

2020





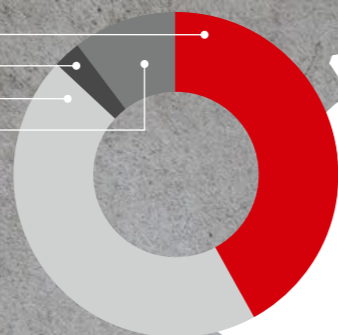
Från vänster: Albulena Dakaj, projektledare, Niklas Ling, arbetsledare, Simon Gillberg, entreprenadingenjör

Innehåll

JSB i korthet	4
En pågående historia	6
VD har ordet	8
Affärsområden	10
JSB Bostad	12
JSB Bostadsutveckling	16
JSB Entreprenad	20
JSB Byggservice	24
Partnering	26
Hållbarhet	28
Arbetsmiljö & säkerhet	30
Vårt ansvar	32
Kompetens	34
Digitalisering	36
Marknad	38
Förvaltningsberättelse	42
Hållbarhetsrapport	44
Fem år i sammandrag	46
Förväntad framtida utveckling	47
Eget kapital	48
Resultaträkning	49
Balansräkning	50
Kassaflödesanalys	52
Noter	53
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Styrelse & ledning	64

Andelar av bolagets nettoomsättning 2018

JSB Bostad	46 %
JSB Bostadsutveckling	3 %
JSB Entreprenad	40 %
JSB Byggservice	11 %



1 898 Mkr

Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 1 898 mkr, en ökning med 536 mkr eller 39 % jämfört med föregående år. Hela ökningen är organisk tillväxt.

148,1 Mkr

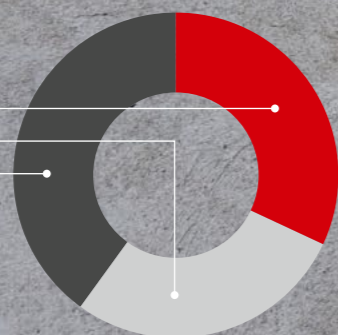
Det justerade totala egna kapitalet uppgick per balansdagen till 148,1 mkr.

62,3 Mkr

EBIT-resultat motsvarande en marginal om 3,3 %.

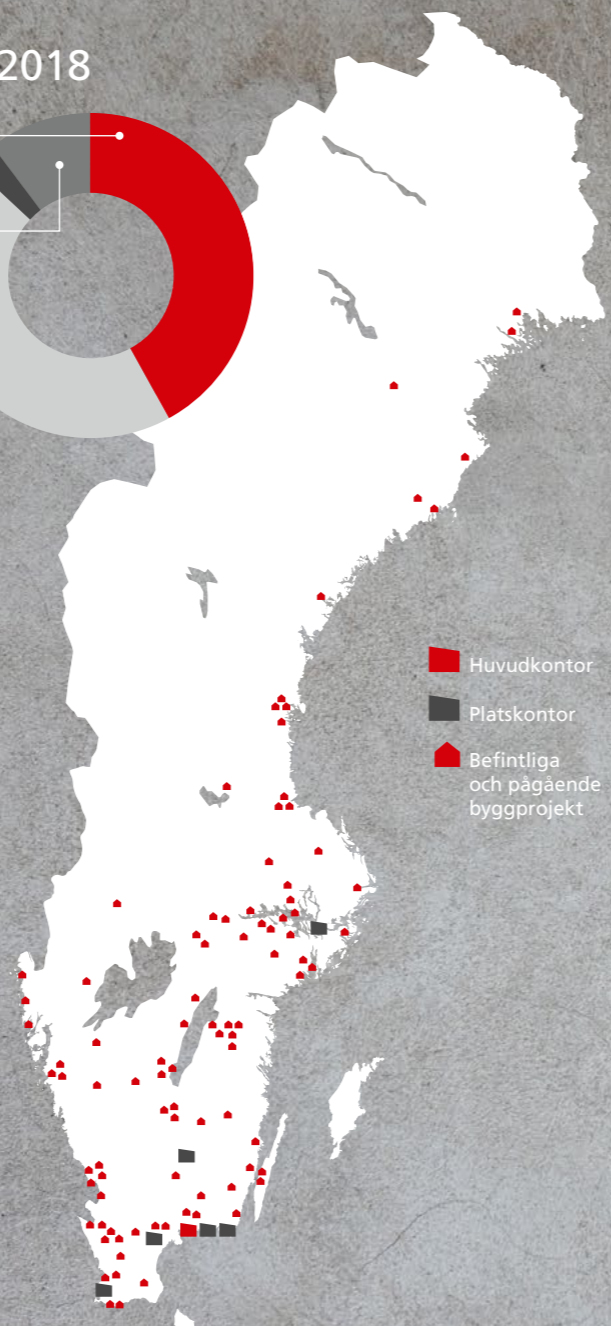
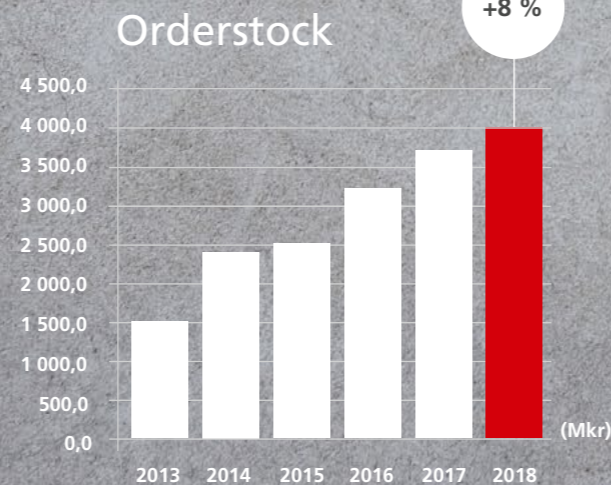
Orderstock

JSB Bostad	32 %
JSB Byggservice	28 %
JSB Entreprenad	40 %



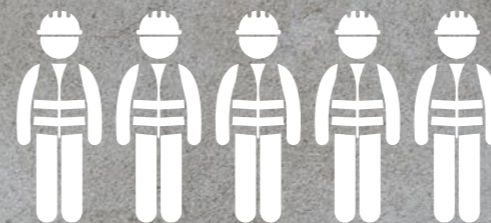
4 000 Mkr

Vid utgången av 2018 uppgick den totala orderstocken till ca 4 000 mkr, varav affärsområdet JSB Bostad utgjorde ca 1 300 mkr.

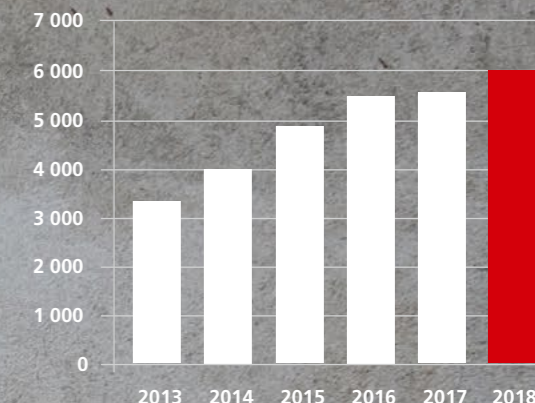


336 medarbetare

Medelantalet anställda förra året var 273 personer.



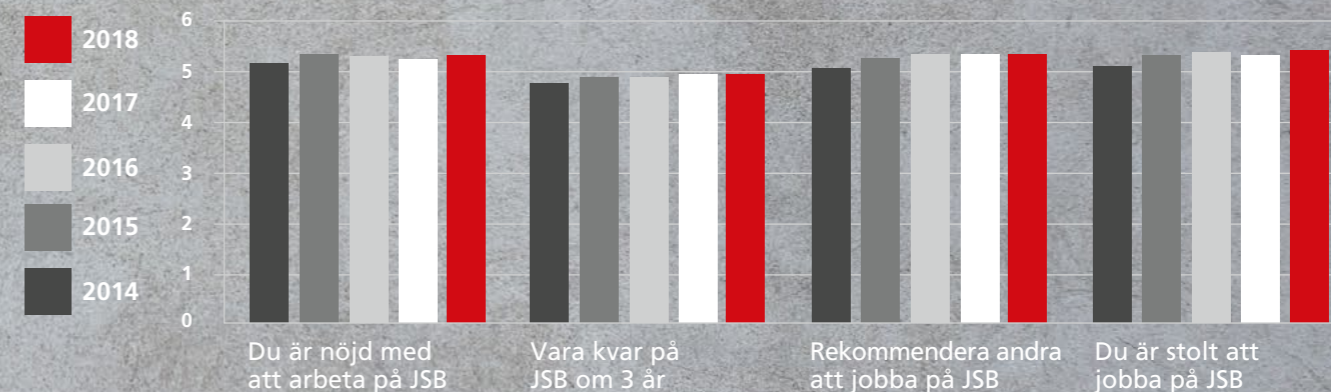
Omsättning per anställd



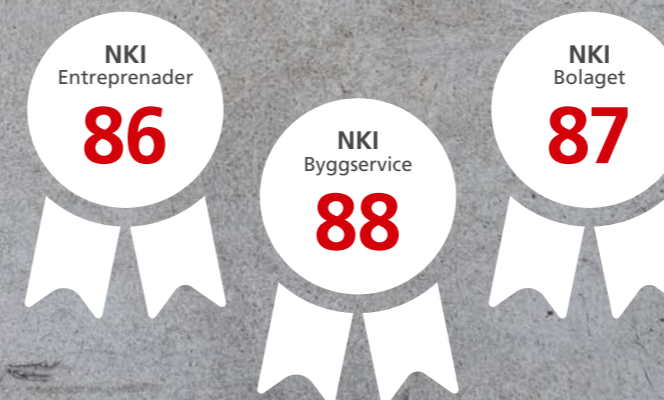
285

medarbetare har under 2018 tagit del av fördelarna med JSB-skolan.

Medarbetarindex



Nöjd Kund Index, NKI



Certifieringar

JSBs verksamhetsledningssystem är sedan mars 2012 tredjeparts-certifierat av RISE gentemot kraven i: SS EN ISO 9001:2018 för kvalitet, SS-EN ISO 14001:2018 för miljö samt OHSAS 18001:2007 för arbetsmiljö.



En pågående historia

John Svensson Byggnadsfirma AB startades på 1930-talet, men det moderna JSB föddes när nuvarande ägare och VD Pether Fredholm tog över bolaget under våren 1997.

