

A photograph of two men laughing and talking in front of a blue and white train. The man on the left has long blonde hair and is wearing a white t-shirt with a black backpack and an orange belt. The man on the right has dark hair and is wearing a grey t-shirt. The background shows the side of a train with windows.

SSM

Årsredovisning 2017

Sveriges ledande bostadsutvecklare
inom smarta och prisvärda bostäder.



Innehåll

2

SSM i siffror	2	Intressenternas åsikter utgör en solid grund	62
Stockholm Skapar Möjligheter	4	Etisk företagande	64
2017 så gick det	6	Hållbara leverantörskedjor	65
Vd-ord	8	Om hållbarhetsredovisningen	66
08 geografiskt fokus	12	GRI-index	67
20–44 en diversifierad målgrupp	14	Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten	70
42 optimerade kvadratmeter	16	Risker och riskhantering	71
100 procent grön el	20	4 år i sammandrag	74
2 000 ett tydligt mål	24	Förvaltningsberättelse	76
8 steg för framgång	26		
7 000 byggrätter	28	Finansiella rapporter	83
1 414 bostäder i produktion	30	Noter	92
72 professionella lagspelare	38	Styrelsens underskrifter	120
5 skäl att investera i SSM	44	Revisionsberättelse	121
4 tydliga finansiella mål	48	Bolagsstyrning	125
4 tydliga hållbarhetsmål	52	Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	139
1 200 bostäder	54	Styrelse	140
		Koncernledning	142
		06 april – SSM noteras på börsen	144
		Information till aktieägarna	146
		Definitioner	147



20



14



4

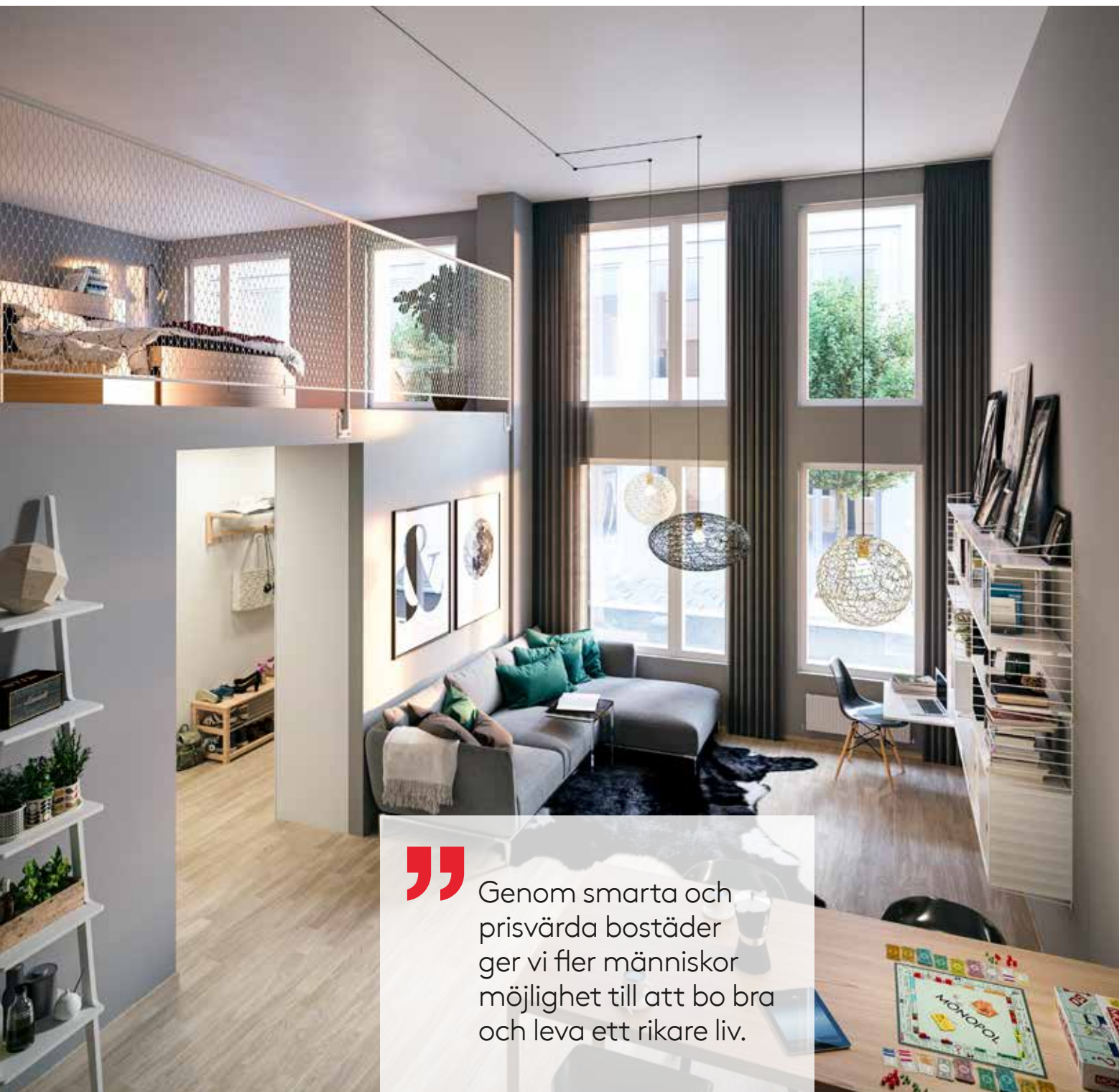


61



44

Läsanvisning
SSM är ett svenskt bolag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Sifferuppgifter i parentes avser 2016. Information om marknaden och branschen är SSMs egna bedömningar om inte specifik källa anges. Dessa bedömningar baseras på bästa och senaste tillgängliga faktaunderlag från publicerade källor.



”

Genom smarta och
prisvärda bostäder
ger vi fler människor
möjlighet till att bo bra
och leva ett rikare liv.

Ledande bostadsutvecklaren av smart och prisvärt boende

SSMs vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Fokus ligger på att förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder som baseras på det genuina behov som morgondagens urbaniter har. Urbaniterna söker ett prisvärt och välplanerat boende där innovativa och funktionella lösningar gör att varje kvadratmeter tas väl tillvara. Samtidigt vill kundgruppen ha tillgång till goda kommunikationer så att de har nära till storstadens puls. Detta sammanfattas i SSMs motto: Bo mindre. Lev större.



08 Fokus på Storstockholm

SSM är inriktat på bostadsmarknaden i 08-området. Mer än en fjärdedel av alla sysselsatta svenskar arbetar i denna region som är landets jobb- och tillväxtmotor. Samtidigt har regionen ett betydande underskott på bostäder. De som har svårast att hitta en bostad är invånare med normala eller låga inkomster samt nyinflyttade.

20-44 Morgondagens urbaniter

SSM fokuserar på en målgrupp som bolaget kallar morgondagens urbaniter. Den omfattar hushåll med en till två personer i åldern 20-44 år som prioriterar en urban miljö i kombination med goda spårbundna kommunikationer. Samtidigt som de vill ha mer pengar kvar i plånboken efter att boendet är betalt.



10 FNs Global Compact

SSM verkar enligt dess 10 principer och tar därmed tydlig ställning för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

60-30-10

En väl avvägd mix

Stockholmarna önskar och behöver bostäder med olika upplåtelseformer. Av den anledningen strävar SSM efter en produktmix med 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och tio procent studentbostäder.

2 000

Tydlig målsättning

SSMs långsiktiga målsättning är att från och med 2022 årligen produktionsstarta 2 000 bostäder. På tre år har bolaget dubblerat antalet bostäder i produktion. Vid årets slut hade SSM 1 414 bostäder i produktion. Detta är en stor andel av hela Storstockholms nyproduktion av bostäder i flerbilshus.

7 000

Fokuserad och högkvalitativ portfölj av byggrätter

SSM har en beprövad och bevisad förmåga att över tid förvärva nya byggrätter med en potential att omsättas till attraktiva bostäder. För närvarande har bolaget en portfölj med cirka 7 000 byggrätter. Portföljen är fokuserad genom att alla objekt ligger nära allmänna, och oftast spårbundna, kommunikationer. Den är högkvalitativ genom att den till sin helhet är anpassad till SSMs affärskoncept.

97

Hög försäljningsgrad

Efterfrågan på SSMs bostäder är stark och bolaget har för närvarande cirka 34 000 anmälda intressenter till något av de nuvarande 22 projekten som är i planeringsfas. Vid årets slut var 97 procent av alla bostäder i produktion sålda. Nyckeltal som reflekterar en mångårig hög grad av kundnöjdhet.

72

Kvalificerade lagspelare

SSM har en helt integrerad affärsmodell som baseras på att bolaget öger hela affärsprocessen. Detta ställer krav på att alla 72 medarbetare har en bred kunskapsbas och arbetar som ett team genom hela affärsprocessen. Den interna kulturen präglas av entreprenörsanda med en stark ambition att hela tiden utveckla erbjudandet mot kund.

1414
bostäder i produktion
vid årets slut 2017



Stockholm Skapar Möjligheter

PROJEKT TURBINHALLEN består av 205 bostadsrätter, varav merparten har en bostadsyta om 33 – 65 m². Projektet påbörjades under 2015 i Gustaf de Laval's fabriksfastighet från 1911 vid Järla sjö. Bostäderna präglas av en modern industrikänsla och samtliga bostäder har tillgång till gemensamhetsfunktioner i form av inomhusspa och gym. Inflyttning påbörjades under oktober 2017 och beräknas vara avslutad under andra kvartalet 2018.

STOCKHOLM HAR VÄXTVÄRK

Huvudstadsregionen är Sveriges jobb- och tillväxtmotor. Under de senaste tio åren har befolkningen i Stockholms län ökat med nästan 100 personer dagligen. Och den höga inflyttningstakten förväntas bestå minst 20 år framåt i tiden. Den mycket ansträngda bostadsmarknaden i regionen utgör därmed en allvarlig bromskloss för att denna utveckling ska kunna fortsätta.

FLER BOSTÄDER BEHÖVS. HELT ENKELT

Tillskottet av nya bostäder ligger sedan länge markant under befolkningstillväxten. Därför finns det idag en omfattande brist på bostäder i Storstockholm. De som drabbas hårdast av detta är invånare i början av sin karriär. Det drabbar i sin tur vårt land eftersom det är de som är Sveriges framtid. Nybyggnation av bostäder anpassade till denna målgrupp är därför speciellt viktig.

BO MINDRE. LEV STÖRRE

SSM fokuserar på att utveckla och bygga bostäder till ovannämnda målgrupp, som bolaget kallar för morgondagens urbaniter. Bolagets kundlöfte är att se till att fler människor har möjlighet till och råd med att bo bra och leva ett rikare liv. Vägen dit är funktionssmarta och prisvärda bostäder. Där varje kvadratmeter är maximalt utnyttjad. Och där det är nära till kommunikationer så att city och dess möjligheter ligger på bekvämt avstånd.

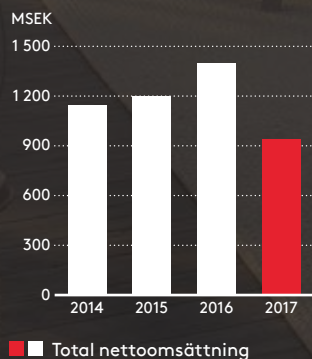
FRÅN VISION TILL VERKLIGHET

SSMs vision är ett Stockholm där så många invånare som möjligt har råd att bo bra, och där dom trivs. Bolaget håller ett högt tempo för att leva upp till detta. Vid årets slut hade SSM 1 414 bostäder i produktion. Inom några år är bolagets målsättning att kunna produktionsstarta 2 000 bostäder varje år. Genom att skapa möjligheter för morgondagens urbaniter att växa, växer SSM också.

2017 så gick det

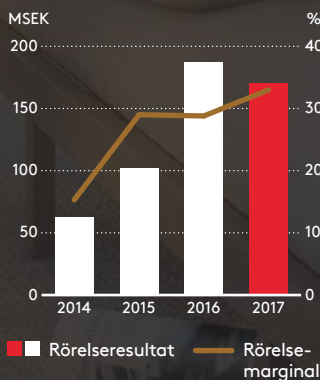
2017 kan summeras som händelserikt men även utmanande. SSMs säljgrad i pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå. Årets säljstartade projekt har påverkats negativt av inbromsningen på bostadsmarknaden i Storstockholm under andra halvan av året.

Total nettoomsättning



Koncernens nettoomsättning uppgick till 937,3 MSEK (1 398,3), varav nettoomsättningen i egen regi uppgick till 516,2 MSEK (649,9).

