

ÅRSREDOVISNING
2021

JSB



21

INNEHÅLL



JSB I KORTHET	4
VD HAR ORDET	8
MARKNAD OCH OMVÄRLD	12
VÅRT ARBETSSÄTT	14
ERBJUDANDE	18
– BOSTÄDER	20
– SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	26
– KOMMERSIELLA FÄSTIGHETER	30
– BYGGSERVICE	32
HÅLLBARA AFFÄRER	34
– HÅLLBARHET	36
– SÄKERHET	38
– MÅNGFALD & KOMPETENS	40
– SUND BYGGBRANSCH	42
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	44
HÅLLBARHETSRAPPORT	46
FEM ÅR I SAMMANDRAG	47
FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING	48
EGET KAPITAL	51
RESULTATRÄKNING	51
BALANSRÄKNING	52
KASSAFLÖDESANALYS	54
NOTER	55
UNDERSKRIFTER	65
REVISIONSBERÄTTELSE	66
STYRELSEN	68
LEDNINGSGRUPPEN	69

JSB HAR GÅTT FRÅN ATT VARA EN LITEN LOKAL AKTÖR TILL ATT BLI ETT AV SVERIGES STÖRSTA BYGGFÖRETAG. VI HAR VUXIT MED HJÄLP AV VÅRA STARKA VÄRDERINGAR OM ATT VARA ETT SUNT OCH PROFESSIONELLT BYGGFÖRETAG DÄR AMBITIÖSA MEDARBETARE KAN VÄXA. VI SKA BIDRA TILL ETT BRA SAMHÄLLE GENOM FOKUS PÅ HÅLLBARHET, MÅNGFALD OCH POSITIVA UPPLEVELSER. UNDER VÅRA TAK SKA ALLA MÄNNISKOR KUNNA JOBBA, TRIVAS OCH SKAPA SINA LIV.

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.

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.

LEDORD

Hjärta



Hjärna






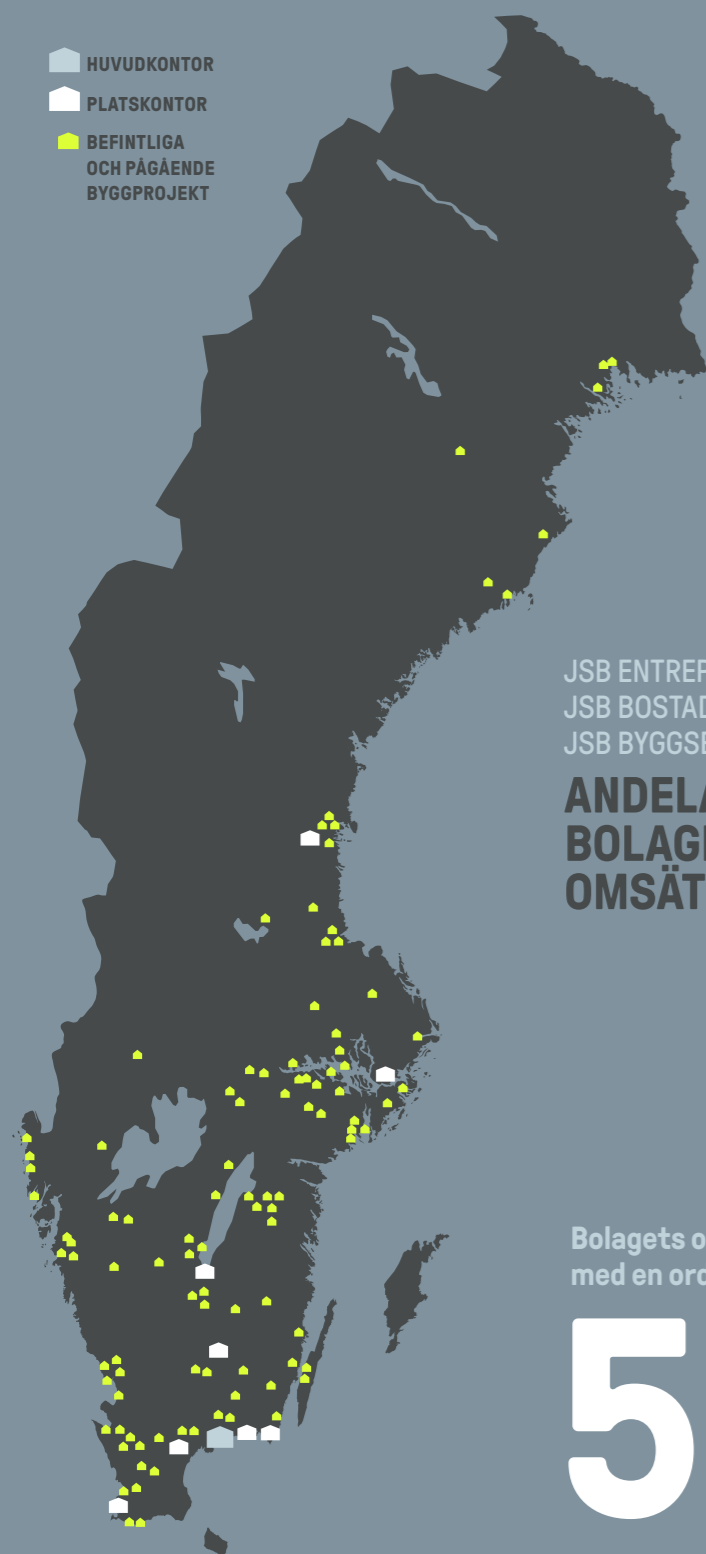
Mage



AVFALLSHANTERING

BYGGSERVICE FASTA STATIONER: 71,6 %
ENTREPRENAD/BYGGSERVICE: 84,9 %
MEDELVÄRDE: 78,3 %

-  HUVUDKONTOR
-  PLATSKONTOR
-  BEFINTLIGA OCH PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

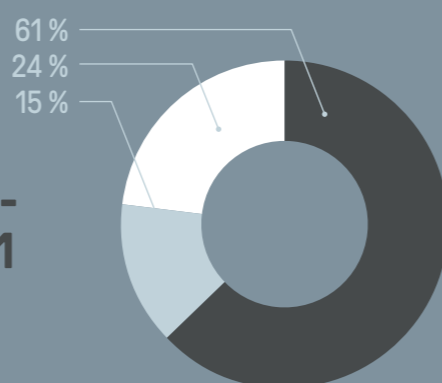


318

MEDARBETARE*
MEDELANTALET
ANSTÄLLDA FÖRRA
ÅRET VAR 331
PERSONER.

JSB ENTREPRENAD
JSB BOSTAD
JSB BYGGSERVICE

ANDELAR AV
BOLAGETS NETTO-
OMSÄTTNING 2021



Bolagets orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 5 500 mkr med en ordergång från 1 januari om 2 433 MKR.

5 500 MKR

NÖJD KUNDINDEX
ENTREPRENADER 92
BYGGSERVICE 91
BOLAGET 92

NKI

CERTIFIERINGAR

JSB:s verksamhetsledningssystem är sedan mars 2012 tredjepartscertifierat av RISE gentemot kraven i: SS EN ISO 9001:2015 för kvalitet, SS-EN 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

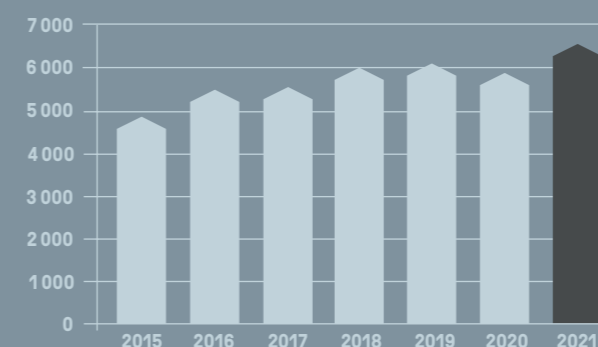
Hos JSB* är 48 av 100 tillsvidareanställda friska, d.v.s. har högst fem sjukdagar fördelat på högst tre sjukfall per år.



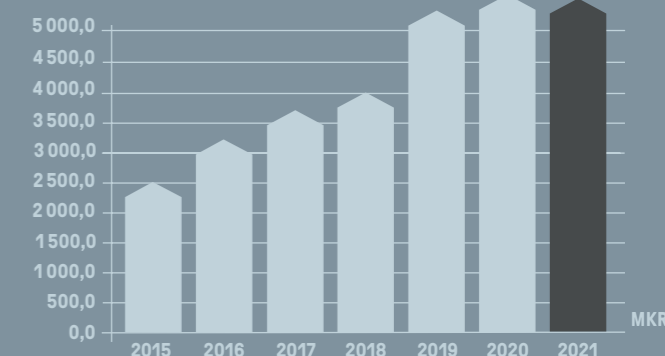
Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 2 014 mkr, en ökning med 36 mkr eller 2% jämfört med föregående år.

2 014 MKR

OMSÄTTNING PER ANSTÄLLD



ORDERSTOCK



* Inkluderar db Minjar AB

GRUNDEN LAGD FÖR FORTSATT TILLVÄXT

JAG SER FRAM EMOT ETT INTENSIVT 2022 SOM LÅTER OSS LEVA SOM VANLIGT IGEN. DET FINNS MÅNGA AFFÄRER ATT GÖRA OCH VI FORTSÄTTER ATT VARA AKTIVA PÅ MARKNADEN. VI SKA VÄXA LÖNSAMT OCH HÅLLBART I ETT TEMPO DÄR MÄNNISKOR MÅR BRA.

När jag fick frågan att ta över som VD för JSB var det ett enkelt beslut. JSB är ett välskött bolag med ambitiösa mål och fantastiska medarbetare.

Det är ett bolag som vilar på genuina värderingar och där alla projekt sker i nära samarbete med kunderna. De kommande åren ska vi göra en rejäl tillväxtresa och jag är mycket glad att ha fått möjligheten att leda bolaget in i nästa fas.

Det är ingen hemlighet att 2021 inte blev det år vi hade hoppats på. Coronapandemin ligger fortfarande som en våt filt över samhället och begränsar allas våra möjligheter att leva och verka som vi vill. Pandemin bidrar också till en osäkerhet i samhället, där investeringsbeslut senareläggs och byggstartar fördröjs som ett resultat av materialbrist och logistikproblem som i sin tur leder

till prishöjningar i flera led. Den mycket uppmärksammade cementkrisen har dock inte haft någon större inverkan på vår verksamhet. Vi har särskilda grupper som följer både pandemin och materialbristen och arbetar strukturerat och löpande tillsammans med våra leverantörer för att begränsa de negativa effekterna. Jag är mycket nöjd med att vi på det sättet lyckas möta omvärldens utmaningar på ett konstruktivt vis.

Den förmågan visar sig också i ordergången som hamnade på cirka 2,4 miljarder kronor för 2021 och kan jämföras med 1,5 miljarder kronor året före. Den resultatavräknade omsättningen för 2021 blev cirka 2 miljarder kronor, vilket är 85 % av prognosen i vår affärsplan. Det är vi naturligtvis inte nöjda med, men det viktiga är att vi fortsätter navigera rätt i en orolig omvärld.

FORTSÄTTER ENLIGT PLAN

Därför har vi valt att hålla oss till vår plan och fortsätter att bygga ut verksamheten med de stödresurser som kommer att krävas för en snabb expansion. Vi har sedan tidigare förstärkt med specialister på HR, miljö och digitalisering och format om vår organisation så att den på ett bättre sätt möter våra kunders behov. Förändringen innebär att JSB nu är indelat i fyra affärsområden som skapar både kundnytta och en intern förmåga att stödja våra tillväxtmål och vår affärsmodell. Det här innebär kortsiktigt att våra fasta kostnader ligger aningen högt, vilket påverkade resultatet för 2021, men det är ett medvetet val som vi gjort för att kunna accelerera framöver.



SKALBARHETEN ÄR CENTRAL INOM JSB BOSTAD

En av hörnstenarna i vår framtida expansion är filosofin att inom affärsområdet JSB Bostad erbjuda olika typer av konceptbostäder av god kvalitet, där vi drar nytta av standardiserade processer och byggande. Eftersom våra avtal ofta är fleråriga kan vi efter avslutat byggprojekt dra erfarenheter kring de hus vi byggt och integrera dessa insikter i kommande nyproduktion. Det här arbetssättet ger en skalbarhet som är attraktiv och som ger oss en mer förutsägbar lönsamhet. Framför allt gynnar det våra kunder som vet att de beställer hus av god kvalitet, med ett avtal om långsiktig förvaltning och där många års erfarenhet sitter i väggarna.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER VIKTIGT OMRÅDE

Parallellt med våra konceptbostäder arbetar vi inom affärsområdena Bygg Syd och Bygg Mellan med traditionella byggprojekt. Vi är noga med vilka projekt vi lämnar anbud på och vi fokuserar inte på de allra största enskilda prestigeprojekten utan vill hellre vara en partner när nya stadsdelar växer fram och bygga attraktiva bostäder och olika samhällsfästigheter som spelar en betydande roll för samhället. Ett exempel är vårt avtal med Specialfästigheter där vi bland annat bygger en ny fastighet för missbruksvård i Värnamo.

