

Betydande vinstökning och  
tillväxt i projektportföljen.



Årsredovisning 2016

**SSM**

# Innehåll

<b>VD har ordet</b>	<b>2</b>
<b>Tre år i sammandrag</b>	<b>4</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>7</b>
<b>Finansiella rapporter</b>	<b>11</b>
Koncernens rapport över totalresultat	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	14
Koncernens rapport över kassaflöden	15
Moderbolagets rapport över totalresultat	16
Moderbolagets balansräkning	17
Moderbolagets förändringar i eget kapital	18
Moderbolagets kassaflödesanalys	19
Noter	20
<b>Styrelsens underskrifter</b>	<b>38</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>39</b>
<b>Risker och riskhantering</b>	<b>43</b>
<b>Bolagsstyrningsrapport</b>	<b>46</b>
Styrelse	52
Koncernledning	53
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	54
<b>Nyckeltalsdefinitioner</b>	<b>55</b>
<b>Information till aktieägare</b>	<b>56</b>

» [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

## Produktionsfakta

Produktion: SSM och Kanton  
Porträttfoto: Per Knutsson  
Beata Cervin  
Foto inlaga: Mira & Thilda Berglind  
Omslagsfoto: Mira & Thilda Berglind  
Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

# I korthet

## RÖRELSERESULTAT

# 187,1 MSEK

### Starkt ökad omsättning och resultat

Under 2016 ökade nettoomsättningen och rörelseresultatet till 649,9 MSEK (+85,1 procent) respektive 187,1 MSEK (+83,5 procent). Resultatförbättringen beror till största delen på att fler projekt drivits i egen regi.

## ANDEL SÅLDA LÄGENHETER

# 96 %

### Fortsatta försäljningsframgångar präglade året

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen var god. Vid årets slut var 96 procent av samtliga 1 479 lägenheter i produktion sålda.

## ANTAL BYGGRÄTTER

# 5 255

### Kraftig tillväxt i portföljen

SSM förvärvade närmare 3 000 byggrätter i prioriterade kommuner i Storstockholmsområdet. Vid årets slut uppgick portföljen till 5 255 byggrätter.

## AFFÄRSPLAN 2021

# 1 800 byggstarter

### Hög produktionstakt

Från och med 2021 avser SSM att årligen påbörja produktionen av 1 800 bostäder. Under 2017 är målsättningen 1 000 bostäder.

## BÖRSNOTERING

# Notering på Nasdaq

### Förbättrad tillgång till kreditmarknaden och ett värdefullt kapitaltillskott

Den 14 mars kommunicerade SSM sin avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm.

## VÅRA VÄRDERINGAR

Energi

Engagemang

Glädje

Innovation

Inspiration



SSM utvecklar funktionssmarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till morgondagens urbaniter. Bolaget har varit verksamt sedan 1993 och är idag en ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet.

### Affärsidé

Utifrån kundernas behov förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder för morgondagens urbaniter.

### Målgrupp

Vår målgrupp – morgondagens urbaniter – befinner sig i en händelserik del av livet med nya jobb eller studier, relationer och bekantskaper. De lever i hushåll med en eller två personer, i åldersintervallet 20–44 år, som vill ha nära till stadens puls med utrymme för aktiviteter såsom resor och restaurangbesök. De letar efter en prisvärd och välplanerad bostad där funktionella och kreativa lösningar gör att varje kvadratmeter tas väl tillvara.

### Kundlöfte: Bo mindre – Lev större

Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många som möjligt, vill vi att fler människor har råd att leva ett rikare liv genom att ge fler möjlighet att bo bra. Vårt kundlöfte sammanfattas i mottot: Bo mindre. Lev större.

” Våra nöjda kunder ger oss högst betyg av alla bostadsutvecklare i fem av nio kategorier; bostaden, utanför bostaden, information, personal samt förväntningar.

NKI  
78

” NMI-värdet fortsätter att öka och uppgick under året till hela 87.

NMI  
87



# Betydande vinstökning och tillväxt i projektportföljen

SSM har utvecklats kraftfullt under 2016 och det finns ett betydande momentum inom bolaget. Vi kan se tillbaka på ett år med 83,5 procent i vinstökning, en kraftig tillväxt i vår projektportfölj samtidigt som organisationen har förstärkts och anpassats för att motsvara bolagets nya och framtida behov.

## Bästa resultatet någonsin

När året summeras kan vi glädjas åt en vinstökning med hela 83,5 procent. Årets förbättrade rörelseresultat kan till största delen förklaras av en ökad volym samt att fler projekt har drivits i egen regi. Rörelsemarginalen fortsätter att vara på en hög nivå och uppgick under året till 28,8 procent, och överträffade därmed bolagets finansiella mål. Det är siffror som vi kan känna oss stolta över och SSM:s framgång har vi att tacka bolagets medarbetare för. Deras professionalism och engagemang är helt avgörande för nöjda kunder, fortsatt intäkstillväxt och att vi under året kunnat stärka vår position som den ledande bostadsutvecklaren inom vår nisch i Storstockholmsområdet.

## Stockholm är Europas snabbast växande huvudstad

Enligt Stockholms handelskammare är Stockholmsregionen inte bara en av de snabbast växande regionerna i Europa. Stockholm är också Europas snabbast växande huvudstad. Stockholms län har i dagsläget cirka 2,2 miljoner invånare och 2030 förväntas invånarantalet öka till 2,6 miljoner invånare. Det finns således en tydlig urbaniseringstrend även framöver, något som kommer att ställa ytterligare krav på en redan ansträngd bostadsmarknad. Underskottet av bostäder är betydande inom länet. För att människor ska hitta en bostad krävs en viss rörlighet och vakansgrad på bostadsmarknaden. För att öka och underlätta den rörligheten, men även för att utnyttja befintligt bostadsbestånd, behövs helt enkelt flera bostäder. Unga vuxna som ska in på bostadsmarknaden drabbas hårdast. Nybyggnation av små bostäder riktade till denna målgrupp är därför särskilt viktigt.

## Samverkan krävs för en fungerande bostadsmarknad

Privata aktörer som SSM behöver tillsammans med statliga och kommunala aktörer ta ett gemensamt socialt ansvar och bidra till en hållbar och positiv samhällsutveckling. Vi behöver samverka för att producera bostäder så att unga vuxna och andra bostadsbehövande med olika ekonomiska förutsättningar och preferenser ges möjlighet till en egen bostad. En egen bostad är väsentlig för människors trygghet och välmående. Det är min uppfattning att det finns en direkt samhällsnytta om vi kan åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad framöver. Förutom att det skulle hämma utanförskap, så ökar det även attraktiviteten för företag att etablera sig och investera i regionen. Stockholmsregionen är en viktig tillväxtmotor för övriga Sverige – vilket gör Stockholms bostadssituation till en riksangelägenhet.

## Fler ska ha råd att kunna bo bra

SSM:s vision är en bostadsmarknad med plats för så många som möjligt. Vi vill att fler ska ha råd med ett bra boende. Det är utifrån den visionen vi styr vår verksamhet och har utvecklat vårt affärskoncept – *bostäder för morgondagens urbaniter*. Vi fokuserar på funktionssmarta och prisvärda bostäder med tidsenliga

gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen.

För att möta våra kunders efterfrågan, trender och framtida förändrade kundpreferenser vill vi kunna erbjuda bostäder med olika upplåtelseformer. Inom SSM har vi som långsiktig målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt 10 procent studentbostäder. Vid årsskiftet hade vi cirka 80 procent bostadsrätter i portföljen och vi jobbar därför för att åstadkomma en mer varierad mix av bostäder för att på sikt kunna uppnå vår målsättning.

## Nya lösningar för framtidens boende

Visionen gör sig även påmind i vår konceptuella produktutveckling. Under året har vi bland annat färdigställt studentbostäder som är i form av bostadsrätter, vilket är en nydanande produkt för studentbostäder. Vi tror att det finns betydligt mer att göra inom området för produktutveckling, där vi bland annat fokuserar på nya konceptuella lösningar som boendeform.

Vi arbetar också aktivt med att förändra sättet hur vi utformar framtidens bostäder. Det är ingen stor skillnad på en bostad från början av 1900-talet och dagens bostadsbyggande. Vi vill fokusera på att erbjuda våra kunder hållbara bostäder med en förbättrad funktionalitet i form av multifunktionell inredning, genomtänkt förvaring och specialdesignade kök. Bostäderna blir därmed både mer yteffektiva och prisvärda.

SSM har som mål att bostäderna ska vara hållbara och ha en låg miljöbelastning. Vi strävar efter att samtliga nybyggnationer ska uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär krav på mycket effektiv energianvändning och sund materialval. För att bygga hållbart behöver vi också fundera över hur vi tar mindre resurser i anspråk. Här tror jag att vi framöver kommer att få se allt fler höga flerbostadshus. Höga hus är ett hållbart sätt att skapa många bostäder i närheten av kommunala transporter samtidigt som grönområden kan sparas i större utsträckning.

## Kraftig tillväxt i projektportfölj och hög produktionsstakt

SSM har ett tydligt fokus på Storstockholmsområdet, där även Uppsala är medräknat, vilket i praktiken innebär att bolaget aktivt fokuserar på nio kommuner inom vald geografi. Inom regionen planeras 350 000 nya bostäder fram till 2030, varav 90 procent är planerade inom bolagets prioriterade kommuner.

Under 2016 har vi haft en kraftig tillväxt i vår bygggrättsportfölj och vi har förvärvat närmare 3 000 bygggrätter. Vid årsskiftet fanns närmare 50 procent av portföljens bygggrätter vid attraktiva Telefonplan eller i Nacka. Vårt senaste förvärv skedde i början av februari 2017 då vi vann en markpristävling i Täby. I nuläget har vi därmed över 5 500 bygggrätter i portföljen.

SSM står idag för en allt större andel av Stockholmsområdets nybyggnationer. Vår avsikt är att årligen successivt utöka antalet byggstarter för att från och med 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år. Under 2017 har vi som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder.

### Fortsatt hög försäljningsgrad och nöjda kunder

Efterfrågan på våra bostäder är stark. I snitt har vi 30–35 in-tressenter per bostad som vi säljer. Vi fortsätter att upprätthålla en hög försäljningsgrad i byggstartade projekt vilket ger en stor trygghet samtidigt som det minskar riskerna i affären. Vid årets slut var 96 procent av samtliga bostäder i produktion sålda.

Vi vänder oss till en kundgrupp i ålderssegmentet 20–44 år. I den livsfasen flyttar gemene man i genomsnitt cirka tolv gånger. För att även få förtroendet att vara det naturliga valet för våra kunder över tid är det viktigt att våra bostäder uppfyller kundernas behov och önskemål och att vi har nöjda kunder. Det är därför med glädje och viss stolthet som jag och övriga medarbetare tog del av den nyligen publicerade branschundersökningen där SSM hade högst NKI (Nöjd-Kund-Index) på fem utav nio faktorer.

### Entreprenörsanda och engagemang präglar vår framgång

Vi har haft en kraftig tillväxt i antal medarbetare under de senaste åren, och idag är vi cirka 70 medarbetare. Under året har vi fortsatt att förstärka organisationen för att bolaget ska ha kapacitet att möta nya och framtida behov. Det är därför extra glädjande att vårt förhållningssätt, som präglas av en platt och snabbbrörlig organisation tillsammans med en tydlig affärsprocess och hög grad av entreprenörsanda, fortsätter att styra vårt dagliga beslutsfattande och fortsatta utveckling av verksamheten. Det är också med en viss stolthet som vi kan konstatera att vår NMI (Nöjd-Medarbetare-Index) har ökat till 87 under året.

### Förnyad affärsplan och nya finansiella mål

Vi inleder 2017 med en förnyad långsiktig affärsplan tillsammans med nya finansiella mål. SSM har en historia av stark tillväxt samt god avkastning. De nya finansiella målen bekräftar vårt fortsatta fokus på lönsam tillväxt och god avkastning tillsammans med ett långsiktigt värdeskapande.

Den 14 mars 2017 kommunicerade vi vår avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm inom en snar framtid. Även om SSM har en god finansiell beredskap innebär en notering en förbättrad tillgång till kreditmarknaden och ett värdefullt kapitaltillskott för att realisera bolagets långsiktiga affärsplan.

### Väl positionerade för fortsatt lönsam tillväxt

Den rådande urbaniseringen och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm, tillsammans med ett underskott av bostäder, gynnar vår bransch och innebär en fortsatt stark underliggande efterfrågan på bostäder i Storstockholmsområdet.

Vi har en kundbas med ett genuint behov av bostad, ett attraktivt och lönsamt affärskoncept, en betydande projektportfölj och en stark finansiell beredskap supporterat av en rutinerad och effektiv projektorganisation.

Vi är därmed väl positionerade för en fortsatt lönsam tillväxt även under 2017, och framöver.

Mattias Roos  
Verkställande direktör



” Vår vision är en bostads-  
marknad med plats för så  
många som möjligt. Fler  
människor ska kunna ha råd  
att bo bra.

# Tre år i sammandrag

Belopp i TSEK om inget annat anges	2016	2015	2014
<i>Nyckeltal definierade enligt IFRS</i>			
Nettoomsättning	649 901	351 098	411 003
Periodens resultat	144 743	95 554	35 073
Vinst per aktie efter skatt, SEK	4,8	3,2	1,2
<i>Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS</i>			
Nettoomsättning joint ventures	748 362	844 100	732 875
Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398 263	1 195 198	1 143 878
Bruttoresultat	147 082	52 134	57 515
Bruttomarginal, %	22,6	14,8	14,0
Rörelseresultat	187 081	101 947	62 840
Rörelsemarginal, %	28,8	29,0	15,3
Utdelning per aktie, SEK	0,6	0,1	0,1
Eget kapital per aktie, SEK	10,0	5,8	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7
Kassalikviditet, ggr	2,5	2,9	1,5
Soliditet, %	29,1	31,9	20,1
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5
Antal utestående aktier <sup>1</sup>	30 100 000	30 100 000	30 100 000
<i>Operationella nyckeltal</i>			
Antal lägenheter i produktion, ingående balans	1 287	813	455
Antal byggstartade lägenheter	238	547	515
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
<b>Antal lägenheter i produktion, utgående balans</b>	<b>1 479</b>	<b>1 287</b>	<b>813</b>
Antal byggrätter, ingående balans	2 337	1 752	1 022
Antal förvärvade byggrätter	2 951	513	887
Förändringar inom befintlig projektportfölj	13	145	-
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
<b>Antal byggrätter, utgående balans</b>	<b>5 255</b>	<b>2 337</b>	<b>1 752</b>
Ackumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans	1 249	773	230
Antal sålda lägenheter	224	549	700
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
<b>Ackumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans</b>	<b>1 427</b>	<b>1 249</b>	<b>773</b>
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813
Ackumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773
<b>Såld andel i produktion, utgående balans</b>	<b>96,5</b>	<b>97,0</b>	<b>95,1</b>
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813
<b>Antal byggrätter under utveckling, utgående balans</b>	<b>3 776</b>	<b>1 050</b>	<b>939</b>

<sup>1</sup> Vid en extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslutades att genomföra en aktiesplit om 100:1. Aktiespliten registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2017. Efter aktiespliten uppgår antalet aktier till 30 100 000 stycken.

Nyckeltalstabellen innehåller vissa finansiella och operationella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. SSM anser att dessa nyckeltal ger värdefull information till investerare eftersom de i kombination med (men inte istället för) andra nyckeltal möjliggör utvärdering av aktuella trender på ett värdefullt sätt. Dessa nyckeltal ska dock inte betraktas som en ersättning för poster som beräknas enligt IFRS.

» En avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA:s riktlinjer och återfinns på SSM:s webbplats: [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

**Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag**

TSEK	2016	2015	2014
Nettoomsättning	649 901	351 098	411 003
Kostnad för produktion och förvaltning	- 502 819	- 298 964	- 353 488
Bruttoresultat	147 082	52 134	57 515
Försäljnings- och administrationskostnader	- 36 409	- 27 070	- 32 142
Resultatandel i joint ventures	76 408	76 883	37 467
<b>Rörelseresultat</b>	<b>187 081</b>	<b>101 947</b>	<b>62 840</b>
<b>Finansiella poster – netto</b>	<b>- 37 588</b>	<b>- 9 157</b>	<b>- 22 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>149 493</b>	<b>92 790</b>	<b>40 025</b>
Inkomstskatt	- 4 750	2 764	- 4 952
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>144 743</b>	<b>95 554</b>	<b>35 073</b>

**Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag**

TSEK	2016	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella tillgångar	1 388	1 469	-
Materiella anläggningstillgångar	433	349	614
Finansiella anläggningstillgångar	460 047	223 299	156 681
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>461 868</b>	<b>230 340</b>	<b>162 518</b>
Projektfastigheter	208 799	114 952	53 856
Övriga omsättningstillgångar	365 164	199 123	184 006
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>573 963</b>	<b>314 075</b>	<b>237 862</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 035 831</b>	<b>544 415</b>	<b>400 380</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	301 300	173 544	80 587
Långfristiga skulder	588 572	303 063	199 949
Kortfristiga skulder	145 959	67 808	119 844
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 035 831</b>	<b>544 415</b>	<b>400 380</b>

**Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag**

TSEK	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	- 19 402	- 15 246	- 28 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 213 893	- 49 062	- 69 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244 490	88 332	10 644
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>63 892</b>	<b>52 696</b>	<b>28 672</b>

\* Omklassificering av kassaflödet har skett per 2016 Q4 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.





”

Vi ser till att fler människor har råd att leva ett rikare liv, genom att ge fler möjligheten att bo bra.





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ) 556533-3902 (bolaget) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016.

## Koncernens verksamhet

Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många som möjligt utvecklar SSM prisvärda och funktionssmarta bostäder med tidsenliga och attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer, strax utanför city. SSM vänder sig till hushåll med en till två personer i intervallet 20–44 år som vill kunna nyttja allt det som staden har att erbjuda och som vill prioritera mer i livet än boendet.

SSM (koncernen) är den ledande bostadsutvecklaren inom sin nisch i Storstockholmsområdet och har under nära 25 år i branschen deltagit i utvecklingen av flera attraktiva bostadsområden i regionen såsom Telefonplan och Fruängen. Projekten har varierat i storlek och komplexitet. Koncernen har sedan 2009 agerat totalentreprenör och tagit ett helhetsansvar för sina bostadsutvecklingsprojekt genom att förvärva, utveckla, sälja och bygga lägenheter. SSM har en industriell erfarenhetsbas med ett nätverk av underentreprenörer, materialleverantörer, kommuner, fastighetsägare och fastighetsmäklare.

Förvärvs- och utvecklingsprocessen drivs endast om förutsättningar finns att förädla byggrätten till ett attraktivt boende för koncernens målgrupp. Under den processen uppstår ofta möjligheten att addera fler lägenheter per markyta än vad som ursprungligen var planerat. Detta innebär fler producerade lägenheter på befintlig mark och ofta en ekonomisk fördel för koncernen som erhåller fler lägenheter till försäljning. SSM:s portfölj uppgick per 31 december 2016 till 5 255 byggrätter, samtliga i citynära lägen med närhet till knutpunkter för lokaltrafik och med potential att utvecklas till mindre, yteffektiva och funktionella lägenheter.