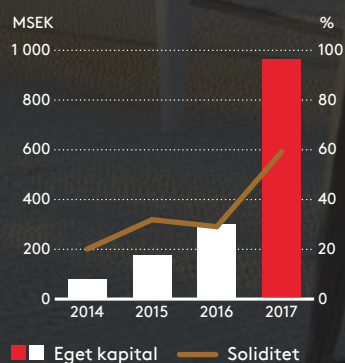
Resultat och rörelsemarginal



Koncernens rörelseresultat uppgick till 170,2 MSEK (187,1) och rörelsemarginalen ökade till 33,0% (28,8).

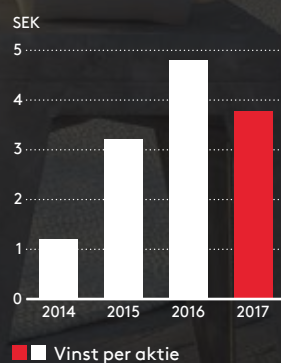
Årets minskade nettoomsättning kan förklaras av en lägre aktivitetsgrad i pågående produktion samtidigt som avräkningar från nya projekt inte påbörjats i motsvarande omfattning till följd av andra halvårets inbromsning på bostadsmarknaden i Storstockholm. Under 2016 påverkades omsättningen även av en jämförelsestörande post om 88,2 MSEK. Rörelseresultat minskade under året, vilket kan förklaras med en lägre aktivitet inom egna helägda projekt och JV-projekt, samt en avtagande bruttomarginal under andra halvåret. Rörelsemarginalen ökade under året och fortsätter att vara på en hög nivå.

Eget kapital och soliditet



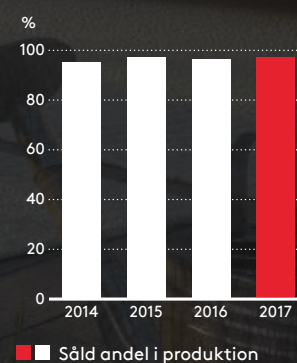
Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 962,6 MSEK (301,3) och soliditeten till 59,2% (29,1).

Vinst per aktie



Vinst per aktie uppgick till 3,78 SEK (4,81).

Såld andel i produktion



Försäljningsgraden i pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå och uppgick till 97,0% (96,5).

300 000 fler stockholmare fram till 2030

SSM har en tydligt nischad marknadsposition. Vi fokuserar på att utveckla smarta och prisvärda bostäder. Under året har vi fortsatt att stärka bolagets konkurrenskraft. Detta på en marknad som växer snabbt vilket ger en långsiktigt god underliggande efterfrågan för vårt erbjudande.

VÅR VISION ÄR TYDLIG

Vi vill att fler människor ska ha möjlighet till – och råd med – ett bra boende. Vår drivkraft är att utveckla och producera smarta och prisvärda bostäder med olika upplåtelseformer. Med "smarta" menar vi att bostäderna ska vara yteffektiva, multifunktionella och miljövänliga. Dessutom ska de erbjuda delade ytor och tjänster samt ha närhet till allmänna kommunikationer. "Prisvärda" innebär för oss att människor med normala inkom-

ster eller studenter med sedvanligt studiestöd ska ha råd att bo i de bostäder som vi producerar. Därför befinner sig många av våra bostadsrätter i prisintervallet 1,5–3,0 MSEK.

SSMs långsiktiga målsättning är att vår projektportfölj ska ha en balanserad mix av bostäder med olika upplåtelseformer. Riktmärket är att den ska bestå av 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och tio procent studentbostäder.

STOCKHOLMSREGIONEN VÄXER – OCH VI MED DEN

Urbaniseringen är en global och ihållande trend. Storstockholm med sina 2,3 miljoner invånare tillhör de snabbast växande regionerna i Europa. 2030, det vill säga om bara 12 år, beräknas invånarantalet ha ökat till 2,6 miljoner. För att möta det stora behovet av boende finns ett uttalat mål sedan 2010 att 16 000 bostäder årligen ska färdigställas fram till 2030. Denna nivå uppnåddes för första gången under 2017.

STRATEGI FÖR VÄRDESKAPANDE TILL ALLA INTRESSETER



SSMs strategi för fortsatt tillväxt och värdeskapande tar sin utgångspunkt i att vi alltid strävar efter att vara förstahandsvalet för vårt kundsegment – morgondagens urbaniter. Utifrån målgruppens preferenser och finansiella förmåga fortsätter vi att utveckla prisvärda bostadsprojekt med olika upplåtelseformer.



En oväntad turbulens uppstod på bostadsmarknaden under året. Den gick från ett starkt och stabilt läge under första halvåret till en mer avvaktande hållning under andra halvåret.

Ur ett makroekonomiskt perspektiv utgör Stockholm dock en stabil marknad och behovet av nya bostäder är långsiktigt starkt. Det ger en god underliggande efterfrågan även framöver när marknaden har återhämtat sig. Speciellt krävs tillgång till prisvärda bostäder, inte minst nu när köparna ska anpassa sig till de förutsättningar som exempelvis det utökade amorteringskravet innebär. Denna efterfrågan kan vi möta med våra smarta och

prisvärda bostäder. Vi är därmed rätt positionerade för fortsatt tillväxt.

ETT AKTIVT ÅR

Under 2017 utökade vi vår bostadsportfölj med ytterligare 1 638 byggrätter och 1 098 bostäder försäljningsstartades. Vi färdigställde 225 bostadsrätter i projektet Roseriet i Liljeholmen samt 30 studentbostäder i projektet Twin House i Danderyd. Även projektet Turbinhallen i Nacka med 205 bostadsrätter närmar sig färdigställande och inflyttning påbörjades under fjärde kvartalet. Vid slutet av året hade vi 1 414 bostäder i produktion, varav 204 i projektet Kosmopoliten som produktions-

startades under året. En spännande milstolpe för oss är Täby Turf, vårt första hyresrättsprojekt, med 176 bostäder som produktionsstartades i mars 2018.

Joint ventures är strategiskt viktiga för oss. En betydelsefull händelse under förra året var därför när vi inledda samarbetet med den välrenommerade och globala finansaktören Partners Group. Det omfattar projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen och har ett projektvärde om 7,6 miljarder SEK. Samarbete stärker väsentligt vår finansiella förmåga och ger oss en ökad riskspridning helt i enlighet med vår långsiktiga strategi.



”

Vår position, produkt, portfölj och soliditet, tillsammans med medarbetarnas erfarenhet och engagemang, gör oss väl rustade för marknadens förutsättningar både i närtid och på längre sikt.

TYDLIG KURS I OROLIG TID

Det finns ett stort intresse för våra bostäder, men försäljningstakten påverkades negativt av den avvaktande marknaden under andra halvan av året. Ett ökat generellt utbud av bostäder samt en osäkerhet beträffande framtida prisnivåer och konsumenters privatekonomiska villkor lade sordin på efterfrågan. Trots detta ökade vi försäljningen med 10,3 procent jämfört med föregående år till totalt 247 stycken tecknade förhandsavtal. Totalt antal nytecknade boknings- eller förhandsavtal uppgick till 411 bostäder.

Samtliga kunder som tecknat bokningsavtal under året har dock inte haft

möjlighet att omvandla sina bokningsavtal till förhandsavtal. SSM har som riktmärke att påbörja omvandling från bokningsavtal till förhandsavtal först efter det att projekten har uppnått en bokningsgrad om cirka 50 procent. På så sätt kan vi i ett tidigt skede verifiera projektets attraktivitet hos kunderna samt minimera risken att projektet inte är slutsålt när det är inflyttningsklart. Här skiljer vi oss åt från vissa andra branschaktörer. Försäljningsgraden i pågående produktion låg fortsatt på en marknadsledande nivå med 97,0 procent vid årets slut. I de projekt som färdigställdes under året fanns inga osålda bostäder.

FOKUS PÅ MORGONDAGENS URBANITER

SSMs strategi för fortsatt tillväxt och värdeskapande tar sin utgångspunkt i att vi alltid strävar efter att vara förstahandsvalet för vårt kundsegment – morgondagens urbaniter. Utifrån målgruppens preferenser och finansiella förmåga fortsätter vi att utveckla prisvärda bostadsprojekt med olika upplåtelseformer.

Bostäder utformas idag slentrianmässigt på ungefär samma sätt som på 1940-talet. Detta leder till ett dåligt utnyttjande av boytan. I vår produktutveckling jobbar vi istället med att planera för en optimerad yteffektivitet,

multifunktionella lösningar, gemensamma ytor samt delade tjänster i form av bil- och cykelpooler. Vi lägger också särskild vikt vid social integration genom att fokusera på att det nya bostadskvarteret smälter in och bidrar till området i sin helhet. De många gemensamhetsytorna och delade tjänsterna innebär att de boende lär känna varandra bättre vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet i bostadskvarteret. Vi ser fram emot ett fortsatt konstruktivt och koordinerat samarbete mellan offentliga och privata aktörer kring hur vi alla tillsammans på bästa sätt kan bidra mer till den så betydelsefulla sociala integrationen i Storstockholm.

ETT BEPRÖVAT KONCEPT

Vår operativa förmåga och konkurrenskraft styrs av det beprövade SSM-konceptet. Detta säkerställer att byggkostnaderna hålls inom givna ramar. Det garanterar också att bostädernas funktionalitet lever upp till kundernas krav. Genom ständiga förbättringar inom logistik och materialhantering på våra byggarbetsplatser skapar vi utrymme för fortsatta produktivitetshöjande åtgärder och den nödvändiga industrialiseringen som behöver ske inom byggbranschen. Här har vi under året påbörjat ett pilotprojekt inom inköp och under april 2018 stärkte vi upp organisationen ytterligare genom att rekrytera en inköpschef med placering i koncernledningen.

Våra engagerade ledare och medarbetare med sin gedigna kompetens, effektivitet och stora engagemang spelar en avgörande roll för att vi ska uppnå våra

mål. Detta reflekteras i att vi återigen uppnådde höga betyg från såväl våra medarbetare som kunder i de undersökningar vi genomför årligen. Vi fortsatte arbetet med att stärka vår värdeeringsdrivna företagskultur genom att utveckla våra värdeord. Vi har också genomfört koncernövergripande utbildningsaktiviteter kring SSMs uppförandekod, arbetsmiljö och mångfald.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Hållbarhet är en naturlig del av vår affär och verksamhet. Möjligheten till en egen bostad skapar trygghet och är en viktig komponent i ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har under året förtydligat vårt fokus genom att anta en hållbarhetsstrategi samt styrdokument för hållbarhet. Vårt arbete baseras på FN Global Compacts 10 principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption och är integrerat i vår affärsmodell. Våra egna hållbarhetsmål till 2030 är i linje med de 17 globala målen och ska säkerställa vår långsiktiga inriktning i arbetet. Under året har vi genomfört nollmätningar och satt basår inom respektive område och under 2018 fortsätter vi med att formulera mål och prioriteringar för kommande tre till fem år som vi är övertygade om kommer att bidra positivt till verksamheten.

ÖKAD RÖRELSEMARGINAL

Under de senaste fem åren har vi mer än tredubblat vårt resultat och antalet bostäder i produktion. Årets rörelseresultat, som påverkades av större engångsposter både på intäkts- och kostnadssidan,



uppgick till 170,2 MSEK vilket innebar att rörelsemarginalen ökade till 33,0 procent. För 2017 överträffade vi tre av koncernens fyra finansiella mål. SSM har en stark balansräkning bland annat till följd av kapital som tillfördes i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm i april. Soliditeten uppgick vid årets slut till 59,2 procent.

Utifrån vår nischade marknadsposition inom smarta och prisvärda bostäder har vi under året fortsatt att stärka bolagets konkurrenskraft, både i form av byggrätter, kunderbjudande och nya projekt samt finansiell förmåga. Vi är därmed väl rustade för såväl kortsiktiga utmaningar som att långsiktigt dra fördel av marknadens goda underliggande efterfrågan.

Mattias Roos
VD & koncernchef

08 geografiskt fokus

SSM är inriktat på bostadsmarknaden i Storstockholm. Huvudstadsområdet är Sveriges jobb- och tillväxtmotor. Under 2017 svarade Stockholmsregionen för nästan en tredjedel av landets BNP. Mer än en fjärdedel av landets sysselsatta arbetar i 08-området. Och behovet av arbetskraft är fortsatt stort. Utmaningen är att tillskottet av bostäder ligger markant under befolkningstillväxten.

Tillväxten är historiskt sett högre i Stockholm än i övriga delar av landet. Konjunkturen i regionen var under året fortsatt stark och detta understryks av en hög optimism bland företagen. De har dock svårt att rekrytera rätt arbetskraft. Detta beror delvis på att arbetslösheten är lägre i denna region än i Sverige som helhet. Men det stora problemet är bostadsbristen i Stockholmsområdet.