Historien om JSB tar sin början 1996. Då hade Pether Fredholm anlitat John Svensson Byggnadsfirma i Asarum för arbeten på en fastighet i Karlshamn. Pether var ny i staden och hade blivit rekommenderad JSB som ett pålitligt företag som arbetade med kvalitet och duktiga yrkesmänniskor. Men företaget kom på ekonomiskt obestånd, ställde in betalningarna och kunde inte fullfölja sitt uppdrag.

Då steg Nils Ohlin, projektledare på John Svensson Byggnadsfirma, fram och tog kommando över processen. Han inledde en period av övertalning för att få Pether att överta företaget. Nils Ohlins fokuserade engagemang i kombination med att Pether såg en framtid för företaget ledde till att Pether köpte inkråmet, anställde delar av personalen och startade om verksamheten.

Sedan Pether Fredholm tog över har JSB utmanat branschen och gått sin egen väg. Det har lönat sig. Idag är JSB ett innovativt och framåtblickande företag med cirka 350 medarbetare, 7 kontor och en omsättning som för 2019 beräknas uppgå till nära 2,5 miljarder kronor, men man har behållit det lilla bolagets värderingar. JSB:s framgångar bygger på nära kundrelationer och transparenta, flexibla och tydliga samarbetsformer – och så ska det fortsätta vara. JSB:s mission är tydlig: att bygga ett Sverige där alla kan bo, jobba och leva.



Affärsidé

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

Mission

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

Vision

Under våra tak ska alla människor kunna jobba, trivas och skapa sina liv

Ledord

Hjärta, Hjärna, Mage

Varumärkeslöfte

Vi bygger för fler

Position

Byggföretaget som utmanar

Flera utmaningar och betydande framgångar

Efter flera års högkonjunktur för den svenska byggbranschen märktes tydliga avmattningstendenser hösten 2018. Nyttillkomna och skärpta kreditrestriktioner påverkade framför allt nyproduktion av dyrare bostäder. För JSB var den direkta påverkan marginell. Med vårt utbud av prisvärda bostäder – och hög takt i bostadsutveckling – kan vi i stället summera helåret 2018 med "mycket stark tillväxt". Vi tar dessutom med oss en rekordstor orderportfölj till 2019.

Vi gick in i 2018 med höga ambitioner och noterar glatt att vi lyckats väl i vår måluppfyllelse. Omsättningen ökade med cirka 500 MSEK, vilket motsvarar 40 procent. Koncernen JSB Gruppen AB sprängde tvåmiljardersvallen i omsättning och orderstocken på 4 000 MSEK är den högsta i bolagets historia.

De mätbara, ekonomiska framgångarna är dock bara den ena sidan av myntet. Parallellt med detta har vi tagit oss an flera andra utmaningar, framför allt inom kompetensförsörjning, ökad digitalisering och värderingsfrågor. Även inom dessa områden – som är fundamentala för JSB:s fortsatta framgång – kan vi bokföra klara framsteg under 2018.

Landets tolfte största

JSB:s snabba tillväxt, som förväntas fortsätta under 2019, har gjort oss till landets tolfte största byggbolag mätt efter upphandlade projekt 2018. Därmed är det angeläget för oss att göra en kraftsamling inom flera olika områden.

Konkret har det utmynnat i att vi under året bytt namn från John Svensson Byggnadsfirma AB till JSB Construction AB. I samband med det har vi inlett ett strategiskt arbete för att positionera oss ännu tydligare på marknaden, både varumärkesmässigt och kommunikativt. För att markera vår marknadsnärvaro i hela landet – och därmed kunna följa med våra kunder – har verksamheten organiserats i tre regionchefsområden: JSB Mälardalen, JSB Sydost och JSB Skåne. För att förenkla bolagsstrukturen överläts del av verksamheten i JSB Syd AB i november 2018 till moderbolaget JSB Construction AB.

Framgångar i Mälardalen

Historiskt har södra Sverige varit JSB:s hemmaplan. Etableringen i Mälardalen, med kontoret i Bromma, under 2017 öppnade en större spelplan för bolaget. Redan 2018 kan vi konstatera betydande framgångar för denna etablering. Under året påbörjade vi vårt hittills största projekt i regionen, 132 lägenheter med parkeringshus och förskola i Jakobsberg för kommunägda Järfällahus.

Organisationen i Mälardalen växer successivt och vi har gjort många lyckade rekryteringar som bådär gott för fortsatt tillväxt 2019 och framåt.

Framflyttade positioner inom bostadsutveckling

För att fortsätta befinna sig i branschens framkant bildade JSB i början av 2018 dotterbolaget Minjar AB, främst i syfte att flytta fram våra positioner inom konstruktion och projektering av bostadshus i allmänhet och JSB Bostads typhusproduktion i synnerhet.

I början av 2019 bildade vi systerbolaget SBU Framtid AB, tillsammans med arkitekt Gert Wingårdh och fastighetsutvecklaren Torsten Kai-Larsen. Med JSB:s produktionskunskande, Gert Wingårdhs arkitektoniska bidrag och Torsten Kai-Larsens nätverk och erfarenhet inom fastighetsutveckling går bolaget en spännande framtid till mötes. Det nya bolagets affärsidé är att projektera och bygga kostnads- och priseffektiva bostäder med hög och utmärkande arkitektonisk gestaltning. Redan från start har SBU Framtid projekt i Mälardalen, Södertälje och Karlskrona med ett försäljningsvärde i kundledet om över en miljard kronor.

Kvalitet och prisvärdhet

JSB:s snabba tillväxt är ett kvitto på att vårt huvudspår i produktutvecklingen uppskattas. Vi bygger bostäder av hög kvalitet som fler har råd att bo i. Vi anpassar oss i takt med skiftningar i efterfrågan och lanserade två nya produkter under 2018: Trygga Boendet City och Trygga Boendet Kvarter. Vi har redan projektering med båda husformerna på ett par ställen i Sverige.

Vi kan konstatera att JSB i rådande konjunkturläge ligger helt rätt positionerat genom att erbjuda standardiserade, yteffektiva och mycket prisvärda bostäder. Vår rekordhöga orderstock ger starkt belägg för detta.

Viktig kompetensförsörjning

Med den styrka som JSB nu växer krävs satsningar inom ett antal områden. Ett sådant är vår kompetensförsörjning. Det handlar dels om att fortsätta utveckla de medarbetare vi redan har, dels om att komplettera med nya medarbetare för olika funktioner och befattningar. Vi har lyckats bra med detta under 2018 och slagit vakt om JSB-andan, som i praktiken betyder att vi arbetar strukturerat och fokuserat.

Digitalisering – en strategisk ledningsfråga

Ett annat område som JSB prioriterar är ökad digitalisering. Vi gör det av flera skäl. I första hand för att utveckla processer som möjliggör ökad kund- och affärsnytta. Vi kan också skapa konkurrensfördelar genom att smartare hantera och utvärdera data. Inte minst i projektprocessen kan digitala lösningar hjälpa

oss att bättre hantera ekonomiska och tekniska risker.

Ett ökat digitalt inslag i vår verksamhet kommer också att göra oss attraktivare som arbetsgivare. Unga medarbetare som kommer till oss är vana vid att få och hantera information digitalt. Genom ökad digitalisering möter vi dessa förväntningar. Digitalisering är för JSB en strategisk ledningsfråga med tydligt avsatta resurser.

Sundhet och etik

Att bidra till en sund och attraktiv byggbransch är självklart för JSB. Jag har bland annat förmånen att vara styrelseordförande i ID06 AB, ett kraftfullt IT-baserat branschsystem som motverkar ekonomisk brottslighet, och driver aktivt frågan om en sund byggbransch.

Men en sund byggbransch handlar också om att vara attraktiva som arbetsgivare. För att JSB långsiktigt ska lyckas med vår kompetensförsörjning jobbar vi därför löpande med etik och med ordning och reda. Under 2018 fick merparten av JSB:s ledare utbildning i värderingsfrågor – ett område där vi definitivt vill hålla fanan högt.

Tack för 2018

Avslutningsvis vill jag tacka alla mina medarbetare. Det är en fantastisk känsla att så många varje dag går till sitt jobb på JSB, fast beslutna om att hjälpas åt att driva företaget i en positiv riktning. Tack också till våra kunder som visar oss förtroende, samtidigt som de utmanar oss att bli bättre. Tack även till våra leverantörer.

Nu blickar vi fram emot ett fortsatt givande samarbete under 2019, med nya framgångar.

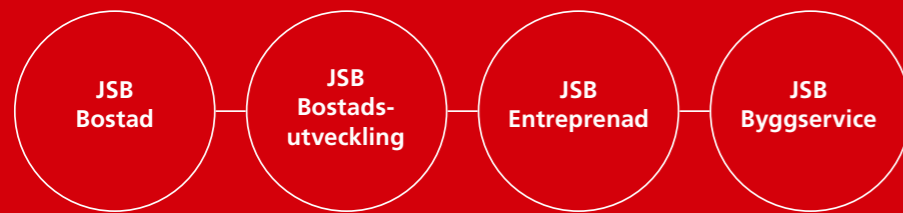


Pether Fredholm, VD



VD HAR ORDET

Fyra affärsområden i nära samverkan



JSB är en byggentreprenör med verksamhet i hela Sverige. Verksamheten är organiserad i fyra affärsområden: JSB Bostad, JSB Bostadsutveckling, JSB Entreprenad och JSB Byggservice. Affärsområdena drivs i nära samverkan för ökade synergier och ett starkare kunderbudande. JSB:s främsta marknader för entreprenader och byggservice är södra Sverige och Mälardalen. JSB Bostad bygger typhus i hela landet.

2018 har varit ett år med stark tillväxt.

- JSB Bostad har ökat sin omsättning med 40 %
- JSB Entreprenad omsatte 35 % mer än föregående år
- JSB Bostadsutveckling, som startade upp i slutet av 2017, kommer färdigställa sitt första projekt under 2019
- JSB Byggservice ligger stadigt på en hög nivå med god långsiktighet

AFFÄRS- OMRÅDEN

JSB Bostad

Sverige behöver fler bostäder som vanliga hushåll både har råd med och vill bo i. Samtidigt efterfrågar bostadsbolagen hus av bra kvalitet som är enkla att beställa och förvalta. JSB Bostad möter behoven och bygger typhus att trivas i över hela landet.

JSB Bostad erbjuder sex olika typhus som sedan starten 2012 byggts i ett 75-tal kommuner. Bostäderna är standardiserade och industriellt producerade. Det ger kunderna fördelar som snabb igångsättning, korta ledtider och trygghet.