SSM Holding AB (publ) är moderbolag i koncernen som består av direkt och indirekt ägda dotterbolag (se not 9 Andelar i koncernföretag). Bolaget har över tid valt att samarbeta med andra företag och investerare i joint ventures. Dessa intresseföretag konsolideras ej i koncernen (not 10 Innehav i joint ventures). SSM ser samarbeten som ett effektivt sätt att hantera projektrisk och avkastning, samt för att finansiera fortsatt expansion.

## Marknadsutveckling

Verksamheten påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige samt av utvecklingen på bostadsmark-

naden och tillgången på byggrätter i Stockholm. Marknaden för bostadsutveckling drivs, förutom av utbud och efterfrågan på bostäder, särskilt av faktorer som tillgången på arbetskraft, befolkningstillväxt och hushållens betalningsförmåga. Viktiga mått på marknadens utveckling är därvid bland annat BNP, inflation, räntenivå och sysselsättning. Sveriges ekonomi har efter 2015 års starka avslutning fortsatt växa under 2016. Enligt Konjunkturinstitutet växte Sveriges BNP med 3,5 procent under fjolåret. Konjunktturen i Stockholmsregionen stärktes under slutet av 2016. Stockholms län är det län i Sverige som hade starkast sysselsättningsutveckling under 2016 enligt Arbetsförmedlingen.

Bostadsmarknaden i Sverige fortsätter att vara stark. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter i Storstockholm med sex procent under 2016. I centrala Stockholm var motsvarande ökning fyra procent. I Stockholms stad ökade priserna på bostadsrätter med två procent under året. Där kostade en bostadsrätt i genomsnitt 70 824 kronor per kvadratmeter. Regionens största prisuppgång finns i Upplands-Bro kommun där priserna har ökat med 20 procent med ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 31 913 kronor. Årstakten för prisuppgång- en på bostadsrätter i Uppsala var fem procent.

SEB:s boprisindikator från december 2016 visar att hushållens förväntningar på bopriser är kvar på en hög nivå. Under året har förväntningarna fluktuerat för att under hösten återigen stiga. Boprisindikatorns svängningar under 2016 kan bero på en osäkerhet kopplad till presidentval i USA, Brexit och amorteringskrav som infördes under sommarperioden. Samtidigt är de marknadsdrivande faktorerna starka såsom hög efterfrågan, finansieringsstyrka hos kunderna samt låga räntor.

## Verksamhetens utveckling 2016

SSM har utvecklats kraftfullt under 2016 och det finns ett betydande momentum i koncernen. Rörelseresultatet steg med 83,5 procent och projektportföljen växte kraftigt samtidigt som organisationen har förstärkts och anpassats för att motsvara nya och framtida behov. Helårets förbättrade rörelseresultat kan till största del förklaras av att fler projekt har drivits i egen regi. Rörelsemarginalen fortsätter att vara på en hög nivå och har under året överträffat de finansiella målen för koncernen.

SSM har ett tydligt fokus på Storstockholmsområdet, där även

Antal lägenheter i produktion inklusive joint ventures	2016	2015	2014	2013
I produktion	1 479	1 287	813	455
Byggstartade	238	547	515	370
Avslutade	46	73	157	99
Förvärvade	2 951	513	887	507
Förändringar inom befintlig projektportfölj	13	145	-	-
Byggrätter (inklusive lägenheter i produktion)	5 255	2 337	1 752	1 022
Akkumulerat antal sålda lägenheter	1 427	1 249	773	230
Antal sålda lägenheter	224	549	700	145
Såld andel i produktion, %	96	97	95	51

Uppsala är medräknat, vilket i praktiken innebär att SSM fokuserar på nio kommuner. Samtliga byggrätter i portföljen har lägen i linje med strategin om närhet till city och goda kommunikationer. Vid årsskiftet fanns 46 procent av portföljens byggrätter vid attraktiva Telefonplan eller i Nacka. Under året har 224 bostäder (549) sålts. Försäljningsgraden av bostäder i pågående produktion är hög och uppgick till 96 procent (97). Per den 31 december 2016 var 0 lägenheter osålda i avslutad produktion (0). SSM har ett tydligt affärskoncept och ett högt antal intressenter per bostad. Marknaden har visat ett stort intresse för Metronomen i Telefonplan samt The Tube i Sundbyberg som har produktionsstartats under året, motsvarande 238 bostäder. Föregående år produktionsstartades ND Studios, Turbinhallen, Twin House och West Side Solna (547). Under 2016 har SSM haft en kraftig tillväxt i sin portfölj och förvärvat 2 951 byggrätter. Vid årsskiftet fanns 5 255 byggrätter (2 337) i portföljen, varav 1 479 bostäder (1 287) i pågående produktion fördelat på åtta projekt.

Den 14 mars kommunicerade SSM sin avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm inom en snar framtid. Även om SSM idag har en god finansiell beredskap, inte minst genom ett obligationslån med en ram om 700 MSEK varav 400 MSEK utnyttjats, innebär en notering en utökad tillgång till kreditmarknaden och ett värdefullt kapitaltillskott för att realisera den långsiktiga affärsplanen.

Vid extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslöts att anta en ny bolagsordning. Genom detta beslut kom bolaget att bli ett avstämningsbolag. Den extra bolagsstämman beslöt vidare att genomföra en uppdelning av bolagets aktier varigenom varje aktie delas upp i 100 aktier. Bolagets totala antal aktier kom efter uppdelningen att uppgå till 30 100 000 aktier. Vid den extra bolagsstämman beslöts vidare att utse Ulf Morelius (en av bolagets grundare och tidigare styrelseordförande) till styrelseledamot för bolaget.

## Intäkter och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 649,9 MSEK (351,1). Ökningen av nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att produktion av projekt i egen regi ökade, där Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios och The Tube var i produktion. Under 2016 påbörjades även de första entreprenaderna utförda åt Brf Turbinhallen samt Brf Twin House – projekt som genomförs i joint ventures och därmed genererar resultat för koncernen.

Koncernens kostnad för produktion och förvaltning uppgick under perioden till -502,8 MSEK (-299,0), och var främst hänförliga till projekten Bromma Tracks, Metronomen och ND Studios samt entreprenaderna i Turbinhallen och Twin House. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av en ökad andel projekt producerade i egen regi. SSM:s bruttoresultat för perioden uppgick till 147,1 MSEK (52,1).

Koncernens försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -36,4 MSEK (-27,1), och var främst hänförliga till personalkostnader. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av ökade personalkostnader. Resultatandel i joint ventures uppgick under 2016 till 76,4 MSEK (76,9). Resultatandelen består av resultat från projekten Rosteriet, The Lab, Turbinhallen, Twin House samt West Side Solna. Rörelseresultatet för 2016 uppgick till 187,1 MSEK (101,9). Skillnaden är främst hänförlig till att fler projekt drivs i egen regi.

Nettot av koncernens finansiella poster under perioden uppgick till -37,6 MSEK (-9,2). Skillnaden är främst hänförlig till en högre nettoskuld under 2016 samt engångskostnad uppgående till 8,0 MSEK för förtida lösen av obligation från 2013 vid refinansiering. Inkomstskatt för 2016 uppgick till -4,8 MSEK (2,8). Periodens resultat uppgick till 144,7 MSEK (95,6).

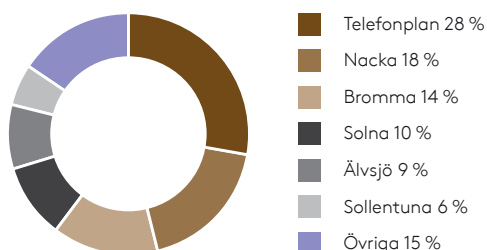
## Finansiell ställning

Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2016 uppgick till 1 035,8 MSEK (544,4). Kapitalbindningen i projektfastigheter uppgick per balansdagen till 208,8 MSEK (115,0). Ökningen av tillgångssidan är främst hänförlig till en kraftig ökning i antalet byggrätter, ökat antal byggrätter i produktion och liten andel avslutade projekt i produktion. Eget kapital uppgick per balansdagen till 301,3 MSEK (173,5). Räntebärande finansiella skulder ökade under året och uppgick per den 31 december 2016 till 523,4 MSEK (296,3) varav samtliga är långfristiga. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Under årets andra kvartal refinansierades bolagets obligationslån genom en ny obligation med en ram om 700 MSEK och en första upplåning om 400 MSEK. Obligationen har emitterats mot bakgrund av SSM:s fortsatt goda tillväxt och behovet av kapital relaterat till det ökande antalet bostäder i produktion och fortsatta investeringar i nya projekt och byggrätter. Soliditeten uppgick till 29,1 procent (31,9) vid periodens utgång.

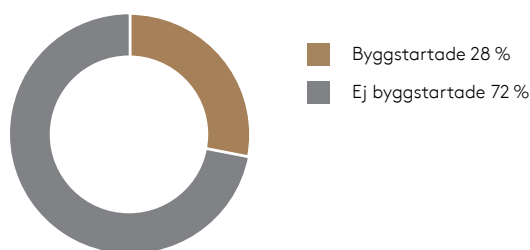
## Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under perioden till 144,4 MSEK (16,6). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -19,4 MSEK (-15,2). Förändringen hänför sig främst till förvärv av projektfastigheter, utarbetade ej fakturerade intäkter i projekt, samt ökning av kundfordringar och kortfristiga skulder. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -213,9 MSEK (-49,1). Förändringen hänför sig främst till ökning av fordringar på Brf Metronomen, Brf The Tube och joint ventures samt kapitaltillskott till joint ventures. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 244,5 MSEK (88,3). Förändringen hänför sig främst till att obligationsfinansiering från 2013 ersattes med en ny

Projektportfölj, geografisk fördelning



Projektportfölj, fördelning per projektstatus



obligationsfinansiering under 2016. Totalt uppgick periodens kassaflöde 2016 till 11,2 MSEK (24,0).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 63,9 MSEK (52,7). Disponibla likvida medel inklusive outnyttjade kreditramar uppgick vid rapportperiodens slut till 383,9 MSEK (72,7 MSEK).

### Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkt- och resultat-effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

### Moderbolaget

Moderbolaget hade inga intäkter under 2016 eller jämförelseperioden. Årets resultat uppgick till 20,7 MSEK (7,5). Det positiva resultatet härrör främst från aktier och andelar i koncernbolag. Tillgångarna utgörs främst av fordringar på koncernföretag och uppgick vid årets slut till 481,9 MSEK (270,4). Eget kapital uppgick per balansdagen till 75,5 MSEK (73,3). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 3 personer (0) varav verkställande direktören är en.

### Aktier och aktiekapital

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 30,1 MSEK och högst 120,4 MSEK fördelat på lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 30,1 MSEK fördelat på totalt 30 100 000 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK. Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 301 000. Den 23 januari 2017 har Bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1. Antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000. Aktierna i bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Varje aktie i bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Vid årets slut innehades samtliga aktier i bolaget av Eurodevelopment Holding AG.

### Köptionsprogram

SSM:s ägare Eurodevelopment Holding AG har i december 2016 och januari 2017 utfärdat köptioner avseende aktier i bolaget till styrelseledamöterna (exklusive Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand) och ledande befattningshavare samt vissa andra nyckelpersoner i koncernen. Därutöver har Eurodevelopment Holding AG i mars 2016 utfärdat 602 000 köptioner till den verkställande direktören. För en närmare beskrivning av villkoren för det senare köptionsprogrammet hänvisas till not 6 Ersättning till anställda.

### Risker och osäkerheter

SSM:s verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultatövertillväxt även beakta riskfaktorerna. De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av strategiska risker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt verksamhetsrelaterade risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansie-

ring av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 15 Finansiell riskhantering. SSM:s övriga risker och riskhantering redovisas även på sidorna 43–45.

### Miljö

SSM strävar efter att överträffa kraven enligt gällande miljölagstiftning, normer och rekommendationer. Vid val av byggproduktionsmetod väljer SSM det alternativ som är resurssnålt och har låg miljöpåverkan. Koncernen tar hänsyn till inverkan på miljön vid köp av varor och tjänster, till exempel genom att använda miljödeklarerade material och byggvaror, och minimera mängden restprodukter och avfall.

### Medarbetare

SSM har under de senaste åren byggt upp en stark organisation som idag innefattar cirka 70 anställda. En majoritet av de anställda, cirka 45 personer, arbetar i koncernens projektorganisation som består av produktionsledare, platschefer, projekteringsledare, projektchefer samt avdelningschefer. Omkring 25 personer är verksamma inom koncernens stödfunktioner.

Bolaget arbetar utifrån fem grundläggande värderingar: Energi, Engagemang, Glädje, Innovation och Inspiration. Samtliga anställda ska förhålla sig till värdeorden i det dagliga arbetet. För att ta vara på och utveckla färdigheter hos yngre medarbetare driver SSM det interna programmet YES (Yngre Engagerade SSM:are).

Det genomsnittliga antalet heltidsanställda var under året 58 (40) personer. Vid årets slut var antalet heltidsanställda 67 personer (46). Av dessa är 40 procent (41) kvinnor och 60 procent (59) män. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 98,7 procent (98,0) av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 5,1 procent (34,7). Under året genomfördes via Great Place to Work en årligen återkommande medarbetarundersökning vilken gav ett resultat på NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) om 87 (84). För ytterligare information om medarbetarna se not 6 Ersättning till anställda.

Vid årsstämma den 14 mars 2017 kommer förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att läggas fram. Riktlinjerna kommer att gälla fram till årsstämman 2018. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. För närvarande finns det sex ledande befattningshavare i SSM, inklusive verkställande direktören. Styrelsen har rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det. Förslaget finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–49.

### Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram och ett bonusprogram. Verkställande direktören har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av sin fasta månadslön och övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggindustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

**Uppsägningstid och avgångsvederlag**

För verkställande direktörens anställning gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Verkställande direktören är inte berättigad till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i koncernen har rätt till en uppsägningstid om tre till sex månader. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna har rätt till avgångsvederlag.

**Incitamentsprogram och bonusprogram**

Verkställande direktören är berättigad till en årlig bonus motsvarande två procent av ett underlag som baseras på koncernens rörelseresultat inklusive finansiella intäkter från dess delägda intressebolag. Bonusen kan som högst uppgå till tolv fasta månadslöner för det senaste bonusgrundande räkenskapsåret.

Koncernens övriga ledande befattningshavare deltar i ett bonusprogram som ger dem möjlighet att erhålla en årlig bonus upp till högst fyra månadslöner. Utfall av bonus beror på uppnåendet av vissa mål i relation till koncernens rörelseresultat, operationella tillväxt och kundnöjdhet.

För uppgifter om ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som kostnadsförts under 2016 hänvisas till not 6 Ersättning till anställda.

**Bolagsstyrningsrapport**

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i SSM:s årsredovisning 2016 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 46–54 eller SSM:s webbplats [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com) där bolagsstyrningsrapporten även finns att tillgå som en separat rapport.

**Väsentliga händelser efter årets utgång****Nya finansiella mål och ny utdelningspolicy**

Styrelsen har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första möjlig utdelning i samband med årsstämman 2018. De nya målen, som anges nedan, följer av bolagets fokus på långsiktigt värdeskapande samt en fortsatt stark och lönsam tillväxt.

- Rörelsemarginal: >20 procent
- Räntabilitet på eget kapital: >25 procent
- Räntetäckningsgrad: >2 gånger
- Soliditet: >30 procent
- Utdelningspolicy: >30 procent av årets resultat från och med 2017 med första möjliga utdelning i samband med årsstämman 2018

**SSM erhöll markanvisning för bostäder i Täby Park**

SSM är en av vinnarna i Täby kommuns markanvisningstävling kopplat till den nya stadsdelen Täby Park. SSM kommer att utveckla och bygga 270 bostäder, varav 180 hyresrätter. Planerad byggstart är 2018 med inflyttning under 2020.

**SSM kommunicerar avsikt att notera bolaget**

Den 14 mars 2017 aviserade SSM sin avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm.

**Framtidsutveckling**

Urbaniseringen, bostadsunderskottet och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm medför en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i regionen.

SSM har en kundbas med ett genuint behov av bostad, ett attraktivt och lönsamt affärskoncept, en betydande projektportfölj, en stark finansiell beredskap samt en rutinerad och effektiv projektorganisation.

Arbetet fortsätter med att förverkliga SSM:s nya affärsplan som sträcker sig till 2021. SSM:s avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år. Under 2017 har SSM som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder. Bolaget ser framför sig en fortsatt stark efterfrågan på små yteffektiva lägenheter med funktionell design.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel (SEK):

Balanserade vinstmedel	24 696 891
Årets resultat	20 675 781
<b>Summa</b>	<b>45 372 672</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning balanseras	45 372 672
-------------------------	------------

Under 2016 har utdelning skett vid tre tillfällen: 2,5 MSEK den 5 januari, 4,0 MSEK den 15 juni samt 12,0 MSEK den 15 september.

Styrelsen har vid varje utdelningstillfälle bedömt att den föreslagna vinstutdelningen varit försvarlig med hänsyn till de krav som bolagsverksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker har ställt på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets ekonomiska ställning har inte gett upphov till annan bedömning än att bolaget kunnat förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Härvid har styrelsen tagit i beaktande bolagets och koncernens ekonomiska situation enligt vad som framgår av den senaste årsredovisningen samt övriga för styrelsen kända och relevanta förhållanden.



# Finansiella rapporter

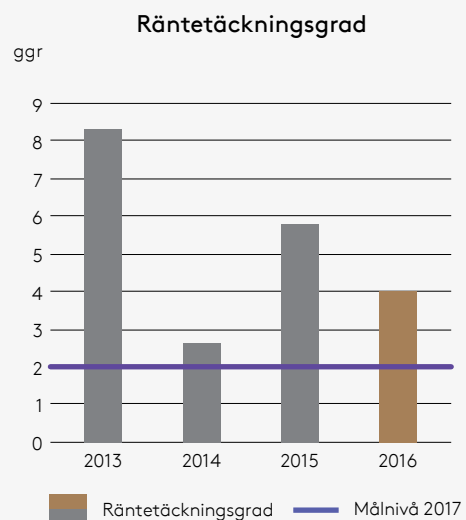
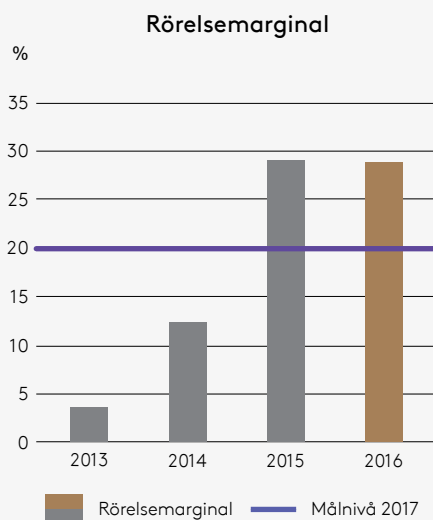
## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3,7	649 901	351 098
Kostnad för produktion och förvaltning	4	- 502 819	- 298 964
Bruttoresultat		147 082	52 134
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8, 13, 14	- 36 409	- 27 070
Resultatandel i joint ventures	10	76 408	76 883
<b>Rörelseresultat</b>		<b>187 081</b>	<b>101 947</b>
Finansiella intäkter	11	11 867	10 023
Finansiella kostnader	11	- 49 455	- 19 180
<b>Finansiella poster – netto</b>		<b>- 37 588</b>	<b>- 9 157</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>149 493</b>	<b>92 790</b>
Inkomstskatt	12	- 4 750	2 764
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>144 743</b>	<b>95 554</b>
<i>Resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		144 716	95 476
Innehav utan bestämmande inflytande		27	78
		<b>144 743</b>	<b>95 554</b>

I koncernen finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		4,81	3,17
Antal aktier vid periodens slut	23	30 100 000	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden		30 100 000	30 100 000

Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 301 000 st. Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 och att antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000 st. Resultat per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.