SNABB TILLVÄXT

Stockholm är Europas snabbast växande huvudstad. Stockholms län har idag över 2,3 miljoner invånare. Under de senaste tio åren har denna befolkning ökat med över 300 000 personer, vilket motsvarar nästan 100 nya invånare varje dag. Under 2017 tillkom cirka 39 000 nya stockholmare och tillväxten förväntas fortsätta. SCB:s befolkningsprognoser pekar på att folkmängden i Stockholms län passerar tremiljonersstrecket omkring 2040.

Befolkningsökningen kan till stor del tillskrivas den ökande andelen inflyttningar. En stor del av flyttströmmen till huvudstadsområdet beror på arbete eller studier men kan också härledas till inflyttning

från andra länder. Inom Stockholmsregionen sker också omfattande flyttrörelser. Nya familjer flyttar i allt större utsträckning ut från Stockholms stad till andra kommuner i länet.

BRIST PÅ BOSTÄDER

Den ökande inflyttningen kommer att ställa ytterligare krav på den redan ansträngda bostadsmarknaden. En folkökning med över 30 000 personer per år medför att byggandet av nya bostäder i regionen måste öka jämfört med idag. De som drabbas hårdast av bostadsbristen är unga vuxna och nyinflyttade. Nybyggnation av bostäder avsedda för invånare i ålderskategorin 20–44 år är därför särskilt viktig.

Stockholms län har en större andel av denna målgrupp än landet som helhet. Denna demografi påverkar efterfrågan på olika typer av bostäder. Jämfört med äldre personer söker den yngre målgruppen mindre och billigare bostäder. Årligen säljs omkring 40 000 bostäder i Stockholmsregionen. Mer än hälften av dessa har ett eller två rum.

EN OHÅLLBAR SITUATION

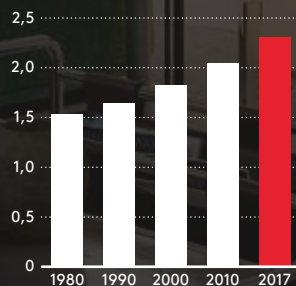
Siffrorna ger emellertid en nedslående bild. Det ackumulerade underskottet av bostäder i Storstockholm är betydande. Under 2017 ökade kön hos Stockholms bostadsförmedling med över 40 000 personer och uppgick till närmare 600 000 personer, varav 66 procent är i åldrarna 18–44 år. Av totalen bedöms cirka 14 procent vara aktivt sökande och genomsnittlig kötid är för närvarande cirka 14 år i närförort och cirka 16 år i Stockholms innerstad. Allt fler tvingas söka sig till andrahandsmarknaden, hänvisas till bostäder som kräver hög kapitalinsats eller – som många unga tvingas göra – bo kvar hos föräldrarna. Detta är naturligtvis ingen hållbar situation.

För att avhjälpa den akuta bostadsbristen finns sedan 2010 ett regionalt mål i Stockholms län om att årligen öka bostadsbeståndet med 16 000 bostäder fram till 2030. Denna nivå uppnåddes för första gången under 2017, då beståndet ökade med 16 076 nya bostäder i länet enligt preliminära siffror från SCB.

600 000
personer står i bostadskö

Befolkningstillväxt i Storstockholm

Miljoner invånare



Befolkningstillväxten i Storstockholm är betydande. Under 2017 ökade regionen med 39 000 nya invånare.

84 000

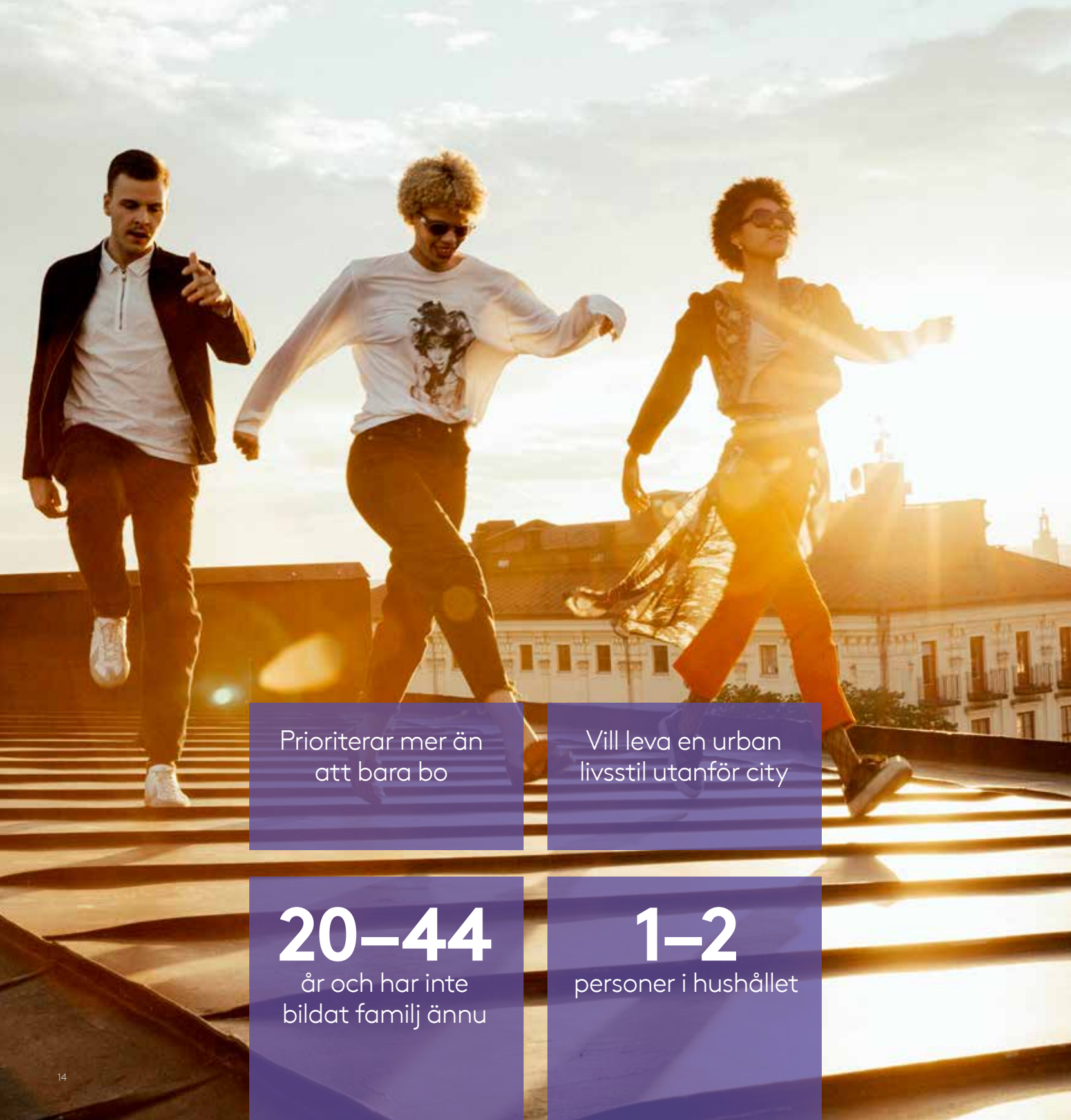
invånare söker aktivt efter en hyresrätt

40 000

bostadsrätter såldes

16 000

bostäder färdigställs



Prioriterar mer än
att bara bo

Vill leva en urban
livsstil utanför city

20–44

år och har inte
bildat familj ännu

1–2

personer i hushållet

20-44 en diversifierad målgrupp

Under den första delen av det vuxna livet flyttar den genomsnittliga stockholmaren som mest. En betydande andel av de bostadsköp som görs årligen i Stockholm sker av människor i åldersintervallet 20–44 år. SSMs prisvärda och citynära bostäder riktar sig till denna målgrupp – som i sig inte är homogen utan är sammansatt av invånare med olika bakgrund, erfarenhet och sysselsättning. Vilket i sin tur bidrar till en minskad geografisk segregation i regionen.

Målgruppen som SSM fokuserar på benämns morgondagens urbaniter. Den omfattar främst hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år. SSMs erfarenheter hittills visar att denna inriktning är attraktiv på marknaden och kommersiellt riktigt. Den är naturligtvis också betydelsefull ur ett större samhällsperspektiv eftersom det är denna grupp som är Sveriges framtid. Utan ett bra boende har de ingen plattform för att växa i sitt yrkesliv. Det drabbar dem personligen, men i det större perspektivet skadar det naturligtvis också den svenska tillväxten.

URBAN LIVSSTIL

Personerna i denna målgrupp befinner sig tidigt i såväl arbets- som bostadskarriären. De flesta av dem har ännu inte bildat familj men många lever i parförhållande. Boendet är naturligtvis viktigt för dem men de prioriterar också andra saker i livet. De har en urban livsstil och önskar kombinera ett prisvärt boende med närheten till stadens pul. Och de vill ha

pengar kvar i plånboken när boendet är betalt för att ha råd att nyttja city och dess utbud av restauranger och nöjen. En undersökning från Stockholms Bostadsförmedling 2017 visar att de allra flesta bostadssökare i huvudstadsregionen i linje med detta vill bo i närförort.

EN DÖRRÖPPNARE

Stockholmaren bor i genomsnitt på en mindre yta än medelsvensken. Av länets cirka en miljon bostäder har knappt hälften två eller tre rum. Denna storlek är också den vanligaste vid nybyggnationer. 37 procent av länets bostäder var under 2017 hyresrätter. En andel som konstant har minskat under den senaste 20-årsperioden enligt SCB. Denna trend i kombination med de höjda kraven för beviljande av bostadslån har gjort det svårare att komma in på bostadsmarknaden.

SSMs vision är att vara en aktiv spelare då det gäller att skapa en bostadsmarknad som skapar plats för så många människor som möjligt. Detta förutsätter

en målmedveten satsning på att utveckla yteffektiva, väldesignade och prisvärda bostäder som ligger nära spårbundna kommunikationer som ger bekväm access till Stockholms cityliv.

SSM HAR VALT SPÅR

SSMs koncept baseras på en unik affärsmodell som ställer bolaget i en särklass bland bostadsutvecklarna. Det syftar till att målmedvetet attrahera den specifika målgrupp som är speciellt viktig för huvudstadens fortsatta positiva utveckling. Att tillgodose bostadsbehovet hos morgondagens urbaniter är en avgörande pusselbit för att Stockholm fortsatt ska kunna vara ett draglok i den svenska ekonomin.

42 optimerade kvadratmeter

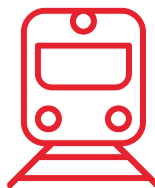
SSM har en tydlig affärsidé baserad på en spetskompetens som fokuserar på en specifik nisch i marknaden. Inriktningen ligger på morgondagens urbaniter. Bolagets erbjudande till dessa personer utgörs av bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder i en avvägd och varierad mix. SSMs kundlöfte är tydligt: Bo mindre. Lev större.

För denna nischmarknad gäller ett antal viktiga kriterier för en bostadsutvecklare som vill vara framgångsrik. Grunden är att boendet ska vara prisvärt vilket utesluter byggande i den absoluta innerstaden. Fokus ligger på boendemiljöer i närförorter till Storstockholm som ligger i direkt anslutning till allmänna kommunikationer. På så sätt skapas ändå möjligheter för de boende att enkelt ta sig till och nyttja alla de möjligheter som city erbjuder. 100 procent av SSMs bostadsprojekt ligger bekvämt nära kommunala transporter.

UPP TILL 42 M²

Detta är den optimala ytan för SSMs bostadskoncept. Många av bostäderna som produceras idag är i närheten av denna storlek och SSM strävar kontinuerligt efter att vara så nära 42 m² som möjligt. Denna storlek innebär att en person har råd att köpa den men det finns ändå möjligheter för två personer att bo i lägenheten på ett bra sätt. Utrymmet kan på olika sätt anpassas och disponeras för 1-2 rum och kök för att svara upp mot individuella krav.

DE VIKTIGASTE KITERIERNA FÖR MORGONDAGENS URBANITER NÄR DE VÄLJER BOSTAD



MULTIANVÄNDNING

SSM arbetar målmedvetet med att designa och skapa boenden där varje kvadratmeter utnyttjas maximalt. Funktionalitet är ett nyckelbegrepp och innebär att bostaden ska kunna anpassas till olika scenarier – från att vara bara mysig hemmiljö för avkoppling till att härbärgera tio personer runt ett middagsbord. Ett givet nästa steg i utvecklingen är att erbjuda bostäder som är färdigmöblerade på ett optimalt sätt.

