med 10 procent, med det snabbaste tappet för nybyggnad av bostäder.

Byggfaktas Byggstartsindikator steg med 3 procent under 2022 men med stora skillnader i de olika segmenten. Bostadsbyggandet föll med närmare 24 procent samtidigt som övrigt fastighetsbyggande steg med 44 procent. Enligt Byggfakta beror den stora förändringen för övrigt fastighetsbyggande på att många projekt startas inom offentliga fastigheter, till exempel sjukhus. Även byggandet av kontor och handel har ökat något.

En viktig fråga för branschen under 2022 var cementförsörjningen som varit en utmaning sedan Cementa inte fått förlängt tillstånd för att bryta sten i sitt kalkbrott på Gotland. I december 2022 fattade Mark- och miljöverdomstolen beslut om att Cementa får sitt tillstånd förlängt med fyra år, vilket gav byggbranschen arbetsro. Många aktörer tillsammans med JSB har dock under senare år sökt alternativ till traditionell cement.

SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus visade den största ökningen på 50 år när december 2022 jämfördes med samma månad året före. Ökningen drivs framför allt av byggherrarnas räntekostnader som steg med 138 procent under året. Även entreprenörerna fick se sina kostnader öka, med cirka 11 procent under 2022. Sett över perioden visar varor som golvmaterial, armeringsstål och elmaterial de största procentuella prisökningarna för varor, medan kostnaden för trävaror var den enda materialkostnaden som sjönk. Kostnaden för elkraft fördubblades och kostnaden för dieselolja steg med närmare 30 procent.

Våra affärer och marknader

JSB Entreprenader

Affärsområdet JSB Entreprenader är JSB:s största affärsområde. Inom affärsområdet utvecklar och bygger vi privata och offentliga lokaler, bostäder, industrier och affärshus. Kunderna finns inom målgrupperna offentliga och privata beställare, försäkringsbolag och industrier. Entreprenaderna omfattar såväl nyproduktion som ombyggnader. Verksamheten bedrivs i huvudsak i södra och mellersta Sverige.

JSB Byggservice

Affärsområdet JSB Byggservice är inriktat mot mindre ny- och ombyggnadsprojekt, service och underhåll. Kunderna finns framför allt inom offentlig och privat verksamhet, industrier och försäkringsbolag. JSB har ramavtal med flera kommuner, bostadsföretag i södra Sverige samt med flera av de större försäkringsbolagen i Sverige. Konsumentmarknaden är ingen prioriterad marknad och ingen marknad vi aktivt bearbetar.

JSB Bostad

Affärsområdet JSB Bostad utvecklar, projekterar och bygger flerfamiljshus inom upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätter. Produktion av hyresrätter är den klart dominerande upplåtelseformen och kunderna är primärt offentliga förvaltare, exempelvis allmännyttiga bostadsföretag. JSB Bostad marknadsför och levererar i erbjudandet sju varianter av priseffektiva flexibla koncepthus. Kännetecken för koncepthusen är kostnadseffektiva flerfamiljshus med hög boendekvalitet med stöd av industriell standardiserad produktion. Marknadstäckningen är hela Sverige med högst marknadspenetration i mellan-stora städer och tillväxtorter eller där särskilt stor bostadsbrist råder.

JSB Fastighetsutveckling

JSB Fastighetsutveckling utvecklar och projekterar bostäder för produktion i egen regi. Marknaderna är kommunala markanvisningar, marktävlingar och köp av privat mark inom tillväxtområden i Sverige. Vi kan dels erbjuda marknaden våra framtagna koncepthus samt för ett exploateringsområde ett unikt framtaget projekt. Vi ser stor potential i affärsområdet och positiva synergieffekter i hela bolaget. Under året som gick förvärvades byggrätter i Södertälje om ca 11 400 kvm BTA och vi skrev ett förhandsavtal om ett

kommande förvärv av byggrätt i Vallentuna. Vårt egen utvecklade projekt Rosenvindan fick bygglov som vunnit laga kraft och beräknas vara klart i maj 2023. Totalt sett är vår tomtbank ca 30 000 kvm BTA.

Koncernförhållande

JSB Construction AB äger 65% av Minjar AB samt 91% av Basketbollen Holding AB som i sin tur äger 100% av tre dotterbolag, Basketbollen 1, Basketbollen 2, Basketbollen 3. JSB Construction AB ägs till 100 % av JSB Gruppen AB, org. nr 556412-3494. JSB Construction AB konsolideras i den överordnade koncernen JSB Gruppen AB som ägs till 100 % av Pether Fredholm. Samtliga bolag har sitt säte i Karlshamn.