## Koncernens rapport över finansiell ställning

<b>TSEK</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	13	1 388	1 469
Summa immateriella tillgångar		1 388	1 469
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	14	433	349
Summa materiella anläggningstillgångar		433	349
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	10	187 147	130 189
Fordringar hos joint ventures	7, 16	69 069	22 080
Övriga långfristiga fordringar	7, 16, 17	203 831	71 030
Summa finansiella anläggningstillgångar		460 047	223 299
Uppskjutna skattefordringar	12	-	5 223
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>461 868</b>	<b>230 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	18	208 799	114 952
Summa varulager		208 799	114 952
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	16, 19	29 394	1 714
Upparbetade ej fakturerade intäkter	17, 20	163 355	61 928
Fordringar hos joint ventures	7, 16	3 064	95
Skattefordringar		459	-
Övriga fordringar	7, 16, 19	80 993	68 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	24 007	13 884
Likvida medel	16, 22	63 892	52 696
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>573 963</b>	<b>314 075</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 035 831</b>	<b>544 415</b>

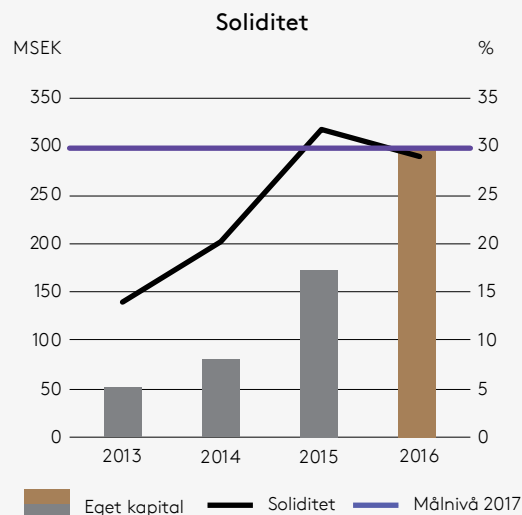
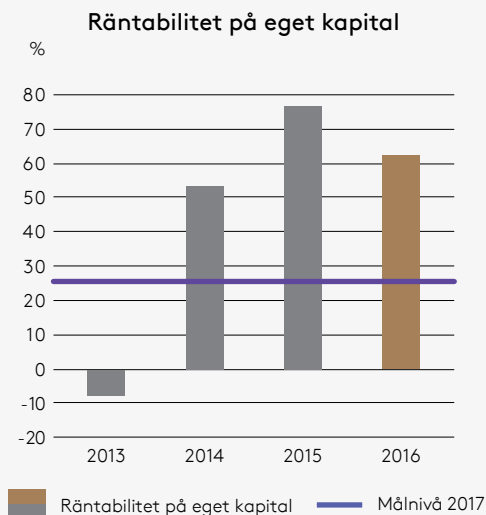
## Koncernens rapport över finansiell ställning forts.

<b>TSEK</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	<b>23</b>		
Aktiekapital		30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		271 163	143 293
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		301 263	173 393
Innehav utan bestämmande inflytande		37	151
<b>Summa eget kapital</b>		<b>301 300</b>	<b>173 544</b>
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	15, 16, 24	390 663	196 822
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 24	132 771	99 521
Övriga långfristiga skulder	16, 24	49 623	-
Avsättningar	27	14 444	5 042
Uppskjutna skatteskulder	12	1 071	1 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>588 572</b>	<b>303 063</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	10 425
Leverantörsskulder	15, 16	43 332	28 565
Avsättningar	27	2 817	1 537
Aktuella skatteskulder	12	1 620	3 036
Övriga skulder	16, 25	62 660	11 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35 530	12 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>145 959</b>	<b>67 808</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 035 831</b>	<b>544 415</b>

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Balanserad vinst	Summa		
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	23	<b>30 100</b>	<b>50 315</b>	<b>80 415</b>	<b>172</b>	<b>80 587</b>
<b>Totalresultat</b>						
Årets resultat			95 476	95 476	78	95 554
<b>Summa totalresultat</b>			<b>95 476</b>	<b>95 476</b>	<b>78</b>	<b>95 554</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Lämnad utdelning			- 2 498	- 2 498	- 100	- 2 598
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>- 2 498</b>	<b>- 2 498</b>	<b>- 100</b>	<b>- 2 598</b>
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>		<b>30 100</b>	<b>143 293</b>	<b>173 393</b>	<b>151</b>	<b>173 544</b>
<b>Eget kapital 2016-01-01</b>	23	<b>30 100</b>	<b>143 293</b>	<b>173 393</b>	<b>151</b>	<b>173 544</b>
<b>Totalresultat</b>						
Årets resultat			144 716	144 716	27	144 743
<b>Summa totalresultat</b>			<b>144 716</b>	<b>144 716</b>	<b>27</b>	<b>144 743</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Lämnad utdelning			- 18 501	- 18 501	- 140	- 18 641
Aktierelaterade ersättningar			1 655	1 655	-	1 655
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>- 16 846</b>	<b>- 16 846</b>	<b>- 140</b>	<b>- 16 986</b>
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>		<b>30 100</b>	<b>271 163</b>	<b>301 263</b>	<b>37</b>	<b>301 300</b>





# Koncernens rapport över kassaflöden

<b>TSEK</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	187 081	101 947
Ej likviditetspåverkande poster	2 371	1 385
Upparbetad vinst i joint ventures	- 76 427	- 76 883
Erhållen utdelning från joint ventures	62 000	-
Erhållen ränta	2 101	10 038
Utbetald ränta	- 30 766	- 19 180
Utbetalda inkomstskatter	- 2 009	- 709
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	144 351	16 598
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Minskning/ökning av projektfastigheter	- 195 274	- 12 071
Minskning/ökning av kundfordringar	- 27 680	- 1 161
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 25 279	- 44 063
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14 767	29 352
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69 713	- 3 901
Summa förändring av rörelsekapital*	- 163 753	- 31 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 19 402</b>	<b>- 15 246</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	- 981	- 2 204
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 363	- 42
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 221 549	- 46 816
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 213 893</b>	<b>- 49 062</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	- 18 641	- 2 598
Ökning av långfristiga skulder	516 131	163 093
Amortering av långfristiga skulder	- 253 000	- 72 163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>244 490</b>	<b>88 332</b>
Minskning/ökning av likvida medel	11 195	24 024
Likvida medel vid periodens början	52 696	28 672
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>63 892</b>	<b>52 696</b>

\* Omklassificering av kassaflödet har skett per 2016 Q4 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

## Moderbolagets rapport över totalresultat

<b>TSEK</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3	-	-
Bruttoresultat		-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	- 10 686	- 544
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 10 686</b>	<b>- 544</b>
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag		46 000	10 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	26 001	15 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 40 639	- 17 936
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 676</b>	<b>7 451</b>
Skatter	12	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>20 676</b>	<b>7 451</b>

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkningar

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag	7	330 698	164 064
Övriga fordringar	17	-	9 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>422 968</b>	<b>265 334</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		45 030	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 611	-
Kassa och bank		10 234	32
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>58 952</b>	<b>5 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>481 920</b>	<b>270 366</b>

TSEK		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 100	30 100
Fritt eget kapital		24 697	35 746
Årets resultat		20 676	7 451
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 473</b>	<b>73 297</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	15, 16, 24	390 663	196 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>390 663</b>	<b>196 823</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag	7	-	50
Leverantörsskulder	15, 16	1 865	23
Övriga skulder	25	43	-
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	21, 26	13 876	173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 784</b>	<b>246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>481 920</b>	<b>270 366</b>

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28.

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

TSEK	Not	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa
		Aktiekapital	Balanserad vinst	
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	23	<b>30 100</b>	<b>38 244</b>	<b>68 344</b>
<i><b>Totalresultat</b></i>				
Årets resultat			7 451	7 451
<b>Summa totalresultat</b>			<b>7 451</b>	<b>7 451</b>
<i><b>Transaktioner med aktiägare</b></i>				
Lämnad utdelning			- 2 498	- 2 498
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>- 2 498</b>	<b>- 2 498</b>
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>		<b>30 100</b>	<b>43 197</b>	<b>73 297</b>
<b>Eget kapital 2016-01-01</b>	23	<b>30 100</b>	<b>43 197</b>	<b>73 297</b>
<i><b>Totalresultat</b></i>				
Årets resultat			20 676	20 676
<b>Summa totalresultat</b>			<b>20 676</b>	<b>20 676</b>
<i><b>Transaktioner med aktieägare</b></i>				
Lämnad utdelning			- 18 501	- 18 501
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>- 18 501</b>	<b>- 18 501</b>
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>		<b>30 100</b>	<b>45 373</b>	<b>75 473</b>



## Moderbolagets kassaflödesanalys

<b>TSEK</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>		
Rörelseresultat	- 10 686	- 544
Ej likviditetspåverkande poster	- 235	-
Erhållen ränta	26 007	15 931
Utbetald ränta	- 22 619	- 16 744
Utbetalda inkomstskatter	- 77	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	- 7 610	- 1 357
<b><i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i></b>		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 3 611	-
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1 842	23
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	9 257	41
Summa förändring av rörelsekapital*	7 488	64
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 122</b>	<b>- 1 293</b>
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 170 683	- 1 189
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9 000	-
Erhållen utdelning från koncernföretag	10 000	5 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 151 683</b>	<b>3 811</b>
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>		
Lämnad utdelning	- 18 501	- 2 498
Ökning av långfristiga skulder	388 508	-
Amortering av långfristiga skulder	- 208 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>162 007</b>	<b>- 2 498</b>
Minskning/ökning av likvida medel	10 202	20
Likvida medel vid periodens början	32	12
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>10 234</b>	<b>32</b>

\* Omklassificering av kassaflödet har skett per 2016 Q4 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

# Noter

## NOT 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ) (moderbolaget) och dess dotterbolag (sammantaget koncernen SSM) förvärvar, utvecklar och genomför bostadsprojekt i Storstockholmsregionen.

Moderbolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm. SSM Holding AB (publ) ägs till 100 procent av Euro-development Holding AG (CH-170.3.022.557-3).

Den 13 mars 2017 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

## NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för SSM-koncernen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se stycket om viktiga uppskattningar och bedömningar i denna not.

### Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga av de nya och ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2016 eller senare bedöms ha haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats

Nedan anges nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar senare än 1 januari 2016 och bedöms som relevanta för koncernen. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

Följande nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som är obligatoriska för räkenskapsår som börjar senare än den 1 januari 2016 bedöms som relevanta för koncernen:

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* publicerades av IASB i maj 2014 och godkändes av EU i september 2016. IFRS 15 är en heltäckande principbaserad standard för all intäktsredovisning, oavsett typ av transaktion eller bransch, som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som behandlar intäktsredovisning. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundavtal ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda/erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. En utvärdering av effekterna från standarden har påbörjats men det är för tidigt att säga om den kommer ge några materiella effekter på redovisningen av koncernens intäkter.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument* publicerades i sin helhet i juli 2014 och ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Värdering och klassificering*.

Standarden godkändes av EU i november 2016. IFRS 9 sammanför alla aspekter av redovisningen av finansiella instrument (med undantag för makrosäkringar); klassificering, värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. De kategorier för klassificering av finansiella tillgångar som finns i IAS 39 ersätts i IFRS 9 av två kategorier, där värdering sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen (accounting mismatch). Säkringsredovisningen har förbättrats i IFRS 9 så att effekterna av hur ett företag hanterar riskerna med sina finansiella instrument speglas tydligare i den finansiella rapporteringen. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. Standarden bedöms inte få några kända materiella effekter på redovisningen av de finansiella instrument som innehas av koncernen i dagsläget.

#### IFRS 16 Leases

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Vid första tillämpning av IFRS 16 *Leases* kan företag välja full retroaktiv tillämpning eller en variant med lätttnadsregler. Standarden är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Tidigare tillämpning är dock tillåten för företag som tillämpar IFRS 15. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2019. Standarden bedöms få materiella effekter på redovisningen av tillgångar och skulder hänförliga till koncernens leasingavtal. Effekterna kommer att utredas under 2017.

Inga andra nya eller ändrade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som publicerats av IASB men ännu inte har godkänts av EU bedöms som relevanta för koncernens redovisning.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras vanligen på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa bedömningar och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och de som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

#### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2016 och 2015 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

#### Successiv vinstavräkning av projekt

Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att SSM:s system för projektstyrning följs, och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som baseras på projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. En viktig kunskapskälla är dokumentationen från tidigare SSM-projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

#### Resultatavräkning av fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning är

## NOT 2 Fortsättning

avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande, övergång av äganderätt eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag.

### Koncernredovisning

#### Dotterbolag

Dotterbolag är företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag eliminerar. Redovisningsprinciperna för dotterbolag skiljer sig i förekommande fall från koncernens för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

#### Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

#### Innehav i joint ventures

Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett joint ventures förluster uppgår till, eller överstiger, dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan joint ventures återvinningsvärde samt det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i joint ventures" i resultaträkning.

Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess joint ventures, redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i joint ventures. Orealiserade förluster eliminerar, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlätna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Omräkning av utländsk valuta

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är

verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

#### Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

### Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs av intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter, entreprenadintäkter, hyresintäkter från fastigheter, samt försäljning av projektfastigheter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Intäkter från försäljning av varor redovisas när risker och förmåner förknippade med ägandet av varorna har övergått på köparen, i enlighet med försäljningsvillkoren, och när intäkterna och tillhörande utgifter kan beräknas tillförlitligt samt det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen av enheterna tillfaller koncernen. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

#### Fastighetsintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt stycket om kassaflödesanalys nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från SSM:s sida.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

SSM redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Fastigheter som utvecklas som bostadsprojekt i SSM:s verksamhet redovisas enligt avsnittet Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter.

#### Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

SSM:s utveckling av bostäder i Stockholmsregionen genomförs huvudsakligen i form av att ett entreprenadavtal tecknas med en självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med extern part i form av bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter. Koncernen behåller vid entreprenadavtal ett åtagande att förvärva osålda bostadsrätter.

Redovisade intäkter baserar sig på försäljningsgrad och färdigställandegrad. Försäljningsgraden utgörs av summan av avtalade insatser i förhållande till de totala insatserna i respektive projekt. Med avtalade insatser menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt prognosticerade projektkostnader. Kvartalsvis omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Vid projektstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från projektstart.

### Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. SSM har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupper utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etcetera ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

## NOT 2 Fortsättning

### Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdag och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas. Eftersom koncernen de senaste åren inte redovisat några skattemässiga resultat finns idag inga underskottsavdrag upptagna på koncernens balansräkning.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skatteobjekt eller olika skatteobjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettbetalningar.

### Immateriella tillgångar

#### Immateriella rättigheter

Utvecklingskostnader för IT-system som ger framtida förbättrad intjäningsförmåga aktiveras och redovisas till anskaffningsvärde. Aktiverade kostnader för IT-system skrivs av över nyttjandetiden, som bedöms vara den period systemen är marknadseffektiva. Nyttjandetiden för aktuella aktiveringar bedöms vara tre år. De nedskrivningstestas om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången förväntas komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Avskrivningar på övriga materiella anläggningstillgångar, görs linjärt enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer: tre till fem år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod, eller efter nyttjandegrad, med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut. För maskiner och inventarier är avskrivningstiden normalt mellan fem och tio år. IT-investeringar skrivs av över tre år. För mark sker ingen avskrivning. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller avyttring av tillgången.

### Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

### Leasing

#### Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer, bilar, kontorsmöbler och hyra av kontorslokaler. Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

#### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet och faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten projektfastigheter.

### Varulager

Varulagret utgörs av fastigheter, där SSM utvecklar projekt, som klassificeras som projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem innan byggnation påbörjas.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för länekostnader aktiveras avseende pågående projekt. Övriga länekostnader kostnadsförs löpande.

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärde för färdigställda projektfastigheter beräknas enligt direktavkastningsmetoden, vilket innebär att fastighetens löpande avkastning (driftsnetto) vid full uthyrning divideras med projektets bedömda direktavkastningskrav. Nettoförsäljningsvärdet för pågående projektfastigheter beräknas som värdet i färdigställt skick, enligt ovan, med avdrag för beräknade återstående kostnader för att färdigställa projektet.

### Finansiella instrument

#### Allmänna principer

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas till anskaffningsvärde då det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: lånefordringar och kundfordringar samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter balans-



## NOT 2 Fortsättning

dagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av fordringar hos joint ventures, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, upparbetade ej fakturerade intäkter, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Nedskrivning av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar):

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflödena diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom "försäljnings- och administrationskostnader". Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "försäljnings- och administrationskostnader".

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde  
Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vid längre löptider (minst tre månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

Obligationslån och skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs sig.

Transaktionskostnader för tecknande av ramavtal avseende kreditfacilitet hanteras som en kostnad för att säkra tillgängligheten till finansiering. Transaktionskostnaderna redovisas som en långfristig fordran i balansräkningen och som kostnad i resultaträkningen över facilitetens löptid på fem år.

### Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, vilket är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

### Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### Utdelning

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

### Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättning om vanligtvis 10 TSEK per lägenhet belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper fram till garantibesiktning, vilken utförs efter två år.

### Ersättningar till anställda

Koncernföretagen har olika planer för ersättningar efter avslutad anställning, inklusive förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

#### Pensionsförpliktelser

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentlig eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

För tjänstemän tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom en försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För aktuella räkenskapsår har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

#### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar ersättningar vid uppsägning vid den tidigaste av följande tidpunkter: (a) när koncernen inte längre har möjlighet att återkalla erbjudandet om ersättning; och (b) när företaget redovisar utgifter för en omstrukturering som är inom tillämpningsområdet för IAS 37 och som innebär utbetalning av avgångsvederlag. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas ersättningar vid uppsägning baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

#### Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till företagens aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

## NOT 2 Fortsättning

### Aktierelaterade ersättningar

Koncernen har aktierelaterade ersättningsplaner där företaget erhåller tjänster från anställda som vederlag för koncernens eget kapitalinstrument. Upplýsingar angående dessa planer finns i not 6 Ersättningar till anställda.

### Personaloptionsprogram

Verkligt värde på den tjänstgöring som berättigar anställda till tilldelning av optioner genom koncernens personaloptionsprogram redovisas som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. Det totala beloppet att kostnadsföra baseras på det verkliga värdet på de optioner som tilldelas:

- inklusive alla marknadsrelaterade villkor (t ex aktiemålkurs),
- exklusive eventuell inverkan från tjänstgöringsvillkor och icke marknadsrelaterade villkor för intjänande (t ex lönsamhet, mål för försäljningsökningar och att den anställda kvarstår i företagets tjänst under en angiven tidsperiod),
- inklusive inverkan av villkor som inte utgör intjänandevillkor (exempelvis krav att anställda ska spara eller behålla aktierna under en angiven tidsperiod).

Den totala kostnaden redovisas över intjänandeperioden; perioden över vilken alla de specificerade intjänandevillkoren ska uppfyllas. Vid varje rapportperiods slut omprövar koncernen sina bedömningar av hur många aktier som förväntas bli intjänade baserat på de icke marknadsrelaterade intjänandevillkoren och tjänstgöringsvillkoren. Den eventuella avvikelser mot de ursprungliga bedömningarna som omprövningen ger upphov till, redovisas i resultaträkningen och motsvarande justeringar görs i eget kapital.