DELADE FUNKTIONER

Genom att skapa ett "välutrustat" kvarter kan många funktioner delas mellan de boende. Detta är en megatrend som ger sänkta månadskostnader och ökad tillgång till olika typer av boendeservice. Ofta finns en swimmingpool för ett tidigt morgondopp. En gemensam takterrass skapar utrymme för avkoppling av rekreation. Och gym- och spaanläggningar erbjuder aktiva möjligheter till en sund livsstil. Cykel- och bilpools blir också alltmer förekommande. Allt för att minska på utgifterna genom att dela dem mellan många boende och på så sätt skapa möjligheter att få pengar över till annat.

EN KATALYSATOR FÖR TRYGGHET

SSM erbjuder boende i väl integrerade sociala miljöer. Ofta i direkt anslutning till ett centrum av något slag som en "stad i staden". Grannarna har av naturliga skäl ofta en intressegemenskap. Alla SSMs bostadsprojekt har en röd tråd i form av sociala gemensamhetsytor.

SSMs bostadsutveckling syftar alltid till social interaktion och möten mellan människor, över gränserna. Gemensamhetsytor är också en förutsättning för att stärka gemenskapen mellan människor. Socialt kapital skapar en känsla av stabilitet, ger en gemensam identitet och är en viktig trygghetsfaktor. Därför är sociala aspekter i bostäder och lokalsamhällen med som viktiga områden i SSMs produktutveckling och hållbarhetsstrategi.

Utanför bostaden jobbar SSM konkret för att förlänga trygghetskänslan genom bland annat tillgång till belysning, gång- och cykelvägar, grönområden och andra aspekter för hållbar stadsplanering. I slutet av 2017 inledde SSM och KTH samverkansprojektet Grön BoStad Stockholm, Samverkan för hållbar stadsutveckling. I projektet diskuteras sociala aspekter i och utanför bostadsprojektet, utvärdering av energilösningar samt hur framtida kravställningar kan tänkas påverka bostadsrättsföreningens ekonomi.



Sociala aspekter i bostäder och närområden är en viktig del av SSMs produkt och hållbarhetsstrategi.



42
m² bostadsyta

1-2
rum i merparten
av bostäderna



Shared | **Multi**
spaces & functions | use of space

Sustainable
social integration &
environmentally friendly

100 procent grön el



HÅLLBART BOENDE

SSM strävar efter en cirkulärekonomisk planering redan i projekteringsfasen av ett bostadsprojekt för att utforma bostäder och närområden som skapar mervärde för kunderna. Alla projekt är belägna nära spårbunden kollektivtrafik. Det finns ofta bil- och cykelpooler samt möjlighet för de boende att ladda sina elbilar. De boende har också fler cykelplatser i garage än vad som är standard på marknaden i övrigt. SSM använder vitvaror med energiklass A++ (för badrum gäller energiklass B). Bolaget köper endast in grön el från ursprungsmärkt vattenkraft, vilket betyder att SSM har noll kilo koldioxidutsläpp (scope 2). SSM har energieffektiva installationssystem med återvinning och långsiktiga, smarta förvaltningslösningar.

Generellt sett är SSM i en spännande utvecklingsfas där utvärdering sker av nya, innovativa lösningar som främjar en långsiktigt hållbar livsstil.

Hållbarhetsfrågorna är helt integrerade i SSMs erbjudande. Bolaget arbetar kontinuerligt med att vara i framkant när det gäller sociala aspekter i projekten samt hållbar produktion. Låg miljöbelastning i kombination med hög kvalitet och funktionalitet är konceptet bakom framtidens mest eftertraktade boenden. SSM satsar 100 procent för att leva upp till kraven. Inte bara då det gäller 100 procent grön el.



OMFATTANDE MILJÖCERTIFIERING

SSMs övergripande mål är att alla projekt ska uppnå nivån för Swedish Green Building Councils certifiering enligt Miljöbyggnad silver. Detta inkluderar bland annat energianvändning, värmeeffektbehov, energislag och utsläpp. Cirkulär ekonomi och hållbar energianvändning är en tydlig miljöaspekt för SSM. Bolaget utforskar kontinuerligt möjligheter för att energi-effektivisera bostadsprojekten och bedriver just nu ett testprojekt för vidare analys och uppföljning under verksamhetsåret 2018.

EN STRUKTURERAD BYGGPROCESS

SSM använder 100 procent grön el från vattenkraft i bolagets byggprocess. Samtidigt värnar SSM om arbetsmiljön på alla

byggen och etablerar uppvärmning av lokalerna så snart el finns installerad. Detta är en energikrävande process där fjärrvärme inte räcker till för att möta effektbehovet. I dagsläget används därför energi från fossila bränslen. Här är bolagets ambition att förbättra dessa miljömässiga förhållanden under kommande år utan att påverka arbetsförhållandena på bolagets projektplatser.

För materialanvändning gäller SSMs allmänna föreskrifter för totalentreprenad. Här inkluderas våra krav på byggvarudeklarationer enligt BASTA, en tydlig kemikalieförteckning och underlag och anvisningar för CE-märkning. SSM strävar efter optimal återvinning av använt byggnadsmaterial, framförallt trä, metall och sten. SSM för en kontinuerlig dialog med

bolagets leverantörer kring fortsatt och fördjupat arbete med hur SSM kan hantera och själva använda återvunnet material i bolagets egna produktion. När det är möjligt används till exempel återvunna fyllnadsmassor.

SSM lyder under plan- och bygglagen, följer alltid svensk miljölagstiftning och iakttar försiktighetsprincipen som miljöbalken förordar. SSMs projekt följer alltid respektive stads miljöprogram. Under 2017 förekom inga överträdelser av miljölagar eller regler.

SSM använder huvudsakligen kommunalt vatten som returneras till det kommunala avloppssystemet för ordinarie rening. Grundvatten som behöver omhändertas på grund av vår anläggningsverksamhet går först in i ett lokalt reningsverk på plats

AVFALLSHANTERING

Förfarande	Farligt avfall	Ej farligt avfall	Total (kg)
Återanvändning	–	415 795	415 795
Återvinning	4 870	138 851	143 721
Återhämtning t.ex energiåtervinning (fjärrvärme)	31	36 723	36 754
Förbränning (ej fjärrvärme)	648 337	–	648 337
Deponi	12 713	418 228	430 941
Total (kg)	665 951	1 009 597	1 675 549

665 ton

farligt avfall har under året sanerats
i pågående projekt

0 kg

koldioxid-
utsläpp under året (Scope 2)



1,9%
av farligt avfall
hamnar
på deponi

för att sedan återföras i kommunala systemet. SSM arbetar alltid i enlighet med kommunala miljömål och säkerställer att SSM aldrig påverkar någon närliggande vattentäkt negativt. Under 2017 användes 918 kubikmeter kommunalt vatten.

ANSVARSFULL AVFALLSHANTERING

Farligt avfall som kan orsaka förorenad mark är en överhängande risk. För att förhindra sådana missöden tar bolaget alltid prov för att kontrollera markmiljön innan byggstart och upphandlar alltid entreprenörer med lång kompetens och erfarenhet. Trots myndighetskrav som syftar till att förhindra läckage, är detta fortfarande en risk i branschen.

SSMs leverantörer och deras underentreprenörer är ansvariga för att ombesörja hanteringen av farligt avfall. Dock står SSM ytterst ansvarigt gentemot kommunen, och bolaget ser alltid till att farligt avfall i slutändan tas om hand av en seriös avfallsaktör. Inför det fortsatta hållbarhetsarbetet ser SSM här möjlighet till vidare uppföljning och spårning av vart avfallet därefter tar vägen. Övrigt avfall sorteras så långt det är möjligt på arbetsplatsen.

Under 2017 har SSM haft totalt 940 leverantörer, varav 390 var nya för året.

ENERGIFÖRBRUKNING

kWh	Totalt ickeförnybara bränslen som använts	Totalt förnybara bränslen som använts	Total mängd
Elektricitet	0	1 892 362	1 892 362

A modern bathroom and closet interior. On the left, a closet with light wood doors is open, revealing a teal interior with hanging clothes, shelves with bags, and shoes. In the center, a glass-enclosed shower area with dark wood framing is visible. On the right, a bathroom vanity with a white rectangular sink, a chrome faucet, and a large mirror is shown. The vanity has light wood cabinets and a grey countertop. A brown circular callout with white text is in the upper right corner.

Yteffektiva
bostäder
= energisnåla
bostäder

2 000 ett tydligt mål



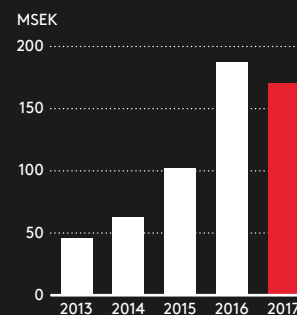
SSMs nuvarande strategi lades fast 2012. Under detta år hade bolaget 155 bostäder i produktion. Trots att en inbromsning uppstod på bostadsmarknaden efter sommaren 2017 kunde bolaget vid årets slut redovisa uppemot en tiodubbling av antalet bostäder i produktion till 1 414 enheter.

SSMs målsättning är att cirka 70–75 procent av bostäderna ska vara sålda för att bolaget ska produktionsstarta ett nytt bostadsprojekt. Genom att marknaden drabbades av en viss osäkerhet under andra halvåret av 2017 blev konsekvensen att färre projekt än beräknat påbörjades. Antalet produktionsstartade bostäder under året uppgick till 204 stycken.

MÅLBILD 2 000

SSMs långsiktiga målsättning är att från och med 2022 uppnå en nivå om produktionstart av 2 000 bostäder per år. Detta innebär en betydande ökning mot det aktuella utfallet under förra året. Denna tillväxt baseras på fyra strategiska hörnspelare som var och en syftar till att stärka bolagets konkurrenskraft och att ytterligare spetsa marknadserbudet.

Kraftfull tillväxt under senaste femårsperioden



SSM har tredubblat sitt rörelseresultat under den senaste femårsperioden.

FYRA STRATEGISKA HÖRNPELARE FÖR LÖNSAM TILLVÄXT

1. EFTERFRÅGAN I MARKNADEN

Även om bostadsmarknaden kan fluktuera över tid kommer trycket efter fler prisvärda bostäder i Stockholmsregionen vara långsiktigt högt. Årligen säljs över 40 000 bostäder i denna region. Över hälften av dessa är i storleken 1–2 rum. Sannolikt gör de tuffare amorteringskraven att efterfrågan på just denna storlek av boende kommer att öka. SSMs fokus på målgruppen 20–44 år ligger väl i linje till att svara upp mot denna efterfrågan.

2. FOKUSERADE FÖRVARV

De höga bostadspriserna i centrala Stockholm gör det i princip omöjligt för morgondagens urbaniter att hitta ett ekonomiskt acceptabelt boende där. SSM fokuserar därför på att skapa ett prisvärt boende på behörigt avstånd från citykärnan men samtidigt på gångavstånd till tunnelbana eller pendeltåg så att city lätt kan nås. Med andra ord: det bästa av två världar och skräddarsytt för SSMs målgrupp.

3. PRODUKTUTVECKLING

SSM arbetar aktivt och målmedvetet med produktutveckling. Ur ett kundperspektiv är ett viktigt spår att se över möjligheten till att utveckla upplåtelseformerna ytterligare samt skapa trygghet i finansieringen av köpet. Ett annat spår är att öka funktionaliteten i boendet och därmed skapa ökat värde för kunden – helt i linje med SSMs motto Bo mindre. Lev större. SSM arbetar också målmedvetet för att ge det nya megakonceptet delade tjänster en praktisk och konkret innebörd. En del är redan på gång, mycket återstår att göra.

4. EFFEKTIVITETS- FÖRBÄTTRINGAR

SSM har en repeterbar affärsmodell som är tydligt skalbar. Genom ökade volymer och en ytterligare utvecklad modell för inköp kan kostnaderna sänkas. Tack vare att bolaget kontrollerar hela processen med egna medarbetare finns inga silos mellan olika aktörer som kan störa denna strömlinjeformning av arbetet.

8 steg för framgång

SSM har en strukturerad och holistisk affärsprocess för att förvärva, utveckla, sälja och producera attraktiva bostäder inom Stockholmsregionen. Via naturliga avstämnings- och beslutspunkter skapas kostnads-kontroll i alla steg, från början till slut.

SSM äger hela sin affärsprocess och genomför alla delar av bostadsutvecklingen med egna specialister. Genom att kombinera ledarskap, lagarbete och problemlösning på ett sömlöst sätt skapas mätbara resultat för såväl kunder som aktieägare. Processen utgörs av åtta väl definierade steg.



