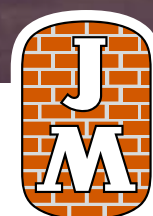




Kort om året og bærekraft 2021





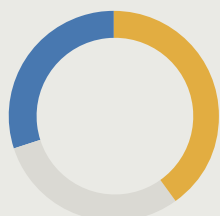
Vi er overbeviste om at der
mennesker trives og har det bra, utvikles
gode samfunn. Å utvikle bærekraftige
bomiljøer er det vi gjør.

I alle prosjektene våre begynner
det med et stykke tomt vi utvikler. Ikke
for vår egen del. Men for de menneskene
som kommer til å bo og arbeide der. For
vi vet at hvordan vi bor, påvirker
livskvaliteten.

*Vi bygger fundamentet for et bedre liv.
Slik var det i går, slik er det i dag,
og slik vil det bli i morgen.*

Kort om JM i tall

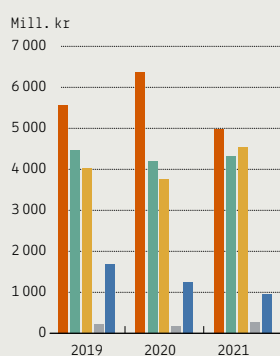
GEOGRAFISK FORDELING
AV INNTEKTER, %



- Stockholm, 40% (47)
- Sverige unntatt Stockholm, 30% (28)
- Norge og Finland, 30% (25)

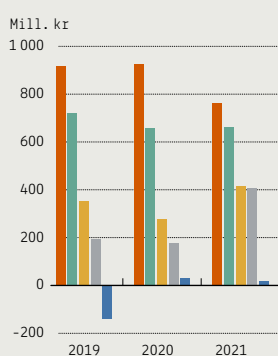
Tall fra 2020 i parentes

INNTEKTER PER
FORRETNINGSSEGMENT



- JM Bostad Stockholm
- JM Utland
- JM Entreprenad
- JM Bostad Riks
- JM Fastighetsutveikling

DRIFTSRESULTAT PER
FORRETNINGSSEGMENT



Sjetneliv, Trondheim, Norge

I HENHOLD TIL SEGMENTRAPPORTERING

Mill. kr	2021	2020	2019
Inntekter	14 608	15 388	15 692
Driftsresultat	2 216	2 028	2 008
Driftsmargin, %	15,2	13,2	12,8
Resultat før skatt	2 158	1 955	1 928
Kontantstrøm fra driften	2 287	1 715	1 291
Avkastning på egenkapital, %	21,9	20,8	22,2
Soliditet, %	50	47	42
Resultat per aksje, kr	25,90	22,50	22,50
Antall solgte boliger	4 248	4 026	3 595
Antall boliger under bygging	3 972	3 199	3 269
Antall boliger i produksjon	8 094	7 976	7 813
Inntekter i henhold til IFRS	15 650	16 291	15 605
Driftsresultat i henhold til IFRS	2 227	2 018	1 982
Resultat per aksje i henhold til IFRS, kr	26,00	22,00	21,90

JM som investering

Ambisjonen over tid er å gi aksjonærene en høyere totalavkastning enn selskaper med lignende virksomhet og risikoprofil.

JM utvikler boliger og bærekraftige bomiljøer i vekstområder i Sverige, Norge og Finland. Ambisjonen over tid er å gi JMs aksjonærer en høyere totalavkastning enn selskaper med lignende virksomhet og risikoprofil. Aksjonærene i JM skal gis mulighet til god langsiktig totalavkastning fra en risikomessig balansert vekst i virksomheten, med optimal utnyttelse av risikokapital over

konjunktursyklusen og økende verdioverføringer til aksjonærene med fokus på gevinst per aksje og utbytte per aksje.

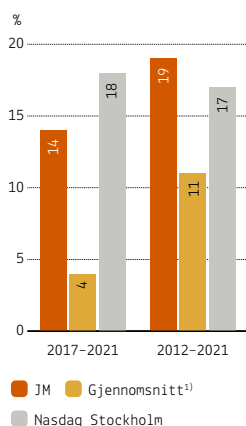
Dette oppnås gjennom høy operasjonell evne, god risikostyring, finansiell styrke og en attraktiv byggerettsportefølje, med stort verdipotensial, som løpende foredles og fornyes.

God langsiktig totalavkastning

I de siste fem årene har JM hatt en gjennomsnittlig totalavkastning på 14 prosent. Aksjen er volatil, men har gitt god langsiktig totalavkastning. I de siste ti årene har totalavkastningen vært 19 prosent, sammenlignet med 11 prosent i gjennomsnitt for sammenlignbare selskaper.

¹⁾ Besqab¹, Bonava², NCC, PEAB, Selvaag³, Skanska, Veidekke, YIT
* ikke 2012–2021

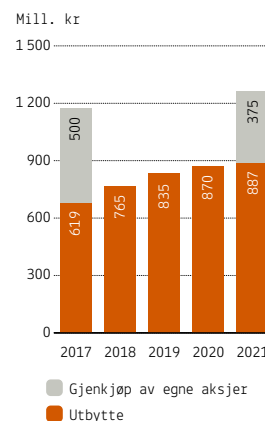
AKSJENS GJENNOMSNTTLIGE TOTALAVKASTNING



Økende utbytte over lang tid

JM har hatt økende utbytte over lang tid i kombinasjon med flere kapitalutdelinger. Verdioverføringene til aksjonærene har i de siste ti årene utgjort 10,1 milliarder kr, hvorav 6,8 milliarder gjennom utbytte og 3,2 milliarder gjennom kjøp og erverv av egne aksjer (gjenkjøp).

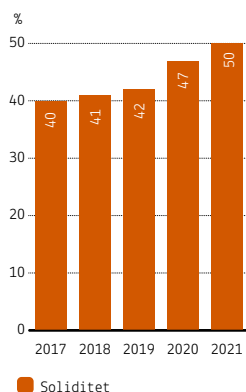
TILBAKEFØRING TIL AKSJONÆRENE



Sterkt balanseregnskap

JM har en sterk finansiell stilling med en soliditet på 40–50 prosent (eksklusive mererdier) i de siste fem årene. En sterk soliditet er en forutsetning for stabil og kostnads-effektiv finansiering av pågående boligproduksjon. Samtidig skal risikokapitalen inklusive merverdier være optimalisert over konjunktursyklusen.

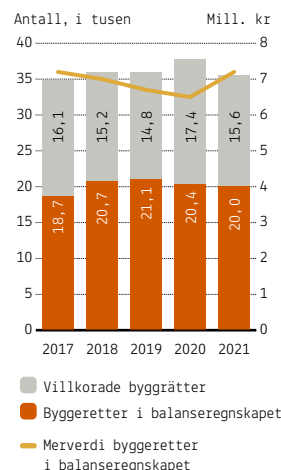
SOLIDITET



Byggerettsportefølje med stort verdipotensial

JM har 35 600 byggeretter for fremtidig prosjektutvikling, hvorav 20 000 føres i balanseregnskapet. Merverdien sammenlignet med bokført verdi på byggerettene i balanseregnskapet utgjør 7,2 milliarder kr ut fra ekstern vurdering. Merverdien er en del av JMs risikokapital og gir indikasjon på fremtidig gevinstpotensial.

BYGGERETTER





Bærekraft

Helt siden starten i 1945 har langsiktighet vært en ledestjerne. Tydelig strategisk fokus i kombinasjon med en balansert byggerettsportefølje og sterk vektlegging av bærekraft legger grunnlaget for at JM også i fremtiden kan skape verdier.

Bærekraft og ansvarlig samfunnsbygging

JM bidrar til å skape velfungerende samfunn for dagens og morgendagens mennesker. Boligene JM bygger i dag, skal brukes i minst 100 år. Som ledende utvikler av boliger er bærekraft vårt ansvar og vår ambisjon.

Med bærekraftig samfunnsbygging mener vi økonomisk, sosialt og miljømessig ansvar, noe som også omfatter begrepet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi streber etter å forsterke vår langsiktig verdiskapende virksomhet og dennes bidrag til en bærekraftig utvikling. En viktig del er å ta ansvar for den påvirkningen våre beslutninger og aktiviteter har på samfunnet, mennesker og miljøet. JM's tydelige strategiske fokus har gitt oss en ledende posisjon i markedet og god lønnsomhet. Bærekraftarbeidet og hensyn til forsiktighetsprinsippet er en sentral og integrert del av vår prosjektutvikling. JM's bærekraftrapportering er utarbeidet i samsvar med GRI-standarden. Se sidene 141–147 i årsrapporten 2021 for mer informasjon.

Vår ambisjon

JM's bærekraftarbeid tar utgangspunkt i vår forretningsidé og visjon for JM, der bærekraft er en sentral del, men også vårt verdigrunnlag, der blant annet bærekraft-, medarbeider- og arbeidsmiljøpolicyer, adferdsregler og etiske retningslinjer inngår. Disse beskriver de forpliktelsene og ambisjonene konsernet har innenfor bærekraft. Gjennom en vesentlighetsanalyse er vesentlige bærekraftspekter identifisert – de områdene som vurderes som mest betydningsfulle for JM's langsiktige verdiskaping, og som JM kontinuerlig streber etter å forbedre. For å oppnå forbedring innenfor virksomheten har vi utarbeidet langsiktige bærekraftmål for 2030, i tråd med FNs bærekraftmål, og mer kortsiktige mål for virksomheten. Arbeidet med å oppnå målene for de enkelte aspektene håndteres av utpekte ansvarlige i organisasjonen gjennom et systematisk og tidsbestemt arbeid.



Organisasjon

JM har to fora med konsernovergripende ansvar for bærekraftarbeidet. Kvalitets- og miljørådet har ansvar for felles styring av virksomheten når det gjelder bærekraft, og bærekraftrådet har ansvar for samordning av arbeidet med å nå bærekraftmålene. I kvalitets- og miljørådet inngår konsernets forretningsenhets- og regionsjefer, og i bærekraftrådet deltar store deler av konsernledelsen. Konsernsjefen og bærekraftsjefen inngår i begge disse foraene. Bærekraftsjefen har ansvar for bærekraftavdelingen, som foreslår mål, gir støtte, koordinerer og driver utviklingen av konsernets bærekraftarbeid. Bærekraftarbeidet er fordelt på ulike roller i byggeprosjektene med støtte fra regionale kvalitets- og miljøkoordinatører.

Ledelse og oppfølging

Bærekraftarbeidet ledes på samme måte som konsernets øvrige virksomhet gjennom virksomhetssystemet, JM's styringssystem. Det styrer både prosesser og produktutforming for å sikre langsiktig verdiskaping for kunder, eiere, medarbeidere og samfunnet. Virksomhetssystemet dekker hele utviklingsprosessen, fra eienomstransaksjoner, prosjektledelse, prosjektutforming, innkjøp, produksjonsledelse, salg, kundens innredningsvalg til forvaltning og garanti- og ansvarsperiode. Den styringen og de forbedringene vi gjennomfører innenfor bærekraftområdet, har på den måten direkte effekt på hele virksomheten. Styringen følges deretter direkte opp og evalueres løpende i form av indikatorer og nøkkeltall og av internrevisjonen.

Interessentdialog

Det er av stor viktighet for JM å ha en åpen kommunikasjon med omverdenen. Virksomhetens viktigste interessentgrupper er identifisert gjennom vår vesentlighetsanalyse, som ajourføres fortløpende. De interessentgruppene som er identifisert, er både de med størst betydning for oss og de som selv blir mest påvirket av virksomheten vår. Gjennom løpende interessentdialoger med disse gruppene får vi klarhet i deres forventninger og ønsker, som deretter utgjør utgangspunktet for vårt interne forbedringsarbeid. Les mer om vesentlighetsanalyse og interessentdialog på sidene 141–142 i årsrapporten 2021.

Samarbeid og transparens

En viktig del av JM's arbeid handler om samarbeid, at man sammen med andre aktører prøver å få til en større endring i samfunnet i tråd med FNs bærekraftmål nr. 17 om partnerskap for bærekraftig

I 2021 HAR VI BLANT ANNET:

- Mottatt lisens for svanemerking av 30 prosjekter i samtlige land innenfor JM-konsernet
- Gjennomført flere testprosjekter med klimavennlig betong, med både 10 prosent og 25 prosent klimaforbedring
- Utvidet virksomheten med logistikkcenter med fossilfritt drivstoff for kjøretøyene, noe som effektiviserer transportflyten til og fra byggeplassene
- Utviklet og implementert et digitalt system for prognostisering av avfallsmengdene for prosjekter i Sverige og Norge
- Økt andelen ladeplasser for elbiler til 30 prosent i boligprosjektene våre
- Utviklet et verktøy for evaluering av prosjektenes samsvar med EU-taksonomien
- Gjennomført flere testprosjekter for fossilfri byggeplass med evaluering av elektriske maskiner
- Gjennomført klimagassberegning av flere prosjekter i forskjellige beregningsverktøy for å kunne evaluere verktøy og metoder for klimaberegninger i samtlige av JMs byggeprosjekter
- Innført nye retningslinjer for JMs tjeneste- og firmabiler der det stilles krav om elbil eller ladbar hybrid
- Opprettet et nytt introduksjonskurs innenfor bærekraftområdet som en del av Ny i JM-dagene
- Gjennomført testprosjekter med spesialtilpassede gipsplater for å eliminere gipsavfall hos gipsprodusenten og på byggeplassen
- Videreført vellykket lærlingprogram for kvinnelige håndverkere
- Gjennomført JM Safety Week med fokus på arbeidsmiljø

I Norge har JM også hatt følgende aktiviteter:

- Inngått rammeavtale for sirkulær flyt brannslukningsapparater til byggeplasser og kundens ferdigstilte bolig
- Inngått avtale for ombruk av overskuddsvarer og inventar fra prosjektene
- Alle prosjekter samler inn Europaller og alle typer spesialtilpassede trepaller, leverer disse til ekstern aktør som deretter frakter trepallene tilbake til produsent og leverandør
- Gjennomført testprosjekt med mellomlagring og bevare stedlige masser på prosjekter for å minimere transport og redusere CO₂-utslipp, samt bevare og fremme naturlig vegetasjon

utvikling. Vi deltar derfor aktivt i flere ulike initiativer, både innenfor og utenfor byggesektoren, for å drive utviklingen mot økt bærekraft. JM har undertegnet FNs Global Compact og tar dermed tydelig stilling i spørsmål som gjelder menneskerettigheter, arbeidsrett, miljøansvar og antikorrupsjon. For å sikre at det ikke finnes noe i virksomheten som er i konflikt med FN-initiativet. JM har også adferdsregler og en prosess for å granske leverandørkjeder for å sikre at leverandørene og underleverandørene våre ikke opptre i strid med Global Compact, OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper eller FNs prinsipper for menneskerettigheter.