Kundnöjdheten kommer först
JSB Bostad erbjuder paketlösningar med investeringsbeslut och kontrakt till ett fast pris. Kunden förser med färdiga underlag och slipper förarbete som projektledning och upphandling av arkitekt eller konsulter.

Den standardiserade produktionsprocessen sänker både kostnader och byggtid. Samtidigt möjliggör den stora volymer. Grundstandarderna är höga och JSB erbjuder en generös tillvalslista. Det ger möjlighet för viss anpassning av husen, till exempel för att bättre smälta in i området. Genom upprepnings- och inlärningseffekter förfinas produktionsprocessen successivt, med nöjdare kunder som resultat.



Trygga boendet®

Trygga Boendet Kombo Bas 4-spännare

Trygga Boendet Kombo Bas är ett nyckelfärdigt kompletteringshus på 2–8 våningar med 4 lägenheter per plan. Utöver en hög standard erbjuds en tillvalslista med bland annat inglasning av balkonger, fiber till lägenheterna samt förrådsbyggnad och miljöhus på tomten. Huset uppförs vanligtvis med kompletteringsbyggnader som lägenhetsförråd, miljörum och cykelförvaring.



Trygga Boendet Kombo Bas 6-spännare

Trygga Boendet Kombo Bas är ett nyckelfärdigt kompletteringshus på 2–8 våningar med 6 lägenheter per plan. Utöver en hög standard erbjuds en tillvalslista med bland annat inglasning av balkonger, fiber till lägenheterna samt förrådsbyggnad och miljöhus på tomten. Huset uppförs vanligtvis med kompletteringsbyggnader som lägenhetsförråd, miljörum och cykelförvaring.



Trygga Boendet City

Trygga Boendet City är ett klassiskt lamellhus med genomgående och enkelsidiga lägenheter som uppfyller dagens bullerkrav. Konceptet har alla förutsättningar för seriell produktion och byggs med möjlighet till kontorslokaler i bottenvåningen med förutsättningar för genomgående entréer och halvtrappor. Planlösningarna är flexibla och husen byggs i 3–6 våningar.



Trygga Boendet Kvarter

Att bygga flerbostadshus i lägen nära kollektivtrafik är många gånger en förutsättning för att kunna bygga överhuvudtaget. Trygga Boendet Kvarter är ett flexibelt koncept som gör det möjligt att bygga kvarter kostnadseffektivt och standardiserat. Konceptet består av nio byggdelar med olika lägenhetskombinationer för öppna eller slutna kvarter i bullriga miljöer. Husen kan byggas i 3–6 våningar.



Bo Mini

Bo Mini erbjuder öppna och ljusa ettor och tvåor i 2–6 våningar till fast pris. Flexibiliteten och en mängd valmöjligheter gör att lösningarna kan anpassas till boende i alla åldrar och för olika behov.

Välplanerade kökslösningar och andra praktiska ytor gör lägenheterna yteffektiva med goda förvaringsmöjligheter. Rymliga balkonger, som skapar ett extrarum i utemiljö, är standard för lägenheter på 2 rok och erbjuds som tillval för 1 rok.



Care & Comfort

Care & Comfort gör det enklare för kommuner att bygga smarta boenden där äldre kan känna trygghet och ges möjlighet till social samvaro. Husen är 3–6 våningar med sex lägenheter på varje plan. Care & Comfort tar hänsyn till Boverkets byggregler och kraven på förhöjd tillgänglighet. Med bland annat nätanslutna brandlarm, gemensamhetslokal på entréplan med 2,70 meters takhöjd och separat entré uppfyller Care & Comfort förutsättningarna för bidrag till trygghetsboende.

JSB Bostad

Livskvalitet och självständighet i fokus

I Gävles största bostadsområde Bomhus färdigställde JSB Bostad under 2018 sitt första projekt inom typhuskonceptet Care & Comfort. Det avsåg två lägenhetshus för hyresgäster över 65 år som vill fortsätta leva ett aktivt liv.

Projektet har fått namnet Pukslagarvägen och är ett trygghetsboende för äldre hyresgäster som vill behålla sin självständighet men samtidigt har ett visst behov av stöd. I ett av husen finns en gemensamhetslokal för den som vill umgås med sina grannar. Byggherren är Gävles kommunala bostadsföretag AB Gavlegårdarna.

Pukslagarvägen är JSB:s första Care & Comfort-projekt. Platschef Mats Nilsson menar att bolagets långa erfarenhet av liknande projekt har underlättat i arbetet:

– JSB har byggt typhus i sex år och vi har inarbetade rutiner med underleverantörer och samarbetspartners. Eftersom husen är industrialiserade och standardiserade består projekten av ungefär samma arbete varje gång, men vi förfinar våra processer med varje ny erfarenhet.

Bostäderna är fördelade i två trevåningshus med sammanlagt 35 lägenheter med ett, två eller tre rum och kök. Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare, säkerhetsdörr och balkong. Utöver de standardfunktioner Care & Comfort erbjuder har Gavlegårdarna valt att tilläggsanpassa byggnaden med kompletterande övervakning och digitala lås till både dörrar och postboxar. Projektet blev klart för inflyttning i december 2018 och så gott som alla lägenheter har blivit uthyrda.



Nya möjligheter med Minjar

I början av 2018 bildade JSB dotterbolaget Minjar AB. Med det nya bolaget, som främst arbetar med arkitekt- och konstruktionshandlingar för JSB Bostad, har JSB utvecklat sin kompetens och skapat förutsättningar för kortare ledtider och bättre styrning i projekten.

Örjan Nilsson har tidigare varit byggnadsingenjör på en Malmöbaserad arkitekt- och konstruktörsfirma som arbetat med JSB i flera projekt. 2017 gick han över till JSB och 2018 blev han in som chef och ansvarig för Minjar.

– Det finns många vinster med att tillhöra samma bolag, säger Örjan. Beslutsvägarna blir mer effektiva och dialogen mellan projektledarna och oss som projekterar är på en annan nivå. Vi strävar mot samma mål och lär oss av varandra.

Minjar består idag av tre medarbetare och har arbetat med majoriteten av projekten för JSB Bostad under 2018. Örjan är stolt över bolagets utveckling hittills och hoppas på en fortsatt tillväxt framöver.

– Vi har fullt upp och vill bli fler. En målsättning är att kunna ta in projekt från andra affärsområden än JSB Bostad så småningom.



Örjan Nilsson, Minjar

JSB Bostadsutveckling

JSB Bostadsutveckling är JSB:s senast tillkomna affärsområde. Sedan 2017 har affärsområdet i uppgift att utveckla egna bostadsprojekt, från förvärv av mark till färdiga bostads- eller hyresrätter.

Behovet av bra bostäder till rimliga kostnader är fortsatt stort i Sverige. JSB Bostadsutveckling möter efterfrågan med egenutvecklade bostadsprojekt med draghjälp från den projektledning och projektkunskap som sedan tidigare finns inom JSB Bostad.

JSB Bostadsutveckling förvärvar mark från både offentliga och privata aktörer. Affärsområdet deltar även vid markanvisningar och i markanvisningstävlingar och samverkar med kommuner och kommunägda bostadsbolag.

Kvalitet, pris och engagemang
I första hand arbetar JSB Bostadsutveckling med de typhus som finns inom JSB Bostad. Det är standardiserade hus som är beprövade, efterfrågade och möjliga att bygga med hög kvalitet och konkurrenskraftiga priser.

Även om JSB Bostadsutveckling utvecklar i egen regi är inte tanken att konkurrera med kunderna inom JSB Bostad. JSB Bostadsutveckling agerar där det finns ytterligare förutsättningar för samverkan med kommuner, kunder och övrig omgivning.

Utöver byggnader av hög kvalitet till bra priser bidrar JSB Bostadsutveckling med kunskap och engagemang. Det är en garanti för trevliga bostäder, en attraktiv boendemiljö och områden som under lång tid kan ge positiva upplevelser för människor.

Första projektet färdigt
JSB Bostadsutveckling har under 2018 färdigställt sitt första projekt. Med vackert läge vid Sege å i centrala Svedala har man byggt tre hus med totalt 40 bostadsrätter om två respektive tre rum och kök.



JSB Bostadsutveckling

Populära bostäder nära naturen

Intill Sege å i natursköna Svedala växer nya bostadsområdet Segestrand fram. Här har JSB Bostadsutveckling under 2018 färdigställt tre flerbostadshus baserade på Trygga Boendet.

Svedala har ett bra läge i Öresundsregionen med kommunikationer via både buss och tåg till bland annat Malmö, Bara, Klågerup, Lund och Ystad. Staden växer stadigt med bibehållen närhet till naturen. Här finns gott om grönområden, promenadstråk och vattendrag. Detta tillsammans med närheten till butiker, service och upplevelser gör Svedala till en attraktiv plats att bo på. JSB:s fastighet ligger i Segestrand, ett nytt och attraktivt område nära Sege å i centrala Svedala.

Projektet i Segestrand består av totalt 40 bostadsrätter, fördelade på två trevåningshus och ett fyrvåningshus. Hälften av lägenheterna är luftiga tvåor på 60 kvm och andra hälften är treor på 72 kvm. Husen präglas av skräddar-

sydda lösningar. Mötet mellan modern arkitektur och komfort skapar förutsättningar för en hög livskvalitet.

Stort intresse från äldre svedalabor

Försäljningen av bostäderna startade hösten 2017 och inom två månader var alla lägenheter sålda. Wilhelm Fredholm, projektutvecklare på JSB Bostadsutveckling och ansvarig för huset i Svedala, ser flera anledningar till det stora intresset:

- Det är bra lägen till ett väldigt bra pris. Dessutom har vi ett stort urval av tillvalstjänster som ger de boende möjlighet att påverka sina lägenheter.

- I april är lägenheterna redo för inflyttning. Wilhelm uppskattar att ungefär 70 procent av köparna är pensionärer.

- Många äldre vill bo kvar i Svedala men har inte haft någonstans att flytta till. Vi har byggt ett tillgänglighetsanpassat hus med ljusa fina lägenheter som de har råd med.



JSB Entreprenad

JSB Entreprenad svarar för bolagets största projekt, både nybyggnationer och ombyggnader. Affärsområdet bygger bostäder och kommersiella fastigheter för offentliga och privata beställare inom hela JSB:s marknadsområde.