FLERA INTRESSANTA UTVECKLINGSPROJEKT

Inom affärsområde Fastighetsutveckling har vi bland annat arbetat med förvärv av tre byggrätter i Södertälje för bostäder, kontor och idrottsverksamhet – en planerad byggnation på 11 400 kvm. Det är ett spännande projekt eftersom vi gör affären med den lokala basketföreningen och kommunen. Nu ska vi utveckla ett ungt, aktivt och inkluderande område med idrotten i fokus. I Sölvesborg har bygglovet för kvarteret Rosenvinden vunnit laga kraft och vi inleder under 2022 byggandet av 26 hyreslägenheter som vi kommer att förvalta i egen regi. Vi ser stora möjligheter inom egen fastighetsutveckling och har vårt fokus på kommuner och regioner där vi redan är etablerade.

RAMAVTAL GER LÖNSAMHET

De senaste åren har vi slutit viktiga ramavtal med bland annat Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Rikshem och Specialfästigheter. Att dessa välrenommerade organisationer och företag valt att teckna långsiktiga samarbeten med oss är en kvalitetsstämpel och ett kvitto på att vårt gedigna och framsynta arbete med att bygga JSB som ett modernt och ärligt byggföretag lönar sig. Nu kommer vi att kunna repetera liknande byggprojekt på många platser i landet, vilket ger oss möjlighet att samordna inköp, planera bemanning, korta ledtider och på andra sätt skapa en bra kostnadskontroll. Ett av mina mål är JSB ska bli bäst i landet på projektstyrning, så att vi genomför våra projekt lönsamt, långsiktigt och mer förutsägbart. Det minskar stressen i projekten och förbättrar vårt resultat. Vi har också ett femtontal ramavtalspartners inom byggservice, bland annat kommuner och kommunala bostadsbolag. Det här är ett område med god lönsamhet och en bra potential för expansion.

HÅLLBARHET OCH DIGITALISERING I VARDAGEN

Två andra områden som är viktiga för mig är digitalisering och hållbarhet. Jag vill att vi integrerar dessa områden som en naturlig del av vår kärnverksamhet, och vi har redan kommit en god bit på vägen. Vi är noga med att räkna på material så det inte blir spill och planerar transporter noga för att materialet ska komma lagom i tid för montering, så att det ligger ute och blir dåligt. Alla våra byggarbetsplatser förses med grön el och vi har bra rutiner för källsortering och återvinning. Vi ska leverera hus som är miljö- och klimatsmarta både under byggtiden och därefter. Pandemin har visat att vi har stor förmåga att arbeta med hjälp av olika digitala verktyg och vi kommer under 2022

att intensifiera arbetet med hur vi använder digitala stöd i hela vår värdekedja. Jag är övertygad om att vår förmåga att omsätta visioner för hållbarhet och digitalisering till konkreta handlingar i vardagen är en av nyckelfaktorerna för JSB:s fortsatta framgångar.

KULTUREN EN VIKTIG MOTOR

Men den kanske viktigaste framgångsfaktorn för oss är att vi behåller våra genuina värderingar och vår bild av hur ett företag ska drivas. Vår kultur är en viktig motor för att rätt beslut ska fattas, för att medarbetarna ska trivas på jobbet och för att vi ska leverera i tid och enligt våra kunders förväntningar. Detta kan låta som självklarheter, men ju mer JSB växer, desto större blir utmaningen att hålla ihop bolaget och se till att alla, överallt, hela tiden agerar enligt bolagets värderingar. Det handlar om allt från etiska överväganden i upphandlingar och leverantörsavtal till hur vi bemöter varandra på arbetsplatserna och hur säkerheten på våra byggen sköts. JSB är ett hederligt, välskött och vänligt bolag och det ska vi vara även i framtiden, oavsett hur fort vi växer. Därför är det viktigt att vi fortsätter att vara noggranna med vem vi rekryterar, även om branschen är glödhet och det är hård konkurrens om talangerna. Vi måste vara säkra på att de som börjar hos oss vill vara ambassadörer för vårt företag och det sättet vi arbetar på.

ETT SPÄNNANDE ÅR FRAMFÖR OSS

Jag ser fram emot ett intensivt 2022 där pandemin förhoppningsvis släpper greppet och låter oss leva som vanligt igen. Det finns många affärer att göra och vi kommer att fortsätta vara aktiva på marknaden. Samtidigt ska vi genomföra våra många projekt i rätt tid och med rätt kostnader. Vi ska fördjupa vårt arbete med hållbarhetsfrågorna så att vi tar ett stort ansvar för det avtryck våra hus gör i samhället – estetiskt, socialt och klimatomfattigt. Vi ska driva på arbetet med att digitalisera vår verksamhet, inte minst på den administrativa sidan. Vi ska också fortsätta arbetet med att ta hand om våra medarbetare på bästa sätt – från arbetsvillkor till arbetsmiljö och kompetensutveckling. Allt detta ska vi göra med lönsam tillväxt för JSB och i ett tempo där människor mår bra och växer. Det blir ett mycket spännande 2022!

Fredrik Leo

Fredrik Leo, VD

FEM FRÅGOR TILL PETHER FREDHOLM



VARFÖR HAR DU VALT ATT LÄMNA POSTEN SOM VD FÖR JSB?

Jag har under de senaste drygt 20 åren drivit JSB från ett lokalt byggserviceföretag till en nationell koncern. Nu står bolaget inför en ny fas där vi ska ta ytterligare steg på tillväxtresan. Vi ska etablera oss på fler platser i landet, fortsätta vår satsning på konceptbostäder och ta en ännu tydligare roll som ett av Sveriges största byggföretag. För att kunna hålla högt tempo i koncernens utveckling behöver jag i högre utsträckning fokusera på ägarfrågor, finansieringsfrågor och förvärvsfrågor. Samtidigt står JSB inför flera strategiska och operativa utmaningar. Kombinationen med en stark VD som tar det dagliga operativa ansvaret och mig som ordförande för koncernens långsiktiga utveckling blir en lyckad kombo.

HUR SER DEN STRATEGISKA ROLLEN UT I PRAKTIKEN?

Jag fortsätter som VD och koncernchef för koncernmoderbolaget JSB Gruppen AB och fokuserar där på ägarfrågor, förvärvsfrågor och finansieringsfrågor. Men i och med bytet av VD tar jag också rollen som styrelseordförande i JSB Construction AB och kommer där att tillsammans med bolagets VD arbeta med bolagets långsiktiga utmaningar.

VARFÖR HAR DU VALT ATT LÄMNA POSTEN SOM VD FÖR JSB?

Vi är ett av de största privata bolagen inom bygg- och fastighetsutveckling med en

omsättning som överstiger 5 mdr, alltså ett betydligt större bolag än i dag. Men jag är helt övertygad om att vårt sätt att arbeta och göra affärer vilar på samma värdegrund som i dag. JSB:s omvärld skall genuint känna att vi är ett ansvarstagande företag, där frågor som hållbarhet, klimat, miljö, säkerhet och sunda affärer är en del av vårt DNA. Vi ska inte bara finnas till för att bygga hus utan vi måste ta ansvar för det avtryck vi gör i samhället. Om ett hus ska stå i 80 år behöver vi ha det med i tankarna redan från början.

VARFÖR HAR DU VALT ATT LÄMNA POSTEN SOM VD FÖR JSB?

Det finns många olika faktorer som spelar in, men en av de viktigaste handlar om människorna i bolaget. När vi växer snabbt måste vi se till att de som arbetar här mår bra och utvecklas personligen och kompetensmässigt. Där spelar våra värderingar stor roll men också förmågan att rekrytera rätt folk. Sen måste vi självfallet ha marknaden och konjunkturen med oss och nya och befintliga kunder måste gilla det vi gör.

DU UTNÄMNDEN 2021 TILL SÖDRA SVERIGES FRÄMSTA ENTREPRENÖR AV KONSULTFÖRETAGET EY. HUR KÄNDES DET?

Det var så klart otroligt hedrande och ett kvitto på arbetet som jag och alla andra i bolaget lägger ner. EY lyfte särskilt fram att JSB har sunda värderingar och mycket nytänk och det är ju verkligen roligt att höra när man som jag lagt över 20 år i bolaget.

ÖKNING TROTS MÅNGA UTMANINGAR

CORONAPANDEMIN FORTSATTE ATT PÅVERKA DEN SVENSKA BYGGMARKNADEN UNDER 2021, SAMTIDIGT SOM DET TILLKOM NYA UTMANINGAR FÖR BRANSCHEN I FORM AV CEMENTKRISEN OCH SNABBT STIGANDE ELPRISER. TROTS DETTA VISAR BYGGFÖRETAGENS PROGNOSEN ATT BOSTADSBYGGANDET FORTSÄTTER ATT ÖKA OCH ATT DET UNDER 2022 BERÄKNAS BYGGAS BOSTÄDER FÖR ÖVER 270 MILJARDER KRONOR.

Efter drygt två års nedgång bottnade bostadsbyggandet i Sverige under 2019. Därefter visar Byggfaktas byggstartsindikator att bostadsbyggandet accelererat kraftigt, trots att stora delar av samma period präglats av den globala coronapandemin. Bakom utvecklingen ligger enligt Byggfakta ett stort uppdämt bostadsbehov, kraftigt stigande priser och en god tillgång till finansiering samt troligen också investeringsstödet. Från september 2020 till september 2021 ökade byggstartsindikatorn med 44 % för bostäder. Den mäter antalet nystartade byggprojekt och baseras på de byggstartade nybyggnadsprojekternas uppskattade byggkostnader.

Samtidigt bidrog osäkerheten kring tillståndsprövningen av Cementas verksamhet på Gotland till att Byggföretagen under hösten 2021 inte kunde presentera

sin ordinarie utblick för bygginvesteringarna 2022, eftersom osäkerheten bedömdes vara så stor. Om Cementa tvingats avbryta kalkbrytningen på Gotland skulle det få mycket stor påverkan på hela byggsektorn. I november beslutade regeringen att ge Cementa ett tidsbegränsat tillstånd för fortsatt täktverksamhet på Gotland, fram till och med den 31 december 2022. Regeringen gav också ett antal myndigheter uppdrag att genomföra en fördjupad analys av den framtida cementförsörjningen i landet.

Ökande elpriser och kraftigt stigande priser på byggmateriel (bland annat virke) bidrog till pressade marginaler i branschen, liksom utmaningar kring logistik och transporter. Den snabbt växande byggbranschen lider också av brist på utbildad personal och konkurrensen om arbetskraften är hård. I september visade en granskning från

Byggmarknadscommissionen att fler än åtta av tio byggföretag från Östeuropa miss-tänks bryta mot svenska lagar och avtal och att mellan 5 och 30 procent av byggnadsarbetarna i Stockholm beräknas befinna sig på arbetsplatsen utan arbetstillstånd/illegalt.

Trots utmaningarna växer bostadsbyggandet mycket snabbt och Byggföretagen beräknade i sin senaste rapport (mars 2021) att det svenska bostadsbyggandet under 2022 kommer att uppgå till drygt 270 miljarder kronor, mot cirka 256 miljarder kronor 2021. Osäkerheter som slopat investeringsstöd, inflation och coronapandemi bör tas i beaktning och kan påverka framförallt bostadsbyggandet 2022 och eventuellt några år framöver.

Källor: Byggfakta, Byggföretagen, Byggmarknadscommissionen

12:e

**JSB ÄR SVERIGES 12:e
STÖRSTA BOSTADSBYGGARE**

Samanställningen över byggföretagen som bygger flest flerfamiljehus bygger på statistik från Byggfaktas databas och ordningen rankas efter den totala byggkostnadsvolymen.



ETT ARBETSSÄTT FÖR EXPANSION

JSB ÄR INTE LÄNGRE DET LILLA BYGGFÖRETAGET SOM UTMANAR DE MELLANSTORA, UTAN DET STORA FÖRETAGET SOM UTMANAR DE STÖRSTA. DE NÄRMASTE ÅREN SKA JSB FORTSÄTTA ATT VÄXA KRAFTIGT OCH DÄRFÖR HAR FÖRETAGET DELATS IN I FYRA AFFÄRSOMRÅDEN SOM FÅR CENTRALT STÖD I FRÅGOR SOM HÅLLBARHET, ARBETSMILJÖ OCH DIGITALISERING.

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 i en värderingsstyrd kultur och en vilja att hela tiden förnya företaget och utveckla medarbetarna. I slutet av 2020 delades JSB in i fyra affärsområden med varsin spets.

STARKT ÅR FÖR JSB FASTIGHETSUTVECKLING
Under 2021 skedde flera genombrott för affärsområdet JSB Fastighetsutveckling. Det största förvärvet gjordes i Södertälje, där JSB köpte tre byggrätter om totalt ca 11 400 kvm (BTA) av Täljehallen AB. Strax bredvid Täljehallen och Södertälje sjukhus inleddes under 2022 bygget av kontor, bostäder och anläggningar för idrottsverksamhet. I Vallentuna skrevs ett förhandsavtal för byggrätter avseende 20 000 kvm mark. I Sölvesborg vann bygglovets laga kraft för

ett projekt där JSB bygger 26 hyresrätter som ska förvaltas i egen regi.

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 2022 fortsätter arbetet med att identifiera och förvärva attraktiva byggrätter och tomtmark på flera platser i landet.

JSB BOSTAD

JSB Bostad nyproducerar och utvecklar flerfamiljs- hus inom de olika ramavtal som JSB har med svenska bostadsaktörer som Rikshem och Sveriges Allmännyttan. Vid årets slut 2021 pågick 12 projekt i gång från Simrishamn i söder till Umeå i norr. Under 2021 påbörjades de två första projekten inom ramavtalet med Rikshem, i Södertälje respektive Umeå. Inom ramavtalet med Sveriges Allmännyttan inleddes projekt i Habo och Kungsör och vid sidan av ramavtalen startade bygget av ett bostads- kvarter på Kattvikskajen i Hudiksvall.