2023

HÅLLBARHETSRAPPORT

JSB arbetar målmedvetet och aktivt med hållbarhetsfrågor. Hållbarhet är ett naturligt inslag i verksamheten som kan härledas från JSB:s affärsidé - på vilket sätt vi vill verka och tjäna pengar. I affärsidén är den bärande tanken att företaget och våra projekt skall bidra till ett bra samhälle. Som samhällsbyggare tar vi vårt ansvar och bygger hus som ska kunna användas kanske upp till hundra år och ha en positiv påverkan på samhället under sin livstid. Hållbarhet omfattar utöver miljö- och klimatpåverkan också balanserad ekonomisk tillväxt, god affäretik, rättvis behandling och en trygg arbetsmiljö. JSB samarbetar med andra branschföretag och kunder inom sund byggbransch och arbetsmiljö. Det gäller att vi jobbar tillsammans i de här viktiga frågorna. Vi måste därför ha tydliga mål och bra verktyg för att leverera det samhället och människor förväntar sig av oss. Vårt synsätt, vår affärsidé och vårt agerande är förankrade i JSB:s policys liksom uppförandekoden för medlemsföretag i Byggföretagen. Företaget kommer under året påbörja arbetet med implementering av CSRD-direktiven.

Ur ett hållbarhetsperspektiv har vi identifierat företagets viktigaste intressenter:



HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Ekonomi:

Långsiktiga hållbarhetsmål:

En ekonomisk och finansiell utveckling som säkerställer stabilitet, tillväxt, investeringar och som utvecklar verksamheten.

Upplysningar om vårt arbete med hållbarhetsfrågor:

Ett produktions- och ledningssystem i samverkan med en organisationsstruktur och kompetensbas som ger förutsättningar för en kostnadseffektiv verksamhet med god intjäningsförmåga. Lönsamhet, produktivitet, omkostnader och kassafföde är centrala.

Etik och motverkande av korruption:

Långsiktiga hållbarhetsmål:

Företaget, medarbetare och samarbetspartners är att lita på, med en etisk kompass som alltid pekar rätt, ett företag som bidrar till ett bra samhälle, som motverkar korruption och muta.

Upplysningar om vårt arbete med hållbarhetsfrågor:

JSB har högt fastställda etiska regler som det förväntas och krävs att alla i företaget följer. Våra medarbetare skall ta avstånd från allt som inte är förenligt med reglerna. Det gäller hela vår verksamhet och våra relationer internt som externt, vår affäretik såväl som vår roll i samhället i stort. JSB ansluter till och har undertecknat branschens Uppförandekod upprättad av Byggföretagen. JSB följer också Institutet Mot Mutors näringslivskod.

JSB ställer samma krav på samarbetspartners. JSB har tagit fram en uppförandekod för leverantörer. De ska följa JSB:s ordnings- och skyddsregler, arbeta aktivt för att minimera miljöpåverkan, stå upp för mänskliga rättigheter, betala skatt, betala sina anställda skälig lön, arbetstid och semester samt driva en affärsverksamhet med hög etik och moral. På våra byggen ska det alltid löna sig att göra rätt.

Miljö:

Långsiktiga hållbarhetsmål:

Vi skall minska vår verksamhets negativa inverkan på miljön ur ett livscykel-perspektiv.

Upplysningar om vårt arbete med hållbarhetsfrågor:

Byggindustrin har stor påverkan på miljön. Detta innebär att byggindustrin också har stor möjlighet till påverkan på det som har negativ inverkan på miljön. I tidigt skede, före projektering och byggprocess, stödjer vi byggherrar och projektörer i val av material, byggsystem och energilösningar. I genomförande och byggprocessen har vi störst möjlighet till påverkan. Vi arbetar systematiskt med minskning av miljöpåverkan genom avfallshantering, transporter, arbetsplatslogistik, inköp, energianvändning, materialval och byggsystem. Inom JSB Bostad där vi producerar standardiserade typhus ser vi signifikant lägre spill och avfallspåverkan till följd av vår verksamhet. Vårt systematiskt arbetssätt i genomförandefasen ger goda förutsättningar till miljö-certifierade hus med bra energiprestanda och mindre negativ miljöpåverkan. På JSB använder vi alltid förnyelsebar el.