Vi streber etter å redusere JMs klimapåvirkende utslipp og å nå en klimapåvirkning nær null innen 2030. For oss innebærer det utfasing av fossilt drivstoff, energieffektivisering, prioritering av byggematerialer med bedre klimategenskaper og 85 prosent lavere klimapåvirkende utslipp sammenlignet med 2010 for utslippene vi kan påvirke. JMs beregninger og rapportering av virksomhetens klimapåvirkende utslipp er basert på Greenhouse Gas Protocol.

Ratingbyråer og fondsselskaper følger aktivt JMs utvikling innenfor bærekraftig utvikling. JM er for eksempel notert på OMX GES Sustainability Sweden Index og Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe.

JM rapporterer informasjon om miljø- og bærekraftarbeidet til en rekke eksterne vurderingsbyråer, blant annet Hållbart Värde-skapande, Hållbara bolag og Carbon Disclosure Project. I 2021 ble JM rangert som nummer fire i Dagens Industri, Aktuell hållbarhet og Lunds universitets rangering Bærekraftige selskaper innenfor kategorien konsumvarer. JM ble i løpet av året også rangert som et av de 300 mest bærekraftige selskapene globalt av Financial Times.

Bærekraftsspørsmål er noen ganger bransjeovergripende, og arbeidet forutsetter derfor et bredt samarbeid over bedriftsgrensene for å kunne lykkes. Noen eksempler på organisasjoner og foreninger som JM er engasjert i, er:

- **Hagainitiativet**, et nettverk der JM er en av initiativtakerne. Formålet er å redusere næringslivets utslipp av drivhusgasser, løfte klimaspørsmålet som en av de viktigste sakene for fremtiden og opptre som forbilde for bedrifter som tar aktivt klimaansvar
- **Fossilfritt Sverige**, en plattform for dialog mellom bedrifter, kommuner og andre aktører som vil gjøre Sverige fritt for fossilt drivstoff ved å utarbeide bransjespesifikke veikart
- **BASTA**, byggesektorens felles system for å utvikle farlige stoffer og forenkle produktvalg
- **Mentor Sverige**, en ideell organisasjon som arbeider med mentorskap for ungdommer
- **Røde Kors**, verdens fremste humanitære organisasjon Ved avviking av JMs visningsleiligheter tar Røde Kors hånd om innredningen
- **Nätverket Renare Mark**, et forum for å fremme utviklingen innenfor etterbehandling av forurensning i grunn og vann
- **Hållbart Stockholm 2030 (HS30)**, et bærekraftforum for å dele kunnskap og bidra til medlemmenes konkrete arbeid med Agenda 2030 og de globale målene
- **Uppsala Klimatprotokoll**, lokal klimaavtale og lokalt nettverk for bedrifter og organisasjoner i Uppsala LFM30, Lokal färdplan Malmö 2030
- **Elektrifieringspakten i Stockholm**, samarbeid for å øke omstillingen til elektriske kjøretøyer i stockholmsregionen
- **Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)**, et lokalt initiativ for å påskynde bygg- og anleggssektorens klimaomstilling og gjennomføring av Agenda 2030.
- I Norge er JM engasjert i bl.a. foreningen **SKIFT** – Næringslivets klimaledere
- Ulike nettverk innen Entreprenørforeningen (**EBA**); klima-, energi og miljøutvalg, BIM-utvalg, PDT-utvalg
- **Norsk Eiendom** og deres bærekraftarbeid
- Bærekraftnettverket **Pådriv** i både Oslo og i Trondheim

JMs konsernovergripende aspekter og mål innenfor bærekraft

Målområde	Samfunnsbidrag	Langsiktig målsetting 2030	Virksomhetsmål	Resultater		
				2021	2020	2019
Langsiktig vekst  	Driver en langsiktig, ansvarlig og stabil boligutvikling Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 8 Anstendige arbeidsvilkår og økonomisk vekst Nr. 17: Samarbeid for å nå målene	JM har en langsiktig og etisk sunn økonomisk vekst, noe som bidrar til økt velferd i samfunnet	Driftsmarginen skal være på minst 12 prosent, inkludert resultat fra eiendomssalg	15,2 %	13,2 %	12,8 %
			Langsiktig vekst i antall boliger under bygging ¹⁾	4,5 %	N/A	N/A
			JMs byggerettsportefølje gir minst 5 års produksjon per forretningsenhet	5,0	6,4	6,5
Kunder  	Nr. 11: Bærekraftige byer og samfunn Nr. 12: Bærekraftig forbruk og produksjon	JM har bransjens mest fornøyde boligkunder	De mest fornøyde kundene i bransjen ifølge: KTI innflytting Sverige (S), Norge (N) ²⁾	78/– (S) ³⁾ 75/– (N) ³⁾	78/3 (S) 79/1 (N)	76/3 (S) 72/– (N) ³⁾
			KTI langsiktig Sverige (S), Norge (N) ²⁾	65 (S) 71 (N)	68 (S) 66 (N)	69 (S) 71 (N)
Leverandører 	Arbeider for å styrke arbeidsrett, menneskerettigheter, antikorrupsjon og miljøansvar i samfunnet Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 8 Anstendige arbeidsvilkår og økonomisk vekst	JM arbeider for sosialt ansvar i virksomheten og i leverandørkjeden	Gjennomføre minst fire bærekraftrevisjoner på byggeplassene våre og i leverandørkjeden ⁴⁾	3	2	4
Medarbeidere   	Utvikler en arbeidsplass med godt og sikkert arbeidsmiljø Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 3: God helse og trivsel Utvikler en arbeidsplass preget av likestilling og mangfold Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 5: Likestilling Nr. 10: Redusert ulikhet	JM har bransjens beste arbeidsmiljø og ingen arbeidsulykker JM arbeider for jevn kjønnsfordeling og mangfold blant medarbeiderne	Ingen alvorlige ⁵⁾ (ifølge nasjonal arbeidsmiljømyndighets definisjon) ulykker blant eget personale eller underentreprenører	7	3	
			Jevn kjønnsfordeling blant funksjonærer (minst 40/60 kvinner/menn) i 2030	39/61	38/62	37/63
			Andelen kvinner blant JMs fagarbeidere er 20 % i 2030	6,8 %	7,1 %	5,2 %
Miljø   	Bidrar til økt ressurseffektivitet og redusert miljøpåvirkning i samfunnet Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 12: Bærekraftig forbruk og produksjon	Redusert total mengde byggavfall til 15 kg/BTA i 2030	Redusert total mengde byggavfall til 25 kg/BTA i 2023	36 (S) 28 (N) 40 (F)	35 (S) 28 (N)	34 (S) 33 (N)
	Bidrar til et samfunn med liten klimapåvirkning Bidrar til FNs bærekraftsmål: Nr. 7: Bærekraftig energi for alle Nr. 13: Bekjempe klimaendringene	JM har en effektiv og i stor grad sirkulær materialflyt Klimapåvirkende utslipp nær null JMs virksomhet har klimapåvirkende utslipp nær null	Økt andel byggavfall som kildesorteres i fraksjoner for materialgjenvinning til 80 % innen 2023 ⁶⁾	69 % (S) 87 % (N) 77 % (F)	65 % (S) 89 % (N)	59 % (S) 79 % (N)
			Reduserte utslipp av drivhusgasser fra JMs egen virksomhet med 20 % i 2023 sammenlignet med 2019 ⁷⁾	–3 %	–1 %	
			I Sverige og Finland understiger det beregnede energibehovet for boliger gjeldende norm med 10 %, og i Norge med 25 %	23 % (S) 34 % (N) 18 % (F)	27 % (S) 36 % (N)	30 % (S) 28 % (N)

I tillegg til ovenstående konsernovergripende mål er det delmål og andre detaljerte mål innenfor produktivitet, innovasjon, kvalitet og prosesser for den interne styringen.

¹⁾ Veksten beregnes per år fra utgangspunktet 3 800 boliger under bygging i 2020.

²⁾ Undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret, et uavhengig markedsanalyseforetak med fokus på byggebransjen i Norden. Bransjesammenligninger Finland mangler

³⁾ Ikke plassering 1–3 KTI innflytting for Sverige og Norge i 2021 var henholdsvis 78 og 75, og for Norge var KTI innflytting 72 i 2019.

⁴⁾ I 2020 og 2021 har koronapandemien medført at bærekraftrevisjoner ikke har kunnet gjennomføres i samme utstrekning som tidligere.

⁵⁾ En alvorlig arbeidsulykke er en ulykke der én eller flere personer er blitt skadet på arbeidsplassen. Eksempler på alvorlige arbeidsulykker:

- skader som forårsaker beinbrudd
- skader som forårsaker alvorlig blødning eller en alvorlig skade på nerver, muskler eller sener
- skader på indre organer

⁶⁾ Se side 47 i årsrapporten 2021 for tiltak for å redusere avfallsmengder

⁷⁾ Målet måles i tonn CO₂e per produsert bolig

Virksomhetens miljøarbeid

Som produktutvikler av boliger har vi både store muligheter og et stort ansvar for å styre virksomheten og produktene slik at miljøpåvirkningen minimeres.

Klima

JMs klimamål er at virksomheten skal ha en klimapåvirkning som er nær null senest i 2030. Målet omfatter utslipp fra bruk av drivstoff, persontransport, innkjøpt energi, transport av byggematerialer, drivstoff til arbeidsmaskiner, boligens energiforbruk de to første årene og utslipp fra produksjon av byggematerialer vi kan påvirke.

Energiforbruk i virksomheten

JM arbeider aktivt for å redusere energiforbruket i hele virksomheten. For eksempel har alle byggeplasser energieffektive brakker og lavenergibelysning med dagslys- og nærværstyring. Vi har også valgt å kjøpe inn strøm merket med Bra Miljøval for hele vår virksomhet i Sverige. Vi arbeider kontinuerlig med å innføre tiltak som er identifisert i vår energikartlegging, som er gjennomført i henhold til den svenske loven 2014:266 om energikartlegging i store bedrifter. I kartleggingen inngår det energiforbruket i bygninger, virksomhet og transporter som bedriften har rådighet over.

Transporter og arbeidsmaskiner

Materialtransporter, persontransporter og maskinarbeid står for betydelige utslipp av klima-, miljø- og helsepåvirkende stoffer. JM anskaffer det meste av materialtransportene og maskinarbeidet fra leverandører. Sammen med disse utvikler vi logistikkprosessene. JM driver prosjekter for å øke mulighetene for selv å ta kontroll over leveransene til og fra byggeplassene. Innenfor rammen av dette har vi startet opp flere logistikkcenter.