De sociala avgifter som uppkommer på tilldelningen av aktieoptioner betraktas som en integrerad del av tilldelningen, och kostnaden behandlas som en kontantreglerad aktierelaterad ersättning.

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser utgörs av befintliga förpliktelser som hänförs till inträffade händelser, vilka ej har redovisats som skuld eller avsättning. Anledningen är att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna eller att förpliktelsernas storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### Transaktioner med närstående

Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Inköp och försäljning mellan närstående sker på marknadsmässiga villkor. Upplýsingar lämnas om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Resultaträkningen benämns dock rapport över totalresultat och innehåller övrigt totalresultat på en separat sida. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, avsättningar och eget kapital.

### Andelar i dotterbolag och joint ventures

Andelar i dotterbolag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag eller joint ventures minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag" respektive "Resultat från andelar i joint ventures".

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar i koncernföretag. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga. Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella klassificeras som operationella leasingavtal.

### Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderbolaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

### Kassa och bank

Definitionen av kassa och bank omfattar kassamedel samt disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institutioner.

## NOT 3 Nettoomsättning och större kunder

### Koncernövergripande information

En uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster ser ut som följer:

Nettoomsättningsfördelning koncernen	2016	2015
Projekttäkter på entreprenader	612 003	323 097
Försäljning av övriga byggtjänster	29 851	22 315
Försäljning av övriga byggvaror	2 490	740
Övriga intäkter	5 557	4 946
<b>Totalt</b>	<b>649 901</b>	<b>351 098</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 649 901 TSEK (351 098) och intäkter från externa kunder i andra länder saknas för de aktuella åren.

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmlåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 1 821 TSEK (1 818) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 0 TSEK (0).

Intäkter om cirka 454 894 TSEK (295 555) avser större enskilda externa kunder.

Intäkter koncernens större enskilda kunder	2016	2015
Brf Metronomen	134 379	-
Brf ND Studios	33 642	97 705
Brf Kungsterrassen	-	2 658
Brf Flygplansfabriken	-	21 599
Brf Turbinhallen	95 781	-
Brf Bromma Tracks	191 092	173 593
<b>Totalt</b>	<b>454 894</b>	<b>295 555</b>

### Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderbolaget har under året fakturerat dotterbolagen 0 TSEK (0) för koncerngemensamma tjänster. Moderbolaget har under året köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0 TSEK (0).



**NOT 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förändringar i lager av lagerfastigheter	126 622	93 284	-	-
Underentreprenader och tjänster	268 526	127 058	-	-
Råmaterial och förbrukningsmaterial	30 046	32 517	-	-
Kostnader för ersättningar till anställda	77 989	48 744	10 450	-
Av- och nedskrivningar	1 339	1 028	-	-
Frakt- och transportkostnader	1 790	1 901	-	-
Marknadsföring och försäljning	5 926	3 409	-	-
Kostnader för operationell leasing	5 396	4 868	-	-
Övriga kostnader	21 594	13 227	236	544
Finansiella kostnader och räntor	49 455	19 180	40 639	17 936
<b>Totalt</b>	<b>588 683</b>	<b>345 214</b>	<b>51 325</b>	<b>18 480</b>

**NOT 5 Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

PwC	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdraget	1 297	581	380	194
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	55	-	-
Skatterådgivning	943	142	750	-
Övriga tjänster	759	170	91	86
<b>Totalt</b>	<b>2 999</b>	<b>948</b>	<b>1 221</b>	<b>279</b>

**NOT 6 Ersättning till anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Löner och andra ersättningar	51 625	32 128	7 565	-
Sociala avgifter	19 619	11 688	2 871	-
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	6 745	4 928	15	-
<b>Totalt</b>	<b>77 989</b>	<b>48 744</b>	<b>10 450</b>	<b>-</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

Styrelse och koncernledning	2016	2015
Löner och andra ersättningar	13 216	6 724
Sociala avgifter	5 000	2 229
Pensionskostnader	1 545	478
<b>Summa styrelse och koncernledning</b>	<b>19 761</b>	<b>9 431</b>
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	38 409	25 404
Sociala avgifter	14 619	9 578
Pensionskostnader	5 200	4 331
<b>Summa övriga anställda</b>	<b>58 228</b>	<b>39 313</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>77 989</b>	<b>48 744</b>

**Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare**

Koncernen	2016	2015
Löner och andra kortfristiga ersättningar	13 216	6 724
Ersättningar vid uppsägning	-	-
Ersättningar efter avslutad anställning	-	-
Andra långfristiga ersättningar	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>13 216</b>	<b>6 724</b>

Löner och andra kortfristiga ersättningar i tabellen inkluderar för verksamhetsåret 2016 kostnadsförd bonus till verkställande direktören om 6 616 TSEK (4 013), vilken utbetalas under 2017 (2016). För upplysning om hur bonus beräknats, se vidare nedan under villkor för verkställande direktör.

**Riktlinjer**

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Övriga förmåner till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

**Villkor för verkställande direktör**

Avseende verkställande direktörens avtal gäller ömsesidigt tolv månaders uppsägningstid, men bolaget är under vissa förhållanden skyldig att betala ersättning i form av gällande lön under tolv månader från uppsägning. Verkställande direktör är berättigad till en rörlig ersättning relaterad till koncernens resultat.

**Pensioner för verkställande direktör**

Verkställande direktör är berättigad till en pensionspremie baserad på andel av månadslön som bolaget inbetalar under anställningsperioden.

**Ersättningar till styrelse och verkställande direktör**

Moderbolaget har inte betalat löner och ersättningar under 2015.

Av dotterbolagens löner och ersättningar avser verkställande direktör 1 352 TSEK (5 273) och övriga styrelsen 687 TSEK (1 333).

## NOT 6 Fortsättning

2016	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner*	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	172	-	-	-	-	172
Styrelseledamot Bo Andersson	77	-	-	-	-	77
Styrelseledamot Per Berggren	77	-	-	-	-	77
Styrelseledamot Sheila Florell	77	-	-	-	-	77
Styrelseledamot Ulf Morelius	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Jonas Wikström	77	-	-	-	-	77
Avgående advisory board Ian Harcourt	80	-	-	-	-	80
Avgående styrelseledamot Peri Kuldkepp	25	-	-	-	-	25
Avgående styrelseledamot Christofer Sjöstrand	442	140	-	96	25	703
Verkställande direktör Mattias Roos	1 387	6 616	1 655	97	537	10 291
<b>Totalt</b>	<b>2 413</b>	<b>6 756</b>	<b>1 655</b>	<b>193</b>	<b>562</b>	<b>11 579</b>

2015	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner*	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	-	-	-	-	-	-
Avgående styrelseordförande Ulf Morelius	780	-	-	1	103	884
Styrelseledamot Christofer Sjöstrand	406	147	-	87	68	708
Verkställande direktör Mattias Roos	1 378	4 013	-	109	307	5 808
<b>Totalt</b>	<b>2 564</b>	<b>4 160</b>	<b>-</b>	<b>197</b>	<b>478</b>	<b>7 400</b>

\* Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

Under 2017 kommer ersättningar till styrelsen att utbetalas enligt: styrelseordföranden 230 TSEK och styrelseledamöter 130 TSEK vardera.

## Aktierelaterade ersättningar

Under mars 2016 förvärvade bolagets verkställande direktör 6 020 köpoptioner avseende lika många aktier i SSM Holding AB (publ). Optionerna tilldelades av ägarbolaget Eurodevelopment Holding AG efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremie för programmet. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt. Antal utstående optioner uppgick till 602 000 per den 31 december 2016 omräknat efter genomförd aktiesplit 100:1.

Aktievärdet vid tidpunkten för förvärvet av optionerna har uppskattats genom ett vägt genomsnitt av tre externa indikativa värderingar av SSM Holding AB (publ) med hänsyn tagen till illikviditetsrabatt för noterade bolag.

Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 723 SEK per option, notera dock att optionerna förvärvades för 448 SEK per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell. Denna tar hänsyn till lösenpris, optionens löptid, utspädningseffekt (ej väsentligt då det avser befintliga aktier), aktiepris på tilldelningsdagen och förväntad volatilitet i aktiepris, förväntad direktavkastning, riskfri ränta för optionens löptid samt korrelation och volatilitet för en grupp jämförelseföretag.

Indata i modellen för optioner som förvärvades under året var:

- optionerna betalades av mottagaren
- optionerna avsåg befintliga aktier och orsakar därmed ingen utspädning
- löptiden uppgick till 1,8 år
- lösenpris: 3 156 SEK
- tilldelningsdatum: 14 mars 2016
- förfalldatum: 31 december 2017
- aktiepris på tilldelningsdagen: 3 591 SEK
- förväntad volatilitet i företagets aktiekurs: 30 procent
- förväntad direktavkastning: 1,7 procent
- riskfri ränta: -0,7 procent

Den förväntade volatiliteten i aktiekursen är baserad på analys av faktisk historisk volatilitet för 10 svenska jämförbara bolag.

## Anställda

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kvinnor	23	17	0,1	-
Män	35	23	0,3	-
<b>Totalt</b>	<b>58</b>	<b>40</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>

Samtliga är anställda i Sverige.

## Fördelning mellan kvinnor och män

Styrelseledamöter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kvinnor	1	-	1	-
Män	11	8	6	3
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

## VD och övriga ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kvinnor	2	-	1	-
Män	4	1	2	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

## Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Samtliga av koncernens pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda då koncernen inte haft tillgång till information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Se information i not 2 Redovisningsprinciperna.

Koncernens förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 356 TSEK (4 131). Moderbolagets förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 912 TSEK (0). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,03175 procent (0,01860). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00956 procent (0,00680).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå preliminärt till 148 procent (153).

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	6 745	4 809	15	-
<b>Summa resultaträkningen</b>	<b>6 745</b>	<b>4 809</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

**NOT 7 Transaktioner med närstående**

SSM Holding AB (publ) som är moderbolag i SSM-koncernen ägdes per den 31 december 2016 till 100 procent av Eurodevelopment Holding AG, med säte i Schweiz. Eurodevelopment ägs i sin tur till 50 procent vardera av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, som i slutänden bedöms ha gemensamt bestämmande inflytande över SSM-koncernen. Andra närstående

parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen, det vill säga styrelsen och företagsledningen, samt deras familjemedlemmar. Inköp och försäljning mellan närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

Försäljning av tjänster	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Joint ventures	28 724	28 338	-	-
Brf där närstående till SSM varit styrelsemedlem	310 119	371 253	-	-
<b>Summa</b>	<b>338 843</b>	<b>399 591</b>	-	-

Konsulttjänster från företag där styrelsemedlem i moderbolaget har ekonomiska intressen:

Köp av varor och tjänster	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Köp av lägenheter från brf	57 298	-	-	-
PKU Konsult	81	235	-	-
WA Advokatbyrå	116	-	116	-
Foyen Advokatfirma AB	-	33	-	-
<b>Summa</b>	<b>57 495</b>	<b>268</b>	<b>116</b>	-

Fordringar och skulder till följd av försäljning och köp av varor och tjänster.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<i>Fordringar på närstående</i>				
Brf där närstående till moderbolaget är styrelsemedlem	-	211 310	-	-
Joint ventures	3 064	95	-	-
Koncernföretag	-	-	375 728	159 065
<i>Skulder till närstående</i>				
Koncernföretag	-	-	-	-50
Joint ventures	-	-	-	-
<b>Netto vid årets slut</b>	<b>3 064</b>	<b>211 405</b>	<b>375 728</b>	<b>159 015</b>

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller baserat på betalningsförmåga i de projekt som genomförs. Dock senast på tillträdesdagen för bostäderna som uppförs. Koncernen innehar inte några säkerheter för dessa fordringar. Koncernen har inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående något av de aktuella åren.

Skulderna till närstående härrör till största delen från inköpstransaktioner och förfaller två månader efter inköpsdagen. Skulderna löper utan ränta.

Lån från eller till närstående:

Lån till joint ventures från koncernen	2016	2015
Vid årets början	15 392	6 509
Upptagna lån/Amorterade belopp	52 205	8 290
Räntekostnader	1 471	593
<b>Vid årets slut</b>	<b>69 068</b>	<b>15 392</b>

Låneavtalen är specifika per joint venture och projekt men till största delen är de kvartalsmässigt räntesatta.

**Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående**

I koncernen har säkerhet i form av borgensåtaganden om totalt 82 781 TSEK (5 000) lämnats till förmån för joint ventures.

**Ersättningar till övriga ledande befattningshavare**

Se not 6 Ersättningar till anställda.

**NOT 8 Leasing****Operationell leasing, leasetagare**

Omfattar i huvudsak hyra av kontorslokaler. Hyresavtalen innehåller indexering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter. Framtida minimileaseavgifter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapportperiodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2016	2015
< 1 år	4 925	4 392
1 - 5 år	5 400	8 040
<b>Totalt</b>	<b>10 325</b>	<b>12 433</b>
Årets minimileaseavgifter	4 682	4 614
Årets variabla avgifter	714	254
<b>Totalt</b>	<b>5 396</b>	<b>4 868</b>

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 5 396 TSEK (4 868).

**Operationell leasing, leasegivare**

Omfattar i huvudsak uthyrning av kontorslokaler. Hyresavtalen innehåller indexering av framtida hyresintäkter och vissa andra variabla intäkter. Framtida hyresintäkter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapportperiodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2016	2015
< 1 år	5 874	-
1 - 5 år	4 925	-
<b>Totalt</b>	<b>10 799</b>	<b>-</b>
Årets minimileaseavgifter	4 772	-
Årets variabla avgifter	136	-
<b>Totalt</b>	<b>4 908</b>	<b>-</b>

Moderbolaget har inte innehaft några leasingavtal de aktuella åren.

**NOT 9 Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	2016	2015
Ingående redovisat värde	92 270	92 270
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 270</b>	<b>92 270</b>

Ackumulerade nedskrivningar för andelar i koncernföretag uppgår till 0 TSEK (0 TSEK).

**Dotterbolag i koncernen per 2016-12-31**

Bolag, organisationsnummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
<b>SSM Holding AB (publ) (556533-3902), Stockholm</b>		
SSM Fastigheter AB (556947-1203), Stockholm	100	100
<b>SSM Hold Services AB (559051-9459), Stockholm</b>	100	100
SSM Property Services AB (559051-9467), Stockholm	100	100
<b>SSM Hold Stockholm 2 AB (559036-7586), Stockholm</b>	100	100
Fastighets AB Älvsjö Quarters (556099-1068), Stockholm	100	100
Fast 10 Stockholm AB (559036-7511), Stockholm	100	100
Fastighets AB Wiberg (559045-5068), Stockholm	100	100
<b>Morgondagens stockholmare AB (556984-2098), Stockholm</b>	100	100
SSM JV Bromma AB (559065-1328), Stockholm	100	100
<b>HoldC AB (556732-2234), Stockholm</b>	100	100
SSM Hold Fast 5 AB (556732-2291), Stockholm	100	100
<b>SSM Hold D AB (556925-8618), Stockholm</b>	100	100
Linneduken 2 AB (556980-2761), Stockholm	100	100
<b>Stockholms Bostadslägenheter AB (556919-4995), Stockholm</b>	100	100
<b>AB SSM Stockholm A (559062-5231), Stockholm</b>	100	100
SSM Midsommarkransen AB (559062-5199), Stockholm	100	100
<b>SSM Hold E AB (556984-1660), Stockholm</b>	100	100
SSM Kista Fastighets AB (559022-3235), Stockholm	100	100
PF West AB (559090-3851), Stockholm	100	100
<b>Sätra Stockholm Fastigheter AB (556866-8049), Stockholm</b>	100	100
<b>SSM Hold Stockholm 1 AB (559027-5409), Stockholm</b>	100	100
Sollentuna Tallskogen AB (556879-9315), Stockholm	100	100
Fastighets AB Larus (559003-2602), Stockholm	100	100
<b>Gyllene Ratten Holding AB (556795-1321), Stockholm</b>	100	100
Gyllene Ratten AB (556773-2804), Stockholm	100	100
<b>Hold JV Nacka AB (559084-9898), Stockholm</b>	100	100
<b>SSM Bygg &amp; Fastighets AB (556529-3650), Stockholm</b>	100	100
Sanda Ångar Holding AB (556817-6407), Stockholm	100	100
Sanda Ångar Invest AB (556805-6237), Stockholm	80	80

## NOT 10 Innehav i Joint ventures

Koncernen	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/andelar	Uttagen del andelsvärde	
				2016-12-31	2015-12-31
<b>Alfa SSM</b>	50	30			
<i>KB Alfa SSM, 969715-3998</i>	49		49	62 000	-
<i>Alfa SSM JV AB, 556840-4262*</i>	50		50	-	-
<b>Studentbacken</b>	50	50	50		
<i>KB Studentbacken, 969773-5182</i>	49		49	-	-
<i>Studentbacken JV AB, 556981-6472*</i>	50		50	-	-
<b>Lindbäcks</b>	50	50			
<i>LB SSM Stockholm KB, 969776-1188</i>	49	50	49	-	-
<i>LB SSM Stockholm JV AB, 559022-7939*</i>	50		50	-	-
<b>Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686</b>	50	50	250	-	-
<b>JV Elverkshuset AB, 559084-9914</b>	50	50	250	-	-
<b>Brommaplan Holding AB, 559065-9826</b>	50	50	25 000	-	-
<b>Total erhållen utdelning</b>				<b>62 000</b>	-

\* Komplementär, äger 2 procent av respektive kommanditbolag.

Samtliga joint ventures har sina säten i Sverige och utgör samarbeten i syfte att utveckla bostadsprojekt.

I koncernens finansiella rapporter redovisas nedanstående poster enligt kapitalandelsmetoden. Moderbolaget innehar inga andelar i joint ventures. Nedanstående räkenskapsstabeller visar respektive joint ventures totala belopp för materiella innehav.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 76 408 TSEK (76 883).