JSB BYGG 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 2021 pågick ett 15-tal projekt inom området. Några av de större är Pilgrimen i Lund, Vågfabriken i Jönköping, Mossleplatån i Värnamo och kvarteret Styrmannen i Karlskrona. Utöver entreprenadprojekten erbjuds byggservice i Skåne, Blekinge och Kronoberg till ett 15-tal ramavtalspartners, men också i enskilda projekt.

JSB BYGG MELLAN

JSB Bygg Mellan levererar entreprenadtjänster från Östergötland till Gävleborg, inklusive Mälardalen. Affärsområdet har kontor i Bromma och öppnar under 2022 även kontor i Uppsala. Vid årets slut 2021 pågick fem projekt, främst i eller runt Stockholm men även i Hudiksvall. Några av de större projekten som pågår är Kattvikskajen i Hudiksvall, kvarteret Esset i Sollentuna och ombyggnaden av den legendariska nattklubben Grand Garbo i Sundbyberg till bostäder. Under 2021 färdigställdes bland annat Falkbergsskolan i Tullinge som nominerats till "Årets skolbyggnad 2022".

JSB FASTIGHETSUTVECKLING

JSB Fastighetsutveckling förvärvar byggrätter och tomtmark för att utveckla och projektera bostäder och kontor som JSB antingen förvaltar eller säljer vidare. Större projekt pågår i Sölvesborg, Södertälje, Karlshamn och Vallentuna (se separat artikel).

SÅ PÅVERKADES JSB AV PANDEMIN

Pandemin fortsatte att påverka verksamheten under 2021, vilket bland annat märktes genom förseningar i leverans av materiel. En del projektstarter försenades på grund av längre beslutstider hos kommuner och andra myndigheter. Det fanns också utmaningar när det gällde att

begränsa smittspridningen – bland annat delades kontorspersonal in i två grupper som omväxlande arbetade på kontoret eller hemifrån. Tack vare medarbetarnas flexibilitet och ansvarskänsla kunde JSB driva och leverera påbörjade projekt enligt plan.



SNABB DIGITALISERING I KONSERVATIV BRANSCH

Byggbranschen är historiskt sett konservativ, men just nu finns det all anledning att försöka ändra på det. Annars är risken att JSB och andra aktörer blir frånåta av helt nya spelare.



Jonas Zetterqvist,
Digital affärsutvecklare / CDO på JSB.

”Titta på bilindustrin. Alla de stora bolagen var så upptagna med att bevaka varandra så att de missade att Tesla dök upp med en helt ny lösning på kundernas problem”, säger Jonas Zetterqvist som är digital affärsutvecklare på JSB.

Den lärdomen gör att JSB inte bara tittar

på den egna branschen i omvärldsbevakning-
en utan också försöker att förstå andra tren-
der i samhället. Digitaliseringen går fort, och
numera är byggbranschen inget undantag.

”Vi tittar på hur stora analysbolag ser på
marknaden, hur vår egen affär ser ut, var
vi skulle kunna ta hjälp av digitala verktyg
i vår verksamhet och mycket annat. Detta
har hjälpt oss att ta fram en digitaliserings-
strategi för JSB”, berättar Jonas Zetterqvist.

Digitaliseringen ska gå som en röd tråd
genom verksamheten och vara helt integrerad
i den dagliga verksamheten. Ett exempel
är hur JSB under 2021 inledde arbetet med
att digitalisera byggserviceorganisationen
så att kundernas beställningar nu hanteras
digitalt från det att kunden skickar e-post
med sin förfrågan till dess att hantverkaren
får uppdraget i sin mobil. Ledtiderna har
kapats ordentligt och eftersom processen
nu är helt digital går det också att spåra
eventuella fel på ett enkelt sätt.

”Det handlar om att göra kundens upp-
levelse så bra som möjligt, samtidigt som vi
kan minska vår egen administration. Digitala
lösningar ska inte innebära extra besvär,
utan tvärtom göra livet lättare för kunderna
och oss själva”, säger Jonas Zetterqvist.

Ett annat exempel är hur JSB under
2021 började använda digitala verktyg för
kvalitetssäkring och säkerhetshantering
på JSB:s större entreprenader. Med hjälp
av digitala verktyg kan nu platschefen
registrera alla delar av byggprocessen och
får på så sätt en digital dokumentation av
hela byggprocessen, med bilder och dagbok.
Kunden kan bjudas in i systemet och sedan
följa arbetet på nära håll.

”Vår digitala strategi handlar om att se
över alla arbetsprocesser och alla roller
inom JSB. Hur kan vi lösa våra uppgifter och
utmaningar med hjälp av tekniken? Och hur
stämmer det med vår kultur och sättet vi vill
arbeta? Sedan väljer vi en lösning som hjälper
oss och kunderna och där är digitala verktyg
för kvalitetssäkring och säkerhetshantering
ett bra exempel”, förklarar Jonas Zetterqvist.

Förutom att titta på människan, kulturen
och tekniken handlar den digitala strategin
också om att samla in och utvärdera data.
Varje entreprenad och varje process
genererar mängder av data som kan använ-
das för att utveckla JSB:s processer och
arbetssätt. Att samla in och utvärdera all
denna data blir en av de viktigaste utma-
ningarna under 2022 och framåt.

SAMVERKAN SOM GYNNAR ALLA

En av nyckelfaktorerna bakom JSB:s snabba tillväxt är en förmåga att hitta nya och effektiva sätt att samarbeta med kunder och andra aktörer. Här är förtroende och transparens helt avgörande och det märks inte minst i de så kallade partneringprojekten.

Vid partnering samverkar beställare och
entreprenörer på en djupare nivå genom att
använda den samlade kompetensen för att
komma fram till en kostnadseffektiv, långsik-
tig och hållbar lösning som gynnar alla parter.
I partneringprojekt bildar nyckelpersoner
från de deltagande parterna en gemensam
organisation som arbetar tillsammans
genom hela projektet. Ett lyckat partnering-
projekt förutsätter transparens och nära
dialog i allt från tekniska detaljer till ekonomi.
Resultatet blir en effektiv byggprocess med
kortare byggtider, lägre kostnader och högre
kvalitet. Dessutom öppnar det upp för en
högre grad av innovation och nytänkande.

Ett annat sätt att bygga långsiktiga
relationer och ömsesidigt förtroende är de
fleråriga ramavtal som JSB har med Rikshem,
Sveriges Allmännytta, Sveriges Kommuner
och Regioner samt Specialfastigheter.
Ramavtalen gör det möjligt att arbeta lång-
siktigt med att utveckla bostäder och lokaler
av god kvalitet, till rätt kostnad och med en
process som blir effektiv för alla parter.

JSB samarbetar med flera olika arkitekter
men har under de senaste åren haft ett nära
samarbete med Wingårdhs. Inom ramavtalet
för Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)
har JSB och Wingårdhs tillsammans tagit
fram förskolan Tallen som är en koncept-

förskola designad helt med tanke på barnen
och pedagogerna. Wingårdhs har även ritat
det omtalade flerfamiljshuset Kilströms kaj
i Karlskrona som byggts av JSB för SBU
Framtid AB. Det är en ägarsamverkan mellan
JSB, Gert Wingårdh och Torsten Kai-Larsen
med affärsidén att bygga flerfamiljshus i trä
med hög designgrad till attraktiva priser.

JSB har också egen arkitekt- och kon-
struktionskompetens 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.



BIDRAR TILL ETT BÄTTRE SAMHÄLLE

JSB BYGGER OCH UNDERHÅLLER BOSTÄDER, KOMMERSIELLA FASTIGHETER OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER ÖVER HELA LANDET. ERBJUDANDET DELAS IN I TRE OMRÅDEN.

BOSTÄDER

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

- Konceptbostäder
- Entreprenad
- Byggservice
- Fastighetsutveckling

SAMHÄLLS- FASTIGHETER

JSB bygger priseffektiva och högkvalitativa förskolor, skolor, äldreboenden, trygghetsboenden och anpassningsbara lokaler för vård och omsorg.

- Konceptförskolor
- Entreprenad
- Byggservice

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

JSB har stor erfarenhet av att bygga och renovera kommersiella fastigheter – från industrilokaler och kontor till kallbadhus och hotell.

- Entreprenad
- Byggservice



**HÄRADS RÄTTEN,
LUND**

BRA OCH PRISVÄRDA BOSTÄDER

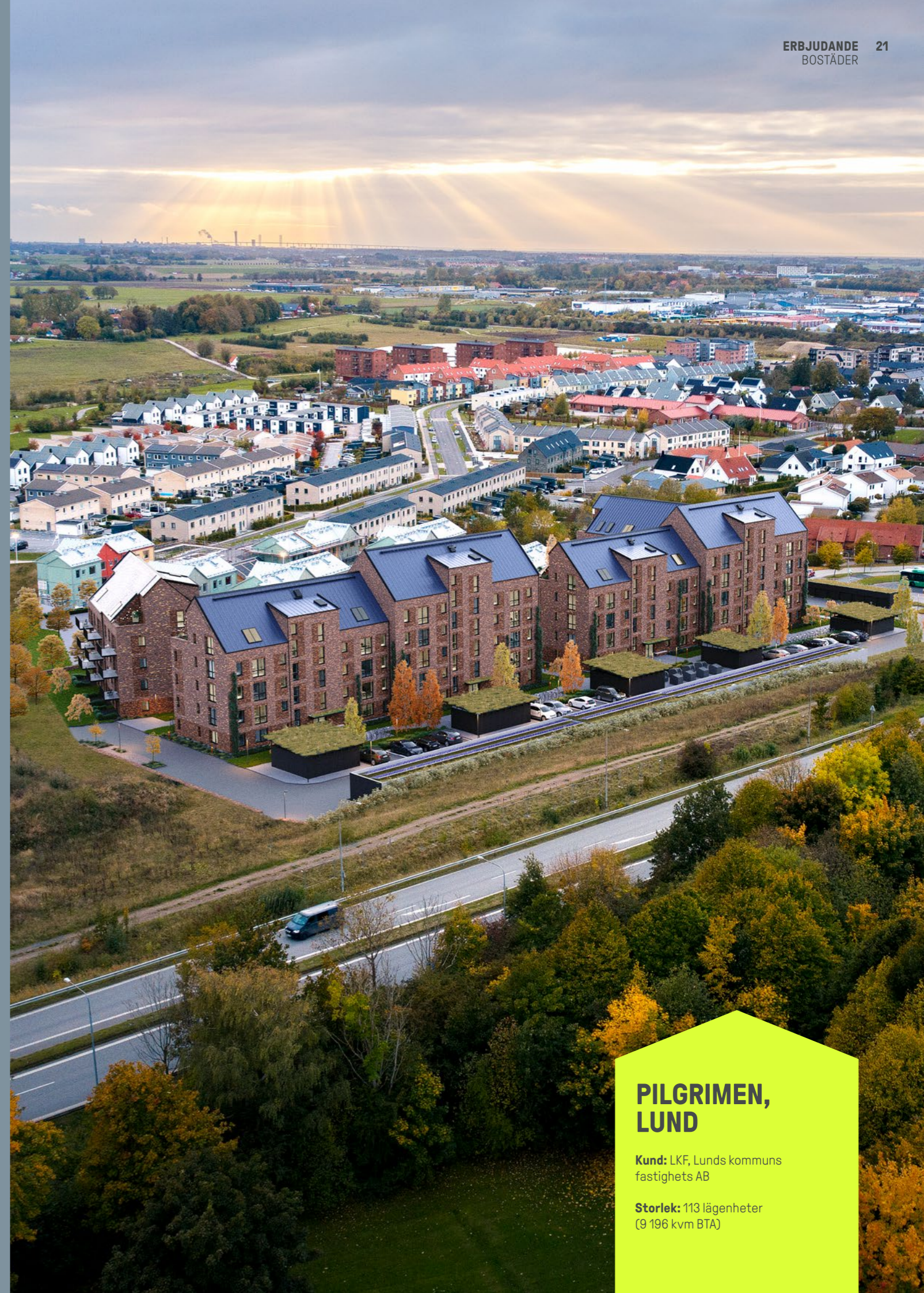
EN AV DE VIKTIGASTE FRÅGORNNA PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN ÄR ATT BYGGA BOSTÄDER SOM FLER HAR RÅD ATT BO I. DET SKA VARA BOSTÄDER AV GOD KVALITET, MED BRA MATERIALVAL OCH MODERN DESIGN. JSB BYGGER ATTRAKTIVA OCH KOSTNADSEFFEKTIVA BOSTÄDER ÖVER HELA LANDET.

JSB:s bostadsverksamhet omfattar både traditionella entreprenadprojekt och de egenutvecklade konceptbostäderna. I samarbete med privata och kommunala fastighetsägare byggs just nu attraktiva bostäder från Luleå i norr till Trelleborg i söder. Ramavtalen med Rikshem och Sveriges Allmännytta fokuserar på 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 10 åren har JSB byggt närmare 300 koncepthus över hela landet, med totalt cirka 4 500 lägenheter.

I sydöstra Lund bygger JSB fyra energieffektiva bostadshus med totalt 113 lägenheter. Stadsdelen Södra Råbylund består av blandad bebyggelse med fina grönområden och lekplatser intill Råbysjön. Lunds centrum nås med cykel på mindre än tio minuter och motorvägen till Malmö ligger bara någon minut bort.