JM bruker Trafikverkets og de svenske storbyenes (den såkalte Beställargruppens) felles miljøkrav for entrepriser, som blant annet innebærer følgende:

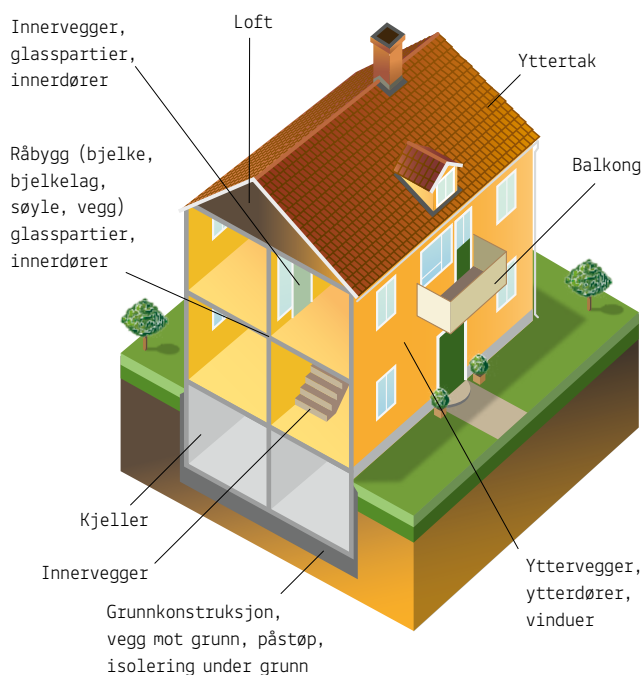
- Krav til minst 20 prosent fornybart drivstoff utover loven om reduksjonsplikt
- Krav til alder, euroklasse og maksimale utslipp av klimagasser fra kjøretøyer
- Krav til rapportering av drivstofforbruk

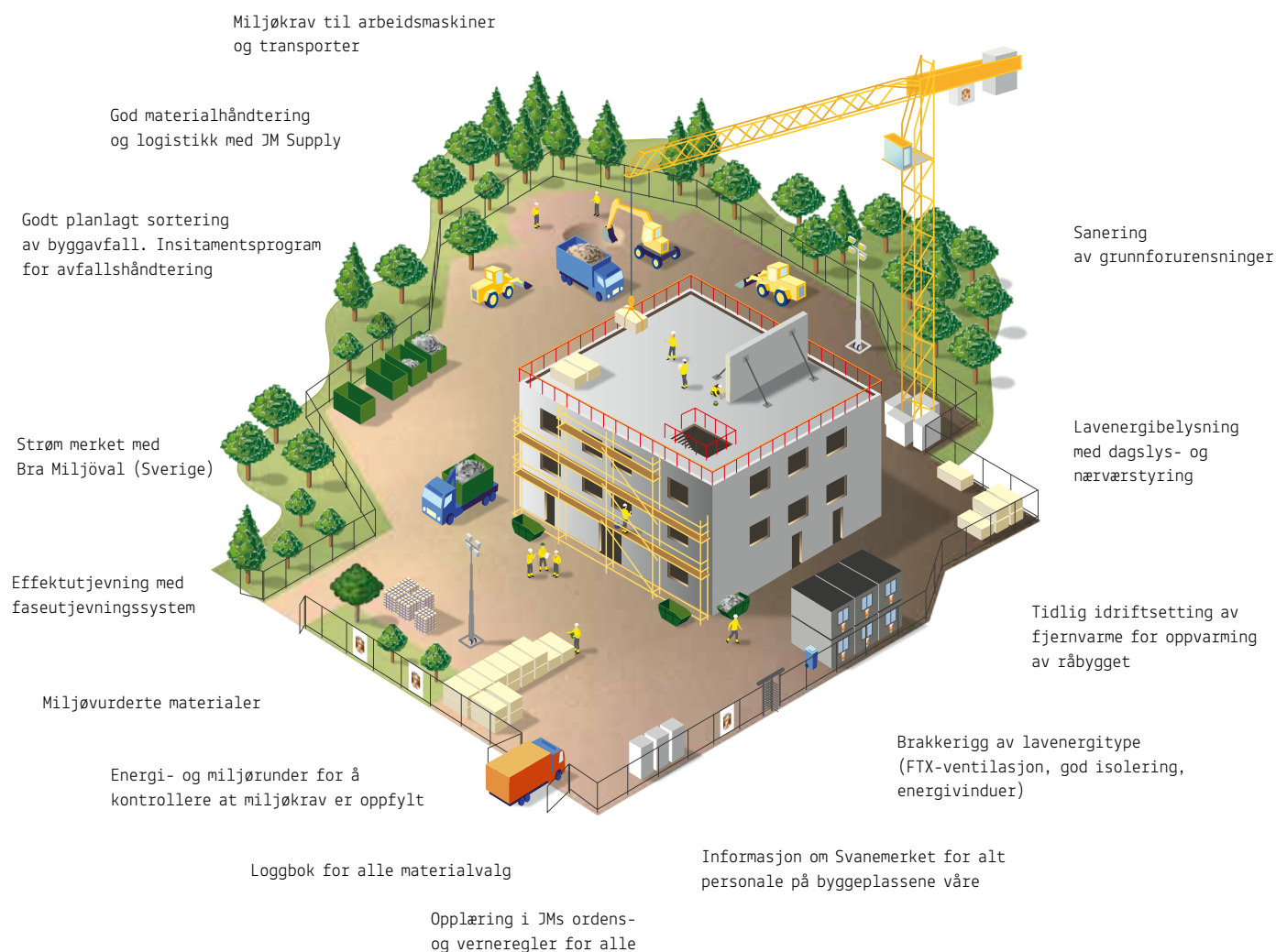
I tillegg til dette har vi retningslinjer for tjenestereiser som prioriterer togreiser fremfor flyreiser (flyreisene som vi gjennomfører, blir klimakompensert via Plan Vivo). I retningslinjene våre for firma-/tjenestebiler vektlegger vi miljøtelse og godkjenner kun elbiler eller hybridbiler.

Klimagassregnskap for bygninger

I løpet av året har byggebransjen hatt stort fokus på å forberede seg på den kommende loven om klimadeklarasjon for bygninger som trådte i kraft i Sverige 1. januar 2022. Loven innebærer at en klimadeklarasjon skal utarbeides ved oppføring av nye bygninger som det søkes byggetillatelse for etter 1. januar 2022. Klimagassregnskapet omfatter klimapåvirkning fra hele byggefasen, noe som inkluderer utslipp fra materialproduksjon, transporter og byggeplassen. De bygningsdelene som inngår i klimagassregnskapet, er bygningens klimaskall og bygningens bærende konstruksjonsdeler og innervegger. I klimagassregnskapet vil beregnet klimapåvirkning angis i kilo CO₂e per kvadratmeter, BTA. Bygningsmyndighetene i Sverige har i løpet av året publisert en håndbok for klimadeklarasjoner.

JM forbereder seg på den nye loven og i Norge varslede krav i Teknisk forskrift ved å utarbeide klimagassberegninger for en rekke boligutviklingsprosjekter og ved å evaluere de verktøyene for beregninger som finnes på markedet. Målet er å kunne automatisere beregningsprosessen og å kunne fastsette interne grenseverdier for klimapåvirkning for JMs prosjekter der også bygningsdeler som ikke omfattes av klimadeklarasjonskravet, kan inngå. Boverket i Sverige planlegger foreløpig å innføre grenseverdiene i 2027, men utreder om de kan innføres tidligere.





Farlige stoffer, håndtering og materialvalg

Materialvalg

Bygg uten helse- og miljøskadelige stoffer inngår også i FNs globale mål for bærekraftig utvikling, Agenda 2030. Å eliminere bruk av miljø- og helsefarlige stoffer er en del av JM's bærekraftpolicy.

JM har i lang tid hatt rutiner for miljøvurdering av byggematerialer for å kontrollere at materialene vi bruker, ikke inneholder farlige stoffer eller på annen måte er unødig miljøbelastende. Det gir et sunt innemiljø for kundene våre og et bedre arbeidsmiljø for medarbeiderne som bygger boligene. Dessuten reduserer det risikoen for at skadelige stoffer spres i naturen. I de tilfellene der informasjon om materialets egenskaper mangler, velger vi det bort i samsvar med forsiktighetsprinsippet. JM's krav til miljøvurdering er tilpasset de dominerende systemene på markedet – i Sverige er det BASTA, Byggvarubedømmingen og Sunda Hus. Svanemerkingen innebærer ytterligere krav til materialvalg og registrering av alle byggets bestanddeler i en digital loggbok. Ved å registrere de materialene som brukes for hver produkt-del, oppnår man sporbarhet i tilfelle materialer må byttes ut i fremtiden.

Fuktsikring

JM's boliger i Norge prosjekteres og bygges etter byggeforskriftene og anbefalinger fra SINTEF og Våtromsnormen som omhandler sikre vanninstallasjoner. Alt av prosjekterings- og installasjonsarbeid i JM's boliger i Sverige oppfyller kravene i bransjereglene "Sikker vatteninstallation". Bransjereglene brukes også på installerte varmesystemer. JM arbeider med fuktsikringsbeskrivelser under prosjektering og produksjon for å forebygge fukt- og vannskader. Vi bruker fukt- og muggresistente gipsplater i våtrom og i ytterveggkonstruksjoner. For baderomsvegger stilles det i tillegg høye krav til fuktsikring i tråd med gjeldende byggeregler. Svanemerket stiller også omfattende krav til fuktsikring i byggeprosessen. Vi har også utviklet et eget e-læringskurs for fuktsikring som er obligatorisk for alle som jobber med relevante oppgaver i produksjon.

Forurenset grunn, vann og bygninger

Grunn som blir bebygd med boliger i storbyregionene, er ofte tidligere industrigrunn som i dag er utviklet til områder der mange vil bo. For 60–100 år siden fantes det mange giftige kjemikalier på

markedet, men kunnskap om hvordan de påvirket helsen eller naturen, var dårlig. I de siste årene har også myndighetenes fokus på disse spørsmålene økt markant, noe som innebærer stadig høyere krav til utredninger, risikovurderinger, tiltaksutredninger, regler for hvordan vann skal renne, tappes, mm, kontroller og rapporteringer. JMs kompetanse innenfor grunnarbeider sikrer at gjeldende miljøkrav ivaretas for å kunne tilby attraktive og sikre bomiljøer til fordel for både JMs kunder, planter, dyr og samfunnet som helhet.

Ressurseeffektivitet

Byggavfall

JM skal redusere mengde byggavfall til under 15 kg/kvm BTA innen 2030, noe som innebærer omtrent en halvering sammenlignet med 2019-nivå. Vi har siden 2016 arbeidet med utredning og innføring av ca. 165 prioriterte tiltak med sikte på å redusere mengden byggavfall. Arbeidet involverer hele JMs organisasjon og gjøres i samarbeid med våre leverandører, produsenter og avfallsentreprenører. Prosjektet har nå gått inn i en ny fase med fokus på endringsledelse for å kunne skape en positiv kultur rundt ressurseeffektivitet, avfall og kildesortering innenfor alle deler av konsernet, og i større grad involvere tidlige faser av prosjektet i arbeidet.

Eksempler på tiltak for å redusere byggavfall er:

- Ombruksavtale for produkter og byggematerialer
- Obligatorisk innsamling av alle typer trepaller på byggeplassene, for retur tilbake til leverandør og produsent
- Deltakelse i bransjesamarbeid for å finne effektive retursystemer for flere lastbærere, for eksempel teglpaller og mellomlegg for gips.
- Utvidelse av avfallsorganisasjonen med nasjonale og regionale avfallsråd for dele erfaringer og øke kompetansen i organisasjonen.

JM skal også øke andelen byggavfall som sorteres i gjenvinningsfraksjoner, til 80 prosent. For å nå dette målet arbeider JM med:

- Utarbeidelse av konsernfelles rutiner for kildesortering på JMs byggeplasser. Nasjonale tilpasninger gjennomføres med utgangspunkt i Sveriges Byggindustriens ressurs- og avfallsretningslinjer ved bygging og riving i Sverige samt i samråd med JMs samarbeidspartnere innenfor byggavfallshåndtering i Norge og Finland.
- Et digitalt sanntids oppfølgings- og prognoseverktøy for produksjon
- Utarbeidelse av opplæringsplaner for avfallskoordinatorer for byggeprosjekter
- Insitamentprogrammer for prosjektene våre
- Avfall som en parameter som knyttet opp mot personlig bonus

EUs taksonomi

EUs taksonomi tar sikte på å definere hvilke økonomiske aktiviteter som er bærekraftige, som et tiltak for å kunne arbeide mot de oppsatte miljømålene i EU.

- Begrense klimaendringene
- Tilpasning til klimaendringene
- Bærekraftig utnyttelse og vern av vann og marine ressurser
- Overgang til sirkulær økonomi
- Forebygging og bekjempelse av forurensninger
- Vern og gjenoppretting av biologisk mangfold og økosystemer.

For at en aktivitet skal kunne klassifiseres som bærekraftig, må den vesentlig bidra til minst ett av de seks utpekte miljømålene, ikke gjøre noe betydelig skade på noen av de øvrige målene og oppfylle minimumstiltak for sosial beskyttelse i henhold til OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper samt FNs prinsipper for menneskerettigheter.

JMs hovedvirksomhet er innenfor produksjon av nye boliger (7.1 i henhold til EUs taksonomi). I løpet av året har JM utarbeidet et verktøy for å vurdere og klassifisere prosjekter for rapportering i årsregnskapet for 2022.

I løpet av året er det også utarbeidet rapporteringsrutiner når det gjelder andelen av virksomheten som omfattes av EUs-taksonomi., noe som rapporteres i tabellen nedenfor. Se sidene 42–49 for nærmere informasjon om JMs bærekraftarbeid.

Tabellen nedenfor er basert på rapportering i henhold til IFRS. Opplysninger om omsetning (se linjen inntekter) finnes i konsernets resultatregnskap i henhold til IFRS på side 88, og årets Capex (henførbart fra balansepostene kontor og biler samt maskiner og inventar) finnes i konsernets balanseregnskap i henhold til IFRS på side 89 samt i note 12 og note 13 på side 104. Se side 80 for definisjon av omsetning, Capex og Opex. Merk: Alle sidehenvisninger i dette avsnittet henviser til JM ABs årsrapport for 2021.

IFRS	Total (mill. kr (SEK))	Andel av taksonomi-berettigede (eligible) aktiviteter (%) ¹⁾	Andel av ikke taksonomi-berettigede (eligible) aktiviteter (%) ²⁾
Omsetning	15 650	92	8
Capex ³⁾	38	0	100
Opex ³⁾	304	0	100

¹⁾ Gjelder nyboliger innenfor forretningssegmentene JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland og JM Fastighetsutveckling.

²⁾ Gjelder forretningssegmentene JM Entreprenad (anleggsvirksomhet) og JM Fastighetsutveckling (leieinntekter) samt JM@home, da disse aktivitetene ikke er omfattet av EUs taksonomiforordning (2020/852).

³⁾ JMs forretningsmodell er å eie, prosjektutvikle og selge sine eiendeler i en kortere periode. Hoveddelen av aktivaene rapporteres derfor som omløpsmidler, for eksempel bruksrett for tomteretter, prosjekt- og utviklingseiendommer og omfattes dermed ikke av definisjonene i Capex eller driftskostnaden for det (Opex). I tabellen utgjør oppgitt Opex en liten del, noe som er grunnen til at JM bruker vesentlighetsunntaket for inndelingen av det som er taksonomiberettigede aktiviteter. Opex gjelder kostnader for korttidsleasing av for eksempel arbeidsbrakker, noe som ikke rapporteres som et anleggsmiddel.