1. INVESTERING.

SSMs kriterier för förvärf av mark eller fastigheter är helt anpassade till de krav som målgruppen morgondagens urbaniter ställer. Köpen är vanligen villkorade av godkänd detaljplan som vunnit laga kraft. Merparten av köpeskillingen betalas först när detta skett. Därigenom minskar såväl risk som kapitalbindning.



2. PROJEKTUTVECKLING.

SSM äger alla delar av utvecklingsprocessen och har en beprövad modell för hur arbetet ska bedrivas. Detta sker i nära dialog med olika specialister som är väl förtrogna med SSMs arbetssätt, vilket kortar ledtiderna. Att snabbt komma igång med en detaljplan och få den godkänd är avgörande för framgång.



3. PROJEKTERING.

Projekteringsfasen – och sedermera även byggnationen – regleras av det unika SSM-konceptet. Det säkerställer att byggkostnaderna hålls inom givna ramar. Det garanterar också att lägenheternas funktionalitet lever upp till kundernas krav. Under denna fas beviljas bygglov och upphandlingar av inköp påbörjas via ett fåtal utvalda leverantörer.



4. FÖRSÄLJNING AV LÄGENHETER.

Intresseanmälningar till aktuella projekt görs digitalt på SSMs webbplats. När cirka 50 procent av lägenheterna är uppbokade påbörjas den formella försäljningen, genom att förhandsavtal tecknas. Den digitala processen krymper tiden mellan försäljningsstart och avslutat köp.



5. AVYTTRING TILL FÖRENING.

När kraven på andelen sålda lägenheter är uppfyllt sker överlåtelse till en bostadsrättsförening. Finansiering sker via en revers som återbetalas när innehavarna av bostadsrätterna betalar sina insatser till föreningen och de lägenheterna överlämnas. I denna fas slutförs också upphandling av underentreprenörer för byggandet.



6. PRODUKTION.

De nya bostäderna produceras genom en effektiv och hållbar byggprocess. SSM är direkt – eller via joint ventures – totalentreprenör. Den egna projektorganisationen finns alltid på plats för att leda arbetet som bedrivs via ett noga utvalt nätverk av beprövade partners. Allt sker i en strukturerad och kostnadseffektiv process.



8. FÖRVALTNING.

Förvaltning av hyresrätter som SSM långsiktigt ska förvalta planeras även kunna ske av SSM Property Services. Något som ger synergier då samma organisation kan användas för såväl hyresrättsbestånden som bostadsrätter som avyttras av SSM.



7. ÖVERLÄMNING OCH FÖRVALTNING.

Dags att lämna över nyckeln till kunden! SSM har då medarbetare på plats för att ge information och visa runt. Samtidigt sker en smidig överlämning av stafettpippen till den nya styrelsen. I samband med detta har föreningen möjlighet att teckna ett tvåårigt avtal med SSM Property Services om förvaltning av fastigheten.

Prisvärda och funktionella bostäder

7 000 byggrätter

Som den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch är SSM väl positionerad för att utveckla sin portfölj av bostadsrätter i området kring Storstockholm. Bolaget har en bevisad och beprövad förmåga att över tid förvärva nya byggrätter med en reell potential att omsättas till attraktiva bostäder.

SSM utvärderar kontinuerligt ett brett spektrum av projekt. Det spänner från mindre projekt med ett 100-tal bostäder, till stora mer komplexa projekt som Tellus Towers vilket omfattar över 1 200 bostäder.

EN TYDLIG STRATEGI

SSMs målgrupp är väl definierad som morgondagens urbaniter. Som en konsekvens av detta har bolaget en strategi för ackvisition av byggrätter som speglar målgruppens uttalade preferenser. Bostadsmarknaden kan principiellt indelas i fyra olika marknadssegment.

Under en stor del av 2000-talet har övriga branschens fokus varit att utveckla exklusiva och centralt belägna bostäder. Prisbilden för dessa gör att de ligger klart utom räckhåll för de flesta. SSM fokuserar på segmentet "Prisvärt & Centralt". Begreppet "Centralt" betyder här inte att bostäderna är belägna i Stockholms city. Det innebär att de ligger bekvämt i förhållande till allmänna kommunikationer och därmed gör det enkelt och snabbt för de boende att komma in till citykärnan.

VERKLIGHETEN TALAR ETT TYDLIGT SPRÅK

Vid utgången av 2017 hade SSM 29 projekt under utveckling eller under produktion. Projektkartan på sidan 31 visar hur projekten ligger som kluster längs med de viktigaste kommunala kommunikationsstråken. För det fortsatta arbetet har bolaget identifierat och prioriterat ett antal kommuner som är speciellt lämpliga och aktuella för SSMs koncept. Främst för att de har en hög andel invånare i spannet 20–44 år som lever i ensamhushåll eller i hushåll utan barn.

ETT PROAKTIVT AGERANDE

SSM bygger sin portfölj genom att agera proaktivt på marknaden. Nästan 90 procent av förvärven sker genom direkta kontakter med markägare som efter utvärdering anses kunna erbjuda lägen som passar SSMs koncept. 2/3 av dessa ackvisitioner sker från privata ägare, 1/3 är kommunala anvisningar.

SSMs målsättning är att portföljen ska motsvara 4–5 årsvolymen.

STYRKA GENOM PARTNERSKAP

SSM har en historik av att framgångsrikt agera i och bedriva samriskprojekt i joint ventures med externa partners. I dagsläget har SSM sju pågående JV-projekt (läs mer på sidorna 58–59). Denna kapacitet understryker såväl den kommersiella attraktionskraften i bolagets projekt som SSMs dokumenterade förmåga i att utveckla dessa. Joint venture-projekten ingås vanligen för att skapa möjligheter för SSM att driva många parallella projekt, framför allt då större komplexa projekt som kräver hög finansieringskapacitet. Ett exempel på detta är Tellus Towers som totalt omfattar 1 200 bostäder.





”

Via en proaktiv förvärvsstrategi har SSM under året fortsatt att utöka portföljen med attraktiva byggrätter längs med allmänna kommunikationer.

1 414 bostäder i produktion

Vid årsskiftet hade SSM 1 414 bostadsrätter i sju olika projekt under produktion. Försäljningsgraden för dessa uppgick till 97 procent. Och den fortsatta aktivitetsnivån är hög. Under 2017 startade SSM försäljningen av ytterligare 1 098 bostäder fördelade på sju nya projekt.

SSM har en fokuserad projektportfölj. Utgångspunkten är att erbjuda morgondagens urbaniter ett prisvärt och välplanerat boende. För att möjliggöra detta krävs funktionella och innovativa lösningar som gör att boytan kan utnyttjas på ett maximalt effektivt och flexibelt sätt. Lika viktigt är att boendet har nära tillgång till goda kommunikationer så att de boende snabbt och enkelt kan ta sig in till storstadens alla möjligheter. SSM lever upp till detta.

100 PROCENT BEKVÄMT

Alla SSMs bostadsprojekt – genomförda, i produktion, försäljningsstartade och under planering – har ett geografiskt kriterium gemensamt: de ligger på bekvämt avstånd till tunnelbane- eller pendeltågsstationer. Kartan här intill ger syn för sägen.

Detta är ett signum för SSM. Och det är själva grunden för morgondagens urbaniter. Genom att bo prisvärt och välplanerat och samtidigt ha bekvämt och nära till transportmedel som tar dem in till huvudstadens citykärna med dess puls kan de förverkliga sin livsstil som SSM sammanfattat i mottot: Bo mindre. Lev större.

URVAL AV INFLYTTADE BOSTÄDER

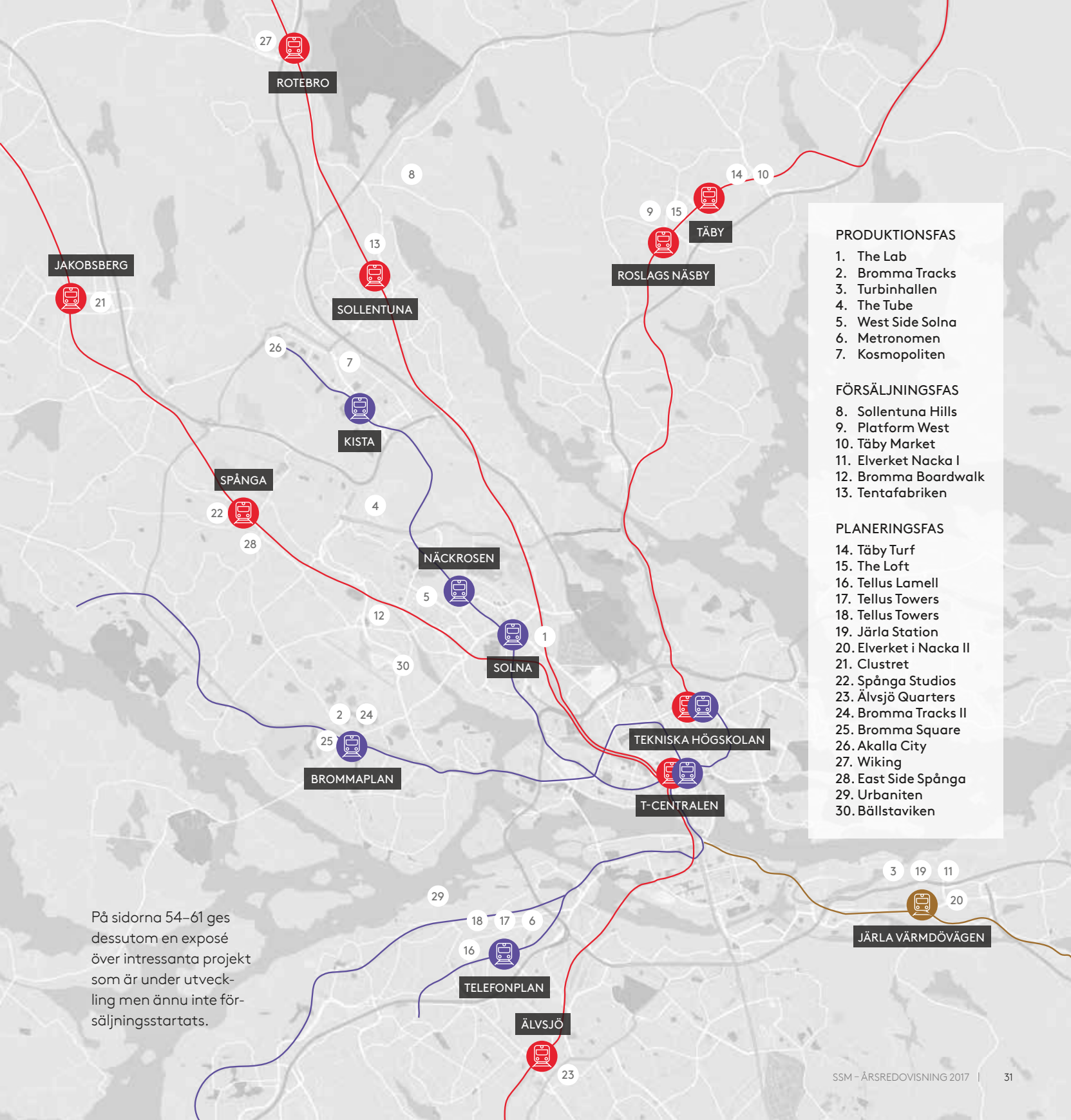
Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Inflyttning	Samarbete
Rosteriet	Liljeholmen	225	BR	2016	Alecta
Twin House	Djursholm	30	BR STU	2016	Student Hill
ND Studios	Norra Djurgården	46	BR	2016	Egen regi
Flygplansfabriken	Telefonplan	73	BR	2015	Egen regi
Kungsterrassen	Sötra	72	BR	2015	Egen regi
Mölarhöjdsparken	Fruängen	71+85	BR	2012–14	Index International

BOSTÄDER I PRODUKTION

Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Preliminär inflyttning	Samarbete
The Lab	Solna	266	BR	2016–17	Alecta
Bromma Tracks	Brommaplan	249	BR	2017	Egen regi
Turbinhallen	Järla sjö	205	BR	2017–18	Profi Fastigheter
The Tube	Ursvik, Sundbyberg	50	BR	2018	Egen regi
West Side Solna	Solna	252	BR	2019–20	Alecta
Metronomen	Telefonplan	188	BR	2019–20	Partners Group
Kosmopoliten	Kista Äng	204	BR	2021–22	Egen regi

FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER

Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Preliminär inflyttning	Samarbete
Sollentuna Hills	Väsjön	188	BR	2022	Egen regi
Platform West	Roslags Näsby	109	BR	2020	Egen regi
Täby Market	Täby Park	90	BR	2020	Egen regi
Elverket Nacka I	Nacka stad	168	BR	2021	Libu Invest
Bromma Boardwalk	Mariehäll	272	BR	2020	Egen regi
Tentafabriken	Sollentuna centrum	72	BR STU	2020	Student Hill



PRODUKTIONSFAK

1. The Lab
2. Bromma Tracks
3. Turbinhallen
4. The Tube
5. West Side Solna
6. Metronomen
7. Kosmopoliten

FÖRSÄLJNINGFAK

8. Sollentuna Hills
9. Platform West
10. Täby Market
11. Elverket Nacka I
12. Bromma Boardwalk
13. Tentafabriken

PLANERINGFAK

14. Täby Turf
15. The Loft
16. Tellus Lamell
17. Tellus Towers
18. Tellus Towers
19. Järla Station
20. Elverket i Nacka II
21. Clustret
22. Spånga Studios
23. Älvsjö Quarters
24. Bromma Tracks II
25. Bromma Square
26. Akalla City
27. Wiking
28. East Side Spånga
29. Urbaniten
30. Bällstaviken

På sidorna 54–61 ges dessutom en exposé över intressanta projekt som är under utveckling men ännu inte försäljningsstartats.