Sociala förhållanden, personal och arbetsmiljö:

Långsiktiga hållbarhetsmål:

Ett bra företag att arbeta med och för, som är inkluderande och som sätter människan i fokus.

Upplysningar om vårt arbete med hållbarhetsfrågor:

Företagets medarbetare är våra främsta resurser. Engagerade, utbildade och kompetenta medarbetare är vårt främsta konkurrensmedel. Tillsammans med mångfald, regler för icke diskriminering och jämställdhet får vi ett företag som är en spegling av samhället, som gör oss till en attraktiv arbetsgivare och till ett attraktivt företag att arbeta med och för. Vår attraktionskraft som arbetsgivare är helt avgörande för vår utveckling, på både kort och lång sikt. För att stödja kompetens och ledarskap investerar vi mycket resurser i egen skola för produktionsledande personal - JSB Skolan. JSB Skolan har utvecklats successivt och är i dag ett viktigt verktyg för utveckling av våra medarbetare. På JSB är arbetsmiljö och säkerhet högsta prioritet. Vi arbetar för en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor - inte bara på våra egna byggarbetsplatser utan i hela branschen. Vi samarbetar med andra byggföretag och deltar i branschgemensamma grupper såsom håll nollan, BUC, ID 06, BYN, Galaxen och ID-06 bolagsdeklaration. Attityder, kunskap och kompetens samt uppföljning och kontroll är viktiga verktyg i vårt dagliga arbetsmiljöarbete. Vi arbetar systematiskt och strukturerat i alla processer. Vi delar också med oss av vår kunskap till andra i branschen. Vår säkerhetsbok, En säker arbetsplats, har även flera andra byggföretag fått ta del av för att använda i sin verksamhet.

Respekt för mänskliga rättigheter:

Långsiktiga hållbarhetsmål:

JSB står upp för individers lika värde oavsett kön, sexualitet, etnisk tillhörighet, religion, funktionshinder eller ålder.

Upplysningar om vårt arbete med hållbarhetsfrågor:

Vi arbetar för ett inkluderande, öppet och tolerant förhållningssätt i företaget. Hos oss ska alla känna sig välkomna. JSB motverkar alla former av diskriminering, sexuella trakasserier samt kränkande särbehandling och tolererar inte att sådant förekommer, varken under eller utanför arbetstid. Vårt beteende skall vara konsekvent i såväl tal som skrift, på sociala media etc. Vi följer och efterlever FN:s ramverk för företag och mänskliga rättigheter.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING mkr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Från balans- och resultaträkningen (mkr)					
Nettoomsättning	2 265	2 016	1 978	2 066	1 898
Resultat e. fin. poster	20,2	-24,9	20,6	32,9	62,7
Justerat eget kapital	128,6	105,9	137,3	138,1	148,1
Totalt kapital	573,0	463,5	423,0	468,6	493,4
Avkastningsstruktur					
EBITDA marginal % *)	2,7	1,2	2,0	2,4	3,9
EBIT marginal % *)	2,6	1,1	1,9	2,3	3,8
EBITDA marginal	0,9	-1,2	1,1	1,7	3,3
EBIT marginal	0,8	-1,3	1,0	1,6	3,3
Räntabilitet på totalt kapital % *)	11,8	5,2	8,7	10,3	16,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital % *)	49,9	17,9	26,0	30,1	42,8
Räntabilitet på eget kapital % *)	46,9	21,3	28,0	35,0	48,9
Kapitalstruktur					
Soliditet %	24,8	23,9	30,8	28,7	33,3
Kassalikviditet %	122,5	132,1	161,3	152,3	159,4
Tillgängliga likvida medel, mkr	75,9	70,8	128,6	137,0	120,5

Definitioner: se not 38

*Justering har gjorts för projektnedskrivningar och andra engångsposter om 40,2 mnkr (47,5 mnkr).

- Vi skall följa Byggföretagens uppförandekod. Koden innebär att vi som medlemsföretag i Byggföretagen och våra medarbetare i företaget ska följa lagar och föreskrifter samt verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer. www.byggforetagen.se
- Om du misstänker att det finns risk för allvarliga missförhållanden på grund av att någon inte följer JSB:s etiska regler, är du skyldig att rapportera detta via visselblåsar-tjänsten på hemsidan. Lämpliga åtgärder skall omedelbart vidtas. Den som rapporterar får inte utsättas för repressalier. Företag och medarbetare som efterlever högt ställda etiska regler är vinnare. JSB och anställda i JSB skall tillhöra denna grupp av företag.