Svanemerkede boliger

Om å bo i et svanemerket hus

JM har alltid arbeidet med å bygge bærekraftig. Fra og med 2018 er alle prosjekterte boliger miljøsertifisert med det nordiske Svanemerket. Det gjør oss til det første nordiske byggeselskapet som svanemerker hele boligproduksjonen. Tanken er at konsernets mangeårige arbeid for et sunt innemiljø og bærekraftig utvikling skal bli mer synlig for boligkundene. At JM's hus er miljømerket med Svanemerket, innebærer at Svanemerkets organisasjoner i Sverige, Norge og Finland kontrollerer og verifiserer at JM oppfyller høye miljøkrav. Siden JM har hatt et metodisk miljøarbeid siden begynnelsen av 1990-årene, har tidligere boliger stort sett samme miljø- og energiytelse. At vi oppfyller alle krav for svanemerkingen, er bra for miljøet, klimaet og ikke minst for dem som skal flytte inn i boligene våre. Men hva innebærer svanemerkingen for den som bor i et hus fra JM?

”Svanemerkingen er svært viktig for oss i JM. Den gir oss en bekreftelse på at boligene våre holder høy kvalitet og har høy bærekraftytelse og er et naturlig skritt i vår streben etter å være markedsledende innenfor bærekraftige boliger.”

JOHAN SKOGLUND, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
OG KONSRNSJEF

Sunt innemiljø

I Norden tilbringer vi ca. 90 prosent av tiden innendørs. En stor del av svanemerkingen dreier seg om å skape et sunt innemiljø. Det innebærer at husene er bygd av robuste og sunne byggematerialer. Samtlige byggematerialer, maling, sparkel fuge og annet er fritt for helse- og miljøskadelige stoffer. Svanemerket krever dessuten at JM bygger fuktsikkert med minimal risiko for muggskader, og at husene har god og funksjonstestet ventilasjon.



Sykeloppbevaring
og sykkelparkering

Bygninger, innganger og gårdsrom er
utformet for å fremme sosialt fellesskap

Miljørøm med emballasjeinnsamling

Grønne gårdsrom

Leve bærekraftig

Vi vil at det skal være lett å leve på en miljøvennlig måte i husene våre. Derfor har alle boliger tilrettelagte systemer for kildesortering. Leilighetsbygg har dessuten et miljørom for gjenvinning av flere materialer, lyskilder, elektronikk og batterier. Parkeringen er klarlagt for installasjon av ladestolper for elbiler. Fra og med 2021 har 30 prosent av prosjekterte parkeringsplasser en ladestolpe allerede ved innflytting. Sykkelparkeringen er plassert under tak. JM har også nedfelt i vår strategiplan at vi kjøper tomter som ligger i nærheten av kollektivknutepunkt. Dette gjør at våre kunder ikke skal være avhengige av bil i sin hverdag. Vi har også tilrettelagt våre prosjekter med sykkelparkering under tak, sykkelverksted i garasjeanlegg og ladestasjon for el-sykler.



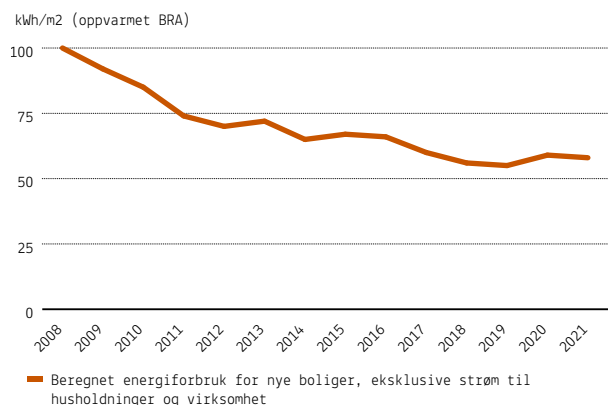
Bærekraftig skogbruk

Trevirket i våre svanemerkede bygninger kommer fra bærekraftig sertifisert skogbruk, og en rekke truede treslag og sertifisert trevirke fra Russland er forbudt å bruke. Vi tillater ikke trevirke som er impregnert med sopp- og bakteriedrepende midler.

Lavt strømforbruk

Helt siden 2008 har JM bygd hus som bruker betydelig mindre energi enn kravene i de enkelte lands tekniske forskrifter. Våre svanemerkede hus er selvfølgelig også energieffektive, noe som reduserer både driftskostnadene og klimapåvirkningen. Boligene er utstyrt med energieffektive hvitevarer og vannbesparende kraner og dusjarmaturer. Belysningen i fellesarealer er behovsstyrt for å spare strøm.

BEREGNET ENERGIFORBRUK FOR NYE BOLIGER, JM I SVERIGE



JM beregner energiforbruk for nye boliger på en standardisert måte, noe som muliggjør sammenligning over tid. Diagrammet viser middelverdien fra boligprosjekter avsluttet i de enkelte år. Det beregnede energiforbruket er redusert med ca. 40 prosent siden 2008.

Å skape engasjement og utvikle bærekraftkompetanse

Engasjerte og kompetente medarbeidere er en forutsetning for at vi skal lykkes. Sammen bygger vi fremtidens samfunn.

Langt fra alle har den fordelen i sitt arbeid at de på en så konkret måte kan bidra til noe som vil bestå i flere tiår. I JM samarbeider vi på forskjellige måter for å utvikle boliger og samfunn for kommende generasjoner. Medarbeiderne våre er med og skaper bygninger og landemerker som gir gode omgivelser og forutsetninger for både boliger og bedrifter. De skriver historie.

Engasjerte og kompetente medarbeidere er en forutsetning for at vi skal lykkes. I JM ønsker vi å skape forutsetninger for at medarbeiderne kan føle stolthet over det man bidrar med i arbeidslivet. Det gjør vi ved å tenke langsiktig i alt vi gjør. I arbeidet vårt med å utvikle og bygge bærekraftige boliger og levende boligområder er det mange utviklingsmuligheter og spennende oppdrag.

Året som har gått

Begynnelsen av 2021 var fortsatt preget av covid-19, og fokus var å redusere risikoen for smittespredning og minimere potensiell negativ påvirkning på virksomheten. For å opprettholde et høyt engasjement, trivsel og prestasjon hos medarbeiderne i JM ble det gjennomført en rekke aktiviteter gjennom våren, blant annet JM GO, en trimaktivitet som skulle fremme fysisk aktivitet og styrke samholdet mellom medarbeidere i Sverige, Norge og Finland. I høst vendte vi for en periode tilbake til kontorene og mer normale rutiner på byggeplassene. Medarbeiderne satte pris å kunne se hverandre fysisk igjen. Returen til kontoret ble feiret på ulike måter rundt i virksomheten.

Den digitale utviklingen og endret adferd under pandemien aktualiserte spørsmålet om fleksibilitet i arbeidslivet. I JM forstår vi at fleksibilitet vil være viktig for å være en attraktiv arbeidsgiver i fremtiden. Av den grunn arbeider vi kontinuerlig med saken for å se hva det innebærer for medarbeiderne, og finne et tilbud som møter behovene hos dem og samtidig fungerer for virksomheten.

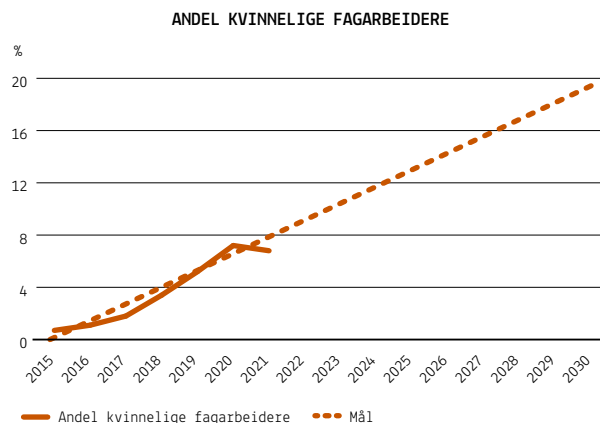
Å være en attraktiv arbeidsgiver er avgjørende for at vi i JM skal kunne sikre langsiktig kompetanse og kunne oppfylle vår ambisiøse forretningsstrategi. I løpet av året har vi arbeidet med å identifisere hvordan vi skal kunne tiltrekke oss og beholde de beste engasjerte og kompetente medarbeiderne. Veien dit er å ha den beste medarbeideropplevelsen i bransjen, et engasjerende lederskap, kontinuerlig læring og moderne digitale prosesser. Men også at vi tilbyr et inkluderende, fleksibelt og sikkert arbeidsmiljø.

MEDARBEIDERSTRUKTUR – KONSERNET

	2021	2020	2019
Antall medarbeidere per 31. desember	2 453	2 530	2 559
– antall funksjonærer	1 569	1 564	1 563
– antall fagarbeidere	884	966	996
Snittalder, funksjonærer	43	43	43
Snittalder, fagarbeidere	41	40	40
Andel kvinner blant funksjonærer, %	39	38	37
Andel kvinner blant fagarbeidere, %	6,8	7,1	5,2

MIDDELTALL ANSATTE PER LAND

	2021	2020	2019
Sverige	1 928	2 057	2 053
Norge	387	417	449
Finland	146	126	96
Totalt	2 461	2 600	2 598



Medarbeiderskapet avgjørende for å kunne lykkes

Et felles verdigrunnlag og engasjerte medarbeidere er avgjørende for vår videre suksess. Derfor hviler JM's medarbeiderskap på våre felles verdier, våre adferdsregler og våre medarbeideres kompetanse. Til sammen utgjør de fundamentet for medarbeiderskapet ved å tydeliggjøre hvilke holdninger og hvilken adferd som skaper en god bedriftskultur, samtidig som de gir veiledning i viktige spørsmål.

Medarbeiderskapet utgjør en stor del av introduksjonen av nye medarbeidere og veves inn i kompetanseutvikling av eksisterende medarbeidere. Medarbeidernes engasjement og trivsel følges opp årlig via medarbeiderundersøkelsen.

INTERVJU MED LINNEA ARRHENIUS

”Stemningen er positiv og oppmuntrende”

Med Startskuddet bygger studentene opp et nettverk og får samtidig forståelse for bransjen og hvordan byggeprosessen fungerer i praksis.

Linnea Arrhenius er inne i sitt andre år på JM's studentprogram Startskuddet. Hun kombinerer programmet med studier ved Chalmers og er blant annet med på oppføringen av Kronjuvelen og Guldkornet i Eriksberg i Göteborg.

– Startskuddet er gull verdt og hjelper meg både i studiene og i karrierevalget. Jeg har fått en helt annen forståelse av bransjen og får mye gratis gjennom denne erfaringen, sier Linnea.

Hvordan ser opplegget ut?

– Jeg har hatt sommerjobb i JM de siste to årene. Vi har treff om våren og høsten, og jeg kommer til å skrive masteroppgaven her. Jeg har valgt å jobbe i JM omtrent én dag i uken, og det er et bra supplement. Jeg studerer samtidig som jeg drar ut for å se hvordan det er i virkeligheten. Det gjør også at jeg alltid har noen å henvende meg til i bedriften om forskjellige ting jeg studerer.

Hvordan er det å være ute i virksomheten?

– Jeg trives veldig godt i produksjonen og er takknemlig for å få opplæring av alle fagarbeidere, arbeidsledere og anleggsledere. Fellesskapet er herlig. Håndballbakgrunnen gjør at jeg er vant til lagarbeid, og det blir litt av den samme følelsen ute i produksjonen. Stemningen er positiv og oppmuntrende.



Hva er viktig for deg i valget av arbeidsgiver?

– At bedriften har en fremtidsvisjon og er åpen for endringer. JM er nytenkende, har en etablert måte å bygge på og er flinke til å utvikle konsepter for å gjøre det mer effektivt.

Hvordan ser du på fremtiden?

– Jeg liker problemløsningen som kreves i produksjonen og ønsker å utvikle meg i rollen som arbeidsleder.

OM LINNEA ARRHENIUS

Utdanning: Sivilingeniørstudent i byggteknikk, Chalmers tekniska högskola
 Aktuell i: JM's studentprogram Startskuddet
 Bakgrunn: Har spilt håndball på elitenivå i Sverige og Norge
 Drømmebolig: Den skal jeg bygge selv, og hvordan den ser ut, får fremtiden vise.

Tiltrekke seg morgendagens medarbeidere

Engasjerte og kompetente medarbeidere er en forutsetning for at vi skal lykkes. Undersøkelser viser at mobiliteten på arbeidsmarkedet vil være høyere i årene som kommer, både som følge av pandemien og andre faktorer. Arbeidet med tiltrekke seg kompetanse på lang sikt er derfor viktigere enn noensinne. En sentral del i dette er samarbeidet med videregående skoler, høyskoler og universiteter. For studenter ved høyskoler og universiteter tilbyr vi blant annet studentprogrammet Startskuddet og traineeprogrammet vårt. Vi er

glade for å kunne konstatere at det for hvert år har vært økt interesse for begge utviklingsprogrammene, og det har aldri vært så mange søkere tidligere. Vi er også stolte over at vi har mange ambassadører i JM, både blant eksisterende medarbeidere og blant dem som slutter hos oss for å ta på seg nye utfordringer utenfor selskapet. At vi har mange som vender tilbake, er et godt bevis på dette, og at den langsiktige relasjonen vi bygger med medarbeiderne, gir resultater.

INTERVJU MED GRETA PIERRE

”Å gå Startskuddet var som en stor forberedelse”

Greta Pierre gikk fra studentprogrammet Startskuddet direkte til rollen som måletekniker på Kvarnholmen.