Husen har höga energikrav och har både solceller och solfångare. Energitravet är en utmaning i projektet, när det gäller materialval och konstruktion. Pilgrimen är en del av det arbete som ska hjälpa till att sätta JSB:s interna standard för ett hållbart byggande. På Pilgrimen sker ett löpande arbete med att minimera avfallet och energiförbrukningen för etablering och byggproduktionen. I projektet används det digitala verktyget Sunda Hus för att bland annat dokumentera materialvalen.



PILGRIMEN, LUND

Kund: LKF, Lunds kommuns fastighets AB

Storlek: 113 lägenheter
(9 196 kvm BTA)

I maj 2021 inleddes bygget av Vågfabriken, en unik bostadsfastighet i centrala Jönköping. Här byggs ett vackert tegelhus med våningshöga fönster i en design som anknyter till den industriverksamhet som fanns på platsen tidigare. Totalt innehåller huset 152 hyresrätter, med garage och förrådsytor i källaren.

Utredning, systemhandling och budget togs fram i nära samarbete med kunden Tosito AB och JSB bygger därefter huset på totalentreprenad. Projektet har en hög digitaliseringsgrad där 3D-modeller används som underlag för produktion och inköp. Egenkontroller, skyddsronder och miljöronder sker digitalt. Vågfabriken står klar hösten 2022.

”Vågfabriken är sista bricken i våra projekt i kvarter Domherren-Domstolen. Vi är mycket glada över det fina samarbetet med JSB och hur produkten förverkligas”, säger Gustaf Hjertquist, projektchef Tosito AB.



VÅGFABRIKEN, JÖNKÖPING

Kund: Tosito AB

Storlek: 152 lägenheter, garage med källare (8 000 kvm BTA)

När spaden sattes i marken för projektet Orrspelet var det inte bara starten på byggnation av 103 nya lägenheter i stadsdelen Mariehem i Umeå utan också det första gemensamma projektet för Rikshem och JSB inom det ramavtal som parterna tecknade 2019.

På en tidigare parkeringsplats väljer Rikshem att förtäta den befintliga bebyggelsen genom två byggnader med mindre lägenheter på 1-3 rum i storlek 31-65 kvm. Samtidigt kompletteras med fler grönytor, nya garage och carports och ett cykelhus med plats för 200 cyklar.

Lägenheterna byggs med investeringsstöd vilket gör att de kan efterfrågas av fler eftersom hyrorna blir lägre. Standarden är god med helkaklade badrum, trägolv i alla rum och öppen planlösning. Alla lägenheterna har diskmaskin och kombimaskin för tvätt och tork eller separat tvättmaskin och torktumlare.

"Ett förtätningsprojekt innehåller alltid utmaningen att vi ska arbeta nära befintliga

boende. Vi vill störa så lite som möjligt och måste också se till att framkomligheten är god för boende och utryckningsfordon. Eftersom vi arbetar med prefabelement och arbetar aktivt med att alla leveranser kommer just-in-time så kan vi hålla vårt arbetsområde förhållandevis litet", säger Stefan Hansell, projektchef på JSB.

Avtalet mellan Rikshem och JSB löper på tio år och ska bidra till att tusentals hållbara bostäder byggs runt om i landet. Avtalet gäller standardiserade flerfamiljshus men i avtalet ingår också ett gemensamt utvecklingsarbete för att hitta effektiviseringar och synergier i byggprocessen. Tillsammans ska Rikshem och JSB tillföra prisvärda och bra bostäder till den svenska bostadsmarknaden.

ORRSPELET 1 & 2, UMEÅ

Kund: Rikshem

Fakta: 103 mindre lägenheter (31-65 kvm), totalt 6000 kvm BTA



LILJEKONVALJEN, HABO

Kund: Habo Bostäder AB

Fakta: 27 lägenheter och två lokaler (450 kvm BTA)

Längs Vätterns västra sida ligger Habo kommun som blev startplatsen för JSB:s avtal med Sveriges Allmännyttan om en ny generation kombohus.

Här byggs ett kategoriboende för seniorer med 27 lägenheter av god standard och gemensamhetslokal i bottenplanet. Det är första gången JSB bygger sitt nya koncepthus Bo Punkt. Habo Bostäder har valt grundutförandet av huset, men med inglasade balkonger och solceller på taket som tillval. När projektet planerades användes appen JSBcraft för att enkelt visualisera hur huset

skulle se ut och hur det skulle passa in i den omgivande miljön. JSB har tagit fram JSBcraft för att kunder på ett lätt sätt ska kunna se hur koncepthusen Bo Punkt och Bo Lamell skulle se ut på platsen. I alla våra koncepthus används klimatförbättrad betong. Det innebär att en del av cementen byts ut mot slagg, som är en restprodukt, vilket gör att byggnaden får en lägre klimatpåverkan.

SAMHÄLLS- FASTIGHETER

ÖVER HELA LANDET RÅDER BRIST PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, INTE MINST VÅRD- OCH UTBILDNINGSLOKALER. DET SAKNAS 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 är ett av elva bolag som har ramavtal med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) för nyckelfärdiga förskolor. JSB:s koncept Tallen är den upphandlade förskola som fick högst avräkningspoäng av de tilldelade förslagen. Förskolan Tallen är en högkvalitativ förskola som är utformad med barnen och lärandet i fokus och som tack vare sin träkonstruktion har en låg klimatpåverkan.

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 krav. JSB arbetar både med ombyggnation av befintliga fastigheter och med nyproduktion.

Strax bredvid ett befintligt äldreboende i centrala Bromölla har JSB fått i uppdrag att bygga 40 lägenheter och verksamhetslokaler för hemtjänst och äldreboende.

Byggnaden blir i två våningar med en sutterängdel och har designats för bästa möjliga upplevelse för boende och personal. Nya Brogården byggs i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, vilket har ställt höga krav på planeringen för att störa omgivningen så lite som möjligt. Byggstart skedde i maj 2021 och arbetet beräknas vara klart hösten 2022.



NYA BROGÅRDEN, BROMÖLLA

Kund: Brinova (ägare), Bromölla kommun (hyresgäst)

Fakta: 40 lägenheter, verksamhetslokaler för hemtjänst och äldreboende (4 000 kvm BTA)

Strax söder om sjukhuset i Värnamo skapas det nya området Mossleplatån. Här ska skola, villor och lägenheter växa fram. På uppdrag av Finnvedsbostäder bygger JSB området första hus – nio våningar med vårdcentral i de nedersta två och lägenheter på de övriga sju.

En vårdcentral ställer höga krav på bland annat ljudklass och tillgänglighet och kräver även unika lösningar och specialanpassade installationer för vatten och el. Lägenheterna blir i storleken 1–3 rum. Huset byggs enligt miljöbyggnad silver och med höga energikrav där bostadsdelen ska ligga på högst 56 % av BRR-kraven. Bland annat monteras solceller på taket, där det också finns en stor takterrass. Utsikten därifrån blir milsvid och i anslutning till huset anläggs ett nytt torg. Det nya landmärket i Värnamo är ett utmanande projekt, dels för att det

är ett högt hus med många fönster, dels för att infrastrukturen runt bygget inte är färdigställd. Byggstart skedde i mars 2021 och huset står klart i november 2022.

”Det känns bra att få bidra till en ny vårdcentral i Region Jönköping. Vi måste hela tiden tänka ett steg längre när ett nytt moment startar, eftersom varje yta är specialanpassad och noga genomtänkt från färgval till akustikkraV. Med bra information till alla underentreprenörer och en tydlig tidsplan minimerar vi risken för att något ska bli fel”, säger Anton Vestesson, JSB:s projektchef.

MOSSLEPLATÅN, VÄRNAMO

Kund: Finnvedsbostäder (ägare),
Region Jönköping (hyresgäst av
vårdcentral)

Fakta: 27 lägenheter och vårdcentral

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

JSB BYGGER MÅNGA OLIKA TYPER AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER. KONTORSFASTIGHETER, SALUHALL, KALLBADHUS OCH STORA LAGERLOKALER ÄR BARA NÅGRA EXEMPEL PÅ DE PROJEKT SOM GENOMFÖRTS UNDER DE SENASTE ÅREN.

JSB har byggt kommersiella fastigheter under många år. Komplexiteten och utmaningarna varierar – från en kulturmärkt saluhall i Malmö till ett modernt World Trade Center i Karlskrona, från ett kallbadhus till en padelhall, från kontor till lager.

Förr i tiden användes Kattvikskajen i Hudiksvall till att lasta timmer på båtar för vidare transport ut i världen. Nu byggs kajen om till en attraktiv stadsdel med varierad bebyggelse av bostäder, skola, kontor, restauranger och promenadstråk längs vattnet.

JSB bygger sedan tidigare 59 lägenheter i området åt kommunala Hudiksvallsbostäder och i maj 2021 inleddes arbetet med ett kontorshus kombinerat med ett parkeringshus i sex våningar. Plan 2–5 av kontorshuset byggs helt i trä, som en del i den träbyggnadsstrategi som Hudiksvalls kommun antog 2020 med ambitionen att verka för en mer hållbar stad. Eftersom det pågår flera andra byggprojekt i direkt anslutning krävs omfattande samarbete och planering tillsammans med kommun och andra aktörer. Detta är det sjätte projektet för JSB i Hudiksvall sedan 2012.

I projektet används digitalt stöd för kvalitetssäkring och säkerhetshantering

som nu används på JSB:s större entreprenader. Med hjälp av det digitala verktyget kartläggs hela byggprocessen med hjälp av bilder och en byggdagbok. Detta gör att hela byggnaden är dokumenterat i detalj inför framtiden. Dessutom kan beställaren följa arbetet via systemet för att hela tiden hålla sig uppdaterad om status i projektet.

”Vi har valt att bygga kontorshuset i trä av flera anledningar. Kommunen har antagit en trähusstrategi, men vi som bolag har också höga ambitioner när det gäller att bygga klimatsmart. JSB är totalentreprenör och vi har en tät och väldigt bra dialog mellan dem som utförare och oss som beställare, säger Pär Widell VD för Fastighets Glysis AB.



KATTVIKSKAJEN, HUDIKSVALL

Kund: Fastighets AB Glysis

Fakta: Kombinerat kontors- och parkeringshus (16 500 kvm BTA)

BYGGSERVICE

JSB BYGGER MER ÄN NYTT OCH STORT. INOM BÅDE BOSTADS-FASTIGHETER OCH INDUSTRI FINNS ETT STORT BEHOV AV LÖPANDE UNDERHÅLL OCH JSB ERBJUDER ALLT FRÅN SMÅ UPPDRAG SOM ATT BYTA LÅS I DÖRRAR TILL HELRENOVERINGAR AV LÄGENHETER OCH SPECIALANPASSADE UPPDRAG FÖR INDUSTRI.

Ett trasigt lås, ett nytt miljöhus, en ny industriport. Byggservice handlar om att vårda och utveckla befintliga fastigheter. Det kan handla om att renovera en lägenhet mellan två hyresgäster, eller att sköta det löpande underhållet i en industrifastighet. JSB har erfarenhet av många olika byggserviceuppdrag och har i dag bland annat ramavtal med ett dussintal kommunala bostadsbolag för löpande underhåll av deras fastigheter. Bland kunderna finns också försäkringsbolag, industriföretag samt Fortifikationsverket. JSB:s hantverkare är kreativa problemlösare som snabbt kan rycka ut när något går sönder, eller arbeta med omfattande stambyten eller andra renoveringsprojekt som tar längre tid.

JSB erbjuder i dag byggservice i Skåne, Blekinge och Kronoberg.

BYGGSERVICE I INDUSTRI

Industrisektorn har hela tiden behov av snabb och flexibel byggservice av hög kvalitet. Bland uppdragsgivarna finns bland andra Volvo, Saab, Tarkett och Södra. JSB hjälper till med ombyggnader, tillbyggnader, fönsterbyten, brandskyddsåtgärder och mycket annat. Samarbeten sker antingen genom ramavtal eller genom specifika förfrågningar.

JSB är en långsiktig partner och stöttar i hela processen från projektering och budgetering till slutfört uppdrag. Varje kund får en egen arbetsledare som i nära dialog planerar arbetet och ser till att det genomförs med rätt kvalitet. Uppdragen utförs med stort säkerhetstänk och med hänsyn till kundens ordinarie verksamhet. Eftersom JSB är ett stort byggföretag med lång erfa-

renhet av byggservice finns kompetens att lösa de allra flesta uppgifter, vilket är en trygghet för kunder med verksamhet i ständig förändring.

”Vår långa erfarenhet inom byggservice gör att vi i dialog med kunderna bidrar med erfarenhet och kunskap som löser utmaningarna i olika projekt. Vi kan vara med hela vägen från budgetering till avslutat uppdrag”, säger Patrik Eriksson, byggservicechef.



HÅLLBARHET I FRAMKANT

JSB ARBETAR MÅLMEDVETET OCH STRUKTURERAT MED HÅLLBARHETSFRÅGORNA. DE INNEFATTAR BLAND ANNAT MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN, BALANSERAD EKONOMISK TILLVÄXT, GOD AFFÄRSETIK, RÄTTVIS BEHANDLING OCH EN TRYGG ARBETSMILJÖ.

JSB har arbetat målmedvetet med hållbarhetsfrågor i många år. Kraven från kunderna höjs hela tiden, men på senare år händer det också allt oftare att kandidater under arbetsintervjuer ställer frågor om JSB:s syn på hållbarhet.

”Vi har en heltäckande syn på hållbarhet – från rena miljöfrågor via ekonomisk långsiktighet till sociala aspekter med arbetsmiljö i spetsen. En del frågeställningar täcks in av de olika certifieringarna som vi har, men vi har också arbetat väldigt aktivt under många år för att lära oss och bli bättre.