Ledningen förutsätter att vi alla medarbetare i JSB-koncernen vill vara vinnare och därmed står upp för höga etiska krav och tar avstånd från mygel, korruption, mutor eller andra tveksamma handlingar.

Kvalitetspolicy

JSB är ett serviceföretag - verksamt inom bygg- och fastighetsbranschen. Vi skall vid varje tillfälle tillgodose våra kunders krav i varje enskilt projekt, så länge dessa inte strider mot lagar, föreskrifter, regler, anvisningar eller fackmannamässigt utförande - kundnyttan skall alltid stå i fokus.

Våra kunders förtroende skall uppnås och bibehållas genom hög service, flexibilitet och kvalitet i kombination med hög yrkesskicklighet.

Våra kunder skall kunna lita på att leverans sker i rätt tid och med rätt kvalitet. Ett kvalitetstänkande skall genomsyra hela organisationen och klart uppfattas av kunder.

Vi skall ständigt sträva mot förbättringar av företagets lednings- och produktionssystem.

Medarbetare i företaget skall fortlöpande informeras och utbildas i syfte att upprätthålla hög kompetens.

Miljöpolicy

JSB skall vara ett byggföretag som genom aktivt arbete strävar efter ett miljöriktigt byggande med hållbara metoder. Detta skall ske genom att vi minskar vår miljöpåverkan i byggprocessen så långt det är ekologiskt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Vi skall arbeta aktivt för att öka resurseffektiviteten och minska klimatpåverkan med målet att nå klimatneutralitet 2030.

Vårt miljöarbete skall beröra hela organisationen. Med gemensamma krafter skall vi successivt förbättra oss mot ett miljöriktigt byggande, där hela byggprocessen skall minska den kort- och långsiktig negativa inverkan på miljön.

- Vi skall aktivt arbeta för att främja utvecklingen av en energieffektiv byggarbetsplats.
- Vi skall i miljöarbetet samverka och ställa krav på våra kunder och leverantörer.
- Vi skall, när det är tekniskt möjligt och ekonomiskt riktigt, anpassa vårt byggande för att underlätta återvinning och därmed minska mängden avfall på arbetsplatsen.
- Vi skall reducera inverkan på miljön genom en aktiv avfallshantering med sortering i olika fraktioner.
- Vi skall, så långt det är tekniskt möjligt, minska användningen av miljöfarliga kemikalier.
- Vi skall säkerställa att företaget följer gällande miljölagstiftning.

Tack vare vårt miljöengagemang skall kunden vara förvissad om att vi lämnar efter oss en miljöriktig byggnad.

Inköpspolicy

Inköpspolicyen är framtagen för att agerande och beslut på bästa sätt skall stödja JSBs målsättning och strategi. Inköpsarbetet påverkar resultatet inom ekonomi, kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Policyn hjälper oss i vår strävan mot ett likartat uppträdande gentemot våra leverantörer och underentreprenörer.

Våra leverantörer och underentreprenörer är viktiga samarbetspartners för vår framgång.

Denna policy gäller samtliga medarbetare inom JSB som köper varor eller tjänster, eller på annat sätt kravställer eller påverkar våra val av leverantörer och underentreprenörer.

- Alla inköp av varor och tjänster skall baseras på en helhetssyn och se till nyttan för hela JSB. JSBs gemensamma bästa samt projektens specifika behov ska beaktas på både kort och lång sikt.
- Alla inköp skall präglas av totalkostnadstänkande.
- Alla inköp skall ske enligt JSBs dokumenterade krav, rutiner och riktlinjer.
- Hänsyn skall alltid tas till JSBs krav och policys på hållbarhet dvs. ekonomi, arbetsmiljö, kvalitet, miljö och etiska regler.
- Konfidentiell information som priser eller andra specifika affärsförhållande får inte upplysas till tredje part.
- Centrala avtal skall alltid beaktas och följas enligt givna direktiv.
- JSB skall vara en attraktiv beställare och samarbetspartner som innebär god affärsetik.
- Återkoppling till leverantör och underentreprenör skall alltid eftersträvas.
- JSBs framtagna uppförandekod för leverantörer gäller.
- Val av leverantör ska enbart göras på affärsmässig grund för JSBs bästa och får aldrig ha några andra motiv.

EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVN.-FOND	RESERVFOND	FOND FÖR UTVECKLINGSKOSTNADER	FRITT EGET KAPITAL
2021-01-01	15 000	-	120	-	83 493
Effekt av rättelse av fel*					-7 958
2021-01-01	15 000	-	120	-	75 535
Utdelning					-10 000
Årets resultat					366
Effekt av rättelse av fel*					4 018
2021-12-31	15 000	-	120	-	69 919
Aktieägartillskott, erhållna					17 000
Uppskrivningsfond, avsättning		17 000			-12 000
Fond för utvecklingskostnader, avsättning				5 388	-5 388
Fond för utvecklingskostnader, återföring				-1 021	1 021
Utdelning					-5 000
Årets resultat					5 714
Vid årets slut	15 000	17 000	120	4 367	71 266
*För specifikation av rättelse av fel, se not 2.					

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 265 803, disponeras enligt följande:

	BELOPP I KKR
Utdelning, [150 000 * 153,33 kr]	23 000 000
Balanseras i ny räkning	48 265 803
Summa	71 265 803

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Nettoomsättning		2 265 497	2 015 541
Kostnader för produktion och förvaltning		-2 207 983	-2 005 040
Bruttoresultat		57 514	10 501
Försäljnings- och administrationskostnader	3	-40 785	-36 201
Övriga rörelseintäkter		1 423	441
Övriga rörelsekostnader		-	-55
Rörelseresultat	4,5,6	18 152	-25 314
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	185	98
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	112	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 629	910
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-883	-595
Resultat efter finansiella poster		20 195	-24 901
Bokslutsdispositioner	11	-12 405	27 209
Resultat före skatt		7 790	2 308
Skatt på årets resultat	12	-2 076	2 076
Årets resultat		5 714	4 384

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	4 367	-
		4 367	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	60	57
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 002	1 785
		1 062	1 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	17 165	65
Fordringar hos koncernföretag	17	66 503	45 503
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	12 000	12 000
Uppskjuten skattefordran	19,20	-	2 076
Andra långfristiga fordringar	21	-	2 850
		95 668	62 494
Summa anläggningstillgångar		101 097	64 336
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Lager av fastigheter	22	2 743	4 730
		2 743	4 730
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		370 590	321 792
Fordringar hos koncernföretag		65 685	46 213
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	100
Aktuella skattefordringar		12 160	12 160
Övriga fordringar		726	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10 124	9 136
		459 285	389 579
<i>Kassa och bank</i>	24	9 859	4 847
Summa omsättningstillgångar		471 887	399 156
Summa tillgångar		572 984	463 492

EGET KAPITAL OCH SKULDER KKR

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	15 000	15 000
Uppskrivningsfond	26	17 000	-
Reservfond		120	120
Fond för utvecklingsutgifter	27	4 367	-
		36 487	15 120
<i>Fritt eget kapital</i>	28		
Balanserat resultat		65 552	65 535
Årets resultat		5 714	4 384
		71 266	69 919
Summa eget kapital		107 753	85 039
Obeskattade reserver		26 298	26 298
Avsättningar			
Övriga avsättningar	29	-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		294 314	225 809
Övriga skulder	30	51 861	54 227
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	51 505	36 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	41 253	35 438
		438 933	352 155
Summa eget kapital och skulder		572 984	463 492

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KKR	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	20 195	-24 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	1 500	-1 185
		21 695	-26 086
Betald inkomstskatt		-	-7 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 695	-33 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		1 987	-4 100
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-52 731	-69 733
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		74 776	65 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 727	-41 123
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-100	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-5 388	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46	-1 453
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		262	27
Förvärv av finansiella tillgångar		-21 075	-12 900
Avyttring av finansiella tillgångar		3 036	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 311	-14 326
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	7 662
Lämnade koncernbidrag		-12 405	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-5 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 405	-2 338
Årets kassaflöde		5 011	-57 787
Likvida medel vid årets början		4 848	62 634
Likvida medel vid årets slut	35	9 859	4 847

NOTER

BELOPP I KKR OM INGET ANNAT ANGES

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncern-redovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen (successiv vinstavräkning).

Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för forskning och utveckling

Utgifter för forskning, dvs. planerat och systematiskt sökande i syfte att erhålla ny vetenskaplig eller teknisk kunskap och insikt, redovisas som kostnad när de uppkommer.

Vid redovisning av utgifter för utveckling tillämpas aktiveringsmodellen. Det innebär att utgifter som uppkommit under utvecklingsfasen redovisas som tillgång när samtliga nedanstående förutsättningar är uppfyllda:

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas.
- Avsikten är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den.
- Förutsättningar finns för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- Det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar.
- Det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	ÅR
Internt upparbetade immateriella tillgångar	
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5-10

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärde för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	ÅR
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassafföden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaffödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfålet till det verkliga värdet.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i ÅRL kapitel 7 upprättas ingen koncernredovisning. Se vidare koncernuppgifter i not 37.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret avser lager av fastigheter och är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppet baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer her företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNR 2012:1. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

NOT 2 RÄTTELSE AV FEL

Rättelse har gjorts av ingående balans för räkenskapsåret 2021 samt jämförelseår 2021 avseende felaktigt periodiserade projektutvecklingskostnader relaterat till utveckling av konceptbostäder.

Rättelserna har medfört följande effekter. Effekterna på eget kapital framgår i specifikationen över förändring i eget kapital.

BALANSRÄKNING 2021-01-01	INGÅENDE BALANS 2021 FÖRE RÄTTELSE	INGÅENDE BALANS 2021 EFTER RÄTTELSE	RÄTTELSE AV FEL
Aktuella skattefordringar	9 994	12 160	2 166
Periodiseringsfond	29 673	26 298	3 375
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-795	12 705	-13 500

BALANSRÄKNING 2021-12-31	UTGÅENDE BALANS 2021 FÖRE RÄTTELSE	UTGÅENDE BALANS 2021 EFTER RÄTTELSE	RÄTTELSE AV FEL
Uppskjuten skattefordran	-	2 076	2 076
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	38 623	36 681	1 942
Periodens resultat		2021	
Enligt fastställd resultaträkning		366	
<i>Rättelse av fel</i>			
Nettoomsättning		1 942	
Skatt på årets resultat		2 076	
Periodens resultat efter rättelse av fel		4 384	

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
KPMG		
Revisionsarvode	-720	-440
Andra uppdrag	-206	-95
Summa	-926	-535

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2022-01-01 – 2022-12-31	VARAV MÄN	2021-01-01 – 2021-12-31	VARAV MÄN
Sverige	330	300	312	284
Totalt	330	300	312	284

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	14%	12%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Styrelse och VD	-2 663	-2 082
Övriga anställda	-161 699	-157 738
Summa	-164 362	-159 820
Sociala kostnader	-74 417	-68 870
(varav pensionskostnader) ¹⁾	-17 384	-13 993

¹⁾ Av företagets pensionskostnader avser -738 tkr (f.å.1 730 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer. 2021 är beloppet positivt då företagsledare avstod pensionsförpliktelse.

NOT 5 OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	5 177	5 185
Mellan ett och fem år	7 769	5 689
Summa	12 946	10 874
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-8 626	-8 326

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och likn	-1 021	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-44	-51
Inventarier, verktyg och installationer	-783	-1 159
	-1 848	-1 210
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 848	-1 210
	-1 848	-1 210

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Utdelning	185	98
Summa	185	98

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Realisationsresultat vid försäljning	112	-
Summa	112	-

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 094	564
Ränteintäkter, övriga	526	343
Valutakursdifferens	9	3
Summa	2 629	910

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-110	-67
Räntekostnader, övriga	-773	-528
Summa	-883	-595

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Periodiseringsfond, årets återföring	-	19 547
Koncernbidrag, mottagna	-	7 662
Koncernbidrag, lämnade	-12 405	-
Summa	-12 405	27 209

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Uppskjuten skatt	-2 076	2 076
	-2 076	2 076

AVSTÄMNING AV AV EFFEKTIV SKATT

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Resultat före skatt	7 790	2 308
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 605	-476
Ej avdragsgilla kostnader	-491	-151
Ej skattepliktiga intäkter	62	2 991
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-15	-241
Schablonränta på periodiseringsfond	-27	-47
Redovisad effektiv skatt	-2 076	2 076

NOT 13 BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN OCH LIKNANDE ARBETEN