Greta Pierre begynte på JMs studentprogram Startskuddet i 2019, der hun deltok på en rekke treff og hadde to praksisperioder. I juni i år ble hun ansatt som måletekniker. Nå har hun ansvar for måling og tegningshåndtering sammen med én måletekniker til på byggeprosjektet Kvarnholmen i Stockholm med ca. 200 nye andelsleiligheter.

– Det er mye ansvar knyttet til at alt blir riktig ut fra tegningene. Jeg jobber mye med totalstasjon, som er som en data-maskin for måleteknikk ute på byggeplassen for å få nøyaktige mål, sier Greta, og fortsetter:

– Det er stor forskjell på å være ute i virkeligheten sammenlignet med å studere. Jeg ville ha praksis tidlig og begynne ute i produksjonen, siden den miksen gjør at du raskt blir dyktig.



Hva har plassen din på studentprogrammet Startskuddet betydd for deg?

Å gå Startskuddet var som en stor forberedelse. Det var givende å være med på studentprogrammet i den tiden jeg studerte. Det gjorde at jeg ikke bare studerte, men også fikk praktisere om somrene. Og det var morsomt å treffe likesinnede i min alder som også var motiverte og ville ut å jobbe i produksjonen. Det blir også lettere å få jobb hvis man har praktisert i studietiden. Allerede da jeg begynte som måletekniker, hadde jeg en grunnoppfatning om hvordan JM bygger, og hvilke strategier de har.

Hvorfor valgte du JM?

– Det er et stort selskap som bygger mange boliger. Her har man en Lean-tankegang for å effektivisere byggeprosessen, der mye er knyttet til logistikk, og hvordan man kan forkorte ledetider og gjøre kunden så fornøyd som mulig. Det kan endre bransjen. Det er ikke alle byggefirmaer som bruker denne arbeidsmetoden, og at JM gjør det, er veldig morsomt.

Hvordan ser du på fremtiden?

– Jeg vil bli en enda bedre måletekniker og med den kompetansen i bunnen gå over til å jobbe som arbeidsleder. Jeg har studert byggeledelse og planlegging av byggeprosjekter og synes at lederskap er morsomt.

OM GRETA PIERRE

Aktuell som: Måletekniker på byggeprosjektet Kvarnholmen sør i Stockholm

Utdanning: Byggingeniør innenfor byggteknikk og design, Kungliga tekniska högskolan

Drømmebolig: Enten et 1920-tallshus eller en nybolig.

INTERVJU MED MIKAEL CHRISTERSSON

”Snakk med lederne dine og vær tydelig på hva du vil”



Mikael Christersson er en av mange som etter en tid i andre bedrifter har valgt å komme tilbake til JM. Struktur, verdier og en familiær stemning bidro til beslutningen om å vende tilbake.

Etter sivilingeniørstudier ved Kungliga tekniska högskolan gikk Mikael til en arbeidslederrolle i JM. Dette var i 2000, og året etter gikk han JMs traineeprogram. Et par år senere valgte Mikael å forlate JM, men kom tilbake som prosjekteringsleder – mellom 2006 og 2017. Etter nok et mellomspill i et annet byggefirma er han i dag prosjekteringssjef i Region Stockholm Nord.

– Jeg er formet av min tid i JM. Jeg søkte etter en familiær, verdistyrt bedrift med myke verdier og koselig stemning. Og det viste seg at JM var akkurat det jeg søkte etter, sier han.

Hva var det som gjorde at du valgte å forlate JM?

– Jeg følte at stod på stedet hvil lønsmessig og søkte jobb som arbeidsleder i et annet firma. Men der ble jeg bare i kort tid, det ble bare med ett prosjekt.

Hvordan holdt du kontakt med JM da du var borte?

– Jeg holdt kontakt med min gamle anleggsleder i JM. Etter en tid ringte regionsjefen og spurte: ”Hva ønsker du å gjøre?”. Jeg var nysgjerrig på prosjektering siden det er både kreativt og utfordrende samtidig som man lærer mye. Det var i 2006, og jeg fikk rollen som prosjekteringsleder.

Hvorfor byttet du igjen, og hva var det som lokket deg tilbake til JM?

– En rekrutterer for et annet byggefirma tilbød meg å bygge opp en prosjekteringsavdeling fra grunnen av med egne prosjektører. Jeg tror på iden om å ha prosjektører og prosjekteringsledere under samme tak. Det var tre morsomme og lærerike år med hardt arbeid som dessverre gav meg stressrelaterte symptomer. Jeg søkte meg tilbake til JM, som har mer orden og struktur. Jeg fikk stilling som prosjektsjef i Region Stockholm Nord, og etter sju måneder fikk jeg rollen som prosjekteringsleder.

Hvordan ser du på fremtiden?

– Jeg føler lojalitet til JM og har ingen planer om å slutte igjen. Jeg har vært i JM nesten hele mitt voksne liv, og det har blitt som en familie. Det er mange ting JM gjør bra, men det er det også andre som gjør, og jeg angreir ikke på at jeg prøvde meg i andre firmaer. Nå som jeg er tilbake, har jeg med meg nye perspektiver.

Hva er ditt beste tips til den som vil bytte jobb eller karriere?

– Snakk med lederne dine. Vær tydelig på hva du vil. Og våg å spørre om hvilke muligheter som finnes.



INTERVJU MED TINA NORBECK

”Startskuddet var en unik mulighet for meg”

Studentprogrammet Startskuddet retter seg mot høyskoleingeniør-studenter med spesialisering innenfor bygg. Studentene får et unikt innblikk i JMs virksomhet, og mulighet for sommerjobb i to år.

Tina er snart ferdig med sitt tredje år på JMs studentprogram Startskuddet. Hun skriver nå bacheloroppgave i kombinasjon med programmet.

– Startskuddet er unik mulighet, det finnes ikke noe tilsvarende for bachelorstudenter. Man får to somre ute i produksjon, og mulighet til å skrive bacheloroppgaven sammen med JM. Jeg følte meg ekstremt heldig som fikk plass, og anbefaler alle å søke, sier hun.



Hvordan er Startskuddet bygd opp?

– Vi har hatt to digitale samlinger sammen med de svenske studentene, i tillegg har vi hatt en fysisk samling i Oslo. De to siste somrene har jeg hatt sommerjobb ute i produksjon. Jeg har blant annet fulgt en prosjektingeniør og deltatt på møter med anleggsledere og underentreprenører. Alt jeg var interessert i, som for eksempel Dalux, fikk jeg lov til å sette meg mer inni.

Hvordan har du opplevd å være ute i virksomheten?

– Det har vært veldig lærerikt! Jeg tilbrakte en uke med tømrere og la parkett, det var gøy. Slikt hadde jeg ikke opplevd i en vanlig jobb. Erfaringen ga meg en helt annen respekt for håndverkeryrket! Det er tungt arbeid og lange dager. Jeg har fått en mer helhetlig forståelse av hva jeg faktisk studerer.

Hvilke planer har du for fremtiden?

– Jeg har fått jobb som prosjektingeniør hos JM, og starter på prosjektet på Vollebakk i august. Mens mange av mine studievenner ikke vet hva det innebærer å jobbe i produksjon kontra prosjektering, vet jeg veldig godt hva jeg går til.

Hva var viktig for deg i valg av arbeidsgiver?

– Utviklingsmulighetene er store hos JM, de ser virkelig personene som jobber der. Det er en av grunnene til at jeg takket ja til stillingen.

Hva er målet ditt?

– Å bli prosjektleder i JM. Jeg har skjønnet at det krever mange års variert erfaring for å bli en god prosjektleder. I motsetning til hva mange studenter tror, går man ikke rett fra studiet til å bli prosjektleder. Det synes jeg er kult. Nå har jeg et mål å jobbe mot.

OM TINA NORBECK

Aktuell som: JMs studentprogram Startskuddet.

Utdanning: Bachelor i økonomi og administrasjon på BI, med prosjektledelse som fordypning.
Bachelor innen byggingeniør på OsloMet, med konstruksjonsteknikk som fordypning.

Drømmebolig: Jeg må vel svare oppussingsobjektet på St. Hanshaugen som jeg akkurat har kjøpt!

INTERVJU MED ESPEN BJØRSVIK

”Trainee-perioden har gitt et godt helhetsblikk”

Espen Bjørsvik startet på JMs trainee-program i 2020, og er ferdig til sommeren. Han har takket ja til fast jobb på Oslo-kontoret.

Bjørsvik har en bachelor i konstruksjoner og materialteknikk og en mastergrad i industriell økonomi, begge fra Universitetet i Stavanger. Han begynte som trainee i JM etter studiene.

– Programmet har vært bygd opp av fem blokker. To handler om produksjon, én om prosjektering, én om prosjektledelse og én om virksomhetsutvikling, forklarer han. – Nå befinner jeg meg i Stockholm, hvor jeg har bodd og jobbet siden oktober. Fokuset er på prosjektledelse, så jeg har tatt del i tre ulike prosjekter. Til daglig følger jeg en prosjektleder som også er min veileder, og sammen med ham kommer jeg tett på ulike problemstillinger som dukker opp i prosjektene.

Hvorfor valgte du JMs trainee-program?

– Jeg likte at man fikk mulighet til å jobbe tverrfaglig, og dermed få et helhetsbilde av bedriften. Jeg har aldri vært en spesialist eller perfeksjonist, men liker å ha et overordnet blikk på prosjekter.

Hva er det viktigste du sitter igjen med nå som programmet nærmer seg slutten?

– Nettverket jeg har fått er en stor fordel. Nå kjenner jeg både organisasjonen og en del eksterne aktører godt, ettersom jeg har vært i flere ulike avdelinger. Disse årene har også gitt meg et godt helhetsblikk, som omfatter alt fra produksjon til utvikling av konsepter innad i selskapet.

Hvordan var overgangen fra studier til praksis?

– Det var et veldig tydelig skille! I studietiden styrer man mye selv, mens arbeidslivet har mer struktur og høyere tempo. Det er heldigvis mye støtte rundt traineeordningen, vi har egen veileder og deltar på trainee-samlinger, og hele veien er det andre traineer som man kan sparre med. Denne perioden har vært en veldig fin inngang til arbeidslivet.

Hva har trainee-perioden betydd for deg?

– Jeg har møtt mange interessante og flotte mennesker, og bygd et solid nettverk. Det er det viktigste for meg. Jeg vet hvilke personer som jobber hvor i organisasjonen, og hvilken kompetanse de sitter med. Å ha dette overblikket er et sterkt verktøy, for da kan man lett henvende seg til rett person når noe som skal avklares.



Hva skjer fremover?

– Etter sommeren blir jeg assisterende prosjekteringsleder ved Oslo-kontoret. Jeg gleder meg til å være en del av en prosjektgruppe over lengre tid, og å følge prosjekter fra start til slutt. Ikke minst ser jeg frem til å få en enda sterkere tilhørighet til produktene vi leverer til kunden.

OM ESPEN BJØRSVIK

Aktuell som: Begynner som assisterende prosjekteringsleder i Region Oslo høsten 2022.
 Utdanning: Bachelor i konstruksjoner og materialteknikk og mastergrad i industriell økonomi fra Universitetet i Stavanger.
 Drømmebolig: Jeg er vant til å ha tilgang til både natur og by, så jeg drømmer om noe i nærheten av Nordmarka i Oslo.



INTERVJU MED MORTEN BERGEM

”Det er aldri for sent å snu!”

Morten Bergem er en av mange som returnerer til JM etter en periode i et annet selskap. Prosjektsjef-stilling og kortere reisevei bidro til å lokke ham tilbake.

Etter å ha studert bygg- og anleggsteknikk ved NTNU i Trondheim, så Morten Bergem utlysningen til JM's trainee-program. Han kjente ikke til JM fra tidligere, men likte at traineene ble utplassert på fem ulike steder i bedriften.

– Jeg innså at JM hadde hele verdikjeden, fra kjøp av råtomt og frem til levering til sluttkunde. Som trainee fikk jeg erfaring fra mange områder, og møtte dyktige folk i alle ledd. Jeg innså at hvis jeg skulle god på dette fagfeltet, så var det her jeg burde jobbe, sier han.



Hvorfor valgte du å si opp jobben i JM?

– Jeg sluttet som prosjekteringsleder i november 2019. Det var nysgjerrigheten etter å erfare hvordan ting var på den andre siden av gjerdet, som drev meg. Jeg startet som prosjekteringsleder i Skanska, som også er et stort, svensk konsern. Forskjellen er at Skanska hovedsakelig bygger for andre byggherrer. Det ønsket jeg å lære mer om.

Holdt du kontakt med tidligere kollegaer i JM de neste årene?

– Ja, med enkeltpersoner som var blitt venner. Det har mest av alt vært private relasjoner.

Hva lokket deg tilbake til JM?

– Før jobbet jeg i Oslo og pendlet fra Drammen. Nå starter jeg i Region Syd, som har kontor i Tønsberg, men også flere prosjekter i Drammen. Så lokal tilhørighet til byen jeg bor i har vært viktig for meg. Jeg begynner også i en ny stilling som prosjektsjef, som jeg har hatt lyst til å prøve.

Hvordan ser du på fremtiden?

– Det blir veldig spennende å ta fatt på nye arbeidsoppgaver, og å bli kjent med nye kolleger. Kontoret og miljøet blir helt nytt for meg. Jeg ser veldig lyst på fremtiden!

Hva er ditt beste tips til alle som vurderer å bytte jobb?

– Det er aldri for sent å snu!

Engasjerende lederskap

Et tydelig og engasjerende lederskap gir forutsetninger for høyt engasjement, trivsel og prestasjon hos medarbeiderne våre, noe som i sin tur har direkte påvirkning på resultatet.

Rammeverket vårt for lederskap, Det engasjerende lederskapet, beskriver lederadferden som kjennetegner en vellykket leder i JM.