JSB Entreprenad arbetar med en bredd av projekt. Efterfrågan på bostäder, skolor och förskolor är störst, men specialprojekt och kommersiella fastigheter förekommer också. Bland projekten finns även renoveringar av befintliga fastigheter, både totalrenoveringar och större arbeten som stambyten och byte av balkonger och fönster. Kunderna finns inom industri, landsting och kommuner samt offentliga och privata bostadsbolag.

Flera uppmärksammade projekt
JSB Entreprenad har utfört många intressanta uppdrag. Några av dem har blivit extra uppmärksammade.

Ett exempel är Karlshamns kallbadhus som tilldelades Karlshamns kommuns stadsbyggnadspris 2015. Året därefter färdigställdes Malmö Saluhall, som nominerades till Årets Bygge 2017.

Stort kliv framåt i Mälardalen
JSB har arbetat med olika projekt i och kring Mälardalen de senaste åren, och 2017 etablerades ett regionkontor i Bromma. Under 2018 har JSB Entreprenad i Mälardalen påbörjat ett stort flerbostadshus med hyresrätter, förskoleverksamhet och garage i Jakobsberg för kommunägda Järfällahus.

Jurys motivering till nomineringen av Malmö Saluhall till Årets Bygge 2017

”I sann pionjärande har en öde ruin omvandlats till en tredimensionell kokbok – en ny mötesplats i matkulturens Malmö. Saluhallen visar på en kreativ användning av till synes överblivna ytor och erbjuder en välgörande intimitet i ett område präglad av stora projekt. Ur de gamla murarna har nya sammanhang skapats och en sensuell arkitektur har vuxit fram, som visar stor omsorg om såväl kulturarv som människans alla sinnen.”



JSB Entreprenad

Ett levande regionalt centrum växer fram

JSB fortsätter att expandera sin verksamhet i Mälardalen. Under 2018 startade bolaget sitt hittills största projekt i regionen, ett bostadshus med 132 hyreslägenheter i Jakobsberg. Kund är kommunägda Järfällahus.

Barkarby-Jakobsberg kommer enligt prognoser att växa med 30 000 invånare fram till 2030. De centrala delarna av Jakobsberg, Barkarby och en del av Veddesta kommer att växa samman till ett tätt, modernt och levande regionalt centrum. För att möta befintliga och framtida behov av fler bostäder i området bygger JSB Entreprenad, på uppdrag av Järfällahus, ett bostadshus med förskola och garage intill Riddarparken i centrala Jakobsberg.

132 hyreslägenheter

I februari 2018 togs första spadtaget för fastigheten Riddaren. Det färdiga

bostadshuset kommer bestå av 132 hyreslägenheter, en förskola med fyra avdelningar, två butiks- eller föreningslokaler i markplan och ett garage i källarplan. Inflyttning sker i etapper, med start sommaren 2020.

Strategiskt projekt för växande verksamhetsområde

Projektet följer JSB:s långsiktiga strategi för att expandera i Mälardalen. Regionchef Peter Axelsson kommenterar:

– Vårt mål är att nå 1 miljard kronor i omsättning 2025. För att nå dit satsar vi på att ta stora entreprenader och bygga volym.

– Mälardalen är fortfarande ett nytt område för JSB. Den stora utvecklingen har skett under 2018. 2017 omsatte vi 9 MSEK och 2018 ökade vi till 100 MSEK. Det är vi väldigt nöjda med. Vi satsar på att fortsätta vår expansion i regionen med oförminskad takt.



–Jag började jobba på JSB precis efter första spadtaget togs för Riddaren så jag har varit med i alla faser. JSB Mälardalen är fortfarande en ny organisation och det i sig är en utmaning, men jag upplever att alla hjälps åt med att sätta rutinerna kring projektet. Det är väldigt roligt.

Anna Wahlberg, entreprenadingenjör



Mathias Sjölund, arbetsledare

JSB Byggservice

JSB Byggservice ser i första hand till att befintliga fastigheter är i gott skick. Uppdragen består huvudsakligen av ombyggnationer, fastighetservice och underhåll, men även mindre nybyggnationer. Kunderna är främst industrier och fastighets- och försäkringsbolag.

Långa samarbeten ökar kundnöjdhet
Ofta gör JSB längre avtal med kunder om byggservice. Kundnöjdheten kommer ur löpande samarbeten som bygger på goda och långa relationer. Byggservice är i många fall en renodlad servicetjänst där JSB:s erfarna hantverkare och flexibla arbetssätt möjliggör både löpande renoveringar och akuta uppdrag.

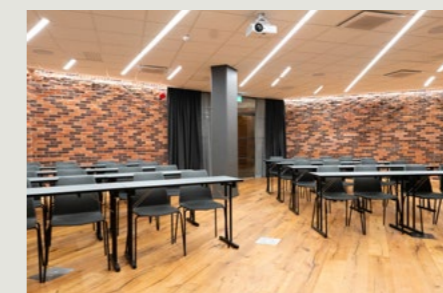
Varierande uppdrag för en bred marknad

Byggserviceuppdragen är varierande. De kan bestå av att byta lås på en dörr eller bygga ett nytt miljöhus, men de kan också vara en större stam- eller lägenhetsrenovering.

Ett projekt som genomfördes mellan februari och november 2018 var ombyggnationen av delar av det anrika hotellet Noble House i centrala Malmö. I uppdraget ingick en totalrenovering av markplanet som inkluderar lobby, restaurang, konferensrum, kontor och lounge. Även delar av fasaden byttes ut.

Vi har haft full drift igång på hotellet under ombyggnaden. Varje dag har 250 gäster ätit frukost i våra lokaler och lika många har checkat in eller ut från sina rum. Det har ställt väldigt höga krav på planering och samarbete mellan oss som operatör och JSB.

Anton Hallström,
hotelldirektör Noble House



Samarbete över traditionella gränser

Partnering är en strukturerad samverkansform där beställare och entreprenörer samarbetar på en djupare nivå. Syftet är att nyttja den samlade kompetensen för att gemensamt komma fram till en kostnads-effektiv, långsiktig och hållbar lösning som gynnar alla parter.

I partneringprojekt möts nyckelpersoner från de deltagande parterna över traditionella företagsgränser och bildar en gemensam organisation som arbetar tillsammans genom hela projektet. Organisationen kommer tillsammans fram till beslut i viktiga frågor som ekonomi, kvalitet, teknik och hållbarhet.

Utmanande arbetssätt med stora vinster

Partnering är ett utmanande arbetssätt där tillit och öppenhet mellan parterna i allt från tekniska detaljer till ekonomi är grundläggande. För att skapa och bibehålla vi-känslan i ett partneringprojekt krävs en hög beställarkompetens, både i bemanningen av projektet och i det löpande arbetet.

Ett välfungerande partneringprojekt ger en mer effektiv byggprocess med kortare byggtider, lägre kostnader och högre kvalitet än traditionella helentreprenader. Dessutom öppnar det upp för en högre grad av innovation och nytänkande.

Mjuka parametrar viktiga

JSB har utbredd erfarenhet av partnering. Hållbarhetschef Petra Waltersson har deltagit i flera upphandlingar:

– I partneringprojekten ställer beställaren krav på de mjuka parametrarna, bland annat hållbarhetsfaktorerna. Redan under upphandlingen får vi svara på frågor om hur vi tänker klimatkompensera byggandet och hur vi kommer jobba med social hållbarhet.

Sedan 2017 har JSB ett långsiktigt partneringavtal med Kabo (Karlshamns bostäder). 2018 upprättade man också ett avtal med Karlshamns kommun.



Joakim Svanhall, projektledare på Kabo

Modern vårdanläggning i Karlshamn

Vårdboendet Östralycke i Karlshamn har fått en ordentlig upprustning. JSB och kommunala bostadsbolaget Kabo skrev kontrakt för ett partneringprojekt redan 2014, och efter omfattade om- och tillbyggnader flyttade de första boende in i sina nya, rymliga lägenheter under sommaren 2017.

Precis som i resten av Sverige ökar antalet äldre i Karlshamns kommun. Det medför att behovet av vård och omsorg och anpassade boendeformer också ökar. På vårdboendet Östralycke i Korpadalen ville man göra plats för fler och samtidigt ge de boende mer utrymme. Boendet behövde också moderniseras för att förbättra arbetsmiljön för personalen och underlätta vardagen för de boende.

Smarta lägenheter och toppmodern barriärvättstuga

Under 2014 revs de gamla lägenheterna. Därefter började JSB och Kabo göra plats för 92 nya, tillgänglighetsanpassade boenden på ungefär 35 kvm. I hälften av de nya lägenheterna finns möjlighet till parboende. Alla lägenheter har bland annat höj- och sänkbar inredning, lyftskenor och digitala lås som styrs via de boendes armband.

Boendet fick också en barriärvättstuga – den andra av sitt slag i Sverige. I en barriärvättstuga tar man in smutsig tvätt från ett håll och ren tvätt går ut ett annat håll. Samtliga maskiner klarar hygienkraven och doserar vatten och tvättmedel efter behov vilket är bra för både miljön och eventuella allergiproblem.

– Slutresultatet är en fantastisk, modern vårdanläggning till bra produktionspriser. Man har fått den omsorg som har efterfrågats i form av modern teknik och tillgänglighetsanpassning, säger Joakim Svanhall, projektledare på Kabo.

Kabo positiva till partneringprojekt

Under planeringen av projektet har Kabo haft en nära dialog med brukarna. Stefan Nilsson, VD på Kabo, berättar:

– Vi har pratat med cheferna och de anställda för att förstå vad de behöver. Partnering sätter strålkastaren på hur viktigt det är att lyssna på de människor som ska nyttja fastigheten, säger han.

Joakim Svanhall ser många fördelar med partneringprojekt:

– I ett partneringprojekt sitter vi tillsammans med JSB och ritat huset, projekterat och planerat för luft och el i stället för att ta in konsulter utifrån. Det är utvecklande för alla inblandade och vi får ett helt annat samarbete. Han fortsätter:

– Jag tycker att vi ska bryta de gamla trenderna med totalentreprenad. Partnering är ett modernt, öppet och ärligt sätt att jobba på.

En modern samhällsbyggare

JSB arbetar målmedvetet och aktivt med hållbarhetsfrågor. Som modern samhällsbyggare har man ett ansvar att bygga hus som ska kunna brukas i hundra år och ha en positiv påverkan på samhället under sin livstid. Hållbarhet omfattar utöver miljö- och klimatpåverkan, balanserad ekonomisk tillväxt, god affäretik, rättvis behandling och en trygg arbetsmiljö.