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	-	-
-Internt utvecklade tillgångar	5 388	-
Vid årets slut	5 388	-
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-1 021	-
Vid årets slut	-1 021	-
Redovisat värde vid årets slut	4 367	-

NOT 14 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 027	6 230
-Nyanskaffningar	47	-
-Avyttringar och utrangeringar	-37	-4 203
	2 037	2 027
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 970	-6 121
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	37	4 202
-Årets avskrivning	-44	-51
	-1 977	-1 970
Redovisat värde vid årets slut	60	57

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 618	15 579
-Nyanskaffningar	-	1 453
-Avyttringar och utrangeringar	-	-6 414
Vid årets slut	10 618	10 618
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 833	-14 034
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	6 360
-Årets avskrivning	-783	-1 159
Vid årets slut	-9 616	-8 833
Redovisat värde vid årets slut	1 002	1 785

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65	65
-Förvärv	100	-
Vid årets slut	165	65
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	-	-
-Årets uppskrivningar	17 000	-
Vid årets slut	17 000	-
Redovisat värde vid årets slut	17 165	65

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ågarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Minjar AB (559136-9920) eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

DOTTERFÖRETAG / ORG NR / SÄTE	ANTAL ANDELAR	I PROCENT	REDOVISAT VÄRDE
Minjar AB, 559136-9920, Karlshamn	650	65	65
JSB Fastighet exploatering Södertälje AB, 559300-5084, Karlshamn	1 000	100	17 100
			17 165

NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 503	45 503
-Tillkommande fordringar	21 000	-
Vid årets slut	66 503	45 503
Redovisat värde vid årets slut	66 503	45 503

NOT 18 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 000	-
-Tillkommande fordringar	-	12 000
Vid årets slut	12 000	12 000
Redovisat värde vid årets slut	12 000	12 000

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 076	-
-Tillkommande tillgångar	-	2 076
-Avgående tillgångar	-2 076	-
Vid årets slut	-	2 076
Redovisat värde vid årets slut	-	2 076

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

2022-12-31	UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-	-

2021-12-31	UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	2 076	-	2 076
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 076	-	2 076
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	2 076	-	2 076

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 850	1 950
-Värde kapitalförsäkring	75	900
-Försäljning	-2 925	-
Vid årets slut	-	2 850
Redovisat värde vid årets slut	-	2 850

NOT 22 LAGER AV FASTIGHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 730	630
-Inköp	113	4 100
-Försäljning	-2 100	-
Redovisat värde vid årets slut	2 743	4 730
Specifikation av fastigheter:		
Handpenning Karlshamn Saltsjöbaden	630	630
Handpenning Vallentuna	2 113	2 000
Handpenning Täljehallen	-	2 100
Totalt	2 743	4 730

Fastigheter för nyproduktion.

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	2 413	1 989
Förutbetalda hyreskostnader	501	1 314
Upplupna intäkter avseende leverantörsbonus	3 074	2 518
Upplupna intäkter för projekt	979	605
Förutbetalda leverantörskostnader	3 157	2 710
	10 124	9 136

NOT 24 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	66 000	66 000
Outnyttjad del	-66 000	-66 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

NOT 25 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	150 000	150 000
Kvotvärde	100	100

NOT 26 UPPSKRIVNINGSFOND

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Avsättningar som gjorts under året	17 000	-
Redovisat värde vid årets slut	17 000	-

NOT 27 FOND FÖR UTVECKLINGSUTGIFTER

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Avsättningar som gjorts under året	5 388	-
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 021	-
Redovisat värde vid årets slut	4 367	-

NOT 28 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

	BELOPP I KKR
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 265 803, disponeras enligt följande:	
Utdelning, [150 000 * 153,33 kr]	23 000 000
Balanseras i ny räkning	48 265 803
Summa	71 265 803

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	-	2 423
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-2 423
Redovisat värde vid årets utgång	-	-

NOT 30 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld mervärdesskatt perioden december	38 360	41 325
Sociala avgifter källskatter	9 231	8 361
Särskild löneskatt	4 217	4 498
Övriga skulder	53	43
	51 861	54 227

NOT 31 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2022-12-31	2021-12-31
Entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	-140 005	-105 063
Fakturerat belopp	191 510	141 744
	51 505	36 681

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterersättningar	31 253	26 870
Upplupna arbetsmarknadsavgifter och sociala kostnader	9 650	8 389
Övriga upplupna kostnader	350	179
	41 253	35 438