For å gi lederne våre de rette verktøyene og den rette treningen tilbyr vi både lederprogrammer, frittstående lederskapskurs og coaching.

DET ENGASJERENDE LEDERSKAPET I PRAKSIS

”Hele arbeidsplassen jobber inkluderende og som et team”

JMs satsing på en strukturert arbeidsmetode og et lederskap som involverer hele arbeidsgruppen, sprer seg i organisasjonen

Henrik Jonsson er koordinerende ledertrener og mentor i Det engasjerende lederskapet i praksis (DEL i praksis), et treningsprogram som er rettet mot ledere innenfor JMs produksjonsorganisasjon. Josefin Lybeck begynte i JM høsten 2020 og er en av dem som er involvert i arbeidsmetoden.

– Hele arbeidsplassen jobber inkluderende og som et team, sier Josefin.

Hvorfor har JM denne satsingen?

– Hensikten med programmet er å skape økt deltakelse og engasjement blant medarbeidere og underentreprenører. Vi utvikler lederne for å skape økt trygghet, økt motivasjon og et bærekraftig arbeidsliv for hele arbeidsgruppen. Det gir økt kontroll over arbeidsmiljø, kvalitet, tid og kostnad, noe vi ser mange positive resultater av, sier Henrik.

Hvilke effekter ser du i rollen din som ledertrener?

– DEL i praksis bygger på struktur og arbeidsledende adferd som gir trygghet og fremmer samarbeid og utvikling av selvstendighet hos lederne og medarbeiderne. Personer i arbeidsgruppen blir involvert og tar eierskap i det de gjør, og støtter hverandre i større grad, sier Henrik.

Hvordan var det å begynne å arbeide i JM knyttet til DEL i praksis?

– Som nyansatt hjelper det at det finnes en struktur for hvordan du bygger opp arbeidet. Henriks støtte og idéer rundt lederskap har bidratt til min utvikling, sier Josefin.

Gi eksempel på et verktøy fra DEL i praksis du bruker?

– Vi bruker blant annet ukestruktur, der vi setter av tid for fagarbeiderne når vi er på sjekekrunde, tid for samarbeid og for egen administrasjon. Det gjør blant annet at fagarbeiderne vet når vi kommer, og sparer spørsmålene til da. I tillegg har jeg trent på arbeidsledende adferd og har filmet flere av morgent møtene mine, sier Josefin.

Hva gir det til virksomheten?

– Engasjerte ledere smitter over på hele arbeidsgruppen. Fagarbeiderne er eksperter på de forskjellige arbeidsoperasjonene og vet best hvordan man løser problemer som oppstår, og kunnskapen og idéene de har, gjør at arbeidet blir så bra som mulig til slutt. Med det engasjerende lederskapet får vi verktøy til å fremheve det, vi blir bedre til å lytte, gi tilbakemelding og får dem til å engasjere seg, sier Josefin.

Hvilken respons har du fått fra medarbeiderne?

– Josefins egne fagarbeidere sier til meg og andre at hun er den beste arbeidslederen de har hatt, og at hun er engasjert og selvstendig, sier Henrik.

– Jeg har stor tro på at vi involverer håndverkerne i det som skjer, lytter til dem og sørger for å gi tilbakemelding på spørsmålene de har, sier Josefin.

DET ENGASJERENDE LEDERSKAPET I PRAKSIS (DEL I PRAKSIS)

Treningsprogrammet for ledere i produksjonen gjennomføres i samarbeid med Simon Elvnäs, som er en av de ledende forskerne innenfor området lederskap. I ti uker reflekterer lederne over lederskapet sitt og skaper forutsetninger og verktøy for å arbeide proaktivt og planmessig.



ET ENGASJERENDE LEDERSKAPET I PRAKSIS

”Vi får trygge, engasjerte og involverte ledere”



Det engasjerende lederskapet i praksis (DEL) er et ledertreningsprogram utviklet spesielt for JM av JM produksjon i samarbeid med forsker på arbeidsledende adferd på KTH, Simon Elvnäs.

Anine Ruud Olsen hatt diverse roller i JM Norge i 27 år, og ble ledertrener for Norge i 2021. Hun holdt første kurs høsten samme år, og er nå i gang med andre kurs.

– Simon Elvnäs fulgte over en lang periode arbeidsledere på JMs byggeplasser i Sverige, og noterte ned alt fra arbeidsoppgaver til forstyrrelser. Konklusjonen var at de hadde travle dager med mange avbrudd. Det ble starten på utviklingen av programmet, forteller hun.

Hvorfor gjør JM denne satsningen?

– Formålet er å gi lederne våre et verktøy for å skape delaktighet og engasjement hos alle de jobber med, både egne ansatte og underentreprenører. Vi er opptatt av å ha trygge, engasjerte, motiverte og holdbare ansatte og samarbeidspartnere. Programmet gir blant annet ledere en utvidet forståelse av rollen deres, og hva deres bidrag gjør med arbeidsmiljøet. Målet er ikke at folk skal jobbe fortere eller mer, men at de skal få mer effekt ut av tiden de jobber. Tydelig kommunikasjon og god struktur kan bidra til at man unngår oppfølgingsspørsmål, og i stedet kan jobbe uforstyrret. For eksempel legger vi vekt på at alle som skal utføre en oppgave selv skal gjenta muntlig hva de skal gjøre, og når de skal gjøre det. Da vet man som leder at vedkommende har forstått hva de skal gjøre, og til hvilken tid. Det fører til færre oppfølgingsspørsmål senere, og færre feil. Totalt sett skaper det økt trygghet og ro for medarbeider og leder.

Hvilke resultater ser du at jobben din som ledertrener fører til?

– Etter å ha deltatt på kurset har lederne bedre forutsetning for å kunne jobbe uforstyrret med én ting av gangen. På byggeplass har det eksempelvis vært vanlig å bestille etter behov. Å lage en struktur for bestillingen innebærer at man setter av en fast tid til akkurat det arbeidet, som man kommuniserer ut. “På dette tidspunktet gjør jeg bestillinger, så da trenger jeg ro, og jeg må ha fått inn alle bestillinger innen den tid.” Vi ser at lederne får ro og trygghet mens de bestiller, og de får færre leveranser, som igjen gir færre fakturaer, og færre leveranser til byggeplassen, som er en egen forstyrrelse. Det blir mindre stress, og transportkostnadene reduseres betydelig.

Har du selv hatt nytte av treningsprogrammet?

– Jeg har blitt mer bevisst, blant annet når jeg kaller inn til møte og skriver en agenda. Er headingen tydelig nok til at alle forstår hva jeg ønsker å oppnå, slik at de får forberedt seg ordentlig? For å få mest mulig effekt ut av møtet er det viktig at deltakerne stiller forberedte, og da må man kommunisere ut et tydelig budskap i forkant.

Gi eksempler på verktøy fra DEL som du selv benytter!

– Det har vært positivt for meg med bevisstgjøring rundt det med å ikke være tilgjengelig til enhver tid, og heller være tydelig på når man er ledig. Og at det lov å si nei. Jeg har også blitt mer bevisst på å skru av mailvarsler.

Hva tilfører ledertreningsprogrammet JM?

– JM får trygge, engasjerte og involverte medarbeidere og ledere. Når alle får bidra med sine idéer, erfaringer og kompetanse påvirker det arbeidsmiljøet positivt. I tillegg følger som nevnt lavere kostnader som en positiv konsekvens.

Hvilke tilbakemeldinger har du fått fra medarbeiderne/deltakerne?

– Tilbakemeldingene etter forrige kurs gikk på at mange hadde fått større bevissthet rundt hvordan vi faktisk forstyrrer hverandre med å sende mail. Vi anbefaler å lage faste fora, for eksempel ukentlige avstemningsmøte mellom prosjektering og produksjonsledelsen, hvor aktuelle saker tas opp. Da spares alle spørsmål til møtet, og det blir færre mail og telefoner underveis.

Kontinuerlig læring

Utgangspunktet for læring og kompetanseutvikling i JM er at det skal føre til forretningsnytte ut fra organisasjonens og individets behov. En høy endrings- og utviklingstakt i samfunnet og innenfor JM stiller høye krav til at vi som organisasjon og medarbeidere kontinuerlig lærer og utvikler oss.

Det er strategisk viktig at vi langsiktig sørger for kompetanse i hele prosjektutviklingsprosessen. Vi streber etter en læringskultur der kontinuerlig læring er en naturlig del av medarbeidernes

hverdag. For oss innebærer det at vi integrerer læringen i arbeidet, at vi lærer av erfaring og deler kunnskap med hverandre. Medarbeidere i JM tar i samarbeid med nærmeste leder ansvar for kontinuerlig læring og utvikling og skaper på den måten forutsetninger for langsiktig prestasjon. Vi tilbyr også formell læring i form av kurs, lederutviklingsprogrammer, seminarer og andre former for læringsaktiviteter med fokus på og mål om å skape læringsoverføring, å omsette ny kunnskap, adferd og evner i praksis.

LÆRING 2.0 MED SARA RYDBERG

”Vi ønsker å integrere læring i det daglige arbeidet”

JM omstiller seg til å bli en lærende organisasjon der læring er knyttet til hverdagen, over tid. Og der ledere og medarbeidere deler kunnskap og erfaring med hverandre.

Sara Rydberg, avdelingssjef for kompetanse- og lederutvikling, leder arbeidet med å identifisere strategi og mål for læring i JM.

– Den høye utviklings- og endringstakten i samfunnet krever smartere læring. Vi ser også at læring og utvikling er viktig for å kunne beholde medarbeiderne våre og trekke til oss nye, sier hun, og fortsetter:

– Derfor vil vi integrere læring i det daglige arbeidet, at man lærer av erfaringer og deler kunnskap med hverandre. Og det må gjerne være sosialt og lystbetont. Det gjør at man utvikler seg, både kollektivt og som individ.

Sara og kollegaene hennes bruker termen ”Just in Time” – at læring i større grad blir tilgjengelig i virksomheten der medarbeiderne befinner seg, og når de trenger det.

– Et eksempel er å legge inn en QR-kode i en monteringsanvisning som lenker til en kort video som viser hvordan vi utfører en bestemt arbeidsoperasjon. Det kan også være en medarbeider som deler erfaringer med kollegaene, sier hun.

Med koronapandemien økte den digitale læringen i JM.

– Vi innstilte ikke, vi omstilte oss. Et kurs blir lett en hendelse, og så skjer det ikke noe mer. Nå har vi digitalisert mye av læringen, og et kurs består kanskje av tre økter. Det gjør at du kan gå på et virtuelt halvdagskurs og jobbe resten av dagen, sier Sara og fortsetter:

– Det som tidligere kanskje var vanskelig å reise til, blir noe av, noe som gjør kurset mer demokratisk. På våre digitale introduksjonsdager for nyansatte ser vi for eksempel større deltakelse fra forskjellige steder i Sverige og i Norge enn da medarbeidere måtte reise til Stockholm for å gå på kurset.

Forskningen sier at vi lærer best hvis læring er integrert i hverdagen, og hvis læringen strekkes ut over tid.

– Vi må også ha sosial læring der vi lærer av hverandre. Vi ønsker også at ledere og medarbeidere viser større felles ansvar for læring, at alle er nysgjerrige og aktivt søker informasjon fra

omverdenen og deler kunnskap med hverandre. Det kan for eksempel være at du selv ber om tilbakemelding, tar deg tid til å reflektere over hva som har fungert bra, og hva som kan forbedres, byr på gode eksempler, eller at du havnet i grøften og lærte av det, at du deler den erfaringen med andre. Den kulturen vil jeg ha i JM, sier Sara, og fortsetter:

– Jeg tror at det kan føre til at vi får en økt forståelse for hverandres roller. Vi har mer felles enn det som skiller oss.



Inkluderende og sikkert arbeidsmiljø

Likestilling og mangfold

Målet vårt er å være bransjens mest likestilte selskap og å avspeile mangfoldet i samfunnet. Målet er at JM skal ha minst 20 prosent kvinnelige fagarbeidere i 2030.

For å skape fremtidens samfunn må medarbeiderne som gruppe speile hvordan dagens samfunn ser ut. Likestilling og mangfold er også viktig for å sikre kompetanse på lang sikt. Vi må være en attraktiv arbeidsgiver for flere kompetente medarbeidere. Vi vet at en likestilt og inkluderende arbeidsplass øker trivselen og samtidig bidrar til redusert sykefravær og færre arbeidsulykker. Medarbeiderne har det bedre, presterer bedre og bidrar i høyere grad til utvikling av virksomheten i diversifiserte arbeidsgrupper.

For å sikre at vi når målet, innarbeider vi likestillingsmål i våre ordinære HR-prosesser og arbeider systematisk for å utvikle og forbedre medarbeidernes arbeidsmiljø og forutsetninger. Dette skjer ved at vi årlig kartlegger og oppretter handlingsplaner for å korrigere eventuelle mangler.

Samarbeid med Teknikkvinnor

I 2020 startet JMs produksjonsorganisasjon et samarbeid med Teknikkvinnor. Med kompetanseøkende seminarer og coachende samtaler har vi i JM økt produksjonssjefenes kunnskap om likestilling og inkludering og gitt dem nye verktøy.

– Det er viktig for oss å arbeide aktivt med likestilling og inkludering hvis vi skal klare å beholde våre dyktige medarbeidere og trekke til oss nye, mener produksjonsdirektør Anders Wimmerstedt. Han fortsetter:

– Et lederskap som har fokus på inkluderende adferd, fører til økt trivsel og engasjement hos medarbeiderne, og det i sin tur gjør oss til en attraktiv arbeidsgiver. Vi må gå fra ord til handling. Hver produksjonsorganisasjon har derfor laget aktiviteter som skal føre til at vi når målene våre innenfor området.