Allt fler som söker jobb hos oss ställer frågor om hållbarhet under intervjun och känns det bra att kunna visa på vårt arbete”, säger Petra Waltersson som är affärs- och verksamhetsutvecklingschef på JSB.

Hon pekar på att JSB nu gör samma resa kring klimat- och miljöfrågor som företaget gjort med arbetsmiljöfrågor sedan tio år. Det handlar om att centrala funktioner på JSB utifrån lagkrav, kundkrav och JSB:s egna krav tar fram rutiner och stöd i nära samarbete med kollegorna ute på byggarbetsplatserna. Sedan genomförs

förändringarna med gemensamma krafter. Detsamma gäller inom området sund byggbransch.

”Vi märker av en snabb ökning i kundkraven kring hållbarhet – både formella krav och en tydlig önskan om att vi ska ligga i framkant. Vi deltar också aktivt i branschgemensamma forum inom arbetsmiljö, miljö och sund byggbransch. Vissa frågor inom hållbarhetsområdet är branschgemensamma och där kan vi hjälpas åt i branschen och få draghjälp av varandra”, säger Petra.

TRE FRÅGOR TILL SOPHIE LILJA, MILJÖSPECIALIST PÅ JSB

VILKA ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA FÖR ERT MILJÖARBETE?

Det är lätt att fastna i rutiner och processer som vi är vana att arbeta med och som vi vet fungerar. Om vi ska vässa oss på miljöområdet måste vi våga utmana oss själva kring både hur vi bygger och vad vi bygger med. Vi måste bryta mönster och våga tänka nytt.

VAD MENAR DU NÄR DU SÄGER ATT NI SKA UTVÄRDERA VAD NI BYGGER MED?

I de entreprenader där byggnaden redan är ritad kan vi främst påverka hur byggarbetsplatsen ser ut och fungerar. Men för våra konceptbostäder har vi stora möjligheter att fundera kring materialval, materielmängder, energioptimering och många andra faktorer som påverkar husets klimatavtryck. Vi kanske kan använda mindre betong än vi tror, eller

planera byggprocessen på ett sätt som sparar transporter och utsläpp. Det här är frågor som vi diskuterar när vi tar fram nya koncept.

VAD ÄR DU MEST NÖJD MED UNDER 2021?

Det första och kanske allra viktigaste är den ökade miljömedvetenhet vi uppnått inom företaget under 2021. Vi har bland annat förbättrat all vår dokumentation med till exempel avfallsplan, miljöplan och fuktsäkerhetsplan och vi har hållit interna utbildningar. Vi har lagt en god grund under 2021 till att i slutet av 2022 kunna redovisa ett nuläge av JSB:s klimatpåverkan och därmed underlag för förbättringar.

Vi har också lagt ner stort arbete på förberedelser inför lagen om klimatdeklarationer som trädde i kraft 1 januari 2022. Vi har arbetat sedan våren 2021 med att

utvärdera vad den betyder för våra olika verksamhetsområden och hur vi kan lösa det på bästa sätt. Vi har också utbildat våra medarbetare kring hur klimatdeklarationerna görs i vårt kalkylsystem.

Dessutom har vi arbetat aktivt med att följa upp avfallssorteringen på alla våra aktiva projekt genom att hämta erfarenheter från de projekt som lyckats allra bäst och nu arbetar vi med att överföra de erfarenheterna till övriga projekt.

Jag är också nöjd med den slutgiltiga analysen av World Trade Center i Karlskrona. Det har varit ett pilotprojekt på bland annat miljöområdet där vi har testat olika aktiviteter för att se vad vi kan ha som standard i våra projekt och vad som kanske fungerar lite mindre bra. Det finns många spännande lärdomar från det projektet.

GRÖNT BYGGE

Sedan 2021 arbetar JSB med att ta fram en intern standard för miljöparametrar i byggprojekt. Syftet är att skapa ett hjälpmedel för att projekten ska bli mer klimatsmarta och mer medvetna. Grönt bygge blir en slags handbok kring hur olika alternativ kan användas under projektering och byggnation för att minska projektets miljöpåverkan. World Trade Center i Karlskrona och Pilgrimen i Lund används som pilotprojekt och planen är att börja använda Grönt bygge i större skala under 2022.

MILJÖMÄRKT EL I ALL VERKSAMHET

På alla JSB:s kontor och byggarbetsplatser används 100 % miljömärkt el sedan flera år. För våra egna kontorsfastigheter diskuteras möjligheten till solceller, vilket också på sikt skulle kunna vara möjligt att använda för viss drift ute på byggarbetsplatserna.

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 CO2-utsläpp.



Sophie Lilja, miljöspecialist på JSB

TRYGGA OCH SÄKRA ARBETSPLATSER ÄR EN SJÄLVKLARHET FÖR JSB. VÅRA MEDARBETARES HÄLSA FÅR ALDRIG ÄVENTYRAS OCH VI GÖR INGA KOMPROMISSER NÄR DET GÄLLER ARBETSMILJÖN. DE HÅRDA KRAVEN GÄLLER BÅDE OSS SJÄLVA OCH VÅRA UNDERLEVERANTÖRER.

Arbetsmiljö och säkerhet fortsätter att vara prioriterade områden för JSB. I över 15 år har JSB genomfört särskilda arbetsmiljöveckor, med teman inom olika riskområden som belastningsergonomi, vibrationer och fallskydd. Arbetsmiljöveckan är en viktig och återkommande aktivitet då det läggs extra fokus på arbetsmiljöarbetet.

Temat för arbetsmiljöveckan 2021 var kontroll av lastnings- och lossningsplats för material, skyddsronder samt en medarbetarenkät med anledning av Covid-19. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa och för att det skall vara möjligt måste alla delta och ta ansvar i arbetsmiljöarbetet.

Under 2021 infördes ett nytt webbaserat system för olycks- och tillbudsrapportering. Systemet ger en bra överblick och gör det enkelt att få ut rapporter som kan ligga till grund för åtgärder och beslut i arbetsmiljöfrågor.

"Vi skiljer mellan aj och oj, det vill säga medan händelser där någon skadat sig och incidenter där något hade kunnat gå illa. Alla avvikelser i arbetsmiljön måste hanteras och nu har vi ett bra hjälpmedel för detta", berättar Mats Björnlund, arbetsmiljöspecialist på JSB.

Arbetsmiljöarbete handlar om att arbeta förebyggande genom att undersöka,

riskbedöma, åtgärda och följa upp alla delar av verksamheten. Görs det regelbundet minskar riskerna på arbetet avsevärt.

"Ingen ska fara illa av att arbeta på JSB. Därför vilar det ett stort ansvar på oss som arbetsgivare att se till att skapa bra förutsättningar för våra medarbetare att inte drabbas av ohälsa", säger Mats.

Ett exempel på proaktivt arbetsmiljöarbete är det maskinprojekt som JSB gör tillsammans med tre maskinleverantörer. Alla nya maskiner som levereras till JSB ska vara vibrationsmärkta så att den som handhar maskinen enkelt kan se hur länge det är säkert att arbeta med den.

ARBETS- MILJÖ & SÄKERHET



EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

JSB SER MÅNGFALD OCH KOMPETENS SOM TVÅ NYCKELFRÅGOR FÖR FORTSATT TILLVÄXT. I EN BRANSCH DÄR KONKURRENSEN OM TALANGERNA ÄR HÅRD BLIR DET EXTRA VIKTIGT ATT KUNNA ERBJUDA ETT BRA ARBETSKLIMAT OCH GODA MÖJLIGHETER ATT UTVECKLAS BÅDE I YRKET OCH SOM PERSON.

VIKTIGT MED EGET ANSVAR OCH RÄTT STÖD

På JSB är det en bärande princip att varje medarbetare äger sin uppgift och tidigt får ta ansvar för sitt arbete. Lika viktigt är det att medarbetarna har tillgång till rätt förutsättningar och verktyg för att kunna växa i sin roll och ta nästa kliv i karriären. På JSB ska det löna sig att vilja utvecklas.

JSB-SKOLAN VIDAREUTBILDAR FLER

På JSB finns det möjlighet att få en skräddarsydd väg till nästa yrkesroll. Genom JSB-skolan får medarbetarna vidareutbildning parallellt med sitt ordinarie arbete och utformat efter individens och JSB:s behov. Det gynnar både företaget och medarbetarna och gör det möjligt att avancera, lära sig ny teknik och få nödvändiga uppdateringar om lagar och regler.

MÅNGFALD EN PRIORITERAD FRÅGA

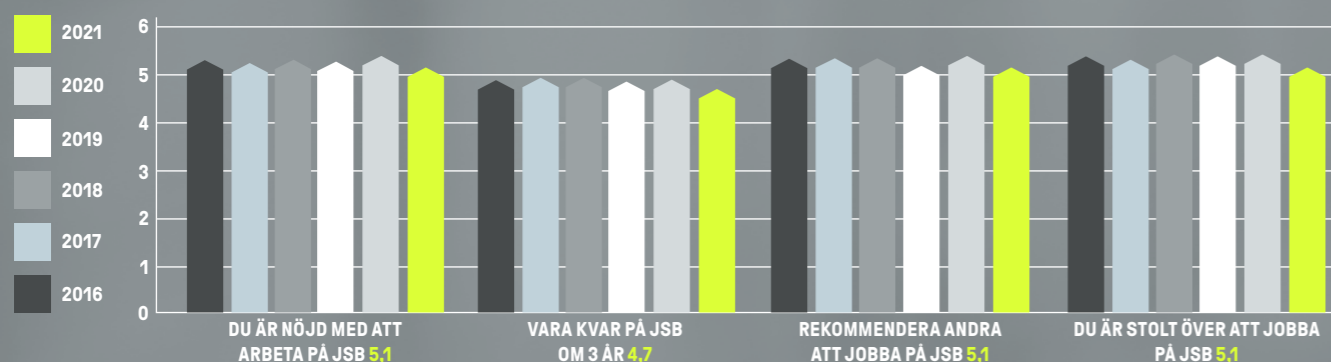
Genom ökad mångfald vill JSB bli en förebild i en byggbransch där alla får plats. Det finns en styrka i mångfald som branschen behöver bli bättre på att ta tillvara. JSB arbetar aktivt med att ta bort de trösklar som finns för att öka mångfalden i branschen.

JSB BLAND TOPP 100 KARRIÄRFÖRETAG

Varje år listar Karriärföretagen den 100 mest attraktiva arbetsgivarna i landet för unga talanger. Cirka 1 000 företag deltog i urvalet och i juryns motivering till att JSB hamnade topp 100 stod bland annat att JSB är ett företag i framkant i sin bransch, med ett gediget värdegrundsarbete och utbildningar som utvecklar medarbetarnas kompetens. Juryns motivering avslutades: "Här får du en rättvis arbetsplats med en öppen och jämställd kommunikation".



MEDARBETARINDEX



DEN UNGE PRAKTIKANTEN ÄR I DAG ANSVARIG FÖR UTVECKLINGEN AV JSB:S KONCEPTUS. ANDRÉ SAXBOS RESA VISAR HUR DET GÅR ATT VÄXA I ETT BOLAG DÄR ALLA SOM VILL FÅR CHANSEN.

Redan som student kom André Saxbo i kontakt med JSB för första gången. Under studierna till byggnadsingenjör fick han en praktikplats på JSB i Asarum och det tog inte lång tid innan han visste var han ville arbeta.

"Jag kände direkt att JSB:s värderingar stämde med mina. Det var ett företag med stark framtidstro och en vilja att växa. Trots att vi är ett mycket större företag i dag än när jag började här så tycker jag att vi har behållit våra värderingar med en familjär känsla och korta beslutsvägar. Här får du gehör för dina idéer och stora möjligheter att påverka arbetet", säger André Saxbo.

Efter examen för ungefär tio år sedan anställdes han som kalkylator, en viktig funktion för kalkylering av anbud, vid

huvudkontoret i Asarum.

"I den rollen arbetar du dig igenom projektet på pappret från start till mål och beaktar allt som berör projektets ekonomi. Du arbetar dessutom nära väldigt kompetenta kollegor med stor erfarenhet. Det är mycket lärorikt", berättar André.

När JSB något år senare fick sitt första ramavtal med Sveriges Allmännyttan (då SABO) rekryterades André till en ny avdelning som byggdes upp för att utveckla de konceptbostäder som avtalet gällde.

"Det var början på det som i dag heter JSB Bostad. Från början var vi bara ett par personer på avdelningen och hade en enda typ av konceptus. Sedan dess har vi vunnit flera ramavtal och utvecklat åtskilliga koncept som vi bygger över hela landet.

Det är otroligt spännande att vara en del av den här resan", säger André.

I dag är han projekteringsledare och chef för den avdelning som har hand om JSB:s rikstäckande ramavtal. Rollen handlar om att leda avdelningen och utvecklingen av JSB Bostads konceptus från idé och skiss till färdig lösning.

"Min avdelning ansvarar för att förvalta och utveckla det viktigaste vi har, nämligen relationen med våra leverantörer och beställare. Vi måste hela tiden se till att vara lyhörda och utveckla våra koncept i takt med deras behov och önskemål, förklarar André som nu har varit drygt tio år på JSB.

"På JSB ges du alla möjligheter att växa och utvecklas i din roll, så länge du själv har ambitionen och viljan".