NOT 33 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Erhållen utdelning	185	98
Erhållen ränta	2 620	907
Erlagd ränta	-883	-595

NOT 34 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	1 848	1 210
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-348	28
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-	-2 423
	1 500	-1 185

NOT 35 LIKVIDA MEDEL

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	9 859	4 847
Likvida medel	9 859	4 847
Outnyttjad del av checkkredit	66 000	66 000
Tillgängliga likvida medel	75 859	70 847

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 36 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	90 000	90 000
	90 000	90 000
Eventualförpliktelser		
Borgen för koncernföretag	6 000	6 000
	6 000	6 000

NOT 37 KONCERNUPPGIFTER

JSB Construction AB är helägt dotterföretag till JSB Gruppen AB, org nr 556412-3494 med säte i Karlshamn. JSB Gruppen AB, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets totala försäljning, mätt i kronor, avser 0,4 % (0,2 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Av bolagets totala inköp, mätt i kronor, avser 0,6 % (0,6 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

NOT 38 NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. Fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Justerat eget kapital

Redovisat eget kapital inklusive andel i obeskattade reserver.

EBITDA Marginal

Rörelseresultat innan avskrivningar men före räntor och skatt i procent på nettoomsättningen med justering för jämförelsestörande. Både före respektive efter jämförelsestörande.

EBIT Marginal

Rörelseresultat före räntor och skatt i procent på nettoomsättningen med justering för jämförelsestörande post. Både före respektive efter jämförelsestörande.

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av totalt genomsnittligt kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av justerat eget kapital.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar plus ej utnyttjad checkkredit exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder

Orderstock

Värdet av vad som återstår att fakturera av pågående arbeten plus kontraktsummorna för erhållna ännu ej påbörjade uppdrag.

UNDERSKRIFTER

Karlshamn 2023-

Pether Fredholm
Styrelseordförande

Fredrik Leo
Verkställande direktör

Peter Falk
Styrelseledamot

Anders Olsson
Styrelseledamot

Klas Ralvert
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

David Olow
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i JSB Construction, org. nr 556401-1756

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JSB Construction för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidan 50. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 48-75 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JSB Constructions finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidan 6–8. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JSB Construction enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-47, 50 samt 78-79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna informa-tion och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredo-visningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fort-satt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredo-visningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar

och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskat tningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slut-satsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JSB Construction för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JSB Construction enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfat tning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller
 - på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredo-visningslagen eller bolagsordningen.
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidan 50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Asarum den

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

STYRELSEN



Pether Fredholm, Ordförande



Klas Ralvert, Styrelseledamot



Anders Olsson, Styrelseledamot



Peter Falk, Styrelseledamot

LEDNINGSGRUPPEN



Fredrik Leo, VD



*Petra Waltersson, affärs- och verksamhets-
utvecklingschef*



Dan Nilsson, ekonomi- och finanschef



Jan Johansson, personal- & arbetsmiljöchef



*Anders Johansson, affärsområdeschef
JSB Bygg Syd*



*Johan Persson, affärsområdeschef
JSB Bostad*



*Wilhelm Fredholm, affärsområdeschef
JSB Fastighetsutveckling*

JSB HUVUDKONTOR

POSTADRESS:

BOX 56

374 02 ASARUM

BESÖKSADRESS:

ODALVÄGEN 12

374 52 ASARUM

0454-32 96 65

JÖNKÖPING

SLOTTSGATAN 40

553 23 JÖNKÖPING

036-13 00 13

KARLSKRONA

GAMLA LANDSVÄGEN 60

373 31 NÄTTRABY

0455-75 690

KRISTIANSTAD

BJÖRKHEMSVÄGEN 31

291 54 KRISTIANSTAD

044-21 65 30

KRONOBERG

ILLERVÄGEN 3

352 45 VÄXJÖ

0470-70 05 50

MALMÖ

KRUSEGATAN 19

212 25 MALMÖ

040-54 22 90

RONNEBY

GRÅALSVÄGEN 21

372 52 KALLINGE

0457-78 690

STOCKHOLM

GUSTAVSLUNDSVÄGEN 151 B

167 51 BROMMA

0454-32 96 65

HUDIKSVALL

ULLVÄGEN 4

824 35 HUDIKSVALL

0650-233 30

WWW.JSB.SE

INFO@JSB.SE