Resultaträkning i sammandrag	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		Turbinhallen Utveckling AB	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	654 927	556 563	6 951	10 327	80 192	276 783
Kostnad för produktion och förvaltning	-528 017	-422 178	-2 255	-7 266	-30 173	-222 477
Övriga rörelsekostnader	-350	-738	-386	-37	-14	-26
Rörelseresultat	126 560	133 647	4 310	3 024	50 005	54 280
Av- och nedskrivningar	-	-851	-	-	-	-
Finansiella intäkter	34 142	20 390	762	19	2 873	-
Finansiella kostnader	-5 545	-6 212	-981	-	-2 756	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>155 156</b>	<b>146 974</b>	<b>4 091</b>	<b>3 043</b>	<b>50 122</b>	<b>54 280</b>
Skatt på årets resultat	-	13 810	-	-	-23	-
<b>Årets resultat</b>	<b>155 156</b>	<b>160 784</b>	<b>4 091</b>	<b>3 043</b>	<b>50 099</b>	<b>54 280</b>

Balansräkning i sammandrag	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		Turbinhallen Utveckling AB	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>Omsättningstillgångar</i>						
Kassa och bank	73 951	45 461	52	84	64	13 048
Övriga omsättningstillgångar	356 494	345 739	15 055	13 676	110 750	54 280
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>430 445</b>	<b>391 200</b>	<b>15 107</b>	<b>13 760</b>	<b>110 814</b>	<b>67 328</b>
Kortfristiga skulder	-64 798	-60 412	-8 732	-9 529	-23	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-64 798</b>	<b>-60 412</b>	<b>-8 732</b>	<b>-9 529</b>	<b>-23</b>	<b>-</b>
Anläggningstillgångar	55 019	256 551	900	189	90 482	53 788
Långfristiga finansiella skulder	-114 467	-245 799	-145	-1 381	-96 845	-66 787
Övriga långfristiga skulder	-	-16 921	-	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b>	<b>-59 448</b>	<b>-6 169</b>	<b>755</b>	<b>-1 192</b>	<b>-6 363</b>	<b>-12 999</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>306 199</b>	<b>324 619</b>	<b>7 130</b>	<b>3 039</b>	<b>104 428</b>	<b>54 329</b>

Informationen ovan visar beloppen som de presenterats i joint venture bolagens årsredovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och joint venture bolagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser redovisas med fullt belopp för samtliga joint ventures.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser i joint ventures	2016	2015
Ställda säkerheter	-	30 500
Ansvarsförbindelser	-	5 000

**NOT 10 Fortsättning**

Koncernens andel av redovisat värde i joint ventures

Koncernen	Ingående värde		Andel i årets vinst/ förlust		Inköp/aktieägar/ kapitaltillskott		Redovisat värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
KB Alfa SSM, 969715-3998	101 466	53 231	48 306	48 235	62 000	-	87 772	101 466
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	27 165	25	25 049	27 140	25	-	52 189	27 165
KB Studentbacken, 969773-5182	1 571	120	2 045	1 521	50	70	3 566	1 571
Hold JV Nacka AB, 559084-9898	-	-	-	-	25	-	25	-
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	-	-	1 117	-	42 500	-	43 617	-
Övriga	13	-	9	-	-	13	22	13
<b>Innehav i joint ventures vid utgången av året</b>							<b>187 147</b>	<b>130 189</b>

**NOT 11 Finansella intäkter och kostnader**

Koncernen	2016	2015
<i>Finansiella intäkter/Ränteintäkter</i>		
Ränteintäkter på utlåning	11 867	10 023
<b>Summa finansiella intäkter/ränteintäkter</b>	<b>11 867</b>	<b>10 023</b>
<i>Finansiella kostnader/Räntekostnader</i>		
Förlust vid avyttring av dotterbolag	-	-15
Räntekostnader på obligationslån	-27 108	-17 935
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-21 467	-1 230
Övriga finansiella kostnader	-880	-
<b>Summa finansiella kostnader/räntekostnader</b>	<b>-49 455</b>	<b>-19 180</b>
<b>Finansiella poster netto</b>	<b>-37 588</b>	<b>-9 157</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Finansiella intäkter/Ränteintäkter</i>		
Ränteintäkter på utlåning	26 001	15 931
Utdelning från dotterbolag	46 000	10 000
<b>Summa finansiella intäkter /ränteintäkter</b>	<b>72 001</b>	<b>25 931</b>
<i>Finansiella kostnader/Räntekostnader</i>		
Räntekostnader på obligationslån	-27 108	-17 936
Övriga finansiella kostnader	-13 531	-
<b>Summa finansiella kostnader/räntekostnader</b>	<b>-40 639</b>	<b>-17 936</b>
<b>Finansiella poster netto</b>	<b>31 362</b>	<b>7 995</b>

**NOT 12 Skatt**

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt på årets resultat	134	272	-	-
Uppskjuten skatt	4 616	-3 037	-	-
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>4 750</b>	<b>-2 765</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Skillnader mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	149 493	92 790	20 676	2 451
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats	32 888	20 414	4 549	539
<i>Skatteeffekter av:</i>				
Ej skattepliktiga intäkter	-92 937	-50 629	-7 700	-1 100
Ej avdragsgilla kostnader	61 617	17 578	1	-
Utnyttjande av förlustavdrag som inte redovisats tidigare	-6 747	-87	-	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	9 929	9 956	3 150	561
Justering avseende underskott från tidigare år	-	-	-	-
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>4 750</b>	<b>-2 768</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2016	2015
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	4 616	-3 037
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt i resultaträkning</b>	<b>4 616</b>	<b>-3 037</b>

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-	5 223
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-</b>	<b>5 223</b>

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 071	1 071
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	607
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>1 071</b>	<b>1 678</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar/skulder netto</b>	<b>-1 071</b>	<b>3 545</b>

Moderbolaget har inte haft några uppskjutna skatteskulder eller skattefordringar under någon av de aktuella perioderna.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och -skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår av tabellen:



**NOT 12 Fortsättning****Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-)**

2016	Ingående balans	Resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Projektfastigheter	5 223	-5 223	-	-
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-1 678	607	-	-1 071
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 545</b>	<b>-4 616</b>	<b>-</b>	<b>-1 071</b>
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen				-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen				1 071
<b>Netto uppskjuten skatt i balansräkningen</b>				<b>-1 071</b>

2015	Ingående balans	Resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Projektfastigheter	5 223	-	-	5 223
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-4 107	2 429	-	-1 678
Övrigt	-608	608	-	-
<b>Summa</b>	<b>508</b>	<b>3 037</b>	<b>-</b>	<b>3 545</b>
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen				5 223
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen				-1 678
<b>Netto uppskjuten skatt i balansräkningen</b>				<b>3 545</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Eftersom koncernen de senaste åren inte redovisat några skattemässiga resultat, redovisade koncernen inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 29 185 TSEK (28 536), avseende förluster uppgående till 132 658 TSEK (129 708), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna på fastigheter från tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2016 till 0 TSEK (0), vilket medför en total uppskjuten skatt på 22 procent.

**NOT 13 Immateriella tillgångar****Balanserade utvecklingskostnader**

Koncernen	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden	3 184	2 204
Akkumulerade avskrivningar	-1 796	-735
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 388</b>	<b>1 469</b>

Koncernen	2016	2015
Vid årets början	1 469	-
Investeringar	981	2 204
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 061	-735
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 388</b>	<b>1 469</b>

Avskrivningskostnader på 0 TSEK (735) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 1 061 TSEK (0) i Försäljnings- och administrationskostnader.

**NOT 14 Maskiner och inventarier**

Koncernen	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 550	1 187
Akkumulerade avskrivningar	-1 117	-838
<b>Bokfört värde</b>	<b>433</b>	<b>349</b>

Koncernen	2016	2015
Vid årets början	349	614
Investeringar	363	41
Avyttringar och utrangeringar	0	-471
Årets avskrivningar	-278	-293
Utrangering	0	458
<b>Redovisat värde</b>	<b>433</b>	<b>349</b>

Avskrivningskostnader på 0 TSEK (293) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 278 TSEK (0) i Försäljnings- och administrationskostnader.

**NOT 15 Finansiell riskhantering**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk och valutarisk), kredit- och motpartsrisk och finansieringsrisk. SSM:s finansiella strategi är att finansverksamheten ska tillföra värde för koncernen. Finansverksamheten ska centraliseras för att uppnå ändamålsenlig kontroll, utnyttja stordriftsfördelar och erhålla fördelaktiga villkor på de finansiella marknaderna. Negativ påverkan på resultat och kassaflöde från kortsiktiga rörelser på de finansiella marknaderna ska begränsas genom hedging. Kapitaleffektivitet ska uppnås i förbindelse med kapitalbindningen i verksamheten och vid sammansättningen av kapitalstrukturen.

SSM:s övergripande finansiella målsättning är att säkerställa koncernens betalningsförmåga och finansiella beredskap, samt att öka avkastningen på eget kapital utifrån dels en kostnadseffektiv och affärsmässig finanshantering. Spekulation på de finansiella marknaderna, dvs. transaktioner som ökar de finansiella risker som uppstår från den löpande verksamheten, är dock inte tillåtna.

Riskhanteringen sköts centralt inom koncernens ekonomiafdelning enligt finanspolicyen som fastställs av styrelsen. Samtliga externa finansiella transaktioner utförs eller samordnas av den centrala finansfunktionen. Dotterbolag äger ej rätt att ingå externa finansiella transaktioner utan att detta uttryckligen är godkänt av koncernens ekonomidirektör. Finansfunktionen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter.

## NOT 15 Fortsättning

### Marknadsrisk

**Ränterisk** – definieras som risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöde. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Ränterisken på koncernens finansiering ska begränsas i enlighet med den finansiella målsättningen. Koncernen har både räntebärande skulder och likvida medel, vilka riskmässigt till en del tar ut varandra. Givet riskbegränsningen är målsättningen lägsta räntekostnad. Räntebärande tillgångar ska i första hand användas för att reducera befintlig upplåning och räntebindningen bör således inte vara längre än den närmaste tidpunkt då koncernens lån kan amorteras. Skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska vara spridd över tiden.

Obligationslån och skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 523 434 TSEK (296 343), koncernens utlåning med rörlig ränta till 69 069 TSEK (22 080) och koncernens likvida medel till 63 892 TSEK (52 696). En förändring av ränteläget med +/- 1 procent skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 5 330 TSEK (2 743).

**Valutarisk** – SSM är i sin verksamhet exponerat för förändringar i valutakurser. Denna exponering uppstår företrädesvis vid inköp i främmande valuta (s.k. transaktionsexponering). Försäljning i främmande valuta förekommer inte i dagsläget. Det är SSM:s policy att reducera transaktionsexponeringen. Transaktionsexponeringen är begränsad varför risken ej bedöms som materiell i dagsläget.

Koncernens balansexponering är begränsad till leverantörsskulder i främmande valuta som följd av inköp. I övrigt finns inga nettotillgångar/skulder i andra valutor än koncernens konsolideringsvaluta, SEK (s.k. balansexponering). Då balansexponeringen är av begränsad omfattning är det koncernens policy att inte säkra balansexponeringen.

### Kredit- och motpartsrisk

**Kredit- och motpartsrisk** – definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Dessa åtaganden inkluderar alla finansiella transaktioner där motpartens inställelse av betalningar resulterar i en potentiell förlust. Motpartsrisk i SSM:s finansiella verksamhet uppstår främst vid placering av överskottlikviditet, i derivatavtal samt i kreditlöftesavtal.

Bedömning av motpartsrisk ska ske inför varje transaktion. Bedömningen ska göras avseende nettoexponering och SSM:s totala engagemang med motparten. SSM ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera motpartsrisken får endast godkända motparter användas. Tillåtna motparter vid tecknande av kreditlöften, derivatinstrument och placeringar är nordisk motpart med rating om minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's). Om en motparts långfristiga rating sänks med ett steg under SSM:s ratingkrav ska VD informeras så snart som möjligt. Om en motparts långfristiga rating sänks med mer än ett steg under SSM:s ratingkrav ska styrelsen underrättas.

För hantering av kommersiella kreditrisker gäller etablerade kreditregler enligt Redovisningshandboken.

### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och betalningar. Det är koncernens policy att uppnå stabilitet i den långsiktiga kapitalförsörjningen och därmed begränsa finansieringsrisken. Detta betyder att koncernen ska upprätthålla en tillräckligt stor likviditetsreserv, ha en jämn förfallostruktur på lån och faciliteter över tid, samt uppnå diversifiering mellan finansieringsformer och marknader.

Den kortsiktiga kapitalförsörjningen syftar till att vid var tid säkerställa koncernens betalningsförmåga genom att hålla en tillräcklig betalningsberedskap eller likviditetsreserv. Betalningsberedskap definieras som likvida medel, finansiella placeringar som kan omvandlas till likvida medel inom tre bankdagar, samt bekräftade ej utnyttjade kreditfaciliteter med en återstående löptid om minst tre månader. Med bekräftade kreditlöften avses löften med en avtalad räntemarginal.

Betalningsberedskapens storlek bestäms av, och ska vid var tid täcka:

- 100 procent av estimerade nettoinvesteringar kommande tre månader
- 100 procent av kommande tre månaders behov av rörelsekapital

Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens finansavdelning med rapportering till koncernledning och styrelse. Finansavdelningen följer koncernens betalningsberedskap och likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen kan möta behoven i den löpande verksamheten. För att identifiera betalningsflöden ska prognoser över likviditet/kassaflödet göras varje månad med prognoser för:

- 24 månader rullande på månader

Tabellen analyserar koncernen och moderbolagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. På balansdagen fanns inga finansiella skulder med löptider som översteg intervallet två till fem år.

Koncernen	6 mån -			
	< 6 mån	1 år	1-2 år	2-5 år
<i>Per 31 december 2016</i>				
Obligationslån	16 000	16 000	32 000	446 133
Skulder till kreditinstitut	3 796	3 796	114 342	33 701
Leverantörsskulder	43 332	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	39 858	-	-	-

<i>Per 31 december 2015</i>				
Obligationslån	8 000	8 000	215 912	-
Skulder till kreditinstitut	3 375	3 375	6 750	103 921
Leverantörsskulder	28 565	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	11 965	-	-	-

Moderbolaget	6 mån -			
	< 6 mån	1 år	1-2 år	2-5 år
<i>Per 31 december 2016</i>				
Obligationslån	16 000	16 000	32 000	446 133
Leverantörsskulder	1 865	-	-	-

<i>Per 31 december 2015</i>				
Obligationslån	4 000	4 000	215 912	-
Skuld till koncernföretag	50	-	-	-
Leverantörsskulder	23	-	-	-

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

Koncernen	2016	2015
Total upplåning	523 434	296 343
Avgår likvida medel	63 892	52 696
Nettoskuld	459 542	243 647
Eget kapital	301 300	173 544
<b>Totalt kapital</b>	<b>760 842</b>	<b>417 191</b>
Skuldsättningsgrad	0,60	0,58

## NOT 16 Finansiella instrument per kategori

Koncernen 2016	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Fordringar hos joint ventures	72 133	-	-	72 133	72 133
Övriga långfristiga fordringar	203 831	-	-	203 831	203 831
Kundfordringar	29 394	-	-	29 394	29 394
Övriga fordringar	80 993	-	-	80 993	80 993
Likvida medel	63 892	-	-	63 892	63 892
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>450 243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>450 243</b>	<b>450 243</b>
<i>Finansiella skulder</i>					
Obligationslån	-	390 663	-	390 663	400 000
Skulder till kreditinstitut	-	132 771	-	132 771	133 000
Övriga långfristiga skulder	-	49 623	-	49 623	49 623
Leverantörsskulder	-	43 332	-	43 332	43 332
Övriga skulder	-	39 858	22 802	62 660	62 660
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>656 247</b>	<b>22 802</b>	<b>679 049</b>	<b>688 615</b>

Koncernen 2015	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Fordringar hos joint ventures	22 175	-	-	22 175	22 175
Övriga långfristiga fordringar	71 030	-	-	71 030	71 030
Kundfordringar	1 714	-	-	1 714	1 714
Övriga fordringar	68 806	-	-	68 806	68 806
Likvida medel	52 696	-	-	52 696	52 696
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>216 421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>216 421</b>	<b>216 421</b>
<i>Finansiella skulder</i>					
Obligationslån	-	196 822	-	196 822	200 000
Skulder till kreditinstitut	-	99 521	-	99 521	100 000
Leverantörsskulder	-	28 565	-	28 565	28 565
Övriga skulder	-	9	11 956	11 965	11 965
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>324 917</b>	<b>11 956</b>	<b>336 873</b>	<b>340 530</b>

Moderbolaget 2016	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Fordringar hos koncernföretag	375 728	-	-	375 728	375 728
Kassa och bank	10 234	-	-	10 234	10 234
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>385 962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>385 962</b>	<b>385 962</b>
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder	-	390 663	-	390 663	400 000
Leverantörsskulder	-	1 865	-	1 865	1 865
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>392 528</b>	<b>-</b>	<b>392 528</b>	<b>401 865</b>

**NOT 16 Fortsättning**

Moderbolaget 2015	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Fordringar hos koncernföretag	169 064	-	-	169 064	169 064
Övriga fordringar	9 000	-	-	9 000	9 000
Kassa och bank	32	-	-	32	32
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>178 096</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178 096</b>	<b>178 096</b>
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder	-	196 823	-	196 823	200 000
Skuld till koncernföretag	-	50	-	50	50
Leverantörsskulder	-	23	-	23	23
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>196 896</b>	<b>-</b>	<b>196 896</b>	<b>200 073</b>

Koncernen redovisar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Därmed krävs upplysningar om värdering till verkligt värde per nivå i följande verkligt värdehierarki:

- Nivå 1 – noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen och moderbolaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.
- Nivå 2 – andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar). Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån, skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder. Moderbolagets finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån och övriga långfristiga skulder.
- Nivå 3 – data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (det vill säga ej observerbara data). Koncernen och moderbolaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 3.

Koncernen eller moderbolaget har inte haft några rörelser mellan kategorierna under de redovisade perioderna.

**NOT 17 Övriga långfristiga fordringar**

Koncernen	2016	2015
Spärrade likvida medel	-	9 000
Depositioner	3 000	-
Fordringar på Bostadsrättsföreningar	200 831	62 030
<b>Totalt</b>	<b>203 831</b>	<b>71 030</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Spärrade likvida medel	-	9 000
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>9 000</b>

Spärrade likvida medel utgjorde säkerhet för räntebetalningar på obligationslån från 2013. Beloppet var spärrat fram till obligationen löstes den 2 juni 2016.

**NOT 18 Varulager**

Koncernen	2016	2015
Projektfastigheter	208 799	114 952
<b>Summa varulager</b>	<b>208 799</b>	<b>114 952</b>

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 4 474 TSEK (5 433) på kvalificerade tillgångar i form av projektfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan.

**NOT 19 Kundfordringar och övriga fordringar**

Koncernen	2016	2015
Kundfordringar	29 394	1 714
Övriga fordringar	80 993	68 806
<b>Kund- och övriga fordringar netto</b>	<b>110 387</b>	<b>70 520</b>
<b>Övriga fordringar och skattefordringar, koncernen</b>		
Handpenning aktier	-	10 000
Fordran bostadsrättsförening	-86	45 871
Fodran lägenhetsköpare	52 908	-
Skattefordringar	-	24
Pågående projekt	27 977	12 460
Övriga fordringar	195	452
<b>Totalt</b>	<b>80 993</b>	<b>68 806</b>

Nedskrivningsbehov av förfallna kundfordringar ansågs inte föreligga.

**Aldersanalys av förfallna kundfordringar och övriga fordringar:**

	2016	2015
1 - 30 dagar	21 386	350
31 - 60 dagar	475	1 359
> 60 dagar	2 520	4
<b>Summa förfallna kund- och övriga fordringar</b>	<b>24 381</b>	<b>1 714</b>

Reserven för osäkra kundfordringar och övriga fordringar uppgick till 0 TSEK per den 31 december 2016 (0).

Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

**NOT 20 Upparbetade, ej fakturerade intäkter****Upparbetade, ej fakturerade intäkter**

Koncernen	2016	2015
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	971 543	622 927
Fakturerade pågående entreprenader	-808 188	-560 999
<b>Nettobelopp i balansräkningen för upparbetade ej fakturerade intäkter</b>	<b>163 355</b>	<b>61 928</b>

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 604 861 TSEK (290 212). Erhållna förskott uppgick till 441 506 TSEK (228 286). Av beställaren innehållna belopp uppgick till 0 TSEK (0).

**NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Koncernen	2016	2015
Förutbetalda hyresutgifter	949	894
Upplupen ränta	2 928	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 560	760
Förutbetalda kostnader i projekt	15 570	10 859
Upplupna intäkter i projekt	-	-
Upplupna personalkostnader	-	-
Övriga upplupna intäkter	-	1 372
<b>Totalt</b>	<b>24 007</b>	<b>13 885</b>

Moderbolaget	2016	2015
Övriga förutbetalda kostnader	3 611	-
Upplupen ränta	-	-
<b>Totalt</b>	<b>3 611</b>	<b>-</b>

**NOT 22 Likvida medel samt Kassa och bank**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Banktillgodohavanden	63 892	52 696	10 234	32
<b>Totalt</b>	<b>63 892</b>	<b>52 696</b>	<b>10 234</b>	<b>32</b>

**NOT 23 Eget kapital****Aktiekapital**

Stamaktier, i tusentals aktier	2016	2015
Emitterade per 1 januari	301	301
Emitterade per 31 december - betalda	301	301

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 301 000 (301 000) aktier. Alla aktier är av samma slag, har samma röst-rätt och rätt i bolagets tillgångar och resultat. Aktierna har ett kvotvärde SEK 100.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Eget kapital	301 300	173 544	75 473	73 297
Soliditet, %	29,1	31,9	15,7	27,1
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	27,8	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	1,5	1,4

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, TSEK	Totalt aktiekapital, TSEK	Kvotvärde
1994	Bildande	1 000	1 000	100	100	0
2004	Nyemission	300 000	301 000	30 000	30 100	100
2017*	Split 100:1	29 799 000	30 100 000	-	30 100	1

\* Vid en extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslutades att genomföra en aktiesplit en 100:1. Aktiespliten registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2017. Aktiespliten resulterade i att antalet aktier per den 23 januari 2017 uppgår till 30 100 000 st samt att kvotvärdet per aktie blev 1 SEK per aktie. Aktiekapitalet är oförändrat.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarerna. Här ingår överkursfond från det att bolaget grundades.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och årets resultat efter avdrag för lämnad vinstutdelning.

**Överkursfond**

Överkursfond utgörs av den del av nyemission som sker till överkurs.

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga förmåga att fortsätta sin verksamhet, att generera avkastning till aktieägarna och nytta för övriga intressenter.

Utifrån SSM:s finansiella mål, nedan redovisade, bedöms ge ett fullgott utrymme för de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på moderbolaget och koncernens egna kapital och likviditet.

**Finansiella mål**

Rörelsemarginal	Rörelsemarginalen ska överstiga 20 procent
Räntabilitet på eget kapital	Räntabilitet på eget kapital ska överstiga 25 procent
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två
Soliditet	Soliditet ska överstiga 30 procent
Utdelningspolicy	Koncernen att lämna utdelning om minst 30 procent av resultat efter skatt

## NOT 24 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Långfristig upplåning</b>				
Obligationslån	390 663	196 822	390 663	196 822
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521	-	-
Övriga långfristiga skulder	49 623	-	-	-
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>573 057</b>	<b>296 343</b>	<b>390 663</b>	<b>196 822</b>
<b>Kortfristig upplåning</b>				
<b>Summa upplåning</b>	<b>573 057</b>	<b>296 343</b>	<b>390 663</b>	<b>196 822</b>

## Förfallostruktur:

2016	TSEK	Effektivränta
< 1 år	-	-
1 - 2 år	132 771	5,83 %
3 - 4 år	390 663	8,24 %
<b>Summa</b>	<b>523 434</b>	

2015	TSEK	Effektivränta
1 - 2 år	296 343	7,80
<b>Summa</b>	<b>296 343</b>	

## Obligationslån

Företagsobligationen om 200 MSEK som emitterades den 27 december 2013 återbetalades i helhet den 2 juni 2016. En ny företagsobligation med en ram om 700 MSEK och första upplåning om 400 MSEK emitterades den 9 maj 2016. Obligationen har en löptid fram till den 9 maj 2020. Lånet är amorteringsfritt och löper med en kupongränta på STIBOR +8 procent som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet stipulerar att SSM:s soliditet vid varje tidpunkt ska överstiga 22,5 procent samt att utdelning får ske med högst 20 procent av föregående års resultat (efter börsnotering högst 50 procent). Vidare ska SSM offentliggöra kvartalsrapporter inom två månader efter utgången av kvartal samt årsredovisning inom fyra månader efter bokslutsdatum. Ställda säkerheter för obligationslånet består av aktiepant i samtliga aktier i SSM Fastigheter och samtliga aktier i samtliga av SSM Fastigheter direkt helägda dotterbolag. Tillkommande av SSM Fastigheter helägda dotterbolag ska även de pantsättas till förmån för obligationen.

## Skulder till kreditinstitut

Skuld om 100 MSEK består av rörelsefinansiering med en löptid till juli 2018 och löper med en årsvis kontrakt ränta om 1,50 procent samt en dispositionsränta om 6,75 procent vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Säkerhet utgörs av pant i reverser till Brf Bromma Tracks. Skuld om 33 MSEK består av fastighetslån med en löptid till september 2018 och löper med en dispositionsränta om STIBOR3M plus 2,49 procent. Säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Herrgården 1.

## Checkräkningskredit

SSM Bygg och Fastighets AB har en beviljad checkräkningskredit om 20 MSEK som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad checkräkningskredit har 0 MSEK utnyttjats per den 31 december 2016 (0).

Checkräkningskredit löper med en ränta om 5,72 procent vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Checkräkningskrediten belastas årligen med en kontrakt ränta om 0,75 procent. Kontrakt räntan är kostnaden för rätten att disponera kreditutrymmet över ett år och redovisas som en finansiell kostnad. Bolaget har lämnat företagsinteckning om 23,7 MSEK som säkerhet för checkräkningskrediten.

## Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

Redovisat värde	2016	2015
Obligationslån	390 663	196 822
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>523 434</b>	<b>296 343</b>

Verkligt värde	2016	2015
Obligationslån	400 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	133 000	100 000
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>533 000</b>	<b>300 000</b>

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en diskonteringsränta motsvarande bedömd effektivränta för alternativ upplåning och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not 16 Finansiella instrument per kategori. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

## NOT 25 Övriga skulder

Koncernen	2016	2015
Personalrelaterade skatter	2 386	1 783
Moms	20 416	10 174
Kortfristiga övriga skulder	39 858	9
<b>Koncernen totalt</b>	<b>62 660</b>	<b>11 965</b>

Moderbolaget	2016	2015
Moms och personalrelaterade skatter	43	-
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>43</b>	<b>-</b>

## NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna sociala avgifter inkl. semesterlöneskuld	3 815	4 455	196	-
Upplupen bonus	13 455	6 742	9 058	-
Upplupna räntor	4 630	133	4 622	133
Övriga upplupna kostnader	13 630	950	-	40
<b>Totalt</b>	<b>35 530</b>	<b>12 280</b>	<b>13 876</b>	<b>173</b>



**NOT 27 Avsättningar**

Garantier bostadsrättsföreningar	2016	2015
Ingående balans	6 579	7 444
Årets avsättningar	16 935	4 522
Utnyttjat under året	-6 253	-5 387
<b>Utgående balans</b>	<b>17 261</b>	<b>6 579</b>
Varav långfristig del	14 444	5 042
Varav kortfristig del	2 817	1 537
<b>Summa</b>	<b>17 261</b>	<b>6 579</b>

Avsättningarna avser kostnader för garantiåtaganden för utförda entreprenader och andra åtaganden mot kunder samt avsättningar för framtida ersättningar till anställda.

**NOT 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 225 790 TSEK (100 096), samt avsatta medel på spärrat konto om totalt 0 TSEK (9 000). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 33 000 TSEK (42 242) och företagsinteckningar till ett belopp om 23 700 TSEK (20 000). Reversfordran om 67 416 TSEK (0) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

**Eventalförpliktelser**

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 966 047 TSEK (777 095), för joint ventures 82 781 TSEK (5 000) och för övriga 0 TSEK (5 000).

Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

**NOT 29 Kassaflödesanalysen**

Poster som har påverkat rörelseresultatet men inte kassaflödet:

Koncernen	2016	2015
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 340	1 028
Omklassificering pågående projekt	-	-
Övrigt	1 031	357
<b>Totalt</b>	<b>2 371</b>	<b>1 385</b>

**NOT 30 Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

SEK	
Balanserat resultat	24 696 891
Årets resultat	20 675 781
<b>Summa</b>	<b>45 372 672</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

SEK	
I ny räkning balanseras	45 372 672

Under 2016 har utdelning skett vid tre tillfällen: 2,5 MSEK den 5 januari, 4,0 MSEK den 15 juni samt 12,0 MSEK den 15 september.

Styrelsen har vid varje utdelningstillfälle bedömt att den föreslagna vinstutdelningen varit försvarlig med hänsyn till de krav som bolagsverksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker har ställt på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets ekonomiska ställning har inte gett upphov till annan bedömning än att bolaget kunnat fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kunnat förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Härvid har styrelsen tagit i beaktande bolagets och koncernens ekonomiska situation enligt vad som framgår av den senaste årsredovisningen samt övriga för styrelsen kända och relevanta förhållanden.

**Not 31 Händelser efter balansdagen****Nya finansiella mål och ny utdelningspolicy**

Styrelsen har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första möjlig utdelning i samband med årsstämman 2018. De nya målen följer av bolagets fokus på långsiktigt värdeskapande samt en fortsatt stark och lönsam tillväxt.

- Rörelsemarginal: >20 procent
- Räntabilitet på eget kapital: >25 procent
- Räntetäckningsgrad: >2 gånger
- Soliditet: >30 procent
- Utdelningspolicy: >30 procent av årets resultat från och med 2017 med första möjliga utdelning i samband med årsstämman 2018

**SSM erhöll markanvisning för bostäder i Täby Park**

I februari erhöll SSM markanvisning för att utveckla och bygga 270 bostäder i Täby Park, varav 180 hyresrätter och 90 bostadsrätter.

**SSM kommunicerar avsikt att notera bolaget**

Den 14 mars 2017 aviserade SSM sin avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm.

# Styrelsens underskrifter

Moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 14 mars 2017 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 mars 2017

Anders Janson  
*Ordförande*

Bo Andersson  
*Ledamot*

Per Berggren  
*Ledamot*

Sheila Florell  
*Ledamot*

Ulf Morelius  
*Ledamot*

Ulf Sjöstrand  
*Ledamot*

Jonas Wikström  
*Ledamot*

Mattias Roos  
*Verkställande Direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SSM Holding AB, org.nr 556333-3902

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SSM Holding AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning.

### Grund för uttalanden

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

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revisionsberättelse genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. SSM:s affärsidé är att förvärva, utveckla, sälja och producera bostäder inom Storstockholmsregionen.

SSM tillämpar successiv vinstavräkning för redovisningen av pågående projekt där en grundläggande förutsättning är att projektkostnader kan fastställas och prognosticeras på ett tillförlitligt sätt. Prognoserna bygger på uppskattningar och bedömningar vilket ökar risken för fel i den finansiella rapporteringen.

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet med långa ledtider. Då likviditet generellt sett frigörs när projekten närmar sig färdigställande krävs god tillgång på krediter och likviditet för SSM:s finansiella uthållighet och planerad expansion.

Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och den verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

#### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

**Särskilt betydelsefullt område****Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området****Successiv vinstavräkning av pågående projekt**

SSM tillämpar successiv vinstavräkning av pågående bostadsutvecklingsprojekt. Principen för hur intäkter och kostnader från projektutveckling redovisas bedöms vara den process som har störst påverkan på koncernens resultat och ställning.

Successivt avräknade projektintäkter och projektkostnader baseras bland annat på en beräknad färdigställandegrad, där färdigställandegraden motsvarar upparbetade projektkostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Vi har fokuserat vår granskning på denna komponent av vinstavräkningen då den innehåller stora inslag av bedömningar.

För ytterligare information hänvisas till:

- not 2 - *Väsentliga redovisningsprinciper; avsnitten om Successiv vinstavräkning av projekt och Intäkt och resultat från projektutveckling av bostadsrätter*  
 not 20 - *Upparbetade, ej fakturerade intäkter.*

Vi har som en del var vår granskning av bolagets interna kontroll och förvaltning gått igenom och analyserat SSM:s projektutvecklingsprocess för att bedöma kvaliteten i rutiner och kontroller för bolagets successiva vinstavräkning.

Vi har inhämtat attesterade projektrapporter med slutkostnadsprognoser för samtliga pågående projekt och fört diskussioner med projektchefer, avdelningschefer och projektcontroller och utmanat dem kring prognosernas rimlighet och bedömd färdigställandegrad.

Vi har inhämtat attesterade vinstavräkningar för samtliga pågående projekt och stämt av upparbetade projektkostnader mot projektsystemet, slutkostnadsprognos mot attesterade rapporter och kontrollberäknat färdigställandegraden.

*Vi har inte haft några väsentliga iakttagelser inom detta område som rapporterats till revisionsutskottet.*

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen som återfinns på sidorna 7-38. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Den andra informationen som avses här utgör de inledande avsnitten som återfinns på sidorna 1-6 i detta dokument samt avsnittet om Risker och riskhantering på sidorna 43-45 och Nyckeltalsdefinitioner på sid 55. Vidare har bolaget upprättat ett separat dokument med avstämning av alternativa nyckeltal som publicerats på SSM:s hemsida. Denna rapport avser också sådan annan information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt 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 vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

**Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så

som de antagits av EU. Styrelsen och den 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 på fel.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

**Revisorns ansvar**

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används om rimligheten i styrelsens och den verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och den verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklu-

sive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för SSM Holding AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 14 mars 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr  
*Auktoriserad revisor*



# Risker och riskhantering

SSM:s risker är av tre slag: Strategiska, omvärldsbedingade risker helt eller delvis utom SSM:s kontroll, risker knutna till verksamheten samt finansiella risker.

## Strategiska risker

### Makroekonomiska och marknadsrelaterade risker

SSM:s verksamhet består huvudsakligen av att utveckla och sälja bostäder i Storstockholmsområdet. SSM är beroende av kunders vilja och förmåga att betala för de bostäder som koncernen och dess delägda intresseföretag producerar. Betalningsförmågan påverkas i sin tur av bland annat löneutveckling, sysselsättningsgrad, skatte- och avgiftsnivåer, möjligheten att erhålla lånefinansiering, amorteringskrav, ränteavdragsmöjligheter, utvecklingen av bolåneräntan samt de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning.

Risker förknippade med ekonomisk utveckling, hushållens köpkraft och deras möjlighet att finansiera bostadsköp samt frågor som påverkar den hanteras genom omvärldsbevakning av trender och drivkrafter.

### Konkurrens

Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva och utveckla byggrätter till bostäder som kunder vill köpa eller hyra, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till rådande och framtida marknadsbehov. Vidare kan SSM:s konkurrenter ha större resurser än koncernen och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden och därigenom konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt genom att exempelvis vara bättre på att behålla kompetent personal och/eller att anpassa projekt till kunders preferenser, avseende exempelvis läge, upplåtelseform och boendemiljö. Om SSM inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka försäljningsgraden av de bostäder koncernen producerar.

Konkurrensrisker hanteras genom fortlöpande analyser av konkurrenssituationen. Analysen ingår i underlaget för beslut om inriktning av förvärv och erbjudande. Genom att vara rätt positionerad med rätt erbjudande i rätt läge motverkas konkurrens.

### Lagar och regler

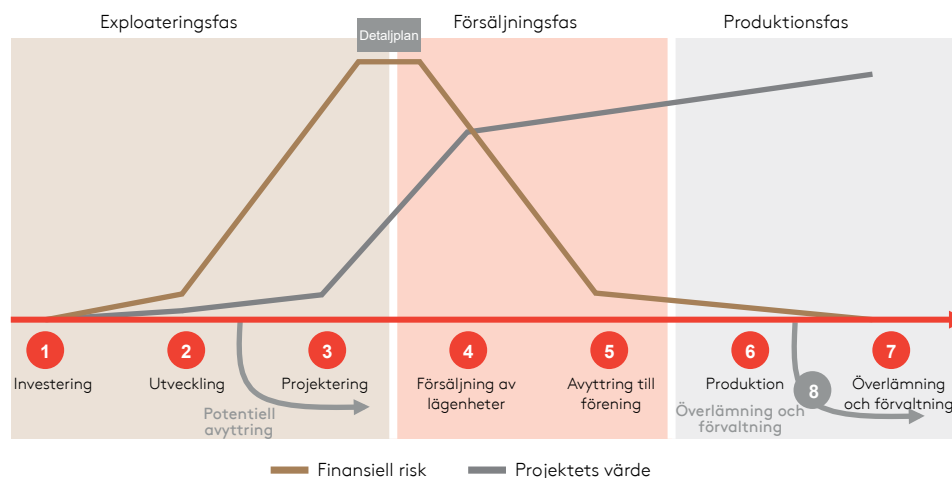
SSM:s verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut. Dessutom påverkas SSM:s verksamhet av lagar och regler som påverkar kunders köpkraft vid bostadsköp, (som exempelvis tillgång till och kostnad för krediter). Därutöver påverkas koncernens verksamhet av regionala och överstatliga regelverk.

Det finns en risk för att koncernen inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader. För koncernens verksamhet krävs vidare olika tillstånd och beslut, som innefattar detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av kommuner.

SSM följer den politiska utvecklingen och för löpande dialoger med kommuner och myndigheter för att identifiera risker förknippade med lagar, regler och tillståndsgivning.

## Verksamhetsrelaterade risker

Bostadsutvecklingsverksamhet är i allmänhet en komplex process som omfattar betydande värden, långa ledtider, omfattande handläggning samt högt ställda krav på kvalitet och hållbarhet. SSM delar in verksamheten i tre olika faser: exploatering, försäljning och produktion, var och en med sin riskprofil.



SSM delar in verksamheten i tre olika faser: exploatering, försäljning och produktion, var och en med sin riskprofil.

### Exploateringsrisker

SSM:s projektutveckling vilar på koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. För SSM:s verksamhet är det grundläggande att förvärva byggrätter i attraktiva lägen för att kunna erbjuda bostäder till SSM:s målgrupp.

För att förvärva projekt från kommuner deltar bolaget i marknadsvisningstävlingar, men framförallt analyseras och skapas nya projektidéer inom SSM. SSM arbetar offensivt i de prioriterade kommunerna med att skaffa projektmöjligheter från andra fastighetsägare. SSM deltar även i relevanta anbudsprocesser för intressanta projekt som är till försäljning.

### Försäljningsrisker

Perioden mellan det att byggrätter erhålls och att de planerade lägenheterna har sålts är den mest kritiska fasen ur ett finansiellt perspektiv för SSM. Även banker som finansierar projekt kan ställa krav på förköp. Bolagets interna krav på försäljning är minst 50 procent. Bankernas kravnivå varierar beroende på konjunktur men vid tiden för denna årsredovisning krävs mellan 60–80 procent förköpta lägenheter för att utge byggnadskreditiv så att byggnationen kan börja.

SSM:s målgrupp är vald i syfte att vid var tid minimera risken för att projekt stoppas på grund av för låg efterfrågan. Målgruppen har ett genuint behov av bostäder som inte varierar med till exempel börsens utveckling eller tillgången till finansiering. Bolagets strategi är att utveckla små och yteffektiva lägenheter som många har råd att köpa eller hyra. Med denna strategi blir SSM mindre konjunkturkänsligt.

### Produktionsrisker

Vid ny-, till- och ombyggnationer av byggnader förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar.

Koncernen lämnar sedvanliga garantier till fastigheternas framtida ägare vid tecknandet av entreprenadkontrakt och SSM har det övergripande ansvaret för entreprenaderna. SSM byggleder samtliga projekt med egen personal. Genomförandet av respektive projekt delas upp i mindre entreprenader som utförs av externa entreprenörer.