JSB SKÄRPER KAMPEN MOT OSUND KONKURRENS OCH ARBETSLIVSKRIMINALITET

KRIMINELLA LIGOR HAR TAGIT SIG IN I BYGGBRANSCHEN OCH UTNYTTJAR BÅDE MÄNNISKOR OCH SERIÖSA FÖRETAG. NU SKÄRPER JSB KONTROLLERNA AV NYA OCH BEFINTLIGA LEVERANTÖRER.

Sund konkurrens står alltid högt upp på JSB:s agenda. Byggbranschen utmanas av grov organiserad brottslighet som letar sig in på byggarbetsplatser, vilket får konsekvenser för människors hälsa och de seriösa företagens ekonomi. Det blir också ett samhällsproblem när skatter inte betalas och det sker fusk med bidrag. Problemen är störst i storstadsregionerna, men det finns tydliga tecken på att brottsligheten växer sig allt starkare även utanför storstäderna.

”Det här är grovt kriminella nätverk som har hittat ett sätt att tjäna pengar. De lurar och utnyttjar människor från andra länder. Det är utsatta människor som lever och arbetar under förhållanden som är helt oacceptabla”, berättar Magnus Lindskog som är strategisk inköpare på JSB.

Han har de senaste åren ingått i den grupp som arbetar med att skärpa JSB:s krav på underleverantörer. JSB köper varor och tjänster från ett stort antal företag i Sverige och har också många underentreprenörer på plats på byggarbetsplatserna. För att komma till rätta med ekonomiskt fusk och

utnyttjande av arbetskraft skärpte JSB för flera år sedan sina kontroller av nya leverantörer – ett arbete som skärpts ytterligare under 2021.

”Vi gör en väldigt noggrann förstagångskontroll av en ny leverantör och tittar på kollektivavtal, medlemskap i branschföreningar och tar kreditupplysning. Vi vet dock att de kriminella nätverken är duktiga på att skapa en snygg fasad för sina bolag”, säger Magnus.

Därför görs även kontroller ute på byggarbetsplatserna. Personalliggare har funnits några år och under 2021 infördes projektverktyget ID06 Bolagsdeklaration. Där görs löpande kontroller av entreprenörer som är verksamma på arbetsplatsen. Under 2021 lanserades nästa grepp mot fusk – den interna utbildningen ”Sund konkurrens och schyssta villkor” gavs till alla JSB:s medarbetare. Bakom utbildningen står Magnus tillsammans med Mats Björnlund, arbetsmiljöspecialist på JSB, en strategisk kombination för att beröra ämnet på bred front.

”Vi utbildar i hur ligorna arbetar och vilka

varningssignaler man ska vara uppmärksam på. Dessutom ska alla våra medarbetare genomgå Etiska rådets webbutbildning om mutor och korruption”, berättar Magnus.

Målet är att öka kunskapen och medvetenheten ytterligare om de problem och utmaningar som branschen har. I november genomfördes de första utbildningarna, med mycket gott resultat.

”Vi har redan sett positiva tecken på engagemang på våra byggarbetsplatser, våra medarbetare är mycket mer medvetna och vaksamma” säger Magnus och berättar att digitala verktyg är en nyckelfaktor internt på JSB för att säkerställa en kvalificerad och sund leverantörskedja. Men det finns även ett stort engagemang i omvärlden.

”Det är mycket på gång hos både myndigheter och i branschen. Det märks att det här är en fråga som engagerar många och som det är viktigt att vi löser om branschen ska fortsätta leva och må bra. Jag är glad att JSB ligger i framkant i de här frågorna – Byggsverige ska veta att vi är ett engagerat och reko företag”, säger Magnus.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för JSB Construction AB, 556401-1756, med säte i Karlshamn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

ÅR 2021 I SAMMANDRAG

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 2.014 mnkr, en ökning med 36 mnkr eller 2% jämfört med föregående år. Jämfört mot budget för 2021 har bolaget en minskad affärsvolym om ca 250 mnkr. Tappet beror till största delen på projekt som förskjutits i tid till följd av senarelagda beslut på grund av den under föregående år rådande Covid-19 pandemin.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i bolaget uppgick för året till minus 27 mnkr, motsvarande resultatet föregående år uppgick till plus 21 mnkr. Rörelseresultatet har för året belastats med engångskostnader om 5,0 mnkr och projektnedskrivningar om 42,5 mnkr.

Beaktat ovan kostnader uppgår det underliggande rörelseresultatet till 20 mnkr före nedskrivningar, vilket motsvarar en marginal på 1,0%. Det underliggande resultatet är svagt med omfattande projektnedskrivningar. Företagsledningen har satt igång ett omfattande program för säkrare projektstyrning. Programmet omfattar spetsinriktade kompetenshöjningar, ändringar i inköpsprocesser, beslutsstruktur, organisation och rutiner.

Likvida medel

Tillgängliga likvida medel i bolaget uppgick per balansdagen till 71 mnkr. Kassa-likviditeten uppgår per balansdagen till 136%. Egen regiprojekt i tidiga skede är till 100% finansierade genom vårt löpande kassaflöde.

Justerat eget kapital

Bolagets justerade egna kapital uppgick per balansdagen till 112,5 % mnkr, motsvarande en soliditet om 26 %.

Investeringar

Bolagets aktiverade investeringar uppgick för året till 1,5 mnkr, vilka i till största del är att hänföra till digital projekt som t ex förbättrad projektpufföljning på Byggservice. Investeringar i immateriella tillgångar inom bl a JSB Skolan, digitalisering och utbildningar i övrigt samt flera utvecklingsprojekt i syfte att stärka bolagets strukturkapital tas direkt över resultatet.

Orderingång och orderstock

Koncernens orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 5 500 mnkr med en orderingång 2021 om 2 433 mnkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET SAMT EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Pandemin fortsatte att påverka verksamheten under 2021, vilket bland annat märktes genom förseningar i leverans av materiel. En del projektstarter försenades på grund av längre beslutstider hos kommuner och andra myndigheter. Det fanns också utmaningar när det gällde att begränsa smittspridningen - bland annat delades kontorspersonal in i två grupper som omväxlande arbetade på kontoret eller hemifrån. Tack vare medarbetarnas flexibilitet och ansvarskänsla kunde JSB driva och leverera påbörjade projekt i stort enligt plan. JSB har inte nyttjat några bidrag eller stödåtgärder.

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 värderingsstyd kultur och en vilja att hela tiden förnya företaget och utveckla medarbetarna. I slutet av 2020 delades JSB in i fyra affärsområden med varsin spets.

JSB Bostad nyproducerar och utvecklar flerfamiljshus inom de olika ramavtal som JSB har med svenska bostadsaktörer som Rikshem och Sveriges Allmännytta. Vid årets slut 2021 pågick 12 projekt i gång från Simrishamn i söder till Umeå i norr. Under 2021 påbörjades de två första projekten inom ramavtalet med Rikshem, i Södertälje respektive Umeå. Inom ramavtalet med Sveriges Allmännytta inleddes projekt i Habo och Kungsör och vid sidan av ramavtalen startade bygget av ett bostadskvarter på Kattvikskajen i Hudiksvall.

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 2021 pågick ett 15-tal projekt inom området. Några av de större är Pilgrimen i Lund, Vågfabriken i Jönköping, Mossleplatån i Värnamo och kvarteret Styrmannen i Karlskrona. Utöver entreprenadprojekten erbjuds byggservice i Skåne, Blekinge och Kronoberg till ett 15-tal ramavtalspartners, men också i enskilda projekt.

JSB Bygg Mellan levererar entreprenadtjänster från Östergötland till Gävleborg, inklusive Mälardalen. Affärsområdet har kontor i Bromma och öppnar under 2022 även kontor i Uppsala. Vid årets slut 2021 pågick fem projekt, främst i eller runt Stockholm men även i Hudiksvall. Några av de större projekten som pågår är Kattvikskajen i Hudiksvall, kvarteret Esset i Sollentuna och ombyggnaden av den legendariska nattklubben Grand Garbo i Sundbyberg till bostäder. Under 2021 färdigställdes bland annat Falkbergsskolan i Tullinge som nominerats till "Årets skolbyggnad 2022".

JSB Fastighetsutveckling förvärvar byggrätter och tomtmark för att utveckla och projektera bostäder och kontor som JSB antingen förvaltar eller säljer vidare. Under 2021 skedde flera genombrott för affärsområdet JSB Fastighetsutveckling. Det största förvärvet gjordes i Södertälje, där JSB köpte tre byggrätter om totalt ca 11 400 kvm (BTA) av Täljehallen AB. Strax bredvid Täljehallen och Södertälje sjukhus inleds under 2022 bygget av kontor, bostäder och anläggningar för idrottsverksamhet. I Vallentuna skrevs ett förhandsavtal för byggrätter avseende 20 000 kvm mark. I Sölvesborg vann bygglovet laga kraft för ett projekt där JSB bygger 26 hyresrätter som ska förvaltas i egen regi.

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 2022 fortsätter arbetet med att identifiera och förvärva attraktiva byggrätter och tomtmark på flera platser i landet JSB blev utnämnda som en av 100 karriärsföretag i Sverige 2022 (utnämningen skedde 2021). En utmärkelse som listar de 100 attraktivaste företagen i Sverige för unga talanger att göra karriär på.

Digitaliseringen ska gå som en röd tråd genom verksamheten och vara helt integrerad i den dagliga verksamheten. Ett exempel är hur JSB under 2021 inledde arbetet med att digitalisera byggserviceorganisationen så att kundernas beställningar nu hanteras digitalt från det att kunden skickar e-post med sin fråga till dess att hantverkaren får uppdraget i sin mobil. Ledtiderna har kapats ordentligt och eftersom processen nu är helt digital går det också att spåra eventuella fel på ett enkelt sätt. Ett annat exempel är hur JSB under 2021 började använda digitala verktyg för kvalitetssäkring och säkerhetshantering på JSB:s större entreprenader. Med hjälp av digitala verktyg kan nu platschefen registrera alla delar av byggprocessen och får på så sätt en digital dokumentation av hela byggprocessen, med bilder och dagbok. Kunden kan bjudas in i systemet och sedan följa arbetet på nära håll. JSB samarbetar med flera olika arkitekter men har under de senaste åren haft ett nära samarbete med Wingårdhs. Inom ramavtalet för Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har JSB och Wingårdhs tillsammans tagit fram förskolan Tallen som är en konceptförskola designad helt med tanke på barnen och pedagogerna. Wingårdhs har även ritat flera tävlingsförslag och projekt under året.

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.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

JSB Construction AB med säte i Karlshamn ägs till 100 % av JSB Gruppen AB, org. nr 556412-3494 med säte i Karlshamn. JSB Gruppen AB ägs till 100 % av Pether Fredholm.

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 och byggservice
- 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. Byggservice verksamhetens 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.

Byggmarknaden

Coronapandemin fortsatte att påverka den svenska byggmarknaden under 2021, samtidigt som det tillkom nya utmaningar för branschen i form av cementkrisen och snabbt stigande elpriser. Trots detta visar Byggföretagens prognos att bostadsbyggandet fortsätter att öka och det under 2022 beräknas byggas bostäder för över 270 miljarder kronor.

Efter drygt två års nedgång bottnade bostadsbyggandet i Sverige under 2019. Därefter visar Byggfaktas byggstartsindikator att bostadsbyggandet accelererat kraftigt, trots att stora delar av samma period präglats av den globala coronapandemin. Bakom utvecklingen ligger enligt Byggfakta ett stort uppdämt bostadsbehov, kraftigt stigande priser och en god tillgång till finansiering samt troligen också investeringsstödet. Från september 2020 till september 2021 ökade byggstartsindikatorn med 44 % för bostäder. Den mäter antalet nystartade byggprojekt och baseras på de byggstartade nybyggnadsprojektens uppskattade byggkostnader.

Samtidigt bidrog osäkerheten kring tillståndsprövningen av Cementas verksamhet på Gotland till att Byggföretagen under hösten 2021 inte kunde presentera sin ordinarie utblick för bygginvesteringarna 2022, eftersom osäkerheten bedömdes vara så stor. Om Cementa tvingats avbryta kalkbrytningen på Gotland skulle det få mycket stor påverkan på hela byggsektorn. I november beslutade regeringen att ge Cementa ett tidsbegränsat tillstånd för fortsatt täktverksamhet på Gotland, fram till och med den 31 december 2022. Regeringen gav också ett antal myndigheter uppdrag att genomföra en fördjupad analys av den framtida cementförsörjningen i landet.

Ökande elpriser och kraftigt stigande priser på byggmateriel (bland annat virke) bidrog till pressade marginaler i branschen, liksom utmaningar kring logistik och transporter. Den snabbt växande byggbranschen lider också av brist på utbildad personal och konkurrensen om arbetskraften är hård. I september visade en granskning från Byggmarknadskommissionen att fler än åtta av tio byggföretag från Östeuropa misstänks bryta mot svenska lagar och avtal och att mellan 5 och 30 procent av byggnadsarbetarna i Stockholm beräknas befinna sig på arbetsplatsen utan arbetstillstånd/illegalt.

Trots utmaningarna växer bostadsbyggandet mycket snabbt och Byggföretagen beräknade i sin senaste rapport (mars 2021) att det svenska bostadsbyggandet under 2022 kommer att uppgå till drygt 270 miljarder kronor, mot cirka 256 miljarder kronor 2021.