Till år 2030 ska Sverige minska energianvändningen med 50 procent jämfört med 2005. Bostäder och service står idag för nära 40 procent av Sveriges energianvändning. Det gör energieffektiviseringen i byggsektorn helt avgörande för att klara energikommissionens mål.

För att förstå och analysera byggnaders samlade miljö- och klimatpåverkan behövs ett livscykelperspektiv, från produktion av byggmaterial till konstruktion, driftsfas och så småningom rivning och återvinning. Idag ställs ofta krav på energianvändning och klimatpåverkan från byggnadens drift, men miljöpåverkan från produktionsfasen glöms bort. JSB jobbar ständigt med att minska klimatpåverkan i alla delar av produktionen.

Hållbarhetsarbete under året
JSB har fått avdelningen för eftermarknad på plats under 2018. Kunden ska vara lika nöjd under hela garantitiden som vid slutbesiktningen. För att effektivt kunna hantera alla projekt under garantitiden används ett digitalt ärendesystem som stöttar eftermarknadsfunktionen gällande åtgärd av felanmälan, garantibesiktningar och servicebesök.

– Det är avgörande för oss att ha koll på våra projekt under hela garantitiden. Vi får återkommande kunder genom att skapa förtroende och leverera från början till slut, säger Petra Waltersson, hållbarhetschef på JSB.

Arbetet med att ta fram statistik för avfallshanteringen på samtliga arbetsplatser har inletts. Tillsammans med samarbetspartners Ragn-Sells och Suez gjordes under året JSB:s första mätning av avfall. Med den som underlag kan man år för år kontrollera att avfallet minskar.

– Vi vill lära våra anställda att sortera avfall. Därför ska vi sortera på våra arbetsplatser, säger Petra Waltersson.

– Vanan att sortera smittar förhoppningsvis av sig på hur man han-

terar sitt avfall hemma.

JSB är certifierade inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Under 2018 har certifieringarna för kvalitet och miljö uppgraderats enligt de nya standarderna. 2020 uppgraderas certifieringen för arbetsmiljö mot nya standarden ISO 45001. Certifieringarna är kvitto på att JSB:s verksamhetsledningssystem uppfyller internationell standard enligt ISO 9001:2018 för kvalitet, ISO 14001:2018 för miljö samt OHSAS 18001:2007 för arbetsmiljö.

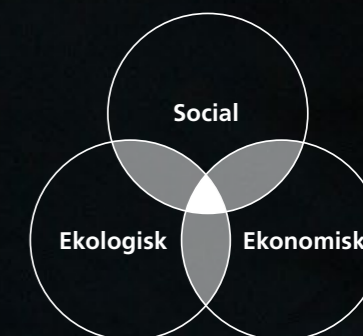
Konkurrerar inte i hållbarhetsfrågor
Petra Waltersson är bland annat aktiv i Sveriges Byggindustrier, miljögrupp Syd. Sveriges Byggindustrier är en bransch- och arbetsgivarorganisation med en vision om ett hållbart samhällsbyggande i världsklass.

– Vi ska inte konkurrera med andra byggare och byggherrar om hållbarhet, säger Petra.

– Det gäller att vi jobbar tillsammans i frågor som till exempel sociala kontrakt, materialval, fossilfri arbetsplats, avfallskrav, samlastning, transporter, energi under bygget och spårbarhet i leverantörskedjan.

Petra Waltersson, hållbarhetschef
Sonny Resin, kundservice eftermarknad

HÅLLBARHET



Hållbarhet

En säker arbetsplats

JSB är ett företag där människor ska trivas och må bra. Därför har arbetsmiljö och säkerhet högsta prioritet. Under 2018 har flera viktiga arbetsmiljöinsatser genomförts, bland annat den årliga arbetsmiljöveckan och en övning med räddningstjänsten i Växjö.

Hjärtsäker arbetsplats

Alla JSB:s kontor är hjärtsäkra zoner. Det innebär att det finns hjärtstartare och personer som är utbildade i HLR på samtliga kontor. Under hösten 2018 tog 101 av JSB:s tjänstemän del av HLR-utbildningar som genomfördes tillsammans med Techmedico. Nu har 75 procent av tjänstemännen på JSB en utbildning som är mindre än ett år gammal. Totalt har 90 procent en utbildning som är mindre än tre år gammal.

Arbetsmiljöveckan 2018

Arbetsmiljöveckan är ett viktigt och återkommande inslag i arbetet för att JSB ska vara en säker och trygg plats att arbeta på. Varje arbetsmiljövecka har ett

centralt tema som behandlas i övningar och samtal. 2018 var temat vibrationer och risker med felanvändning av verktyg som vibrerar.

– Risken att skadas är stor om man arbetar på ett felaktigt sätt eller för länge med vibrerande maskiner, säger Mats Björnlund, arbetsmiljöspecialist.

– Om man drabbas av vibrations-skador så är det med största sannolikhet en skada som är bestående, vilket naturligtvis är helt oacceptabelt. Ökad kunskap och medvetenhet är ett bra sätt att förebygga att människor skadas i sitt arbete.

Övning med Räddningstjänsten på byggplats Charlie

Den 18 april utförde JSB tillsammans med Värends Räddningstjänst en övning i hantering av allvarliga arbetsplatsolyckor på byggplats Charlie i Växjö. Syftet var att öva och stärka beredskapen om en allvarlig olycka skulle inträffa.

Övningen gick ut på att rädda en person, i det här fallet en docka, som ramlat från en byggnadsställning och

blivit hängande i en fallsele, samt att ta hand om en riktig person som låg skadad på marken. Räddningstjänsten i Växjö larmades av personalen och kom till arbetsplatsen med full styrka för att ta hand om de skadade. Utbildningsföretaget Onsitus som hjälpte till med upplägget av övningen var på plats och handledde personalen.

Efter övningen har JSB genomfört ett omfattande arbete med att uppdatera rutinerna för när en allvarlig händelse inträffar. Att ha inarbetade rutiner, riskbedöma arbetsmoment och vidta åtgärder när risker upptäcks är viktiga delar i arbetsmiljöarbetet.

Håll Nollan

Sedan 2017 är JSB medlemmar i föreningen Håll Nollan, ett initiativ med målsättningen att eliminera olyckor på byggarbetsplatsen. Arbetet i Håll Nollan bygger på att alla de parter som är involverade i ett byggprojekts olika faser ska samverka kring arbetsmiljö och säkerhet och dela med sig av sin kunskap.

Mats Björnlund, arbetsmiljöspecialist

ARBETSMILJÖ & SÄKERHET

Hållbarhet

Inga kompromisser om viktiga frågor

Som samhällsbyggare har JSB ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling på alla plan. I frågor som säkerhet, kvalitet, jämställdhet och ärlighet finns inget utrymme för kompromisser. Därför har JSB formulerat och antagit ett antal planer och policyer för hur man ska agera som företag och arbetsgivare. Nedan sammanfattas ett urval av dem.

Arbetsmiljöpolicy

Arbetsmiljön är en bärande del i verksamheten, i likhet med exempelvis produktion och ekonomi. Arbetsmiljö, kvalitet och lönsamhet går hand i hand. Säkerhet och hälsa kommer alltid först och arbetsmiljön som helhet är ett prioriterat område.

Kvalitetspolicy

Ett kvalitets- och miljötänkande ska genomsyra hela organisationen och tydligt uppfattas av kunderna. JSB skall ständigt sträva mot förbättringar av företagets lednings- och produktionssystem och kontinuerligt informera och utbilda medarbetarna.

Jämställdhetsplan

JSB eftersträvar en god arbetsmiljö för alla anställda, där diskriminering inte förekommer. Jämställdhetsplan 2017–2019 syftar till att kvinnor och män i företaget skall ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Miljöpolicy

Både den kort- och långsiktiga negativa inverkan på miljön ska minska. Miljöarbetet omfattar helheten, som byggprocessens miljö- och klimatpåverkan, kemikalieanvändning, avfallshantering och byggnaders egenskaper, med mera.

Diskrimineringspolicy

JSB skall arbeta mot diskriminering i alla typer av personalfrågor som rekrytering, anställning, lönevillkor, föräldraledighet och uppsägningar. Hos JSB ska alla känna sig välkomna och väl behandlad oavsett exempelvis kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionshinder eller sexuell läggning.

Etiska regler

JSB har högt ställda etiska regler som det förväntas och krävs att alla i företaget följer. Medarbetare ska ta avstånd från allt som inte är förenligt med reglerna. Det gäller hela verksamheten, relationer internt som externt, affäretiken och JSB:s roll i samhället i stort.

Uppförandekod

Uppförandekod för medlemsföretag inom Sveriges Byggindustrier innebär att medlemsföretag och dess medarbetare ska följa lagar och föreskrifter samt verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer.

Dataskyddspolicy

Uppförandekod för medlemsföretag inom Sveriges Byggindustrier innebär att medlemsföretag och dess medarbetare ska följa lagar och föreskrifter samt verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer.

VÅRT ANSVAR

Hållbarhet

Nya medarbetare och kompetensutveckling tar JSB framåt

JSB vill fortsätta växa. Därför är rekrytering och kompetensförsörjning nyckel-frågor för bolaget. Konkurrensen om arbetskraften är stor i byggbranschen, men JSB har mycket att erbjuda den som vill utvecklas tillsammans med företaget. Under 2018 anställdes 96 nya medarbetare – nästan två tjänstemän eller hantverkare varje vecka. Samtidigt har det viktiga arbetet med kompetensutveckling av befintlig personal bedrivits genom JSB-skolan.

Den som tycker om att arbeta och lära sig mer brukar trivas bra på JSB. Det finns alla möjligheter att göra karriär inom bolaget, och JSB-skolan erbjuder skräddarsydda vägar till nya yrkesroller.

I JSB-skolan får medarbetare vidareutbildning parallellt med sitt arbete. Utbildningarna är utformade efter såväl individens som JSB:s behov och gynnar därmed både företaget och medarbetarna. Skolan gör det möjligt för medarbetarna att avancera, effektivt lära sig ny teknik och få nödvändiga uppdateringar kring nya lagar och rön.

Under 2018 har 285 medarbetare tagit del av den kompetensutveckling som erbjuds genom JSB-skolan. 21 medarbetare påbörjade sitt första år av den treåriga arbetsledarutbildningen för yrkesarbetare, och den tvååriga diplomeringsutbildningen för platschefer och projektledare hade 18 deltagare. Enskilda kurser inom bland annat teknik, juridik, arbetsmiljö och ledarskap genomfördes vid ett antal tillfällen.