Inom varje projekt hanteras ett 20-tal olika entreprenader. Dessa underentreprenörer bär risken för genomförandet av respektive del och SSM har kvar ansvaret för och risken i att koordinera entreprenaderna så att aktiviteterna görs i rätt tid och i rätt omfattning relaterat till initiala överenskommelser.

SSM arbetar strategiskt för att skapa långsiktiga samarbetsavtal med tre till fyra entreprenörer per entreprenadslag i ett projekt. Eftersom lägenheternas pris är satta i förväg, i praktiken ett till två år innan inflyttning sker, är intäkterna säkerställda. SSM ser även till att upphandla underentreprenörer så tidigt som möjligt i processen. Långsiktiga samarbeten med leverantörer av större enheter, som stommar, mark, elinstallationer, VVS och inredning stödjer bolagets kontroll över projektets kostnadsbild.

### Risker knutna till övriga delägare i joint ventures

Koncernen är beroende av goda relationer med sina samarbetspartners och att avtalade strukturer för beslutsfattande och samarbete fungerar väl. Under 2016 hade SSM fem pågående, byggstartade projekt i joint ventures tillsammans med Alecta, Profi samt Student Hill. Koncernens samarbete med sådana joint venture-delägare regleras i samarbetsavtal och/eller särskilda aktieägaravtal, vilka bland annat innehåller bestämmelser om



vinst- och förlustfördelning, finansieringsskyldighet, överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av låsningar i beslutsfattandet mellan parterna (så kallat dead-lock).

Bolaget granskar noga blivande samarbetspartners och utvärderar dem löpande.

### Miljörisker

SSM är föremål för omfattande miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till SSM-bolagens utveckling av bostäder och förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret istället bäras av den fastighetsägare som förvärvade fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. SSM är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis byggnadsmaterial, arbetsmiljö och arbets säkerhet, hantering av asbest och sanering eller när byggnader uppförs eller konverteras för bostadsändamål.

SSM strävar efter att arbeta förebyggande för att minska sin klimatpåverkan, vara resurseffektiva och så långt det är möjligt ta hänsyn till inverkan på miljön vid upphandling av varor och tjänster.

#### Twister och rättsliga förfaranden

SSM är från tid till annan involverat i legala processer med bostadsrättsföreningar, entreprenörer, leverantörer, samarbetspartners och utomstående parter inom ramen för koncernens dagliga verksamhet. Tvisterna kan avse fel eller brister i sålda bostäder, förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister.

SSM har koncernövergripande policys och riktlinjer och system med standardavtal. Tvister överstigande vissa värden hanteras på koncernnivå.

#### Försäkringsskydd

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis SSM:s byggnationer, konverteringar eller fastigheter. Särskilt vissa typer av risker, såsom felaktigt utfört arbete, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning, kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för SSM att försäkra sig mot.

Extern kompetens anlitas för att säkerställa löpande balans mellan egen och försäkrad risk i försäkringsprogrammet.

#### Skattemässiga risker

De skattestrategier som tillämpas inom koncernen och därmed påverkar dess skattesituation grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisjoner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisjoner och granskningar kan resultera i att något bolag i koncernen påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag avseende genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, finansieringar samt koncerninterna transaktioner och transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar.

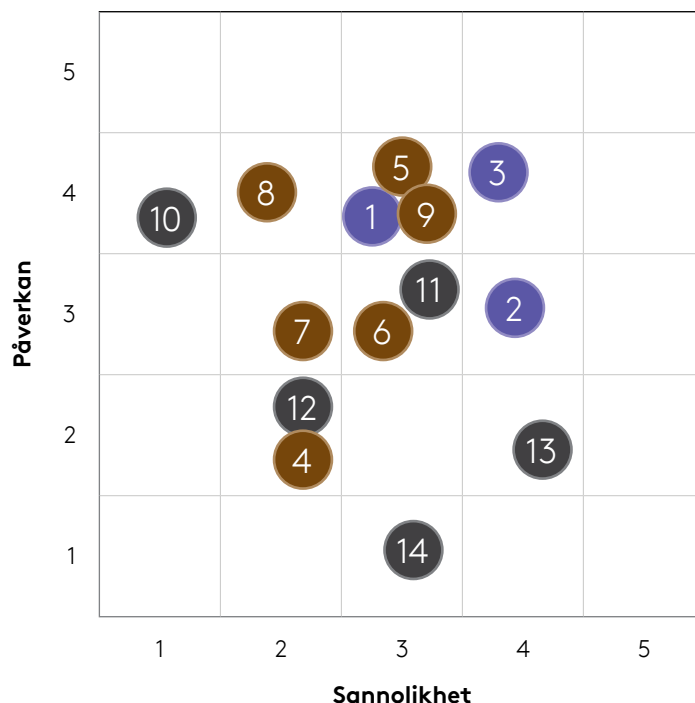
SSM anlitar extern skattekompens för att identifiera risker och minimera dem.

#### Finansiella risker

Information om koncernens finanspolicy, exponering för finansiella risker och hanteringen av dem lämnas i not 15 Finansiell riskhantering.

#### Riskkarta

Illustrationen nedan visar hur SSM ser på sannolikheten för och konsekvensen av att risken ifråga inträffar. Skalan går från ett till fem på y- och x-axeln där ett markerar liten påverkan respektive låg sannolikhet och där fem innebär stor påverkan respektive hög sannolikhet. Bedömningarna har beaktat de åtgärder SSM vidtar för att undgå eller minska riskerna.



#### Strategiska risker

- 1 Makroekonomiska risker
- 2 Konkurrens
- 3 Lagar och regler

#### Verksamhetsrisker

- 4 Exploateringsrisk
- 5 Försäljningsrisk
- 6 Produktionsrisk
- 7 Risker knutna till joint ventures
- 8 Miljörisker
- 9 Skattemässiga risker

#### Finansiella risker

- 10 Likviditetsrisk
- 11 Finansieringsrisk
- 12 Kreditrisk
- 13 Ränterisk
- 14 Valutarisk

# Bolagsstyrningsrapport

SSM Holding AB (publ) med organisationsnummer 556533-3902 ("SSM" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

## Principer för bolagsstyrningen

SSM är ett svenskt publikt aktiebolag. SSM:s bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), bolagets bolagsordning, interna regler, föreskrifter och policyer, samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Vid en notering av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm kommer bolaget även att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:554).

### Koden

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelserna i bolagsstyrningsrapporten (den så kallade "följ eller förklara principen"). Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

## Ägarförhållanden

Den 31 december 2016 uppgick aktiekapitalet i SSM Holding AB (publ) till 30,1 MSEK. Registrerat antal aktier den 31 december 2016 uppgick till 301 000 stycken. Den 23 januari 2017 har Bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 vilket innebär att antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000 stycken.

Bolaget som är moderbolag i SSM-koncernen (koncernen), ägs till 100 procent av Eurodevelopment Holding AG, med säte i Schweiz. Aktierna i Eurodevelopment Holding AG ägs i sin tur till 50 procent vardera av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand.

## Börsnotering

Styrelsens och ledningens arbete har under 2016 och i början av 2017 präglats av förberedelser inför en planerad börsnotering. Den 14 mars kommunicerade SSM sin avsikt att notera bolaget på Nasdaq Stockholm.

## Bolagsordning

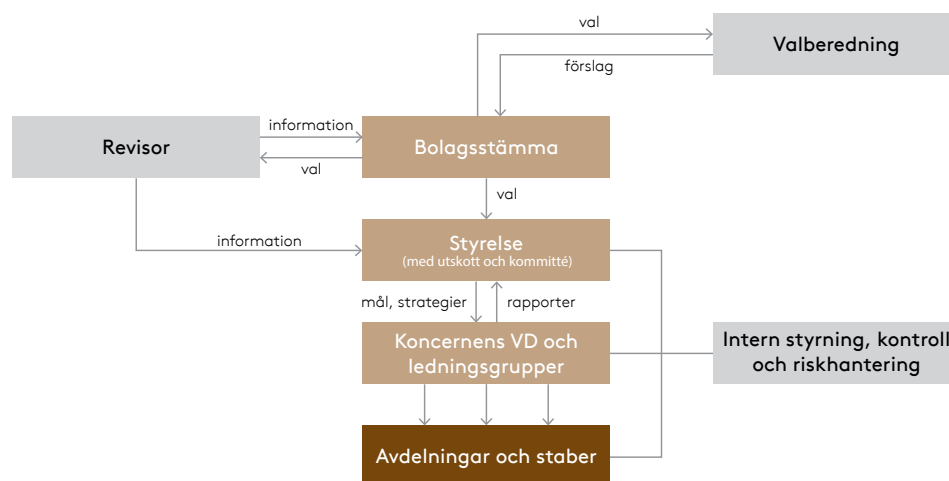
Bolagsordningen för SSM anger att bolaget ska förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. Bolagsordningen reglerar också antal aktier, styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar ifråga om hur många röster som kan avges vid en bolagsstämma. Ej heller innehåller bolagsordningen regler om entledigande eller tillsättande av styrelseledamöter eller ändring av bolagsordning.

» Bolagsordningen finns i sin helhet på [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

## Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.



Illustrationen beskriver huvuddragen av SSM:s bolagsstyrning.



## Valberedning

Valberedningen har till uppgift att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 14 mars 2017 avser styrelsen att lägga fram ett förslag till principer för valberedningens tillsättning och instruktioner för valberedningen inför årsstämma 2018 med i huvudsak följande innehåll:

Valberedningen ska uppfylla de krav på sammansättning som uppställs i Koden. Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter – en representant för var och en av de tre röstmässigt största aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande ska, så snart som möjligt efter det att uppgifterna om de röstmässigt största aktieägarna blivit kända, kontakta dem för att undersöka om de önskar utse ledamöter i valberedningen. Om någon eller några av de tre röstmässigt största aktieägarna avstår från att utse en ledamot i valberedningen, ska styrelsens ordförande erbjuda andra större aktieägare att utse en ledamot i valberedningen. Om sådant erbjudande lämnas, ska det gå i turordning till de röstmässigt största aktieägarna. Förfarandet ska fortgå till dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Valberedningen ska bereda och framlägga förslag till årsstämman bland annat avseende ordförande för stämman, val av styrelseledamöter och styrelseordförande, ersättning till styrelsens ordförande och styrelsens ledamöter, ersättning till revisor, ny valberedning eller i förekommande fall nya riktlinjer för valberedning och andra frågor som kan ankomma på en valberedning enligt Koden.

» Beslutade principer för tillsättning av valberedning och instruktion för valberedning kommer att vara tillgängliga på [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

## Årsstämma 2016

Årsstämma 2016 hölls den 27 maj 2016 i Stockholm. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2015, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2015 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens

och verkställande direktörens förslag. Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet och arvoden åt styrelse och revisor fastställdes.

## Extra bolagsstämmor 2016

Vid extra bolagsstämmor den 4 januari, 14 juni och 31 augusti fattades beslut om utdelning. Information om belopp och utbetalning för respektive utdelning presenteras i förvaltningsberättelsen på sidan 10 och i not 30 Vinstdisposition.

En extra bolagsstämma den 15 september 2016 fattade beslut om att öka antalet styrelseledamöter till sex personer. Till nya styrelseledamöter valdes Bo Andersson, Per Berggren, Sheila Florell, Ulf Sjöstrand samt Jonas Wikström. Anders Janson omvaldes till styrelsens ordförande. Styrelseledamöterna Peri Kuldkepp och Christofer Sjöstrand avböjde omval.

En extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslöt att anta en ny bolagsordning som innebar att bolaget blev ett avstämningsbolag. Vid den extra bolagsstämman beslöts vidare att utse Ulf Morelius till ledamot i styrelsen för bolaget.

## Styrelsens ansvar och arbetsuppgifter

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöter av årsstämman för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken.

Styrelsens ansvar regleras av aktiebolagslagen, SSM:s bolagsordning och Koden, den senare vilken kommer att tillämpas fullt ut av bolaget vid notering av aktien på Nasdaq Stockholm. Styrelsen följer även en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av koncernens policyer, tillse att kontrollsystem

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare*	Oberoende i förhållande till större aktieägare*	Mötesnärvaro****		
						Styrelse	Revisionsutskott	Investeringskommitté
Anders Janson	1954	2015	Ordförande	Ja	Ja	14/14		14/14
Bo Andersson	1955	2016**	Ledamot	Ja	Ja	4/4	1/1	5/8
Per Berggren	1959	2016**	Ledamot	Ja	Ja	4/4	1/1	6/8
Sheila Florell	1965	2016**	Ledamot	Ja	Ja	4/4		6/8
Peri Kuldkepp	1944	2013	Ledamot	Ja	Ja	10/10		
Ulf Morelius	1958	2016***	Ledamot	Ja	Nej			
Christofer Sjöstrand	1987	2013	Ledamot	Nej	Nej	10/10		6/6
Ulf Sjöstrand	1947	2016**	Ledamot	Ja	Nej	4/4		6/8
Jonas Wikström	1972	2016**	Ledamot	Ja	Ja	4/4	1/1	8/8

\* Bedömning av beroendeställning för respektive ledamot har skett i enlighet med Koden.

\*\* Invaldes i styrelsen i 15 september 2016.

\*\*\* Invaldes i styrelsen i 16 december 2016.

\*\*\*\* Ersättningsutskottet sammanträdde inte under 2016.

finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet, att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka koncernens resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som presenteras närmare i avsnittet Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.

### Styrelsens utskott och utskottens arbete

Styrelsen har tre utskott: Ersättningsutskottet, Revisionsutskottet och Investeringskommittén.

#### *Ersättningsutskottet*

Ersättningsutskottet bestod av Anders Janson (ordförande), Sheila Florell och Ulf Sjöstrand.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2016 höll ersättningsutskottet inga möten.

#### *Revisionsutskottet*

Revisionsutskottet bestod under 2016 av Jonas Wikström (ordförande), Bo Andersson och Per Berggren.

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att svara för att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottet ska bland annat lämna rekommendationer till styrelsen för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, övervaka effektiviteten i den interna kontrollen, hålla sig informerad om revisionen och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättande av förslag till stämmans val av revisor.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. I november 2016 konstituerade sig och sammanträdde Revisionsutskottet.

#### *Investeringskommittén*

Enligt styrelsens arbetsordning har styrelsen inrättat en separat investeringskommitté. Investeringskommittén bestod under 2016 av samtliga styrelseledamöter med Anders Jansson som

ordförande. Kommitténs ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Beslut får fattas av investeringskommittén inom ramen för av styrelsen beslutad investeringsvolym. Styrelsens beslut ska förnyas efter varje investering, förvärv eller avyttring, genomförd inom det beslutade mandatet, samt vid varje ordinarie styrelsemöte.

Investeringskommittén ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2016 höll investeringskommittén 14 möten.

### Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnitt Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.

### Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

*Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott*  
Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 230 000 SEK till styrelseordförande och med 130 000 SEK till övriga styrelseledamöter. Inget arvode ska utgå för arbete som ledamot eller ordförande i ersättningsutskottet, revisionsutskottet eller investeringskommittén.

### Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämma den 14 mars 2017 kommer nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att läggas fram. Riktlinjerna kommer att gälla fram till årsstämman 2018.

#### *Allmänt*

SSM ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i SSM.



### Ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för koncernen. SSM:s ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, ekonomidirektören, CFO, marknads- och försäljningschefen, avdelningschefen projekt och kommunikations- och IR-chefen (dvs. totalt sex personer).

### Ersättningar

Ersättningen till SSM:s ledande befattningshavare består av:

- fast lön
- rörlig ersättning
- pension
- andra sedvanliga förmåner

### Fast lön

Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kvalitativa prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år.

### Rörlig ersättning

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till medarbetarens befattning och arbetsuppgifter. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

Den rörliga ersättningen ska inkludera semesterersättning och vara pensionsgrundande. För verkställande direktören ska den rörliga ersättningen inte överstiga tolv månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

Den rörliga ersättningen kan bestå av rörlig kontant ersättning och långsiktig rörlig ersättning i form av aktier och/eller aktierelaterade instrument i bolaget.

### Kontant ersättning

Rörlig kontant ersättning ska förutsätta uppfyllelse av definierade och objektiva mätbara mål som baseras på koncernens rörelseresultat.

### Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

Långsiktig rörlig ersättning i form av aktier och/eller aktierelaterade instrument i SSM ska kunna utgå genom deltagande i långsiktiga incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman. Sådana program ska vara prestationsbaserade, förutsätta en fortsatt anställning i koncernen och kräva en egeninvestering från deltagarna. Intjänandeperioden i programmet (alternativt tiden från avtalets ingående till dess en aktie får förvärvas) ska inte understiga tre år. Målet med incitamentsprogrammet ska vara att uppnå ökad intressegemenskap mellan den deltagande befattningshavaren och bolagets aktieägare samt att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

### Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och uppgå till 30 procent av under året utbetald fast månadslön gånger 12,2.

### Andra förmåner

För andra förmåner gäller att de ska utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen och motsvara vad som är normalt förekommande hos jämförbara aktörer.

### Anställningens upphörande

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska en uppsägningstid om maximalt tolv månader gälla och vid uppsägning från befattningshavarens sida ska en uppsägningstid om maximalt sex månader gälla, förutom i förhållande till den verkställande direktören som ska ha en uppsägningstid om tolv månader. Inga avgångsvederlag ska förekomma.

### Övrigt

Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska äga rätt att frånga föreslagna riktlinjer om särskilda skäl föreligger.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. För närvarande finns det sex ledande befattningshavare i SSM, inklusive verkställande direktören.

Styrelsen har rätt att frånga av årsstämman beslutade riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

### Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram och ett bonusprogram. Verkställande direktören är berättigad till en årlig bonus motsvarande två procent av ett underlag som baseras på bolagets rörelseresultat inklusive finansiella intäkter från dess delägda intressebolag. Bonusen kan som högst uppgå till tolv fasta månadslöner för det senaste bonusgrundande räkenskapsåret. Koncernens övriga ledande befattningshavare deltar i ett bonusprogram som ger dem möjlighet att erhålla en årlig bonus upp till högst fyra månadslöner. Utfall av bonus beror på uppnåendet av vissa mål i relation till koncernens rörelseresultat, operationella tillväxt och kundnöjdhet.

Verkställande direktören har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av sin fasta månadslön och övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggindustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

Befattning	Grundlön 2016	Rörlig ersättning 2016	Aktierelaterad ersättning	Förmåner 2016	Pensioner	Totalt
Verkställande direktören	1 387	6 616	1 655	97	537	10 291
Övriga fem ledande befattningshavare i koncernen	3 086	80	0	74	983	4 923

Tabellen visar ersättningar från bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som kostnadsförts under räkenskapsåret 2016. Alla belopp redovisas i TSEK.

### *Uppsägningstid och avgångsvederlag*

För verkställande direktörens anställning i bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Verkställande direktören är inte berättigad till något avgångsvederlag.

Övriga ledande befattningshavare i bolaget har rätt till en uppsägningstid om tre–sex månader. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna har rätt till något avgångsvederlag.

### *Köptionsprogram från Eurodevelopment Holding AG*

SSM:s ägare Eurodevelopment Holding AG har i december 2016 och januari 2017 utfärdat köpoptioner avseende aktier i bolaget till bolagets styrelseledamöter (exklusive Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand) respektive ledande befattningshavare och vissa andra nyckelpersoner i koncernen.