Høsten 2021 utvidet vi samarbeidet med Teknikkvinnor til å omfatte hele konsernet. Den første aktiviteten var en workshop i HR-ledergruppen der siktemålet var å skape et felles fundament for hvordan vi skal arbeide med likestilling og inkludering som en naturlig del av virksomheten fremover, og hver deltaker i gruppen har fått coachende samtaler på området. I planen for 2022 viderefører vi aktiviteter som skal føre til at kulturen vår og HR-prosessene våre støtter økt likestilling og inkludering.

Organisasjonen **Teknikkvinnor** er likestillings- og inkluderingsekspertene innenfor teknologibransjen. Det er Sveriges største nettverk innenfor teknologi med rundt 31 000 medlemmer, kvinner og ikke-binære.

Stabile medarbeidere

I JM arbeider vi for et godt fysisk, organisatorisk og sosialt arbeidsmiljø med den eneste akseptable målsettingen; helt skadefrie arbeidsplasser med høy trivsel. Balanse mellom krav og ressurser, medarbeidernes innflytelse over eget arbeid, godt fellesskap og støtte fra ledere ser vi som viktige suksessfaktorer for å skape bærekraftige og sunne arbeidsplasser og medarbeidere.

20%

kvinnelige fagarbeidere



Mosjon og samhold under pandemien

JM GO er et tiltak for økt fysisk aktivitet som ble gjennomført våren 2021. Ved å oppmuntre hverandre til fysisk aktivitet under koronapandemien ble samholdet mellom alle medarbeidere styrket, i Sverige, Norge og Finland. Hver deltaker registrerte alle typer mosjonsøkter på minst 30 minutter i en app, og alle medarbeidere deltok ut fra sine forutsetninger.

Resultater

Med over 770 påmeldte medarbeidere ble JM GO en stor suksess. Deltakernes fysiske aktivitet økte med 47 prosent, og man mosjonerte i gjennomsnitt 4,9 økter og 327 minutter per person og uke, noe som markant overstiger WHO's anbefalinger for et sunt liv. Aktiviteten styrket samholdet, og JMs medarbeidere oppmuntret hverandre med 177 806 likerklipp, kommentarer, bilder og videoer. Etter satsingen oppgav hele 94 prosent at de mosjonerte mer enn to økter per uke. Nå kan medarbeiderne se frem til en ny omgang med JM GO våren 2022.

WHO anbefaler 75 minutter med intensiv mosjon eller 150 minutter med middels intensiv mosjon per uke.

Vibrasjonsprosjektet

JM har i løpet av året gjennomført et prosjekt som kartlegger risikoer med vibrasjonsskader, en vanlig arbeidssykdom i byggebransjen som kan gi livsvarige smerter for dem som rammes. Det er klare regler for hvor lenge man kan arbeide med vibrerende maskiner. Det er imidlertid vanskelig å holde oversikt over alle maskiner som brukes, og å organisere arbeidet slik at ingen arbeider for lenge med et verktøy. Derfor har vi gjennomført målinger og tidsstudier, og fagarbeiderne er sendt til undersøkelser. Det samlede resultatet vil ligge til grunn for forbedringer innenfor JM for å kunne forebygge og hindre at vibrasjonsskader oppstår hos medarbeiderne. Det kan for eksempel føre til nye arbeidsmetoder, rotasjon av arbeidsoppgaver, ny teknologi og videreutvikling av utstyr i samarbeid med leverandører. Det er utviklet et kurs for ledere og medarbeidere, og i begynnelsen av 2022 vil vibrasjonsprosjektet bli implementert.



Risikoobservasjoner

I løpet av året har JM hatt stort fokus på sikkerhetskultur. Forskning viser at det er en tydelig forbindelse mellom flere innrapporterte risikoobservasjoner og færre antall ulykker. Det er flere grunner til det: Det gir mulighet til å fjerne risikoen på stedet før den fører til en ulykke. Det er mulig å oppdage mønstre i innrapporterte risikoobservasjoner og iverksette overordnede tiltak. Når vi på individnivå blir bedre til å gjøre oppmerksom på risikoer, skader vi oss mindre. En høy innrapporteringsgrad av risikoobservasjoner er et tegn på god sikkerhetskultur.

Under fokusmåneden i juni økte antall risikoobservasjoner som ble rapportert inn via en mobilapp. I løpet av sommeren gikk innrapporteringen ned, men stabiliserte seg i høst på et betydelig høyere nivå sammenlignet med våren. Aktuell statistikk for alle prosjekter blir presentert per uke med sikte på å få flere til å rapportere inn risikoer. Arbeidet med risikoobservasjoner vil fortsette i 2022.

Risikoobservasjon: Et forhold, en adferd, en fare eller mangel som kan føre til hendelser eller ulykker.

Safety Week, inklusive Håll Nollans sikkerhetskampanje

Årets Safety Week, som gikk av stabelen i uke 47, bestod av flere deler:

1. Håll Nollans sikkerhetskampanje for alle medarbeidere. I 2021 handlet sikkerhetskampanjen om samarbeid mellom ulike roller i et byggeprosjekt.
2. Adkomst for medarbeidere i produksjonen. Mer enn halvparten av byggeplassulykkene våre som fører til sykefravær, skyldes forflytninger på byggeplassene. Det er når vi beveger oss mellom arbeidsoperasjoner vi skader oss mest.
3. ABC/førstehjelp for medarbeidere på kontorer.
4. Oppfølging av risikohåndtering, der alle prosjekter i råbyggfasen eller senere ble analysert ut fra i hvilken grad man har identifisert og håndtert relevante HMS-risikoer i prosjekteringsfasen. Å identifisere og håndtere HMS-risikoer for både bygge- og bruksfasen i tidlige faser er noe JM har stort fokus på og hele tiden arbeider med å videreutvikle.



INGEN SKA SKADAS
PÅ VÅRA BYGGEN

Håll Nollan er en medlemsorganisasjon for bygge- og eiendomsbransjen i Sverige og har som visjon at alle skal komme uskadet hjem etter arbeidsdagen. JM er medlem i Håll Nollan, og der deltar vi blant annet i forskjellige arbeidsgrupper som skal utvikle felles metoder for farlige arbeidsoperasjoner. På HMS-området konkurrerer vi ikke med andre selskaper, men vi samarbeider og deler rutiner og sikre løsninger.

”I JM arbeider vi sikkert eller ikke i det hele tatt.”

JOHAN SKOGLUND, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
OG KONSRNSJEF

Forretningsmessige innkjøp for bærekraftige leverandørkjeder

Som storforbruker av byggematerialer og tjenester har JM både mulighet til og ansvar for å sikre økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftige leverandørkjeder.

Strategisk

JMs innkjøpsarbeid skal sikre virksomhetens ressursbehov til lavest mulig totalkostnad, med riktig kvalitet til rett tid, og sikre kundenyttene ved at selskapets krav til og retningslinjer for kvalitet, miljø og etikk overholdes.

Innkjøpsarbeidet skal kjennetegnes av involvering, lydhørhet for kundenes og medarbeidernes synspunkter og ønsker, noe som innebærer at vi kontinuerlig finner nye muligheter for forbedring og utvikling av prosesser og produkter sammen med leverandørene våre.

Leverandørene er en del av JMs varemerke og vårt ansikt utad. Hvor godt vi lever opp til samfunnsansvaret vårt, avhenger hvordan leverandørmarkedet og entreprenørene våre lever opp til de kravene til kvalitet, miljø og etikk som JM har stilt.

Sikre virksomhetens ressursbehov gjennom tverrfaglig samarbeid

For å sikre virksomhetens ressursbehov til lavest mulig totalkostnad, med riktig kvalitet til rett tid, kreves det at vi innenfor JM i fellesskap utfordrer og utvikler alle de forskjellige kravene vi stiller for å oppnå høyest mulig kundeverdi. Dette kan vi bare oppnå gjennom et nært og tverrfaglig samarbeid innenfor selskapet. Kategoriarbeidet fokuserer stadig mer på tverrfaglig involvering der vi samler ekspertkompetanse for sammen å arbeide frem forbedringer som fører til besparelser for JM.

Forretningspartnere

JMs sentrale innkjøpsavdeling har god oversikt over både leverandørenes og JMs egen virksomhet. Vi skal ut fra et totalkostnadsperspektiv finne en god balanse mellom virksomhetens krav og markedets evner og ta beslutninger som er forretningsmessig best for JM på lengre sikt. En del er å se over hele JMs virksomhet, og i 2021 har vi tydeliggjort konsernansvaret og optimert det strategiske innkjøpet ved å samle de svenske og norske sentrale innkjøpsorganisasjonene.

Bærekraftige leverandørkjeder

JM har prosesser som vurderer, følger opp og reviderer leverandørkjedene for å minimere risikoer når det gjelder vareforsyning, varemerke, bærekraft og økonomi.

Vi må sikre leveranser i mange år fremover. Langsiktighet er derfor en viktig faktor ved valg av leverandører. JMs leverandører bidrar til kundene får bekymringsfrie boliger med god kvalitet og

høy funksjonalitet. Vi sikrer JMs tilbud og kundenytte ved å forebygge risiko for bestikklser og trusler, svart arbeid og at miljøfarlige materialer bygges inn i boligene våre.

For å bli rammeavtalepartner gjennomgår leverandører en bærekraftkontroll, og de produktene vil kjøper inn, blir miljøkontrollert. Blant annet skal produkter som bygges inn, oppfylle miljøkrav slik at vi kan svanemerke bygningene våre.

Rammeavtaleleverandørenes risikoprofil overvåkes løpende, både fra et finansielt perspektiv og fra et leveranseperspektiv. Det finnes kontinuitetsplaner for de leverandørkategoriene vi mener har en høy risikoprofil, eller som er kritiske for produksjonen. Under pandemien har våre rammeavtaler og våre nære leverandørrelasjoner bidratt til at vi har kunnet opprettholde produksjonstakten og hatt kontroll på kostnadsutviklingen.

Kvalitetssikrede krav

Vi har veldefinerte prosesser som forener og kvalitetssikrer virksomhetens krav og behov. Som en tydelig og kompetent bestiller gir vi leverandørene våre gode forutsetninger for å kunne levere med god kvalitet, noe som gir forutsetninger for varige relasjoner med de beste leverandørene. Ved å involvere virksomheten i innkjøpsarbeidet – fra strategiarbeidet, videre i anskaffelsesfasen, etterfulgt av implementering av rammeavtalepartnere og deretter utviklingen og forvaltningen av rammeavtalen – legger vi grunnlaget for gode samarbeid og reduserer risikoen for feil og mangler i leveranser.

- Mer enn 650 leverandører - produsenter, grossister, entreprenører og konsulenter
- Over 90 prosent av materialinnkjøpene i Sverige og Norge skjer via rammeavtaler.

>90%

av materialinnkjøpene i Sverige og Norge skjer via rammeavtaler

Tett på virksomheten

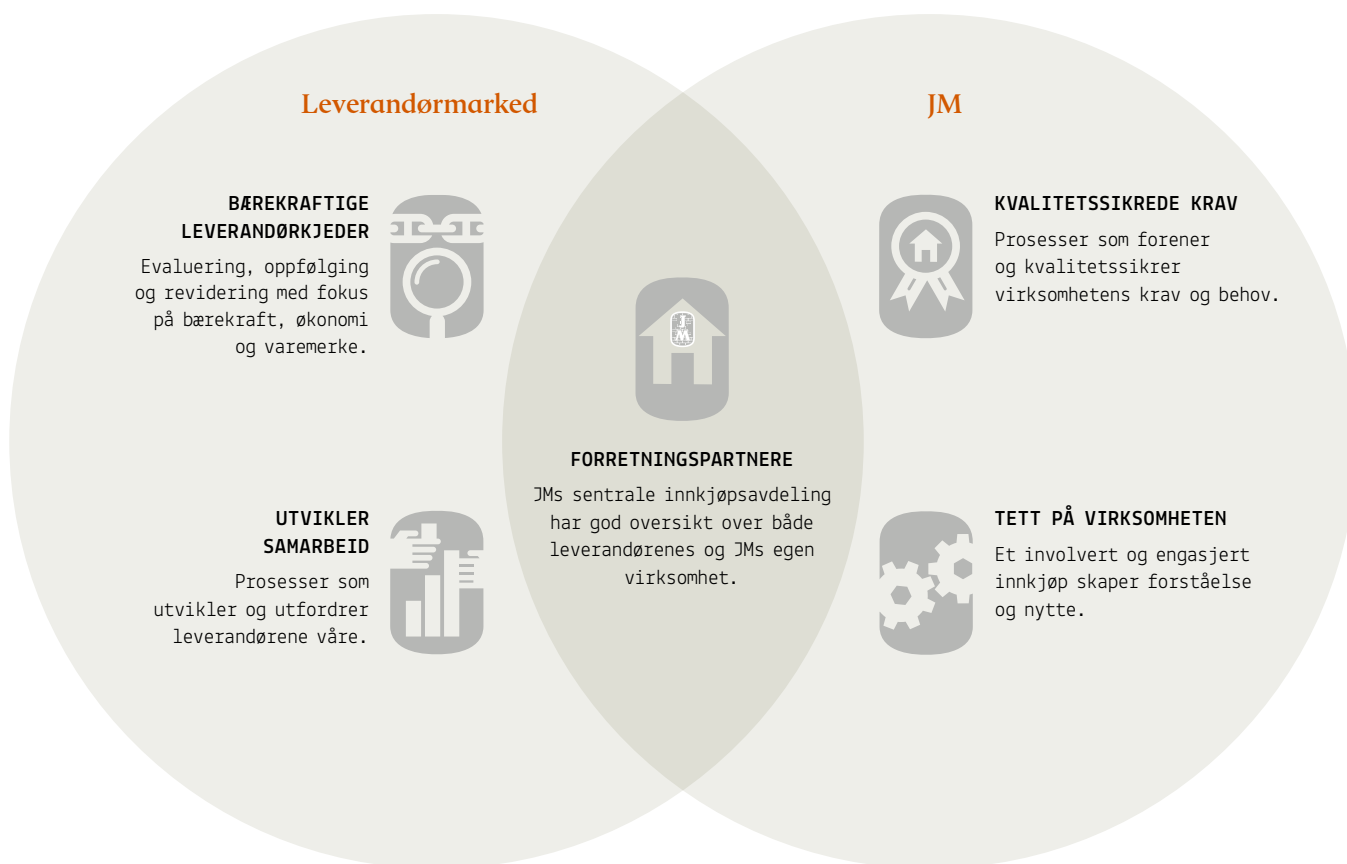
Vår evne til å ta gode forretningsmessige beslutninger bygger på god forståelse og høyt kunnskapsnivå. I 2021 har vi sammen begynt på kategoristyringsprosjekter med sikte på å øke verdien og redusere total kostnaden innenfor to utvalgte områder, heis og prefabrikkert betong. Kategoriprojektene drives av tverrfaglige team med kompetanse og ekspertise innenfor flere delområder, blant annet produksjon, HMS, logistikk, miljø og bærekraft og produktutvikling.