Albulena Dakaj, projektledare

– Jag har varit på JSB sedan i januari. Innan det var jag platschef på ett annat entreprenadföretag. Jag valde att söka mig hit för att det är ett företag med tydliga ambitioner. Det känns som att alla strävar efter samma mål. Stämningen är väldigt välkomnande, nästan alla jag har träffat har sagt "välkommen till JSB". Det kommer jag också säga till mina framtida arbetskamrater.

Simon Gillberg, entreprenadingenjör

– Jag gick en KY-utbildning i Malmö tillsammans med en kille som hade praktik på JSB och som sedan blev anställd. Först började jag på ett annat stort byggbolag, men han övertygade mig om att jag borde komma hit. Nu har jag varit här i ett år. – JSB är ett växande företag och det är spännande. Det finns mycket utrymme för att utvecklas om man vill. Man har lite mindre stöd uppifrån och mer ansvar själv. Jag har alltid känt att jag är en större del av det här företaget än på min förra arbetsplats. Det spelar roll vad jag gör och vad jag kan.

KOMPETENS



Hållbarhet

Många vinster med ökad digitalisering

JSB har under 2018 arbetat fram en digitaliseringsstrategi. Jämfört med många andra branscher ligger byggbranschen efter när det gäller digitalisering. Endast 35 procent av företagen arbetar aktivt med digitalisering i sina verksamhets- och affärsplaner.

JSB vill att digitaliseringen bidrar till att uppfylla kundlöften, skapa nya affärer och underlätta rekryteringar. Unga människor är vana vid att hantera information digitalt, och en attraktiv arbetsplats måste möta deras förväntningar.

En ökad digitalisering leder till flera andra vinster för bolaget, för kunder och underleverantörer.

- Kostnadseffektivisering och högre lönsamhet
- Färre fel
- Miljö- och energivinster
- Effektivare logistik
- Bättre kommunikation med kunden och med de som utför arbetet
- Enkel tillgång till information leder till bättre beslut och bättre samarbeten
- Nya kunder, kundkategorier och nya affärer

DIGITALISERING

Byggmarknaden har passerat tillväxttoppen

Efter ett par år av stark tillväxt i hela Europa gick byggmarknaden under senare delen av 2018 in i en avmattningsfas. Den försvagade tillväxten visade sig främst i en kraftig nedgång i nyproduktionen av bostäder. En stor anledning är de regelförändringar, främst i form av kreditrestriktioner för hushållen, som gjorts för att bromsa upp skuldsättningen i privata hushåll.

Minskad nyproduktion

Preliminärt påbörjades byggandet av 39 100 lägenheter de första tre kvartalen av 2018. Det är en minskning med 16 procent jämfört med samma period 2017 då 46 700 lägenheter började byggas. Småhusbyggandet går också ner under 2018 och förväntas fortsätta minska under 2019. Trots minskningen i antal påbörjade bostäder är nivån fortfarande betydligt högre än vad den varit de senaste 25 åren.

Offentliga lokaler fortsatt starkt

Ombyggnadsinvesteringar i bostäder har till skillnad från produktionen av nya bostäder fortsatt växa, om än i lägre takt än tidigare år. Också investeringar i offentliga lokaler har haft en fortsatt positiv utveckling. Det finns ett stort behov av både nya samhällsfastigheter och upprustningar av befintliga byggnader som börjar bli gamla. För 2018 är de preliminära siffrorna en ökning på 10 procent.

Kluven byggmarknad förväntas för 2019

Med anledning av regelförändringarna förväntas produktionen av nya bostäder fortsätta gå ned under 2019. Restriktionerna försvårar för hushåll, som tidigare haft råd, att efterfråga nya bostäder. Det ger tydliga effekter på både nyproduktion och prisbild. Det finns dock tecken på att priserna kommer stabiliseras framöver. Därmed väntas fallet i nyproduktionen av bostäder att mildras något under året.

Kommuner fortsätter bygga

Många kommuner har gjort ekonomiska överskott de senaste åren vilket möjliggör fortsatt ökade investeringar i kommunala byggnader. Även landstingen och staten har ett omfattande investeringsbehov under de närmaste åren. Inom hälso- och sjukvården, universitet och högskola väntas en uppgång i investeringar. Till stor del beror det på den växande befolkningen och behovet av upprustning av befintliga byggnader. Enligt prognoser kommer de offentliga lokalinvesteringarna att öka med 5 procent under 2019.

Marknad

JSB är väl positionerade på svensk byggmarknad

JSB:s affärsidé med standardiserade och priseffektiva typhus möter marknadens behov av fler bostäder för vanliga hushåll. Bolaget har historiskt visat god förmåga att anpassa sig till skiftningar i efterfrågan. I rådande konjunkurläge ligger man helt rätt positionerade. Den rekordhöga orderstocken för samtliga affärsområden talar sitt tydliga språk.

Nya bolag och regionchefsområden
JSB-koncernen har under 2018 och 2019 utökats med två bolag som flyttar fram JSB:s positioner och ger konkurrensfördelar. Intressebolaget SBU Framtid projekterar och bygger kostnads- och priseffektiva bostäder med utmärkande gestaltning. Dotterbolaget Minjar AB ägnar sig främst åt konstruktion och projektering av bostadshus för JSB Bostad.

Bolagets position på marknaden har stärkts ytterligare genom bildandet av de tre regionchefsområdena JSB Mälardalen, JSB Sydost och JSB Skåne. Regionchefsområdena markerar samtidigt en tydlig marknadsnärvaro och gör det enklare för JSB att följa kunden över hela Sverige.

Fler bostäder för äldre, yngre och familjer

Antalet äldre ökar i Sverige. Efterfrågan på trygghetsboenden och äldreboenden tenderar att växa i snabbare takt än kommunerna hittills lyckats bygga dem. Lösningen i nuläget är att låta äldre bo kvar hemma så länge som möjligt. För att det ska vara en realitet behövs bostäder med god tillgänglighet och hög komfortnivå.

JSB är väl positionerade även inom detta område. Typhuset Care & Comfort – en snabb och trygg lösning som kan anpassas särskilt för äldre personer – möter både kort- och långsiktiga behov på marknaden.

Även den yngre befolkningen ökar. Idag står 80 procent av alla under 35 utanför bostadsmarknaden. Utbudet av hyresrätter är för litet och tröskeln för att köpa bostadsrätt är för hög. Bristen på bostäder för unga påverkar möjligheterna till familjebildning och gör det i många fall svårt att utbilda sig på annan ort.

Mot denna bakgrund är JSB väl positionerade med sina typhus i Trygga Boendet som erbjuder boendelösningar för flera målgrupper, bland annat studenter och familjer.



André Ilvemark, regionchef Skåne, Peter Axelsson, regionchef Mälardalen, Johan Persson, affärsområdeschef JSB Bostad och Anders Johansson, regionchef Sydost.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JSB Construction AB, 556401-1756, med säte i Karlshamn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

År 2018 i sammandrag

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i bolaget uppgick till 1 898 mnkr, en ökning med 536 mnkr eller 39 % jämfört med föregående år. Hela ökningen är organisk tillväxt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i bolaget uppgick för året till 62,3 mnkr, motsvarande resultatet föregående år uppgick till 45,4 mnkr, motsvarande marginal om ca 3,3%. Resultat har belastats med projektnedskrivningar på 9,8 mnkr.

Likvida medel

Tillgängliga likvida medel i bolaget uppgick per balansdagen till 121 mnkr. Kassalikviditeten uppgår per balansdagen till 159%.

Justerat eget kapital

Bolagets justerade egna kapital uppgick per balansdagen till 148,1 mnkr, motsvarande en soliditet om 33,3 %.

Investeringar

Bolagets aktiverade investeringar uppgick för året till 0,8 mnkr, vilka i princip uteslutande är att hänföra till IT-investeringar. Investeringar i immateriella tillgångar inom bl a JSB Skolan, utbildningar i övrigt samt flera utvecklingsprojekt i syfte att stärka bolagets strukturkapital tas direkt över resultatet och uppgår till ca 4–5 mnkr

Orderingång och orderstock

Koncernens orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 4 000 mnkr med en orderingång från 1 januari 2018 om ca 2 200 mnkr.

För mer ingående sammanfattning av året hänvisas till VD- och förvaltningsberättelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

JSB:s nettoomsättning och geografiska tillväxt följer styrelsens och ledningens beslutade strategier.

- Tillväxten för året var 536 mnkr eller ca 39 %.
- Under året beslutades och genomfördes namnbytet till JSB Construction AB.
- Regionchefskontor Mälardalen som startade 2017 har stärkts upp i såväl organisation som i affärer. Organisationen har skalats upp både numerärt och kompetensmässigt och lagt en stabil grund för strategi och tillväxt på marknaden i Mälardalsområdet.
- JSB Bostad har för svensk bostadsmarknad lanserat två nya hustyper, Trygga Boendet City och Trygga Boendet Kvarter. De primära kundgrupperna är de allmännyttiga bostadsföretagen inom SABO.
- Dotterbolaget Minjar AB bildades i början av 2018. Organisationen har kommit på plats under året. Affärsmodellen är att vi inom JSB koncernen i större utsträckning skall ha kontroll över projektering och konstruktion av bostäder inom JSB Bostad men även inom JSB koncernen som helhet.

- JSB Bostadsutveckling har färdigställt sitt första projekt i Svedala, en bostadsrättsförening om 40 lägenheter.
- Omprofilering av företaget med en tydligare profil och positionering som ska stödja JSB:s tillväxt från 2019 och framåt.
- Genom inkråmsöverlåtelse i november 2018 överläts del av verksamheten i JSB Syd AB till moderbolaget JSB Construction AB. Därefter överläts dotterbolaget JSB Syd AB till koncerninternt systerbolag inom JSB Gruppen AB. Internöverlåtelsen gjordes till bokförda värden. Syftet är att uppnå en enhetlig och enklare koncernstruktur samt att uppnå skalfördelar – vi vill använda samma namn, samma profilering, samma system och att våra anställda arbetar i samma bolag.
- Projektet är vår livsnerv. En utmaning vi tog oss an under året var att se över och stärka våra processer för styrning och kontroll av ekonomiska och tekniska risker, både i anbuds- och projekteringsfaserna och under projektstyrningsfaserna. Med olika hjälpmedel, riktlinjer, IT-system och rutiner underlättar vi för våra medarbetare att göra rätt. Våra medarbetare genomgår löpande olika spetsutbildningar inom JSB skolan.
- Koncernmoderbolaget JSB Gruppen AB, arkitekten Gert Wingårdh och Torsten Kai-Larsen bildade i början av 2019 utvecklingsbolaget SBU Framtid AB efter att JSB och Wingårdh AB förvärvat totalt 67 % av röster och kapital i SBU Framtid AB. Med förvärvet följde det helägda dotterföretaget Svensk Bostadsutveckling AB. Med förvärvet följde ett antal mycket intressanta bostadsprojekt i Mälardalen, Södertälje och Karlskrona med ett totalt försäljningsvärde om lite över 1 mdr kronor, med ett entreprenadvärde för JSB om ca 700 mnkr de närmaste 4–5 åren. Entreprenadkontrakten tecknas med JSB Construction AB.