Inflyttade bostäder

BROMMA TRACKS

Fastigheten består av fem hus med 249 bostadsrätter strategiskt placerade nära Brommaplan. 86 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta på 31–61 m². Varje bostad är utrustad med en egen balkong eller uteplats. Projektet har även en gemensam utomhuspool samt uteplats. Bara ett stenkast bort ligger lummiga grönområden. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under 2017.

THE LAB

266 bostadsrätter i Solna. 81 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta på 35–69 m². Projektet har gemensamma utrymmen i form av stor takterrass, relaxområde samt cykelrum. I anslutning till takterrassen finns även en gemensamhetslokal för privata fester. Fastigheten rymmer tre kommersiella lokaler. Projektet har drivits i samarbete med Alecta och är slutsålt. Inflyttning påbörjades under fjärde kvartalet 2016 och pågick fram till tredje kvartalet 2017.

ROSTERIET

225 bostadsrätter på Liljeholmen. Belägna i ett urbant område, som en gång i tiden var Stockholms första industriförort med bland annat ett kafferosteri. Gångavstånd till Hornstull och Liljeholmstorget med direkt närhet till spårbundna kommunikationer. 66 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta om 36–76 m². De flesta har egen balkong eller uteplats, många med sjöutsikt över sjön Trekanten. Projektet är slutsålt och inflytt-

ning skedde under 2016. Projektet har drivits i samarbete med Alecta.

TWIN HOUSE

Det första studentboendet i Stockholm i form av bostadsrätter. Projektet består av 30 bostäder i Djursholm fördelat på två hus. Bostäderna med en yta på 22–35 m² är helt utformade utifrån studenters behov. Bra närhet till spårbunden kommunikation och på tomten finns utrymme för parkering av olika typer av fordon. Inflyttning skedde under 2016. Projektet har drivits av Studentbacken, som är ett joint venture mellan SSM och Student Hill.

ND STUDIOS

ND står för Norra Djurgården och projektet består av 46 bostadsrätter i en fastighet nära Nationalstadsparken, Husarviken och glasklockorna. Goda kommunikationer ger närhet till Stockholms city. Bostäderna har en boarea om 30–51 m². Projektet är miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad nivå Guld och har miljövänliga funktioner som till exempel avfallskvarn i köket. Boende har även tillgång till egen balkong eller uteplats. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under 2016.

FLYGPLANSFABRIKEN

Projektets namn anknyter till den tillverkning av flygplan som pågick vid Telefonplan under början av 1900-talet. Projektet omfattar 73 bostadsrätter, varav merparten är ettor och tvåor med en bostadsyta om 29–69 m². Flertalet av bostäderna har balkong eller uteplats och de som är

belägna högst upp i huset har generösa terrasser. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under 2015.

KUNGSTERRASSEN

Projektet är beläget i Sättra och utgörs av 72 bostadsrätter. Bostadsytan ligger i spannet 40–83 m². Sociala ytor finns i form av en spaanläggning på den stora gemensamma takterrassen och en gemensamhetslokal i anslutning till denna. Kungsterrassen nominerades till Årets Stockholmsbyggnad 2015 och framhölls som ett gott exempel på arkitektonisk kvalitet som inte behöver vara kostsam att producera. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under 2015.

MÄLARHÖJDSPARKEN

Beläget i Fruängen och utgörs av två projekt med 71 respektive 85 bostadsrätter. 67 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta om 40–62 m². Sociala ytor finns i form av pool, utegård och ett utekök. Projekten är slutsålda och inflyttning skedde under 2012 samt 2013–2104. Projektet har drivits i JV med Index International.



FLYGPLANSFABRIKEN



ROSTERIET



ND STUDIOS



TWIN HOUSE



KUNGSTERRASSEN



THE LAB 1



TWIN HOUSE



BROMMA TRACKS 2



MÄLARHÖJDSPARKEN

Bostäder i produktion

TURBINHALLEN

Projektet påbörjades under 2015 i Gustaf de Lavals fabriksfastighet från 1911 vid Järila sjö. Består av 205 bostadsrätter i en miljö som präglas av en modern industri-känsla. Merparten har en bostadsyta på 33–65 m². Samtliga med tillgång till gemensamhetsfunktioner i form av inomhusspa och gym. Inflyttning påbörjades under oktober 2017 och beräknas vara avslutad under andra kvartalet 2018. Projektet hade en försäljningsgrad om 99,0 procent per 31 december 2017. Projektet drivs i samarbete med Profi Fastigheter.

THE TUBE

50 bostadsrätter, varav 86 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 35–46 m². Beläget i ett urbant område i Ursvik, Sundbyberg med närhet till både spårbundna kommunikationer och rikligt med rekreationsmöjligheter i form av motionsanläggningar samt löpar- och skidspår. Gemensamhetsfunktioner finns i form av takterrass och en gemensamhetslokal. En bilpool ingår även i projektet. Försäljningsgraden per den 31 december 2017 uppgick till 84,0 procent. Inflyttning beräknas till första halvåret 2018.

WEST SIDE SOLNA

252 bostadsrätter centralt belägna vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreationsmöjligheter vid Ulvsundasjön. Byggnaden kommer att bli 6–8 våningar hög. 91 procent av bostäderna har en yta om 23–56 m², de flesta med egen balkong. Gemensamhetsfunktioner finns



i form av terrass och utomhuspool. På nedre våningarna planeras för café och butiker. Projektet hade en försäljningsgrad om 98,8 procent per 31 december 2017. Inflyttning beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2019. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

METRONOMEN

188 bostadsrätter, varav 91 procent är ettor och tvåor med egen balkong och en bostadsyta om 29–63 m². Sociala ytor finns i form av en gemensam takterrass. Projektet är beläget vid Telefonplan som är ett livfullt och urbant område under stark utveckling. Här finns bland annat högskolan Konstfack och det digitala utbildningsföretaget Hyper Island. Försäljningsgraden per 31 december 2017 uppgick till 97,3 procent. Inflyttning förväntas

ske med start från och med tredje kvartalet 2019. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

KOSMOPOLITEN

204 bostadsrätter belägna vid Kista Äng. 87 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 24–65 m². Merparten av bostäderna har en egen balkong eller uteplats. Projektet erbjuder frikostiga gemensamhetsytor i form av utegym, utomhuspool, orangeri, stor cykelparkering, bilpool, laddningsstationer för elbilar samt kylrum för leverans av matkassar. Produktionsstart skedde under andra kvartalet 2017 och inflyttning beräknas kunna påbörjas under senare delen av 2021. Projektet hade en försäljningsgrad på 87,7 procent den 31 december 2017.



TURBINHALLEN 3



5 WEST SIDE SOLNA



METRONOMEN 6



4 THE TUBE



3 TURBINHALLEN

Försäljningsstartade bostäder

SOLENTUNA HILLS

Projektet består av 188 bostadsrätter i det framväxande urbana Väsjön med närhet till naturreservat, idrotts- och rekreationsmöjligheter. Bostäderna utgörs till cirka 86 procent av ettor och tvåor med en yta på 38–72 m². Samtliga är utrustade med egen balkong, fransk balkong eller uteplats. Inom ramen för projektet planeras även för gemensamhetsytor i form av innergård med utomhusspa, loungeyta och grillmöjligheter samt bil- och cykelpool med en tillhörande cykelverkstad. Försäljningsstart skedde i maj 2017. Inflyttning beräknas till 2022.

PLATFORM WEST

109 bostadsrätter belägna i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsbystationen. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa upp med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en yta på 26–50 m², majoriteten med egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor kommer att finnas i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras för kommersiella lokaler med utsikt över det nya torget vilket skapar goda förutsättningar för bland annat uteserveringar. Försäljningsstart skedde i maj 2017. Inflyttning beräknas till senare delen av 2021.

TÄBY MARKET

90 bostadsrätter attraktivt belägna 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. De ingår i Täby Park, som är kommunens satsning på en ny urban och

livlig stadsdel. Bostäderna har 1–3 rum, majoriteten med egen balkong. 91 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 32–49 m². Gemensamhetsfunktioner planeras i form av takterrass och en grönskande innergård, bil- och cykelpool, laddningsstation för elbilar, cykelverkstad samt tvättstuga. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad silver. Försäljningsstart skedde i september 2017. Inflyttning beräknas till 2020.

ELVERKET NACKA I

168 bostadsrätter attraktivt belägna i den nya framväxande stadsdelen Nacka stad på västra Sicklaön. Visionen är att skapa en sammanhållen och levande stadsdel som erbjuder både parker och grönområden tillsammans med torg och uteserveringar. På sikt kommer tunnelbanas blå linje (station Nacka Forum) att ansluta. Projektet planeras ha nio byggnader, 5–9 våningar höga. 83 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en yta på 28–69 m², de flesta med egen balkong. Gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrasser, lummig innergård, bil- och cykelpool, laddningsstation för elfordon samt cykelverkstad. Försäljningsstart skedde i oktober 2017. Första inflyttning beräknas till 2021.

BROMMA BOARDWALK

272 bostadsrätter belägna i Mariehäll vid Ballstaån med en slående utsikt över Stockholm. Goda kommunikationer finns i form av pendeltåg, tunnelbana, buss och cykelbanor. Projektet kommer att bestå

av tio huskroppar med 5–8 våningar. Bostäderna har av 1–5 rum, varav 67 procent är ettor och tvåor med en yta på 26–67 m². Merparten av bostäderna kommer att ha en egen balkong, ett antal får privata terrasser eller egna trädgårdar. Gemensamhetsfunktioner kommer att finnas i form av två takterrasser med utegym och utekök, bilpool och garageplatser. Försäljningsstart skedde i oktober 2017. Första inflyttning beräknas till mitten av 2020.

TENTAFABRIKEN

72 bostadsrätter för studenter. Projektet är attraktivt beläget i Sollentuna centrum med närhet till goda kommunikationer. De flesta av bostäderna är på 24 m² och består av ett rum och kök med förrådsutrymme i direkt anslutning till bostaden. Projektet kommer även att ha en handfull större ettor med en yta på 49 m². Merparten av bostäderna har egen balkong eller uteplats och gemensamhetsfunktioner planeras för i form av takterrass. Försäljningsstart skedde i oktober 2017. Första inflyttning beräknas kunna påbörjas under 2020. Projektet drivs av Studentbacken som är ett samarbete mellan SSM och Student Hill.

PROJEKT UNDER PLANERING

Läs mer på sidorna 56–61.



SOLLEMTUNA HILLS 8



20 ELVERKET NACKA I



BROMMA BOARDWALK 14



9 PLATFORM WEST



TENTAFABRIKEN 15



10 TÄBY MARKET

72 professionella lagspelare

SSM har en liten, men högt kvalificerad styrka av medarbetare. Den renodlade och helt integrerade affärsmodellen som baseras på att bolaget äger hela affärsprocessen ställer krav på att alla arbetar som ett samspelt lag. Detta avspeglar sig i de drivkrafter som präglar relationer och samarbeten mellan medarbetare och kunder samt övriga intressenter.

SSM har en kultur som kännetecknas av entreprenörsanda. Bolaget bryter med sin tydliga affärsidé ny mark och har hela tiden ambitionen att ytterligare utveckla erbjudandet mot sina kunder. Genom att verksamheten spänner hela vägen från "ax till limpa" ställs krav på att medarbetarna har en bred kunskapsbas, är starkt teamorienterade och har förmågan att hålla många bollar i luften samtidigt.