Det er også verdifullt at det strategiske innkjøpsarbeidet kan bidra i det kontinuerlige forbedringsarbeidet som pågår innenfor JM, ved å ha dialog med leverandørene våre og utnytte deres kompetanse og erfaring i forbedringsarbeidet vårt.

Utvikler samarbeid

JM vil arbeide med markedets beste leverandører, som bidrar i vårt arbeid med å skape langsiktig verdi og kundenytte.

En viktig del i utviklingen av samarbeidet med leverandørene våre er den løpende oppfølgingen. Vi måler leverandørenes prestasjoner gjennom analyser av leveransesikkerhet, fornøyd bestillerindeks (FBI) og synspunkter fra virksomheten. Det gir oss mulighet til kontinuerlig å øke forretningsnyttene i leverandørsamarbeidene.



Ansvarsfull opptreden i alle ledd

Forretningsetikk er i vesentlighetsanalysen identifisert som et vesentlig bærekraftaspekt. JM's etiske retningslinjer har i mange år vært fundamentet for vårt arbeid med etikk.

I tillegg til de etiske retningslinjene har vi adferdsregler for medarbeiderne. Formålet er å definere verdigrunnlaget vårt og å sikre korrekt opptreden i vårt daglige arbeid. Adferdsreglene tydeliggjør verdiene som gjelder i JM. For å nå bredt ut i organisasjonen med kunnskap og forståelse for innholdet i reglene brukes de ved all rekruttering og ved alle årlige utviklingssamtaler.

Til JM's etiske retningslinjer og adferdsregler finnes nye retningslinjer for representasjon. Disse angir hva som gjelder innenfor JM-konsernet når det gjelder fordeler og gaver, ekstern representasjon, studiereiser, konferanser og interessekonflikter. Formålet med retningslinjene er å motvirke bestikkelser og korrupsjon og å unngå uønsket påvirkning.

Etiske spørsmål har ikke alltid et klart svar. JM har derfor et etisk råd som består av personer fra selskapets ledelse, og som kan gi veiledning i etiske spørsmål. JM har også en varslerfunksjon som gjør det mulig for medarbeidere og eksterne interessenter å rapportere mistanker om alvorlige uregelmessigheter eller misforhold. Rapporteringen gjøres til et sikkerhetsselskap som er uavhengig av JM.

Konkurranse på like vilkår

JM som selskap legger stor vekt på å opptre etisk korrekt, ettersom det styrker JM's troverdighet og konkurransekraft. For at JM's forretningsvirksomhet skal kunne drives med lønnsomhet og god etikk, har vi utviklet styrte og transparente beslutningsordninger som brukes ved alle forretningsoppgjør.

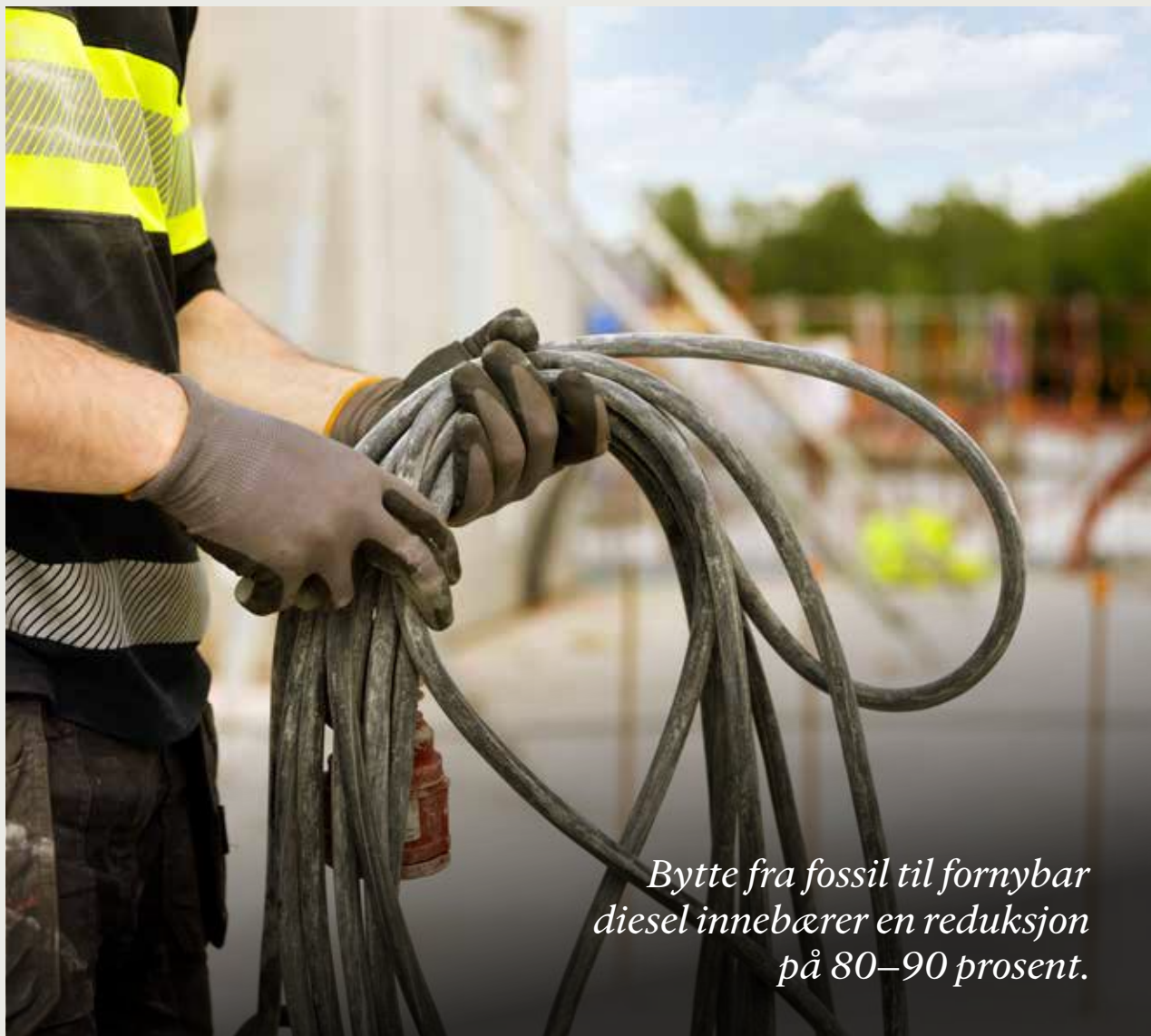
JM er en del av samfunnet, og det er viktig at vi tar ansvar for hvordan vi kan bidra til et langsiktig bærekraftig samfunn. Det gjør vi blant annet ved å lage boliger, et viktig produkt for samfunnet, med bærekraft i fokus. Virksomheten drives med utgangspunkt i ansvarlighet og høy kompetanse blant medarbeiderne. JM er også en betydelig skattebetaler på de markedene vi driver virksomhet.

Ettersom JM først og fremst er prosjektutvikler av boliger, er risikoene mer begrenset fordi virksomheten har færre grensesnitt

mot andre aktører når det gjelder prosjektspesifikke forretningsoppgjør. De viktigste forretningsoppgjørene er tomtekjøp, rammeavtaler ved innkjøp og salg av boliger. Ved hjelp av tydelig styring og oppfølging av prosjektene gjennom hele prosjektutviklingen – i kombinasjon med at alle forretningsavtaler går gjennom flere forskjellige beslutningsinstanser før endelig beslutning – har JM en god håndtering som forebygger risikoene og sikrer overholdelse av våre etiske retningslinjer.

Som eksempel på god håndtering kan vi nevne innkjøpsvirksomheten. JM's innkjøp består hovedsakelig av sentrale avtaler. Den økte graden av sentral styring over innkjøpene reduserer betydelig risikoen for at noen handler ut fra egen vinning. Alle leverandører som skal få levere inn tilbud, går gjennom flere beslutningsinstanser i en streng innkjøpsprosess før en avtale inngås, noe som er en garanti for at de interne rutinene faktisk følges.





Bytte fra fossil til fornybar diesel innebærer en reduksjon på 80–90 prosent.

På vei mot fossilfrie transporter og maskiner

JM har et konkret og ambisiøst mål om at de klimapåvirkende utslippene skal være nær null i 2030. Et viktig tiltak for å nå målet er å redusere bruken av materialer fra fossile kilder som olje, kull og gass, siden de genererer karbondioksidutslipp.

En stor del av JMs bruk av fossile brenslers skjer gjennom drivstoff som brukes ved transporter og i maskiner på byggeplassene. Fossilt drivstoff må skiftes ut med fornybart drivstoff eller erstattes med transporter og maskiner som er eldrevne.

JM har i 2021 i samarbeid med leverandørene startet testprosjekter på to byggeplasser i Sverige, Bunkhagen i Täby Park og Kaptenen i Malmö, med sikte på å omstille transporter og maskiner til kun å drives med fornybart drivstoff og/eller el. I prosjektene undersøker vi forutsetninger som blant annet tilgang til ønsket maskinelt utstyr, fornybart drivstoff og oppvarmingsmetoder.

Skiftet fra fossilt til fornybart innebærer ikke at karbondioksidutslippene fra transporter og maskiner opphører fullstendig, for også det fornybare genererer utslipp. Men mengden utslipp reduseres kraftig. For eksempel innebærer bytte fra fossil til fornybar diesel en reduksjon på 80–90 prosent.

Erfaringer fra testprosjektene i Täby Park og Malmö skal være veiledende for hvordan JM skal arbeide videre for å kunne ha fossilfrie transporter og maskiner på byggeplassene.

Adresser

HOVEDKONTOR

JM AB

SE-169 82 Stockholm, Sverige
Besøksadresse: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. +46 8 782 87 00
www.jm.se

SVENSKE KONTOR

Stockholm

SE-169 82 Stockholm
Besøksadresse: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. +46 8 782 87 00

Uppsala

Box 1334, SE-753 20 Uppsala
Besøksadresse: Dragarbrunnsgatan 78 B,
Tel. +46 18-66 03 00

Linköping

Gjuterigatan 5, SE-582 73 Linköping
Tel. +46 13-37 14 00

Västerås

Kopparbergsvägen 8, SE-722 13 Västerås
Tel. +46 21-81 20 00

Örebro

Vasastrand 11, SE-703 54 Örebro
Tel. +46 19-764 15 10

Göteborg

Odinsgatan 13, SE-411 03 Göteborg
Tel. +46 31-703 57 00

Malmö

Navigationsgatan 1 A, SE-211 20 Malmö
Tel. +46 40-16 56 00

 Facebook:
@jmsverige

 Instagram:
@jmsverige

 LinkedIn:
JM

 Twitter:
@JM_AB

 Youtube:
JM Sverige

DATTERSELSKAP SVERIGE

AB Borätt

Box 6048, SE-171 06 Solna
Besøksadresse: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. +46 8-626 66 30
www.boratt.se

Seniorgården AB

Box 6048, SE-171 06 Solna
Besøksadresse: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. +46 8-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

SE-169 82 Stockholm
Besøksadresse: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. +46 8-782 87 00
www.jm-entreprenad.se

JM@Home AB

SE-169 82 Stockholm
Besøksadresse: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. +46 8-782 87 00

 LinkedIn:
Seniorgården AB
JM Entreprenad AB
JM@Home AB

DATTERSELSKAP UTLAND

Norge:

JM Norge AS

Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besøksadresse: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

 Facebook:
@jmnorge

 Instagram:
@jmnorge

 LinkedIn:
JM Norge AS

 Youtube:
JM Norge AS

Finland:

JM Suomi Oy

Hevosenkä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi

 Facebook:
@jmsuomi

 Instagram:
@jmsuomi

Produksjon: JM og Lindermyr Produktion

Tekst: JM, Evidens og Oskar Hammarkrantz

Grafisk design: Paulin A&D

Repro og original: Bildrepro og Sonho

Foto/illustrasjoner: Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite, Diakrit, Johan Forsberg, Getty Images, Richard Hammarskiöld, Mattias Hamrén, Kristoffer Johnsson, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Sanna Lindberg, Pixerymedia, Tomas Lindell, Sightline, Sweco Architects, WEC360 og JM

Trykk: XXX, 2022

Papir: XXX