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 Entreprenader
- JSB Byggservice
- JSB Bostad
- JSB Bostadsutveckling

JSB utvecklar och bygger framför allt bostäder, kommersiella lokaler, offentliga lokaler, industribyggnader 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 (Bromma), Malmö, Kristianstad, Karlshamn; med filialkontor i Ronneby, Karlskrona och Växjö.

Marknaden

Byggmarknaden nådde under första halvåret 2018 sin topp och har därefter gått in i en avmattningsfas.

Dämpningen av bostadsproduktionen fortsätter, framför allt inom övre premiumsegmentet för bostäder. JSB verkar inte inom detta marknadssegment utan är inom bostadsproduktionen fokuserad mot produktion av hyresrätter samt priseffektiva bostadsrätter. Här har vi snarare märkt en ökad efterfrågan i slutet av året och prognosen är en fortsatt stark efterfrågan av hyresrätter till följd av en fortfarande stor bostadsbrist i de flesta av landets kommuner. De offentliga investeringarna kommer att ligga kvar på hög nivå. Det finns stort behov av offentliga lokaler som skolor, förskolor och äldreboenden.

Affärsområden

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 standardiserade typhus. Kännetecken för typhusen 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. Sedan 2011 har JSB avtal med SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Med stöd av ramavtal kan enskilda allmännyttiga bostadsföretag avropa och beställa typhus till fasta priser. Efterfrågan och produktionen har stadigt ökat till en i dag stabil nivå om ca 800–1 000 lägenheter per år.

JSB Bostadsutveckling

Affärsområdet JSB Bostadsutveckling tillkom i slutet av 2017 och skalade upp under 2018. JSB Bostadsutveckling utvecklar och projekterar bostäder för produktion i egen regi. Marknaderna är kommunala markanvisningar, marktävlingar och köp av privat mark inom tillväxtområden i Sverige. Primär produkt vi erbjuder marknaderna är samma sju typhus som levereras inom affärsområdet JSB Bostad. Sekundär produkt är för ett exploateringsområde ett unikt framtaget projekt. Vi ser stor potential i affärsområdet och positiva synergieffekter med JSB Bostad som stödjer den samlade affären.

Orderstock

Bolagets orderstock uppgick vid årsskiftet till ca 4 000 mnkr med en orderingång från 1 januari om ca 2 200 mnkr. Jämfört med motsvarande

tid föregående år är orderstocken ca 300 mnkr högre och orderingången är ca 500 mnkr starkare.

Nettoomsättning under året

Nettoomsättningen i bolaget ökade med 39 % till 1 898 mnkr (1 362 mnkr). Omsättningsökningen är organisk. Resultatet efter finansiella poster uppgick för året till 62,7 mnkr, motsvarande resultat föregående år uppgick till 45,4 mnkr. Detta ger en vinstmarginal om ca 3,3%.

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. JSB bygger hus som förväntas ha lång livslängd och som under sina livslängder har stor påverkan på samhället, människor etc. Vi måste därför ha tydliga mål och bra verktyg för att leverera det samhället och människor förväntar sig av oss. För JSB betyder hållbarhet bland annat att vi skall bidra till att minska miljöpåverkan i såväl produktion som i egenskaperna hos de hus vi bygger och bidra med bra energiprestanda för husen. Till helheten hör också att upprätthålla rätt och god kvalitet, god affärsetik, följa lagar och regler och jobba med seriösa partners som delar våra värderingar. Vårt synsätt, vår affärsidé och vårt agerande är förankrade i JSB:s regler liksom uppförandekoden för medlemsföretag i Sveriges Bygginstrumenter.

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 kassaflöde är centrala.

Etik och motverkande av korruption:

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL: Företag och medarbetare 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 affärsetik såväl som vår roll i samhället i stort. JSB ansluter till och har undertecknat branschens Uppförandekod upprättad av Sveriges Bygginstrumenter. JSB följer vidare Institutet Mot Mutors näringslivskod.

Miljö:

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL: Vi skall minska vår verksamhets negativa inverkan på miljön ur ett livscykelperspektiv.

UPPLYSNINGAR OM VÅRT ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR: Bygginstrumenter har stor påverkan på miljön. Detta innebär att bygginstrumenter också har stor möjlighet till påverkan på det som har negativ inverkan på miljön. JSB arbetar systematiskt med miljöfrågor med livscykelperspektivet som förutsättning. I tidigt skede, före projektering och byggprocess, försöker vi påverka och stödja byggherrar och projektörer i val av material, byggsystem och energilösningar. I genomförande eller 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 systematiserade arbetssätt i genomförandefasen ger goda förutsättningar till miljöcertifierade hus med bra energiprestanda och mindre negativ miljöpåverkan. I de flesta projekt samverkar vi med Basta, Sunda Hus och/eller Byggvarubedömningen.

Sociala förhållanden och personal:

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL: Ett bra företag att arbeta med och för och som är inkluderande, 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, både på 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. Viktiga mål är att hindra olyckor och ohälsa på våra arbetsplatser. Arbetsmiljö är ett av våra viktigaste fokusområden i företaget och vi har nollvision gällande olyckor på våra arbetsplatser. Attityder, kunskap och kompetens samt uppföljning och kontroll är viktiga verktyg i vårt dagliga arbetsmiljöarbete, här arbetar vi systematiskt och strukturerat i alla processer och tillsammans med våra samarbetspartners.

Respekt för mänskliga rättigheter:

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL: Vi skall stå upp för individers lika värde oavsett vem man är eller var man bor.

UPPLYSNINGAR OM VÅRT ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR: Vi arbetar för ett inkluderande, öppet och tolerant förhållningssätt i företaget. 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 skall följa och efterleva FN:s ramverk för företag och mänskliga rättigheter.

Fem år i sammandrag

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Från balans- och resultaträkningen (mkr)					
Nettoomsättning	1 898	1 362	1 191	1 155	880
Resultat e. fin. poster	62,7	45,5	35,6	41,3	20,2
Justerat eget kapital	148,1	123,6	100,3	77,9	60,6
Totalt kapital	493,4	397,5	344,8	309,0	272,7
Avkastningsstruktur					
EBIT marginal % *)	3,8	3,3	3,0	4,0	3,4
Räntabilitet på totalt kapital % *)	16,4	12,5	11,2	16,4	11,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital % *)	42,8	29,8	25,9	35,0	24,2
Räntabilitet på eget kapital % *)	48,9	36,7	35,5	53,0	33,3
Kapitalstruktur					
Soliditet %	33,3	33,3	30,7	26,8	23,4
Kassalikviditet %	159,4	157,1	151,4	167,1	170,2
Tillgängliga likvida medel	120,5	49,1	42,7	31,2	15,0

Definitioner: se not 30

* Justering har gjorts för projektnedskrivningar om 9,8 mnkr (0 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. Styrelse och ledning har bedömt att de väsentliga riskerna och osäkerhetsfaktorerna är:

- Konkurrensen om framför allt produktionsledande personal som projektledare, platschefer och arbetsledare är hög. I ett konjunkturläge med hög efterfrågan och byggtakt är det särskilt hård konkurrens om personal. Personalen är en framgångsfaktor i ett byggföretag och brist på kompetens och personalförsörjning är en väsentlig risk som kan ha mycket omfattande påverkan på företaget.
- Entreprenadrisk med bristfälligt utförande i produktionen och ineffektiv produktion kan ha en omfattande påverkan på företaget.
- JSB tillämpar successiv vinstavräkning innebärande att resultat avräknas i takt med färdigställandegrad. Missbedömning av projektintäkter och projektkostnader kan ha betydande påverkan på resultatet.
- Överträdelse av reglerna i Uppförandekoden kan ha omfattande negativ påverkan på företagets varumärke.
- Affärsutveckling och långsiktigt hållbar affärsmodell för JSB:s produktion och leverans av typhus.

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 under 2018 rekryterat nya stödfunktioner och har även ytterligare pågående rekryteringar. Dessa nyanställningar skall säkerställa att vi från anbudsskedet och tidigt i projektet skall minimera riskerna.

JSB har rutiner för att identifiera projekt- och affärsrisker inför anbudsämning. Varje projekts omfattning och komplexitet bedöms alltid utifrån företagets kompetenser, resurser och finansiella förmåga.

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

JSB har utvecklat digitala verktyg under 2018 för att ytterligare säkra uppföljningen av projekten. Vi kommer att fortsätta den digitala resan och skapa digitala verktyg som processstöd för verksamheten.

JSB arbetar aktivt med utbildningar och i utövande av ledarskapet med värderingar och attityder. Begrepp som sund byggbransch, ordning och reda och affärsetik är centralt i vårt ledarskap.

JSB följer och har skriftligt anslutit sig till Sveriges Byggingustriers 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 verksamhetsledningssystem regler och rutiner för hur risker och osäkerhetsfaktorer skall hanteras.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi ser positivt på byggmarknaden för 2019, särskilt för de områden som vi verkar med priseffektiva hyresrätter, offentliga byggnader som skolor, förskolor och äldreboenden samt byggservice. Dessa delsegment förväntas vara drivande för byggsektorn under 2019. Dessa tillsammans med vår goda orderstock är bra ingångsvärden som ger ett gott utgångsläge för 2019.

Vi kommer att fortsätta utvecklas inom alla affärsområden och på alla delmarknader och geografiska områden. Vi kommer att medverka i fastighets- och bostadsaffärerna såväl i egen regi men också tillsammans med externa kunder och bostadsutvecklare. Vi har efter årsskiftet gjort en projektaffär tillsammans med arkitekten Gert Wingårdh och Torsten Kai-Larsen. Vi skall bygga designboende i kombination med industriell standardiserad produktion i syfte att bygga pris- och kostnadseffektivt.