EN FÖR ALLA, ALLA FÖR EN

SSM utgör en liten, starkt specialiserad organisation. Detta gör bolaget snabbfotat. Beslut kan tas utan onödig administration och anpassningar av verksamheten kan effektivt genomföras när omvärlden förändras. Det innebär också att alla de 72 medarbetarna måste ha en mångsidig och holistisk kompetens. 2/3 av medarbetarna är direkt och enbart allokerade till pågående projekt, övriga är till stor del involverade på olika nivåer i projekten. Detta skapar en stor samhörighet och gör att alla känner sig delaktiga i slutresultaten av arbetet.

PROJEKTDIVEN ORGANISATION

	AVDELNINGSCHEF	AVDELNINGSCHEF	AVDELNINGSCHEF
	Projektchefer	Projektchefer	Projektchefer
Affärsutveckling			
Inköp			
Marknadsföring och försäljning			
HR			
Kommunikation			
Ekonomi och finans			
Juridik			



Spetskompetens. Samarbete. Motivation.
Dessa tre ord sammanfattar den anda som
präglar verksamheten inom SSM.

VÄRDERINGSSTYRD KULTUR

SSM kännetecknas av tydliga gemensamma värderingar och ett affärsmässigt agerande där individen uppmuntras till egna initiativ och att ta ansvar för sitt arbete. Beslutsfattandet sker långt ut i organisationen vilket innebär att medarbetarnas kompetens och erfarenheter tillvaratas samtidigt som det skapar ett starkt engagemang. För att trygga SSMs fortsatta expansion har alla medarbetare god insikt i och är delaktiga i bolagets olika strategier och mål. De förstår värdet av sin egen roll och hur de kan påverka och bidra till verksamhetsutveckling och hög målluppfyllelse.

TRE TYDLIGA DRIVKRAFTER

Spetskompetens. Samarbete. Motivation. Dessa tre ord sammanfattar den anda som präglar verksamheten inom SSM.

Med *Spetskompetens* menas att bolaget är och ska förbli ledande i sin bransch. För att befästa och stärka den positionen krävs ett kontinuerligt fokus på innovationer – såväl tekniska som kommersiella, stora likaväl som små – som gör SSMs erbjudande unikt på marknaden.



Samarbete innebär att alla medarbetarna arbetar som ett lag, både internt och ihop med partners och leverantörer. Genom ömsesidig respekt och en vilja att inspirera och agera i samklang skapas ett dynamiskt arbetsklimat.

Drivkraften *Motivation* står för det engagemang och den energi som driver medarbetarna i det dagliga arbetet. Det handlar om att glädjas åt framgångar, men samtidigt också att lära av motgångar. Alla medarbetare ska uppleva att hen är en del av och bidrar till helheten.



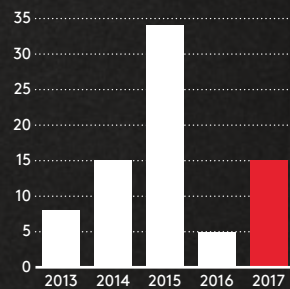
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under ett år med stor efterfrågan på erfaren personal inom branschen lyckades SSM väl med att fortsätta rekrytera fler värdefulla nyckelpersoner för framtidens bostadsprojekt och inom de centrala stödfunktionerna. Vid årets slut hade SSM totalt 72 medarbetare. Samtliga medarbetare är heltidsanställda och omfattas av kollektivavtal. Vid utgången av 2017 var 38,6 procent kvinnor och 62,4 procent män. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 98,6 procent av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 14,7 procent.





Personalomsättning



Anställda och konsulter



GODA MÖJLIGHETER TILL VIDAREUTVECKLING

SSM arbetar i en bransch där det är hård konkurrens om kompetensen. Därför gäller det att satsa på och behålla duktiga medarbetare. Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan som utvärderas i samband med det årliga obligatoriska utvecklingssamtalet, men även i den löpande återkopplingen mellan medarbetare och chef. Kompetensutvecklingen sker via exempelvis erfarenhetsutbyte, interna och externa utbildningar eller genom egen inlärninng. Under 2017 hade 100 procent av alla SSMs medarbetare ett utvecklingssamtal.

YES!

Dessa tre bejakande bokstäver står internt för Yngre Engagerade SSMare och konstituerar ett program för att professionellt stödja och utveckla yngre medarbetare. Detta sker genom konkret utbildning, planlagt nätverkande och erfarenhetsutbyte inom bolaget. På så sätt säkerställs att ett internt flöde av talanger kan slussas in i den löpande verksamheten. Detta är en viktig bas för

bolagets rekryteringsprocess eftersom den förväntade tillväxten förutsätter ett kontinuerligt tillflöde av professionella medarbetare. Den interna rekryteringen gör att ingen ”inskolning” krävs, de är redan en del av SSM.

Under året har SSM erbjudit praktikplatser för studenter som har praktik som en del i deras studieplan. Detta initiativ är lärorikt och värdefullt – både för studenterna och för bolaget.

SSM har under året även deltagit i Utvecklingsrådet, som är ett initiativ av Sveriges Byggmästareförening i samarbete med KTH. Syftet är att genom branschsamverkan mellan olika företag, skolor och studenter planera och utforma framtidens innehåll och utformning av utbildningar och praktik.

NÖJDA MEDARBETARE

Bolaget mäter varje år via bolaget A Great Place to Work hur nöjda medarbetarna är. Index uppgick under året till 82, vilket placerar SSM i den absoluta toppen inom branschen.

På frågor om medarbetarna upplever att de behandlas likvärdigt oavsett

etniskt ursprung, kön, sexuell läggning, ålder eller funktionsnedsättning svarade 95 procent att de upplever att det råder en likvärdig behandling inom koncernen. 90 procent skulle rekommendera andra att börja arbeta på SSM. Vidare råder nolltolerans mot mobbning och trakasserier inom SSM. Under 2017 förekom inga inrapporterade fall av diskriminering.

ANSVAR I ALLA DIMENSIONER

Byggbranschen är historiskt sett kraftigt mansdominerad och endast åtta procent av de anställda är kvinnor. SSM arbetar aktivt för att integrera jämställdhet och mångfaldsfrågor i verksamheten och i bolagets roll som ansvarstagande samhällsaktör. SSM strävar efter att uppnå en bra köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten och accepterar inte att medarbetare, kunder, samarbetspartners, leverantörer eller andra utsätts för någon form av kränkande särbehandling.

SSM har ett rekryteringsförfarande som fokuserar på kompetens och erfarenhet men som även strävar efter att skapa en arbetsplats präglad av mångfald.

MÅNGFALD

Anställningskategori	Ålder			Totalt	Varav kvinnor
	<30	30-50	>50		
Koncernledning	-	4	2	6	2
Chefer med personalansvar	-	3	2	5	2
Chefer utan personalansvar	-	10	5	15	1
Medarbetare	6	30	10	46	23
Totalt antal heltidsanställda ¹⁾	6	47	19	72	28
Styrelse	-	1	6	7	1

¹⁾ SSM har inga deltidanställda.

ANTAL MEDARBETARE

	Män	Kvinnor	Totalt
Tillsvidareanställning	44	28	72
Visstidsanställning	0	0	0
Konsulter	12	2	14
Total	56	30	86
Nyanställningar	9	9	18
Avslutade anställningar	5	8	13
Heltidsanställd ¹⁾	44	28	72

¹⁾ SSM har inga deltidanställda.

Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Alla anställda har rätt till utvecklingssamtal.

” Att man blir inspirerad och vill göra sitt bästa varje dag samt att man omges av kompetenta och härliga kollegor!

” Bostadsutvecklare som har hela processen av bygga under samma tak. Frihet i arbetet och möjlighet att träna på arbetstid.

” Prestigelös arbetsplats där alla strävar mot samma mål.

Bolaget vill gärna locka fler kvinnor till branschen. Därför har SSM under året vid medverkan på branschdagar företrätt av merparten kvinnliga representanter. Kvinnliga studenter som sökt LIA-plats har också fått företräde framför manliga.

UPPDATERAD KOD OCH POLICY

Under 2017 har SSM uppdaterat sin uppförandekod och mångfaldspolicy för att stärka fokus på dessa frågor inom organisationen, samt för att möta rådande lagkrav avseende mångfald för börsnoterade bolag. SSMs styrelse har det yttersta ansvaret för att säkerställa implementering och efterlevnad av mångfaldspolicyn genom hela koncernen. Detta styrdokument tillförsäkrar även att SSMs lönesättning alltid är baserad på lika lön för likvärdigt arbete. Den lönekartläggning som SSM genomförde under 2017 uppvisade inga osakliga löneskillnader.

FOKUS PÅ HÄLSA OCH FRISKVÅRD

För att bidra till medarbetarnas hälsa och bibehålla den höga frisknärvaron görs stora friskvårdssatsningar. SSM uppmuntrar till fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom att samtliga anställda bland annat får ett friskvårdsbidrag på 3 000 SEK per år samt 1 000 SEK som de kan nyttja för att delta i motionslopp som löpning, simning, cykel och skidåkning. De får även tillgång till flera kostnadsfria gruppträningspass per vecka.

NÄRVARO

Anställda	Män	Kvinnor	Totalt
Frånvaro och förlorad arbetstid			
Frånvaro, dagar	696	602	1 298 ¹⁾
Förlorad arbetstid, dagar	15	–	15
Antal skador, dödsfall eller arbetsrelaterade sjukdomar			
Antal skador	2	–	2
Antal arbetsrelaterade sjukdomar	2	–	2
Antal dödsfall	0	0	0

¹⁾ Frånvarostatistiken är beräknad på kalenderdagar. Förlorade kalenderdagar börjar gälla dagen då olyckan inträffar och avser all typ av förlorad arbetstid inklusive sjukdom, tjänstledighet, föräldraledighet, VAB och vård av närstående.

Alla medarbetare erbjuds även regelbunden hälsoscreening och vid personalaktiviteter förekommer ofta någon typ av fysisk aktivitet eller föreläsning om hälsans betydelse för en hög livskvalitet. Under året deltog till exempel SSM med 17 medarbetare i löpartävlingen Spring För Livet, där alla intäkter oavkortat går till UNICEFs projekt i Malawi.

TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ I SAMVERKAN

I intressentdialogerna gällande SSMs hållbarhetsarbete rankades trygghet och säkerhet som det enskilt viktigaste området. Därför är arbetsmiljöarbetet en strategiskt viktig fråga och en integrerad del av verksamheten. SSMs tydliga målsättning är att förebygga och förhindra tillbud, olyckor och ohälsa samt för att skapa en god fysiskt, psykiskt och socialt sund, trevlig och utvecklande arbetsplats för alla. Under 2017 inträffade inga arbetsrelaterade olyckor eller dödsfall på någon av de pågående projektens arbetsplatser.

Arbetsmiljöarbete bedrivs enligt SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) och SBA (strategiskt brandskyddsarbete), bland annat genom regelbundna möten med skyddsombud och HR-chef som arbetsgivarrepresentant. Skyddsronder genomförs regelbundet på huvudkontoret och veckovis på byggarbetsplatserna.

OMFATTANDE FÖREBYGGANDE SÄKERHETSARBETE

Eftersom SSMs projekt läggs ut på totalentreprenad kräver det ett omfattande och preventivt arbetsmiljöarbete. De

NÖJDA MEDARBETARE



SSMs medarbetare fortsätter att visa på en hög NMI (nöjd-medarbetarindex) enligt den årliga medarbetarundersökningen som genomförs genom A Great Place to Work.

allmänna bestämmelser för totalentreprenad tydliggör att den kontrakterade entreprenören ska följa de ordnings- och skyddsregler som beställaren har upprättat. SSM kräver att leverantören alltid ska kunna garantera en arbetsledare på plats som ansvarar för att kontrollera att adekvat skyddsutrustning används av alla arbetare.

Information om arbetsplatssäkerhet och vikten av skyddsutrustning finns alltid tillgänglig på bolagets entreprenader på språk som alla medarbetare förstår. SSMs allmänna bestämmelser för totalentreprenad kräver även att det alltid ska finnas minst en engelsktalande arbetsledare som kan kommunicera med arbetstagare och arbetsledare. För att vidare säkra tydliga arbetsplatser genomgår alla som arbetar på SSMs byggnationer en grundläggande Bas-U eller Bas P-utbildning via Byggmästareföreningen. För leverantören gäller vidare leverantörskod som har omfattande riktlinjer avseende hälsa och säkerhet. För respektive underentreprenör på SSMs byggnationer gäller SSMs egen uppförandekod samt SSMs arbetsmiljöpolicy.