JSB har en stark position på marknaden för hyresrätter, vi ser därför en positiv utveckling för oss på marknaden. Privata lokaler har haft en inte helt oväntad negativ utveckling under året och vår prognos för 2021 är en fortsatt svag efterfrågan. På marknaden för offentliga lokaler som förskolor, äldreboenden, skolor etc. är investeringsbehoven fortsatt väldigt stora. Den faktor som påverkar investeringsförmågan är kommunernas ekonomiska och finansiella ställning. Men att staten tillför medel till kommunerna för att skydda dessa bör rimligen innebära en fortsatt god marknad för offentlig investeringar. I företaget ligger vi med örat mot marknaden och har hög beredskap för negativa förändringar om pandemin blir långvarig och väsentligt sänker efterfrågan på marknaden. Vår prognos är ändå en positiv tro till byggmarknaden 2022.

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 framför allt i södra och mellersta Sverige och i Mälardalen.

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. Kännetecknen för koncepthusen är kostnadseffektiva flerfamiljshus med hög boendekvalitet med stöd av industriellt standardiserad produktion. Marknadstäckningen är hela Sverige med högst marknadspenetration i mellanstora städer och tillväxtorter eller där särskilt stor bostadsbrist råder.

JSB Fastighetsutveckling

Affärsområdet JSB Fastighetsutveckling tillkom i slutet av 2017 och skalade upp under 2018. 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 där byggstart beräknas februari 2022. Totalt sett är vår tomtbank ca 30 000 kvm BTA.

Orderstock

Bolagets orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 5 500 mnkr med en orderingång 2021 om 2 433 mnkr. Jämfört med motsvarande tid föregående år är orderstocken ungefär i samma storlek.

Nettoomsättning under året

Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 2 014 mnkr, en ökning med 36 mnkr eller 2 % jämfört med föregående år. Jämfört mot budget för 2021 har bolaget en minskad affärsvolym om ca 250 mnkr. Tappet beror till största delen på projekt som förskjutits i tid till följd av senarelagda beslut på grund av den under föregående år rådande Covid-19 pandemin. Resultatet efter finansiella poster uppgick för året till ca minus 27 mnkr. Motsvarande resultat föregående år uppgick till plus 20,6 mnkr.

2021

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 som människor förväntar sig av oss. Vårt synsätt, vår affärsidé och vårt agerande är förankrade i JSB:s policys liksom uppförandekoden för medlemsföretag i Byggföretagen.

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 löne, 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 miljöcertifierade 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

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Från balans- och resultaträkningen (mkr)					
Nettoomsättning	2 014	1 978	2 066	1 898	1 362
Resultat e. fin. poster	-26,8	20,6	32,9	62,7	45,5
Justerat eget kapital	112,5	137,3	138,1	148,1	123,6
Totalt kapital	459,0	423,0	468,6	493,4	397,5
Avkastningsstruktur					
EBIT marginal % *)	1,0	1,9	2,3	3,8	3,3
Räntabilitet på totalt kapital % *)	4,8	8,7	10,3	16,4	12,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital % *)	15,9	26,0	30,1	42,8	29,8
Räntabilitet på eget kapital % *)	18,4	28,0	35,0	48,9	36,7
Kapitalstruktur					
Soliditet %	25,5	30,8	28,7	33,3	33,3
Kassalikviditet %	135,9	161,3	152,3	159,4	157,1
Tillgängliga likvida medel, mkr	70,8	128,6	137,0	120,5	49,1

Definitioner: se not 32

*Justering har gjorts för projektnedskrivningar och andra engångsposter om 47,5 mnkr (17,8 mnkr).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den bransch vi är verksamma inom kan innehålla betydande risker och osäkerhetsfaktorer. Det är viktigt för ledning och styrelse att känna till och kunna hantera verksamhetens olika risker. Styrelsens uppgift tillsammans med ledningen är bl a att säkerställa långsiktig utveckling, undvika att hamna i kris och skaffa buffertar för det oväntade.

För att öka bolagets förmåga att klara oväntade händelser och förmåga att agera strukturerat och beslutsamt har styrelsen och ledningen identifierat följande väsentliga:

Riskområden

Ekonomiska risker

Omfattande avtal etc som kan påverka bolagets ekonomi. JSB till-lämpar successiv vinstavräkning innebärande att resultat avräknas i takt med färdigställandegrad. Missbedömning av projektintäkter och projektkostnader kan ha betydande påverkan på resultatet.

Operationella risker

Negativa händelser i verksamhetens interna processer och rutiner. Entreprenadrisk med bristfälligt utförande i produktionen och inef-fektiv produktion kan ha en omfattande påverkan på företaget.

Strategiska risker

Händelser på marknaden, inom branschen, lagstiftning och i bola-gets omvärld i övrigt. Covid-19 pandemi är en betydande risk och möjliga framtida pandemier.

Kompetensrisker

Konkurrensen om framför allt produktionsledande personal som projektledare, platschefer och arbetsledare är hög. I ett konjunktur-läge med hög efterfrågan och byggtakt är det särskilt hård konkur-rens om personal. Personalen är en framgångsfaktor i ett byggföre-tag och brist på kompetens och personalförsörjning är en väsentlig risk som kan ha mycket omfattande påverkan på företaget.

Legala risker

Lagar och regler, rättigheter.

Risker kopplade till ansvarsfullt företag

Samhällsansvar, etiska normer och värderingar. Överträdelse av reglerna i JSBs uppförandekoder kan ha omfattande negativ påver-kan på företagets varumärke.

AKTIVITETER FÖR ATT HANTERA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ledningen arbetar målinriktat med begreppet attraktiv arbetsgivare. Verktyg och rutiner men framför allt bolagskultur som främjar rekrytering, attraherar nya och befintliga medarbetare är ett av JSB:s viktigaste målområden. JSB Skolan är ett viktigt verktyg för rekrytering och kompetensutveckling. JSB ser också möjligheter med att bredda rekryteringsbasen i ett mångfaldsarbete. JSB har rutiner för att identifiera projekt- och affärsrisker inför anbud-slämning. Varje projekts omfattning och komplexitet bedöms alltid utifrån företagets kompetenser, resurser och finansiella förmåga.

Utarbetade verktyg för projektstyrning, löpande uppföljningar och månatli-ga prognosutvärderingar ökar den ekonomiska träffsäkerheten och säkerstäl-ler rättvisande information. JSB:s attest- och beslutsregler är anpassade för organisationsstrukturen.

JSB utvecklar successivt digitala verktyg för att ytterligare säkra upp-följningen av projekten. Vi kommer att fortsätta den digitala resan och skapa digitala verktyg som processtödd för verksamheten. För att stärka vår position inom digital utveckling har vi rekryterat en person med ansvar för JSB Koncer-nens digitala affärsutveckling.

JSB arbetar aktivt med utbildningar och i utövande av ledarskapet med vär-deringar och attityder. Begrepp som sund byggbransch, ordning och reda och affärsetik är centralt i vårt ledarskap. Under 2019 påbörjades ett ledarskaps-program för chefer och ledningsgrupp med EFL Executive Education i Lund. Till följd av Covid pandemin pausades ledarskapsprogrammet under 2020 men

programmet slutfördes under hösten 2021.

JSB följer och har skriftligt anslutit sig till branschorganisation Byggföreta-gens Uppförandekod.

JSB:s affärsområde för utveckling, leverans och produktion av industriellt och standardiserade typhus har organisation för ständig produktutveckling. Vi bibehåller och utvecklar vår affärsmodell genom ett väldigt nära samarbete med våra kunder och i en nära kontakt med marknaden.

Vidare finns det i företagets tredje parts certifierade verksamhetslednings-system regler och rutiner för hur risker och osäkerhetsfaktorer skall hanteras.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vi ser positivt på byggmarknaden för 2022, särskilt för de områden som vi verkar med priseffektiva hyresrätter, offentliga byggnader som skolor, försko-lor och äldreboenden samt byggservice. Dessa delsegment förväntas vara drivande för byggsektorn under 2022. Dessa tillsammans med vår goda order-stock är bra ingångsvärden som ger ett gott utgångsläge för 2022. Samtidigt som vi ser positivt för konjunkturen har vi i företaget en väldigt hög beredskap för snabb anpassning till en sämre konjunktur orsakad av pågående pandemi.

JSB satsar på tillväxtmarknader i Sverige.

Ramavtalen med Sveriges allmännytta och Rikshem förväntas ge en betydande produktion av lägenheter från våren 2021 och de närmaste åren framöver. Inom affärsområdet JSB Bostad har vi byggt en organisation med struktur och logistik som är specialiserad för serieproduktion av lägenheter.

På centralt håll jobbar vi målmedvetet för att hålla tempo i affärerna. Nyckeln är tillgången till personal, rätt kompetensförsörjning och alltid nöjda kunder. Företagets NKI för 2021 är ett bevis på att kunderna är nöjda med det vi levererar. NKI för företaget som helhet uppgick till 92 (87).

De strategiska utmaningarna för tillväxt och utveckling är att organisatio-nen levererar enligt beslutad affärsplan. Styrelse och ledning har beslutat att tillväxten de närmaste åren skall vara organisk.

Särskilda utmaningar under 2022 är inflation, prisförändringar, leveranstider och bristkostnader, utmaningar som företagsledningen jobbar fokuserat med. Styrelsen och verkställande direktören ser positivt på koncernens framtida utveckling och tillväxt.

UPPLYSNINGAR AV ICKE-FINANSIELL KARAKTÄR

PERSONAL OCH ARBETSMILJÖPOLICY

Arbetsmiljö- och medarbetarfrågor är ett högt prioriterat fokusområde. Arbetsmiljö handlar om att trivas på jobbet, att inte råka ut för ohälsa och olycksfall och att värna om gott arbetsklimat. Vi tycker själva att vi har god arbetsmiljö på JSB. Våra medarbetarenkäter visar på hög trivsel, gott samar-bete, att jobbet är utvecklande och stimulerande. Det negativa är att vi ibland upplever arbetssituationen som stressande.

Företagets mål är:

- Den totala sjukfrånvaron, ej beaktat långtidssjukskrivna, skall inte över-stiga 2%.
- Skyddsombud och produktionsledande personal skall genomgå särskild arbetsmiljöutbildning.
- Det systematiska arbetsmiljöarbetet skall fungera som ett naturligt verktyg i företaget.

För måluppfyllelse har vi kontinuerliga utbildningar såväl i egen som i extern regi. För 2021 uppgick korttidssjukfrånvaron till 2,69%. Den högre sjukfrånva-ron bedöms att helt och hållet bero på Corona-pandemin.

Arbetsmiljöfrågor är högt prioriterade i JSB. JSB har en arbetsmiljöspecia-list som arbetar med skydds- och säkerhetsfrågor på heltid. JSBs säkerhetsbok "En säker arbetsplats" har blivit mycket uppskattad. Boken är en introduktion till vårt säkerhetsarbete på JSB med exempel på situationer man möter i sitt dagliga arbete.

JSB utsågs i november till ett Karriärsföretag. Karriärföretagen är en utmärkelse för arbetsgivare som erbjuder unika karriär- och utvecklingsmøj-ligheter både för studenter och för de som redan har jobbat i några år.

Personalnyckeltal och jämställdhet

Genomsnittligt antal anställda för 2021 uppgick till 312 personer varav 28 kvinnor. Av 28 kvinnor var 11 kvinnor direkt kopplade till produktionen och 17 kvinnor till administrationen. Genomsnittligt antal anställda kvinnor uppgick till 8,9%. Målet för JSB är att öka antalet kvinnor till 15 %. Personalomsättning-en totalt uppgick för året till 21,7%.

Arbetsmiljöpolicy

JSB är verksam inom byggbranschen. Verksamhetens art innebär att vi är ut-satta för olika former av arbetsmiljörisker. Vår uppfattning är att arbetsmiljön ingår i verksamheten på samma sätt som exempelvis produktion och ekonomi. Vi anser vidare att arbetsmiljö och kvalitet går hand i hand. Arbetsmiljön måste därför behandlas som ett prioriterat område.

JSBs anställda ska vara väl medvetna om de lagar och regler som samhället ställer på verksamheten. Vi arbetar ständigt med arbetsmiljöfrågor och för-söker ta hänsyn till alla de faktorer som kan inverka på den enskildes arbetssi-tuation. Det gäller inte bara förhållanden som kan påverka hälsa och säkerhet negativt, utan också förhållanden som kan skapa bättre arbetsförhållanden. Därutöver är en bra arbetsmiljö mer än att inte drabbas av ohälsa och olycksfall.

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.

Jämställdhetsplan

Jämställdhetsplanen syftar främst till att kvinnor och män i företaget skall ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter, samt motverka all sorts diskriminering och repressalier. Syftet är också att genom ett arbete med jämställdhet bli en attraktivare arbetsgivare.

Jämställdhetsplanens mål är:

JSB strävar för en jämställd arbetsplats där män och kvinnor, oberoende av sexuell läggning och kulturell bakgrund, har samma rättigheter och skyldighe-ter med möjligheter att utvecklas.

JSB ska därmed:

Bidra till att underlätta för anställda, oavsett kön, att förena anställning på JSB med föräldraskap.

Främja en jämn könsfördelning vid nyrekrytering.

Eftersträva rekrytering av fler kvinnor i branschen och i företaget. JSB har en ojämn könsfördelning vilket är vanligt i byggbranschen och arbetar för att minska skillnader i könsfördelning inom alla befattningar. Ett mål är att tjänstemän inom produktionen ska vara 15 procent kvinnor.

Uppfattas av medarbetarna som en attraktiv arbetsgivare, som man känner stolthet över att arbeta hos.

Bidra till att kvinnor och män har lika möjligheter att förena arbete med föräldraskap och ett socialt liv.

Motverka all form av kränkningar pga. kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuella trakasserier eller annan trosuppfattning.

JSBs ledning arbetar för att:

Uppmuntra kvinnor till ledande befattningar.