Därutöver har Eurodevelopment Holding AG i mars 2016 utfärdat 602 000 köpoptioner till den verkställande direktören. För en närmare beskrivning av detta optionsprogram se not 6 Ersättningar till anställda.

## Revision

Revisorn ska granska koncernens årsredovisningar och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av SSM:s finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Ola Salemyr som huvudansvarig revisor.

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman, se även not 5 Ersättning till revisorer.

## Styrelsens rapport om intern styrning och kontroll

### *Intern kontroll*

För SSM är intern styrning och kontroll en process utförd av styrelse, ledning och annan personal, utformad för att ge en rimlig försäkran om uppnåendet av mål inom följande kategorier:

- Effektivitet och produktivitet i verksamheten.
- Tillförlitlig rapportering — Målen avser intern och extern finansiell och icke-finansiell rapportering och kan innefatta tillförlitlighet, att komma vid rätt tidpunkt, transparens och andra villkor som satts upp av lagstiftare, andra organ eller organisationen själv.

SSM:s interna kontroll anpassas löpande till förändringar i bolagets verksamhet och omvärld. Internkontrollstrukturen är uppbyggd utifrån COSO:s ramverk Internal Control – Integrated Framework 2013 vilket innebär att den är uppbyggd av följande komponenter: Styr- och kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. I styrelsens arbetsordning, med tillhörande instruktioner för utskotten, och i instruktioner för verkställande direktör säkerställs en tydlig roll- och ansvarsfördelning.

Verkställande direktör är ytterst ansvarig för att uppföljning av och arbetet med bolagets interna kontroll och riskhantering sker i enlighet med de anvisningar och riktlinjer som styrelsen beslutar. Ekonomidirektören leder det löpande arbetet med, och uppföljningen av, intern kontroll och ansvarar för att se till att respektive process för riskhantering har en processägare som är ansvarig för uppdatering av process och rutiner.

Ansvaret för en process omfattar att säkerställa såväl god effektivitet som god intern styrning och kontroll. Respektive processägare rapporterar identifierade brister och åtgärder till ekonomidirektören.

### *Kontrollmiljö*

Styr- och kontrollmiljön inom SSM är den uppsättning standarder, processer och strukturer som utgör grunden för genomförandet av intern styrning och kontroll i hela organisationen. Styrelsen och koncernledningen sätter tonen för betydelsen av intern kontroll och den förväntade uppförandenormen genom sina anvisningar och riktlinjer.

Styr- och kontrollmiljön innefattar bolagets etiska normer och värderingar, den organisatoriska strukturen, befogenheter och ansvar samt bolagets processer.

Värderingar återspeglas i interna styrdokument som policyer, planer och handböcker. I SSM:s riktlinjer avseende oegentligheter, såsom förskingring, bedrägeri, bestickning, förtydligas att bolagets avsikt är att bedriva en professionell affärsverksamhet i enlighet med lagkrav och högt ställda etiska riktlinjer.

Styrdokument för den finansiella rapporteringen utgörs främst av bolagets finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy och ekonomihandbok som definierar bolagets redovisnings- och rapporteringsregler.

### *Riskbedömning*

SSM:s riskbedömning är en dynamisk process för att identifiera och utvärdera risker som kan påverka bolagets möjlighet att uppfylla sina mål.

SSM arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning. Poster som sammantaget är väsentliga och har förhöjd risk för fel, så kallade kritiska poster, identifieras och illustreras i en riskkarta. För identifierade kritiska poster genomlysas särskilt processerna och tillhörande interna kontroller i syfte att minimera risken.

### *Kontrollaktiviteter*

De väsentligaste riskerna hanteras genom kontrollaktiviteter som fastställs i bolagets styrdokument. Syftet med kontrollaktiviteterna, som sker på flera olika nivåer inom organisationen, är att upptäcka, förebygga och hantera risker inom organisation och verksamhet, samt upptäcka, förebygga och rätta till felaktigheter och avvikelser i rapporteringen. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat och balansposter på koncernnivå, en analys av verksamheten i huvudprocessen och automatiska kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön.

I processdokumentationen ska ingå en beskrivning över befintliga kontroller samt tydligt framgå hur kontrollerna är utformade och hur de genomförs. Därutöver ska en redogörelse lämnas över avsaknad av kontroller och förslag till nya kontroller. Kontrollerna ska vara effektiva och ändamålsenliga samt lätta att förstå.

#### *Information och kommunikation*

Information och kommunikation är nödvändig för att bolaget ska kunna bedriva en god intern styrning och kontroll och uppnå sina mål. Policyer och riktlinjer är därför särskilt viktiga för en korrekt redovisning, rapportering och informationsgivning. SSM:s policyer och riktlinjer kommuniceras framför allt via koncernens intranät. Kommunikation sker även löpande vid ledningsgruppsmöten på koncernnivå så att samtliga chefer inom operativ- och strategisk ledningsgrupp kontinuerligt är uppdaterade. Policyer och riktlinjer uppdateras löpande och verkställande direktör ansvarar för att dessa sprids genom organisationen.

För kommunikation med interna och externa parter finns en kommunikationspolicy inklusive förteckning över talespersoner. Bolagets insiderpolicy innehåller riktlinjer för hantering av kurspåverkande information.

#### *Uppföljning*

Bolaget ska löpande genomföra utvärderingar för att försäkra sig om att intern styrning och kontroll fungerar effektivt samt identifiera graden av måluppfyllelse av genomförda förändringar. Brister i styrning, kontroll och riskhantering ska kommuniceras till berörda processägare som ansvarar för att vidta korrigerande åtgärder samt till ledning och styrelse i den mån det är lämpligt.

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget, föregående år och senaste prognos. Prognos upprättas kvartalsvis i samband med kvartalsboksluten. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. Ekonomidirektören rapporterar till verkställande direktör som lämnar finansiella rapporter för koncernen till styrelsen kvartalsvis. Revisionsutskottet tar löpande del av ledningens finansiella rapportering och revisorernas utlåtande och följer upp de brister och förslag till åtgärder som framkommit.

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som verkställande direktör lämnar. För att säkerställa en effektiv ledningsprocess utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörs arbete genom en systematisk och strukturerad process där ingen från bolagsledningen får delta.

#### *Internrevision*

Styrelsen har gjort bedömningen att SSM, utöver befintliga processer och funktioner för intern kontroll, inte har behov av att ha en separat internrevisionsfunktion. Uppföljning utförs av styrelse samt koncernledning och kontrollnivån bedöms för närvarande uppfylla koncernens behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom SSM.

#### *Aktiviteter 2016*

Under 2016 präglades arbetet med intern styrning och kontroll avseende den finansiella rapporteringen av den planerade börsnoteringen.

- Styrelsens arbetsordning inklusive revisions- och ersättningsutskott samt VD-instruktion uppdaterades
- Styrande dokument uppdaterades generellt, exempelvis:
  - ekonomihandbok
  - kommunikationspolicy
  - insiderpolicy inklusive anpassning till EU:s marknadsmissbruksförordning
  - finanspolicy
  - IT-policy och -strategi
- Nyckelpersoner rekryterades:
  - Ekonomidirektör med börserfarenhet
  - Kommunikations- och IR-chef med börserfarenhet
- Implementering av COSO-ramverket påbörjades
  - Dokumentation av kontroller inom de utvalda processerna m.m.

#### *Planerade aktiviteter 2017*

- Under 2017 kommer SSM:s arbete med att implementera COSO:s ramverk att fortgå. Dokumentationen av kontroller inom prioriterade processer ska färdigställas och formella rutiner för övervakning av kontrollaktiviteter ska utformas och dokumenteras.
- Under året ska bolaget utvärdera och upphandla ett nytt affärssystem som ska vara i drift under första halvåret 2018.

## Styrelse



**Anders Janson**  
Styrelseordförande sedan 2015.  
Ordförande i ersättningsutskottet.

**Född:** 1954.

**Utbildning:** Jur. kand. Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** Styrelseledamot och verkställande direktör för Foyen Advokatfirma i Sverige AB. Styrelseuppdrag i tidigare dotterbolag till SSM.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande för Netnod Internet Exchange i Sverige AB. Styrelseledamot för bl.a. Anders Janson Advokat AB, Elisabeth Norman AB, Eurid Services AB, Germanica Holding AB, HomePlace Management AB, Internetkompetens i Sverige AB.

**Innehav i SSM:** 169 000 köpoptioner.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



**Bo Andersson**  
Styrelseledamot sedan 2016.  
Ledamot i revisionsutskottet.

**Född:** 1955.

**Utbildning:** Fil. kand. Stockholms universitet, Advanced Management Program Harvard Business School.

**Erfarenhet:** Verkställande direktör för OAO AvtoVAZ och OAO GAZ. Erfarenhet av inköpsstrategi- och ledarskapsfrågor från sin tid som inköpsdirektör för SAAB, GM och som styrelseledamot i Autoliv.

**Övriga uppdrag:** Verkställande direktör för Bo Group Enterprises, Inc.

**Innehav i SSM:** 105 000 köpoptioner.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



**Per Berggren**  
Styrelseledamot sedan 2016.  
Ledamot i revisionsutskottet.

**Född:** 1959.

**Utbildning:** Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan. Ekonomisk utbildning Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** VD för Hemsö och Jernhusen. Ledande positioner inom Drott, Fabege och Skanska.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Castellum AB (publ), Bris och Slättö Förvaltning AB. Partner och styrelseordförande i Collegio AB. Partner och styrelseledamot i H&P Berggren Properties AB.

**Innehav i SSM:** 105 000 köpoptioner.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



**Sheila Florell**  
Styrelseledamot sedan 2016.  
Ledamot i ersättningsutskottet.

**Född:** 1965.

**Utbildning:** Jur. kand. Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** Är sedan 2006 chefsjurist på Vasakronan samt medlem i Vasakronans koncernledning.

**Övriga uppdrag:** Styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB. Styrelsesuppleant för Lars Johansson Consulting AB.

**Innehav i SSM:** 105 000 köpoptioner.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



**Ulf Morelius**  
Styrelseledamot sedan 2016.

**Född:** 1958.

**Utbildning:** Gymnasieekonom.

**Erfarenhet:** Verkställande direktör och styrelseledamot i SSM. Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM. Entreprenör, grundare och hälftenägare av SSM. 30-årig bransch-erfarenhet av fastighetsutveckling och tidigare roller som inköpschef.

**Övriga uppdrag:** Partner och styrelseledamot i Eurodevelopment Holding AG.

**Innehav i SSM:** 15 050 000 aktier genom Eurodevelopment Holding AG.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



**Ulf Sjöstrand**  
Styrelseledamot sedan 2016.  
Ledamot i ersättningsutskottet.

**Född:** 1947.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Erfarenhet:** Grundare och hälftenägare av SSM. Även grundare av och tidigare ägare till fastighetsbolag i Småland. Under 1970- och 1980-talet anställd vid Skanskas hotellprojekt i Sankt Petersburg och Bagdad.

**Övriga uppdrag:** Partner, styrelseledamot och verkställande direktör för Eurodevelopment Holding AG.

**Innehav i SSM:** 15 050 000 aktier genom Eurodevelopment Holding AG. Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



**Jonas Wikström**  
Styrelseledamot sedan 2016.  
Ordförande i revisionsutskottet.

**Född:** 1972.

**Utbildning:** Civilekonom Uppsala universitet.

**Erfarenhet:** Fondförvaltare på Catella Fondförvaltning. Grundare och VD för WR Capital. Ledande positioner inom ABG Sundal Collier och Alfred Berg.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Ramblin Brands Ltd.

**Innehav i SSM:** 105 000 köpoptioner.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



## Koncernledning



**Mattias Roos**  
Verkställande direktör. Ledande befattningshavare sedan 2012.

**Född:** 1973.

**Utbildning:** Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan, ingenjörsexamen högskolan i Gävle.

**Erfarenhet:** Ledande befattningar inom NCC-koncernen, projekt- och projekteringsledare hos Besqab respektive JM.

**Övriga uppdrag:** Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningarna Aprikosen, Malmkronan, Gröndalsterrassen, Aspkronan och Flygplansfabriken. Styrelsesuppleant i Beatelund Fastighets AB.

**Innehav i SSM:** 903 000 köpoptioner.



**Susanne Blomberg**  
Marknads- och försäljningschef. Ledande befattningshavare sedan 2015.

**Född:** 1974.

**Utbildning:** Ekonomie Magister Linköpings universitet.

**Erfarenhet:** Tidigare Marknadsdirektör och Brand & Communications Manager på LG Electronics Nordic AB. Har även arbetat hos Kraft Foods (numera Mondelez) och Arla Foods.

**Övriga uppdrag:** -

**Innehav i SSM:** 30 000 köpoptioner.



**Johan Ellertson**  
Avdelningschef Projekt. Ledande befattningshavare sedan 2013.

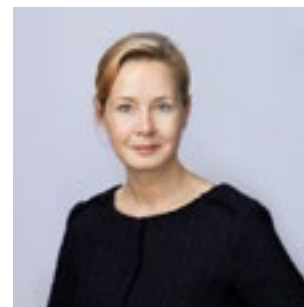
**Född:** 1964.

**Utbildning:** Gymnasieingenjör.

**Erfarenhet:** Tidigare VD för IQuity AB och Vvd för RCC Stockholm AB. Projektchef och projektledare inom NCC Boende AB, JM AB samt Skanska AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Heimdal 6 i Stockholm.

**Innehav i SSM:** 31 000 köpoptioner.



**Ann-Charlotte Johansson**  
Kommunikations- och IR-chef. Ledande befattningshavare sedan 2016.

**Född:** 1968.

**Utbildning:** Internationell civilekonom Uppsala universitet, juridiska studier Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** Kommunikations- och IR-direktör för Scandic Hotels Group. Senior rådgivare Hallvarsson & Halvarsson samt Intellecta Corporate. Kommunikations- och insamlingschef Svenska Röda Korset, Kommunikationschef GE Money Bank, IR-chef TradeDoubler, Regionschef Framfab, Konsult Accenture samt Kommunikationsroll inom Nasdaq Stockholm.

**Övriga uppdrag:** -

**Innehav i SSM:** 25 000 köpoptioner.



**Ola Persson**  
CFO. Ledande befattningshavare sedan 2013.

**Född:** 1969.

**Utbildning:** Ekonomie kandidat Uppsala universitet, Master of International Business University of South Carolina, diplomerad finansanalytiker Handelshögskolan i Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare grundare, VD och CFO för PWPantbank samt VD och styrelseledamot för Mondial Asset Management Group och Investment Manager, Alliance Capital Partners.

**Övriga uppdrag:** Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot och verkställande direktör för c ola P financial consulting AB.

**Innehav i SSM:** 36 000 köpoptioner.



**Casper Tamm**  
Ekonomidirektör. Ledande befattningshavare sedan 2016.

**Född:** 1961.

**Utbildning:** Civilekonom Lunds universitet.

**Erfarenhet:** CFO för Swedol AB. Styrelseledamot i Nima-Maskinteknik AB, Swedol Förvaltning AB och Fastighetsaktiebolaget Pistolvägen 4.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande för HACEI AB.

**Innehav i SSM:** 28 000 köpoptioner.

### Revisor

Enligt SSM:s bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. SSM:s revisorer utses av årsstämman för en period om fyra år.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman 2014 då PwC omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2018 med Ola Salemyr (född 1969) som huvudansvarig revisor. Ola Salemyr är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). PwC har varit bolagets revisor sedan årsstämman 1998.

PwC:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i SSM Holding AB, org.nr 556533-3902:

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 46–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

## Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 mars 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr  
*Auktoriserad revisor*



# Nyckeltalsdefinitioner

SSM redovisar nyckeltal för att beskriva verksamhetens underliggande lönsamhet och förbättra jämförbarheten mellan rapporteringsperioder och branscher.

## Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Balansomslutning

Summa tillgångar.

## Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

## Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid periodens utgång.

## Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.

## Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen samt nettoomsättning för joint ventures.

## Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

## Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

## Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

## Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

## Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

## Utdelning per aktie, SEK

Utdelning i svenska kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

## Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.

## Antal byggstartade lägenheter

Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.

## Antal avslutade lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

## Projektoptimering

Förändringar i antal byggrätter som skett under perioden i bolagets sedan tidigare förvärvade projekt.

## Byggrätt

Prognosen för senaste period över hur många lägenheter som kan utvecklas inom bolagets projekt.

## Projekt

Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på att få direkt eller indirekt förvärva en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.

## Ackumulerat antal sålda lägenheter

Totalt antal lägenheter i produktion som är sålda med förhandsavtal eller upplåtelseavtal till en bostadsrättsförening eller till en kommersiell fastighetsägare.

## Sålda lägenheter

Antal lägenheter som under perioden sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

## Såld andel i produktion

Ackumulerat antal sålda lägenheter i förhållande till antal lägenheter i produktion.

» Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA:s riktlinjer och återfinns på SSM:s webbplats: [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

# Information till aktieägarna

## Kommande rapporttillfällen

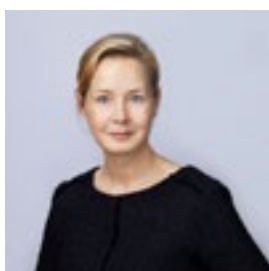
Delårsrapport Q1 2017	18 maj 2017
Delårsrapport Q2 2017	17 augusti 2017
Delårsrapport Q3 2017	15 november 2017

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner på SSM:s webbplats där all information om koncernen finns samlad.

## Kontaktinformation



Mattias Roos  
Verkställande direktör  
**E-post:** [mattias.roos@ssmliving.se](mailto:mattias.roos@ssmliving.se)  
**Twitter:** @RoosMattias



Ann-Charlotte Johansson  
Kommunikations- och IR-chef  
**E-post:** [ann-charlotte.johansson@ssmliving.se](mailto:ann-charlotte.johansson@ssmliving.se)  
**Tel:** +46 (0)761-65 17 71  
**Twitter:** @AnnCharlotteSSM



Casper Tamm  
Ekonomidirektör  
**E-post:** [casper.tamm@ssmliving.se](mailto:casper.tamm@ssmliving.se)  
**Tel:** +46 (0)735-29 99 21

SSM Holding AB (publ)

**Besöks- och postadress:** Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm

**Tel:** +46 (0)8-501 033 00  
**E-post:** [info@ssmliving.se](mailto:info@ssmliving.se)  
[www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

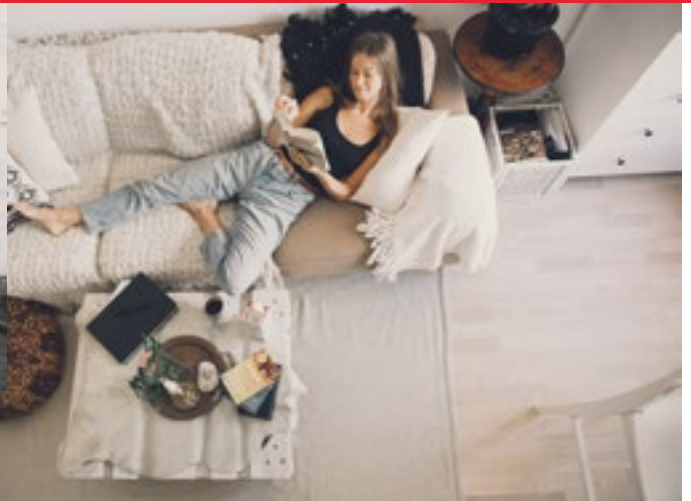






”

Vi bygger bostäder  
för morgondagens  
urbaniter.



**Bo mindre.  
Lev större.**

**SSM**

[www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)