På centralt håll jobbar vi målmedvetet för att hålla tempo i affärerna. Nyckeln är tillgången till personal, kompetensförsörjning och nöjda kunder.

De strategiska utmaningarna för tillväxt och utveckling av organisationen följs enligt beslutad affärsplan. Styrelse och ledning har beslutat att tillväxten de närmaste åren skall vara organisk.

Styrelsen och verkställande direktören ser positivt på koncernens framtida utveckling och tillväxt.

Eget kapital

Belopp i kkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	15 000	120	80 927
Utdelning			-7 000
Årets resultat			24 290
Eget kapital	15 000	120	98 217

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 98 217 109, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning, [150 000 * 166,67 kr]	25 000 000
Balanseras i ny räkning	73 217 109
Summa	98 217 109

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning		1 897 670	1 362 499
Kostnader för produktion och förvaltning	2,3,4,5	-1 802 615	-1 292 783
Bruttoresultat		95 055	69 716
Försäljnings- och administrationskostnader		-32 766	-29 435
Övriga rörelseintäkter		18	5 210
Rörelseresultat		62 307	45 491
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 108	914
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-757	-1 028
Resultat efter finansiella poster		62 658	45 377
Bokslutsdispositioner	8	-31 182	-11 250
Resultat före skatt		31 476	34 127
Skatt på årets resultat	9	-7 186	-7 672
Årets resultat		24 290	26 455

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	218	277
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 073	2 261
		2 291	2 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	65	29 050
Fordringar hos koncernföretag	13	45 503	45 503
Andra långfristiga fordringar	14	150	–
		45 718	74 553
		48 009	77 091
Summa anläggningstillgångar			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		311 757	243 871
Fordringar hos koncernföretag		65 826	6 686
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	15	–	52 691
Övriga fordringar	16	4	12 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 222	5 061
		384 809	320 317
<i>Kassa och bank</i>		60 552	44
Summa omsättningstillgångar		445 361	320 361
Summa tillgångar		493 370	397 452

Eget kapital och skulder

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 000 aktier)	18	15 000	15 000
Reservfond		120	120
		15 120	15 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		73 927	54 472
Årets resultat		24 290	26 455
		98 217	80 927
		113 337	96 047
Summa eget kapital			
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		–32	56
Periodiseringsfonder		44 656	35 286
		44 624	35 342
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	19	150	–
		150	–
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	18 280	30 949
		18 280	30 949
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 680	1 680
Leverantörsskulder		227 999	170 344
Skatteskulder		5 276	6 448
Övriga kortfristiga skulder	22	46 522	31 952
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	23	1 544	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 958	24 690
		316 979	235 114
Summa eget kapital och skulder		493 370	397 452

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	62 658	45 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	1 168	868
		63 826	46 245
Betald inkomstskatt		–8 358	–4 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		55 468	42 051
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		–64 491	–51 550
Ökning(+)/Minskning (–) av rörelseskulder		83 036	32 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 013	22 674
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–813	–2 130
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42	9
Förvärv av finansiella tillgångar		–215	–
Avyttring av finansiella tillgångar		29 050	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28 064	–2 121
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		–12 669	–8 171
Lämnade koncernbidrag		–21 900	–2 500
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		–7 000	–10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–41 569	–20 671
Årets kassaflöde		60 508	–118
Likvida medel vid årets början		44	162
Likvida medel vid årets slut	27	60 552	44

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

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

Vid förmånsbestämda planer 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

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

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 BFNR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till 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	Nyttjandeperiod
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Leasing – leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten har klassificerats som långfristig då företagets syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01 –2018-12-31	Varav män	2017-01-01 –2017-12-31	Varav män
Sverige	297	279	221	207
Totalt	297	279	221	207

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

Andel kvinnor	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	12%	12%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Styrelse och VD	–1 539	–1 537
Övriga anställda	–126 308	–102 271
Summa	–127 847	–103 808
Sociala kostnader varav pensionskostnader ¹	–55 658 –11 234	–44 237 –9 158

¹ Av företagets pensionskostnader avser 622 tkr (f.å. 561 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
KPMG		
Revisionsarvode	–917	–759
Summa	–917	–759

Not 4 Operationell leasing – leasetagare

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	5 003	3 306
Mellan ett och fem år	8 219	7 260
Summa	13 222	10 566
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	–5 912	–4 332

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	–110	–117
Inventarier, verktyg och installationer	–918	–752
	–1 028	–869
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för produktion och förvaltning	–1 028	–869
	–1 028	–869

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 058	864
Ränteintäkter, övriga	50	50
Summa	1 108	914

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Räntekostnader, övriga	–757	–1 028
	–757	–1 028

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning – maskiner och tekniska anläggningar	88	59
Periodiseringsfond, årets avsättning	–10 887	–11 602
Periodiseringsfond, årets återföring	1 517	2 793
Koncernbidrag	–21 900	–2 500
Summa	–31 182	–11 250

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Aktuell skatt	-7 186	-7 672
	-7 186	-7 672

	2018-01-01-2018-12-31		2017-01-01-2017-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		31 476		34 127
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	6 925	22,0	7 508
Ej avdragsgilla kostnader	0,8	238	0,3	134
Ej skattepliktiga intäkter	-	-5	-	-6
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	15
Schablonränta på periodiseringsfond	-	28	0,1	21
Redovisad effektiv skatt	22,8	-7 186	22,4	-7 672

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 882	6 389
Nyanskaffningar	82	90
Rörelseförvärv	348	-
Avyttringar och utrangeringar	-66	-597
	6 246	5 882
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 605	-6 076
Rörelseförvärv	-348	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	35	588
Årets avskrivning	-110	-117
	-6 028	-5 605
Redovisat värde vid årets slut	218	277

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 137	11 096
Nyanskaffningar	632	2 420
Rörelseförvärv	212	-
Omklassificeringar	-	-379
	13 981	13 137
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 876	-10 124
Rörelseförvärv	-114	-
Årets avskrivning	-918	-752
	-11 908	-10 876
Redovisat värde vid årets slut	2 073	2 261

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 050	29 050
Inköp	65	-
Försäljning	-29 050	-
Redovisat värde vid årets slut	65	29 050

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	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Procent	Redovisat värde
Minjar AB	559136-9920	Karlshamn	650	65	65
					65

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	45 503	45 503
Redovisat värde vid årets slut	45 503	45 503

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Värde kapitalförsäkring	150	-
Redovisat värde vid årets slut	150	-

Not 15 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2018-12-31	2017-12-31
Entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	-	146 991
Fakturerat belopp	-	-94 300
	-	52 691

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga fordringar	4	8
Reversfordran försäljning fastighet inom egen projektutveckling	0	12 000
	4	12 008

Föregående år avsåg reversfordran försäljning av exploaterad fastighet till Bostadsrättsföreningen Livsmiljö.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	1 598	335
Förutbetalda hyreskostnader	1 124	497
Upplupna intäkter avseende leverantörsbonus	3 067	1 721
Förutbetalda leverantörskostnader	1 433	2 508
	7 222	5 061

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier (st)	150 000	150 000
Kvotvärde (kr)	100	100

Not 19 Övriga avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	–	–
Avsättningar som gjorts under året	150	–
Redovisat värde vid årets utgång	150	–

Not 20 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	60 000	60 000
Outnyttjad del	–60 000	–49 011
Utnyttjat kreditbelopp	–	10 989

Not 21 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 720	6 720
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 560	13 240
	18 280	19 960

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld mervärdesskatt perioden december	38 433	26 226
Sociala avgifter källskatter	8 075	5 709
Övriga skulder	14	17
	46 522	31 952

Not 23 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2018-12-31	2017-12-31
Entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	–150 925	–
Fakturerat belopp	152 469	–
	1 544	–

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och semesterersättningar	24 782	18 275
Upplupna arbetsmarknadsavgifter och sociala kostnader	8 676	6 225
Övriga upplupna kostnader	500	192
	33 958	24 692

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31
Erhållen ränta	1 108	914
Erlagd ränta	–757	–1 028

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-12-31	2017-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	1 028	868
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–10	–
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	150	–
	1 168	868

Not 27 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	60 552	44
Likvida medel	60 552	44
Outnyttjad del av checkkredit	60 000	49 011
Tillgängliga likvida medel	120 552	49 055

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 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Företagsinteckningar	90 000	90 000
	90 000	90 000
Eventalförpliktelser		
Borgen för dotterbolag	6 000	6 000
	6 000	6 000

Not 29 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 2,1 % (1,3 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.
Av bolagets totala inköp, mätt i kronor, avser 1,7 % (1,6 %) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Not 30 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

Vinst 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.

Underskrifter

Karlshamn 2019-04-02



Klas Ralvert
Styrelseordförande



Pether Fredholm
Verkställande direktör



Peter Falk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JSB Construction AB för år 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5–7.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5–7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 5–7 men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och min revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 information, 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 årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen

ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland

upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JSB Construction AB för år 2018 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 moderbolaget och koncernen 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 ändamålsenliga 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen 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 ersättningskyldighet 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 utgångspunkt 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 5–7 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 2 april 2019


Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Styrelsen



Från vänster: Peter Falk, styrelseledamot, Klas Ralvert, styrelseordförande och Pether Fredholm, verkställande direktör.

Ledningsgruppen



Från vänster: Peter Axelsson, regionchef Mälardalen, Johan Persson, affärsområdeschef JSB Bostad, Jan Johansson personal-/arbetsmiljöchef, Pether Fredholm, verkställande direktör, Anders Johansson, regionchef Sydost, Dan Nilsson, ekonomichef, André Ilvemark, regionchef Skåne och Petra Waltersson, hållbarhetschef.

Produktion: Giv Akt Skåne AB
Foto: Charlotte Carlberg Bårg, John Rosenlund
Tryck: Exakta, Malmö 2019



JSB Construction AB

Box 56, 374 02 Asarum

Besök: Odalvägen 12, Asarum

Mail: info@jsb.se

Växel: 0454-32 96 65



Karlshamn

Odalvägen 12
374 52 Asarum
0454-32 96 65

Karlskrona

Gamla Landsv. 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

Virkesvägen 9
238 37 Oxie
040-54 22 90

Ronneby

Gråalsvägen 21
372 52 Kallinge
0457-78 690

Stockholm

Gustavslundsv. 151 B
167 51 Bromma
0454-32 96 65