Aktivt verka för en jämnare könsfördelning.

Aktivt verka för jämställda löner.

Likvärdigt uppmuntra medarbetare att utnyttja sin rätt till föräldraledighet oavsett kön.

Miljöpolicy

Vår affärsidé fokuserar starkt på kvalitet och kundorientering. Det är därför vår strävan att bygga med rätt kvalitet. Vi skall också 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 byggpro-cessen så långt det är ekologiskt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart.

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 i miljöarbetet samverka och ställa krav på våra kunder och leveran-törer.

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.

Diskrimineringspolicy

JSB har att arbeta för icke-diskriminering i alla typer av personalfrågor t.ex. rekryteringsförfarande, anställning, lönevillkor, föräldraledighet och uppsäg-ningar.

JSB strävar efter att vara ett företag som kännetecknas av mångfald och där man ska känna sig välkommen samt väl behandlad oavsett bakgrund.

Ingen skall diskrimineras p.g.a. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller trosuppfattning, ålder, funktionsned-sättning eller sexuell läggning.

Alla medarbetare på JSB har en skyldighet och ett ansvar att aktivt med-verka för att diskriminering inte förekommer.

Den som väljer att berätta om en obehaglig upplevelse ska alltid tas på största allvar och lämpliga åtgärder skall omedelbar vidtas. Den som rappor-terar om en händelse där misstanke om diskriminering finns skall känna sig trygg och får inte utsättas för repressalier.

JSBs mål är en arbetsmiljö fri från kränkande särbehandling, diskriminering och trakasserier.

JSB skall säkerställa att denna policy efterlevs samt att gällande diskrimi-neringslagstiftning tillämpas.

Etiska regler

JSB har högt ställda etiska regler. Det förväntas och krävs att alla i företaget följer dessa etiska regler. Alla i JSB skall ha tagit del av våra etiska regler.

- Vi skall handla och uppträda på ett sådant sätt att företaget utgör en respekterad del av näringslivet såväl lokalt som nationellt.
- Vi skall uppfylla samhällets förväntningar på en bra organisation, bl a avseende kvalitet, miljö och arbetsmiljö.
- Vi skall uppfylla samhällets förväntningar på efterlevnad av regler, lagar och normer.
- Vi skall sträva efter att vara en attraktiv arbetsplats som skapar långsiktiga värden för anställda, kunder och samhälle.
- Vi skall agera för sund konkurrens vid anbud, upphandling och inköp samt motverka otillbörlig påverkan, mutor, prissamverkan, karteller, missbruk av marknadsdominans och olika typer av manipulation av anbud med syfte att snedvrída konkurrensen.
- Vi skall föra korrekt redovisning av ekonomiska transaktioner samt motverka svartarbete, övrig ekonomisk brottslighet och påverkan från illegal verksamhet.
- Vi skall agera korrekt och inte bjuda på, eller anordna resor, ge gåvor eller andra tjänster eller förmåner som inte kan granskas och redovisas öppet. Detta förhållningssätt gäller även vid mottagande av ovanstående.

- Vi skall i förhållandet till kund och leverantör tydliggöra att principerna i denna policy ömsesidigt ska tillämpas. Ingångna avtal ska följas och tillämpas korrekt. Vi skall vidare utföra uppdrag fackmässigt samt följa beslut från ARN (Allmänna reklamationsnämnden) eller beslut i domstol.
- 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 till personalchefen eller VD. 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, mutor eller andra tveksamma handlingar.

EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans	15 000	120	83 493
Utdelning			-10 000
Årets resultat			366
Eget kapital	15 000	120	73 859

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 73 859 259, disponeras enligt följande:

	BELOPP I KKR
Utdelning, [150 000 * 33,33 kr]	5 000
Balanseras i ny räkning	68 859
Summa	73 859

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Nettoomsättning		2 013 599	1 977 795
Kostnader för produktion och förvaltning	2, 3, 4, 6	-2 005 040	-1 921 506
Bruttoresultat		8 559	56 289
Försäljnings- och administrationskostnader		-36 201	-37 650
Övriga rörelseintäkter		441	1 685
Övriga rörelsekostnader		-55	-
Rörelseresultat		-27 256	20 324
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	98	159
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	910	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-595	-545
Resultat efter finansiella poster		-26 843	20 640
Bokslutsdispositioner	9	27 209	-8 793
Resultat före skatt		366	11 847
Skatt på årets resultat	10	-	-2 993
Årets resultat		366	8 854

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR kkr

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	57	109
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 785	1 545
		1 842	1 654
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	65	65
Fordringar hos koncernföretag	14	45 503	45 503
Fordringar hos intresseföretag	15	12 000	-
Andra långfristiga fordringar	16	2 850	1 950
		60 418	47 518
Summa anläggningstillgångar		62 260	49 172
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Lager av fastigheter	17	4 730	630
		4 730	630
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		321 792	251 404
Fordringar hos koncernföretag		46 213	45 372
Fordringar hos intresseföretag		100	-
Aktuella skattefordringar		9 994	2 874
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	18	-	795
Övriga fordringar		178	1 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9 136	9 049
		387 413	310 560
<i>Kassa och bank</i>	20	4 847	62 634
Summa omsättningstillgångar		396 990	373 824
Summa tillgångar		459 250	422 996

EGET KAPITAL OCH SKULDER kkr

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 000 aktier)	22	15 000	15 000
Reservfond		120	120
		15 120	15 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		73 493	74 639
Årets resultat		366	8 854
		73 859	83 493
Summa eget kapital		88 979	98 613
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		29 673	49 220
		29 673	49 220
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	-	2 423
		-	2 423
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		225 809	186 318
Övriga kortfristiga skulder	24	54 227	48 408
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	25 123	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35 439	38 014
		340 598	272 740
Summa eget kapital och skulder		459 250	422 996

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KKR	NOT	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	-26 843	20 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	-1 185	2 162
		-28 028	22 802
Betald inkomstskatt		-7 120	-5 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-35 148	17 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-4 100	3 355
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-69 733	36 253
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		67 858	-46 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-41 123	11 233
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 453	-392
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		27	12
Förvärv av finansiella tillgångar		-12 900	-900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 326	-1 280
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		7 662	-
Lämnade koncernbidrag		-	-8 316
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 338	-18 316
Årets kassaflöde		-57 787	-8 363
Likvida medel vid årets början		62 634	70 997
Likvida medel vid årets slut	29	4 847	62 634

NOTER

BELOPP I KKR OM INGET ANNAT ANGES

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

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, royalty 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 och aktieägartillskott

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

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 anställda 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 har 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 BFNAR 2012:1. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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 kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs 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 redovisningstillfället 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.

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.

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

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2021-01-01 – 2021-12-31	VARAV MÅN	2020-01-01 – 2020-12-31	VARAV MÅN
Sverige	312	284	331	305
Totalt	312	284	331	305

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	12%	12%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Styrelse och VD	-2 082	-1 853
Övriga anställda	-157 738	-164 220
Summa	-159 820	-166 073
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) ¹⁾	-68 870 -13 993	-74 442 -17 010

¹⁾ Av företagets pensionskostnader avser 1 730 tkr (f.å. -958 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer. 2021 är beloppet positivt då företagsledare avstod pensionsförpliktelse.

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
KPMG		
Revisionsarvode	-440	-505
Andra uppdrag	-95	-144
Summa	-535	-649

NOT 4 OPERATIONELL LEASING - LEASETAGARE

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	5 185	5 843
Mellan ett och fem år	5 689	5 449
Summa	10 874	11 292
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-8 326	-8 170

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Utdelning	98	159
Summa	98	159

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-51	-92
Inventarier, verktyg och installationer	-1 159	-961
	-1 210	-1 053
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 210	-1 053
	-1 210	-1 053

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	564	602
Ränteintäkter, övriga	343	39
Valutakursdifferens	3	61
Summa	910	702

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-67	-36
Räntekostnader, övriga	-528	-509
Summa	-595	-545

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	-252
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-4 662
Periodiseringsfond, årets återföring	19 547	4 436
Koncernbidrag	7 662	-8 315
Summa	27 209	-8 793

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Aktuell skatt	-	-2 993
	-	-2 993

AVSTÄMNING AV AV EFFEKTIV SKATT	2021-01-01 – 2021-12-31 PROCENT	2021-01-01 – 2021-12-31 BELOPP	2020-01-01 – 2020-12-31 PROCENT	2020-01-01 – 2020-12-31 BELOPP
Resultat före skatt		366		11 847
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-75	21,4	-2 535
Ej avdragsgilla kostnader	41,2	-151	3,5	-411
Ej skattepliktiga intäkter	-141,8	519	-0,3	34
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	66,1	-242	0,2	-29
Schablonränta på periodiseringsfond	13,9	-51	0,4	-52
Redovisad effektiv skatt	-	-	25,2	-2 993

NOT 11 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	6 230	6 282
-Nyanskaffningar	-	22
-Avyttringar och utrangeringar	-4 203	-74
	2 027	6 230
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-6 121	-6 101
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 202	72
-Årets avskrivning	-51	-92
	-1 970	-6 121
Redovisat värde vid årets slut	57	109

NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	15 579	15 209
-Nyanskaffningar	1 453	370
-Avyttringar och utrangeringar	-6 414	-
	10 618	15 579
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-14 034	-13 073
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 360	-
-Årets avskrivning	-1 159	-961
	-8 833	-14 034
Redovisat värde vid årets slut	1 785	1 545

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65	65
Redovisat värde vid årets slut	65	65

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen 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
			65

NOT 14 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 503	45 503
Redovisat värde vid årets slut	45 503	45 503

NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Tillkommande fordringar	12 000	-
Redovisat värde vid årets slut	12 000	-

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 950	1 050
-Värde kapitalförsäkring	900	900
Redovisat värde vid årets slut	2 850	1 950

NOT 17 LAGER AV FASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	630	3 985
-Inköp	4 100	630
-Försäljning	-	-3 985
Redovisat värde vid årets slut	4 730	630

Specifikation av fastigheter:

Handpenning Karlshamn Saltsjöbaden	630	630
Handpenning Vallentuna	2 000	-
Handpenning Täljehallen	2 100	-
Totalt	4 730	630

Fastigheter för nyproduktion.

NOT 18 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2021-12-31	2020-12-31
Entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	-	106 824
Fakturerat belopp	-	-106 029
	-	795

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	1 989	2 021
Förutbetalda hyreskostnader	1 314	1 223
Upplupna intäkter avseende leverantörsbonus	2 518	2 974
Upplupna intäkter för projekt	605	479
Förutbetalda leverantörskostnader	2 710	2 352
	9 136	9 049

NOT 20 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	66 000	66 000
Outnyttjad del	-66 000	-66 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

NOT 21 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

	BELOPP I KKR
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 73 859 259, disponeras enligt följande:	
Utdelning, [150 000 * 33,33 kr]	5 000
Balanseras i ny räkning	68 859
Summa	73 859

NOT 22 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	150 000	150 000
Kvotvärde	100	100

NOT 23 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	2 423	1 305
Avsättningar som gjorts under året	-2 423	1 118
Redovisat värde vid årets utgång	-	2 423

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld mervärdesskatt perioden december	41 325	37 996
Sociala avgifter källskatter	8 361	9 025
Särskild löneskatt	4 498	-
Övriga skulder	43	1 387
	54 227	48 408

NOT 25 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2021-12-31	2020-12-31
Entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	-116 621	-
Fakturerat belopp	141 744	-
	25 123	-

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och semesterersättningar	26 871	28 844
Upplupna arbetsmarknadsavgifter och sociala kostnader	8 389	8 970
Övriga upplupna kostnader	179	200
	35 439	38 014

NOT 27 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Erhållen utdelning	98	159
Erhållen ränta	907	641
Erlagd ränta	-595	-545

NOT 28 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2021-12-31	2020-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	1 210	1 053
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	28	-9
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-2 423	1 118
	-1 185	2 162

NOT 29 LIKVIDA MEDEL

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	4 847	62 634
Likvida medel	4 847	62 634
Outnyttjad del av checkkredit	66 000	66 000
Tillgängliga likvida medel	70 847	128 634

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 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021-12-31	2020-12-31
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 31 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 0,2 % (0,2 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Av bolagets totala inköp, mätt i kronor, avser 0,6 % (0,5 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

NOT 32 NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. Fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Justerat eget kapital

Redovisat eget kapital inklusive andel i obeskattade reserver.

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

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av totalt genomsnittligt kapital.

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

EBIT Marginal

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

Orderstock

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

Karlshamn den 30 mars 2022

Pether Fredholm Styrelseordförande	Fredrik Leo Verkställande direktör	Klas Ralvert Styrelseledamot	Peter Falk Styrelseledamot	Anders Olsson Styrelseledamot
---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2022

Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för JSB Construction AB för år 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidan 46. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 44-65 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JSB Construction ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidan 46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-43, 46 samt 66-69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna informa-tion, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att års-redovisningen 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 årsredovis-ning 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 fortsatt 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskat tningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slut-satsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisions-berättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisions-berättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JSB Construction AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för mina 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, omfattning 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 överens-stämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredo-visningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersätt-ningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångs-punkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag 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 sidorna 46- och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min 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. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Karlshamn den 30 mars 2022

Bengt Månsson

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*



*Peter Axelsson, affärsområdeschef
JSB Bygg Mellan*



*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****NORRA INDUSTRIVÄGEN 1C****824 35 HUDIKSVALL****0454-32 96 65****WWW.JSB.SE****INFO@JSB.SE**