UPPFÖLJNING AV OLYCKOR OCH TILLBUD

Trots omfattande preventiva insatser och löpande uppföljning, går det tyvärr aldrig helt att försäkra sig mot olyckor. I händelse en olyckshändelse eller ett tillbud följer SSM det allmänna regelverket för rapportering av tillbud och olyckor.



Prioriterar mer än
att bara bo

Vill leva en urban
livsstil utanför city

20–44

år och har inte
bildat familj ännu

1–2

personer i hushållet

5 skäl att investera i SSM

SSM är väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt. Den rådande urbaniseringen kombinerad med det stora underskottet på bostäder i Storstockholm gynnar bostadsbranschen och specifikt den affärsidé SSM står för. Årligen säljs cirka 40 000 bostäder i denna region. Mer än hälften av dessa har 1–2 rum.

SSM har en kundbas med ett genuint behov av bostad till en rimlig kostnad. Bolaget är målinriktat på att möta deras specifika efterfrågan på prisvärda och funktions-smarta bostäder. Detta baseras på ett attraktivt och lönsamt affärskoncept som kan sammanfattas i fem punkter. Dessa sammanfattar också SSMs erbjudande till aktiemarknaden.

TYDLIG MÅLGRUPP

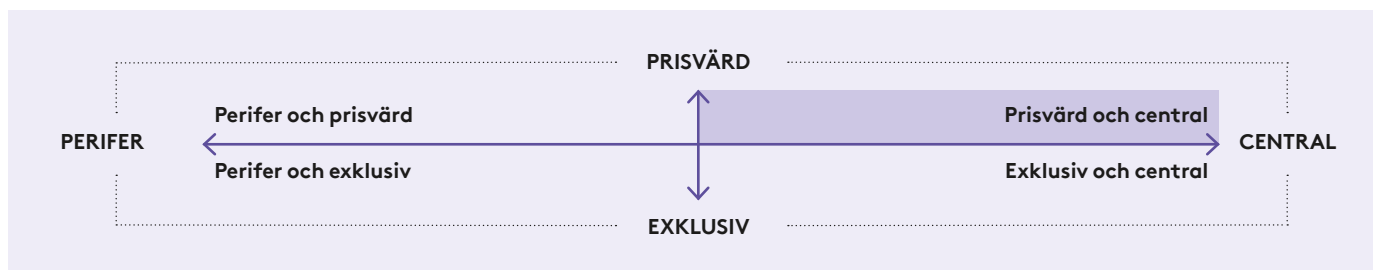
SSMs målgrupp är definierad som morgondagens urbanister. Den omfattar främst hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år. Dessa befinner sig tidigt i såväl yrkes- som bostadskarriären. Boendet är naturligtvis viktigt för dem men de prioriterar också andra saker i livet. De har en urban livsstil och önskar kombinera ett prisvärt boende

med en närhet till storstadens puls med dess utbud av restauranger och nöjen. Deras grundläggande utmaning är att få tillgång bostäder som är anpassade till deras specifika krav. SSM har antagit denna utmaning.

ATTRAKTIVT MARKNADSSEGMENT

SSM fokuserar på marknadssegmentet "Prisvärt & Centralt". De bostäder bolaget utvecklar är prisvärda genom att storleken minimeras och funktionen maximeras. Den optimala storleken är 42 m². Olika funktioner delas kostnadseffektivt med andra boenden. Och bostäderna ligger centralt så till vida att de är bekvämt placerade i förhållande till allmänna kommunikationer vilket gör det enkelt att komma in till city. Detta manifesteras i SSMs kundlöfte Bo mindre. Lev större.

ATTRAKTIV NISCHMARKNAD





Förvärv

Försäljning

Inköp

SSM-
koncept

KRAFT ATT GENOMFÖRA

SSM har en operativ modell som säkerställer projektens genomförande. Portföljen av byggrätter byggs kontinuerligt ut genom ett proaktivt agerande på marknaden. Målsättningen är att den aktuella portföljen minst ska motsvara 4–5 årsvolymer. Försäljningen av bostäder sker digitalt vilket skapar en snabb process och erbjuder transparens för de potentiella köparna. Inköpsprocessen är väl strukturerad, såväl funktionellt som tekniskt, och innefattar ett fåtal utvalda leverantörer. Och SSM-konceptet är det ramverk som säkerställer att byggkostnaderna hålls inom givna ramar och att bostädernas funktionalitet lever upp till köparnas krav.

KONTROLLERAD RISKPROFIL

SSM hanterar tre olika typer av risker när projekt genomförs. Exploateringsrisken minimeras genom en noggrann process vid ackvisitionen av byggrätter. SSM styr denna process hårt så att lägena blir rätt i förhållande till målgruppen. Försäljningsrisken kontrolleras genom att den legalt bindande försäljningsprocessen inte startas förrän cirka 50 procent av bostäderna är uppbokade.

20
intressenter i snitt
på varje bostad



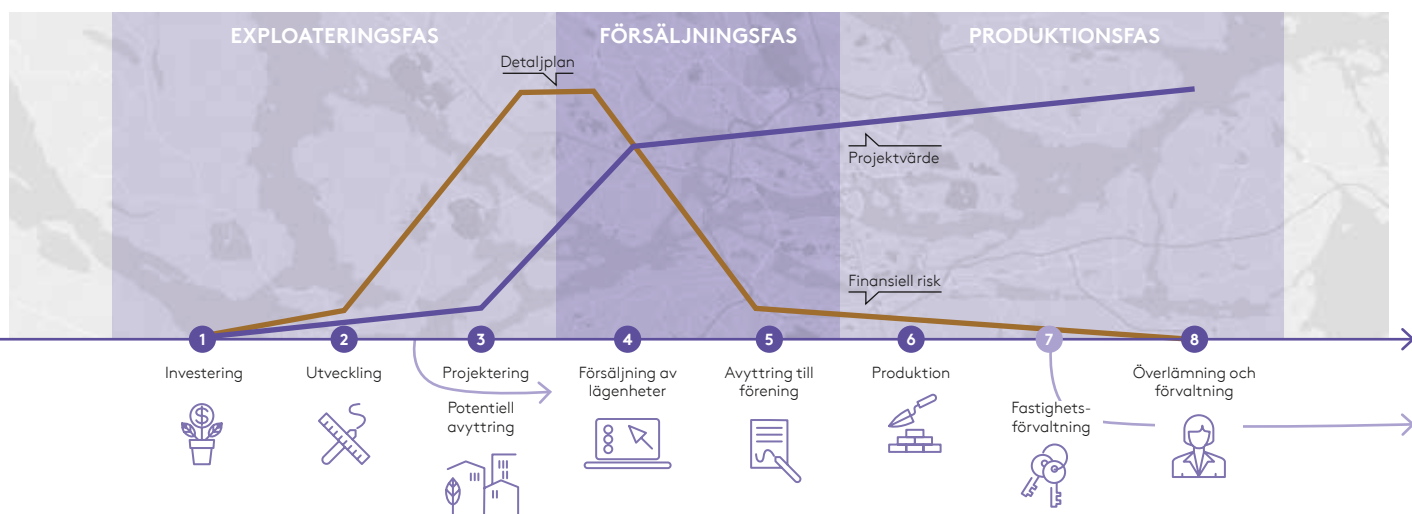
SSM jobbar kontinuerligt med att mäta kundnöjdhet och jobba med förbättringar där så behövs.

Och konstruktionsrisken hanteras effektivt genom att SSM är totalentreprenör i samtliga projekt som genomförs och alltid har egen personal på plats för att leda det dagliga arbetet. För att tillgodose adekvata boendeförhållanden utvärderas samtliga av SSMs projekt alltid utifrån kvalitets-, hälso- och säkerhetspåverkan. Av de totalt 255 färdigställda bostäderna förekom 128 besiktningssamtal, vilket motsvarar cirka 0,5 anmärkningar per lägenhet.

NÖJDA KUNDER

Det yttersta måttet på framgång är givetvis att kunderna är nöjda. SSM jobbar kontinuerligt med att mäta kundnöjdhet och jobba med förbättringar där så behövs. Efterfrågan på SSMs bostäder är hög och bolaget har i snitt över 20 intressenter på varje bostad som säljs. Vid årets slut var 97,0 procent av samtliga bostäder i produktion sålda. Det sätter SSM i en särklass i branschen.

KONTROLLERAD RISKPROFIL ÖVER PROJEKTETS LIVSCYKEL



4 tydliga finansiella mål

SSM har formulerat fyra finansiella mål för verksamheten. Målen syftar till såväl god lönsamhet i projekten som en stark och uthållig balansräkning. Allt i syfte att ge aktieägarna en god avkastning. Under 2017 har SSM överträffat tre av de fyra målen med god marginal.

>20%
Rörelsemarginal

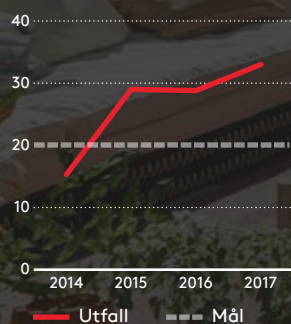
>25%
Avkastning på
eget kapital



>30%
Soliditet

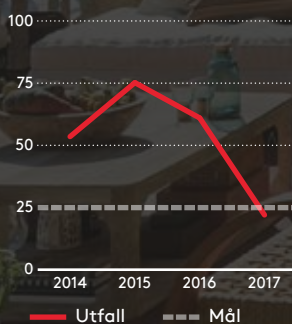
2 ggr
Räntetäckningsgrad

Rörelsemarginal > 20%



Rörelsemarginalen ökade till 33,0% för 2017 jämfört med 28,8% för jämförelseperioden. De senaste fyra åren har rörelsemarginalen ökat från 15,3% 2014 till 33,0% för 2017 vilket innebär ett genomsnitt på 26,5%.

Avkastning på eget kapital > 25%



Avkastningen på eget kapital uppgick till 22,0% för 2017 jämfört med 61,0% för 2016.¹⁾

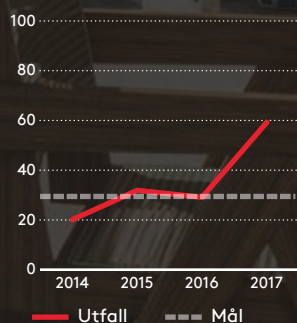
De senaste fyra åren har avkastningen i genomsnitt uppgått till 52,9%.

¹⁾ Den nyemission som genomfördes i samband med børsintroduktionen våren 2017 har ökat det egna kapitalet med 515,7 MSEK.

GOD LÖNSAMHET OCH AVKASTNING

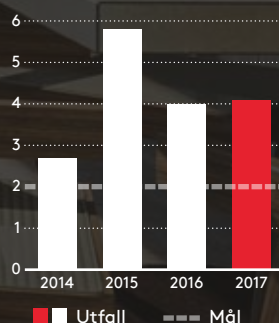
Med en rörelsemarginal över 30 procent och en avkastning på eget kapital som överstiger 20 procent har SSM visat förmågan att med god lönsamhet skapa hög avkastning för aktieägarna över tiden.

Soliditet > 30%



Vid utgången av 2017 uppgick soliditeten till 59,2%, jämfört med 29,1% vid utgången av 2016. De senaste fyra åren har soliditeten i genomsnitt uppgått till 35,1%.

Räntetäckningsgrad > 2ggr



Den senaste 12-månadersperioden uppgick räntetäckningsgraden till 4,1 gånger jämfört med 4,0 för 2016. De senaste fyra åren har räntetäckningsgraden i genomsnitt uppgått till 4,2 gånger.

STARK BALANSRÄKNING MED GOD MOTSTÅNDSKRAFT

Med en räntetäckningsgrad över 4 gånger för 2017 och en soliditet som överstiger 50 procent vid utgången av året har SSM en stark finansiell bas och en beredskap att möta eventuella räntehöjningar.

RETROAKTIV OMRÄKNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

Under sista kvartalet 2015 utvärderade bolaget sina principer för klassificering förvaltningsfastigheter mot kriterier och vägledning enligt IAS 40. Utredningen innebär att samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till projektfastigheter och redovisas enligt IAS 2 med effekten att tidigare justeringar av verkligt värde har återförts och nedlagda kostnader på fastigheterna istället har aktiverats. Omräkning har skett för helåret 2015 samt jämförelseperioden 2014 inom ÅR 2015. Finansiella rapporter för tidigare år har inte omräknats.

4 tydliga hållbarhetsmål

SSMs hållbarhetsarbete utgår från de väsentliga hållbarhetsaspekter som har identifierats och som är de mest betydelsefulla för SSMs långsiktiga värdeskapande och som bolaget eftersträvar att förbättra. För att uppnå en förbättring inom verksamheten för respektive hållbarhetsaspekt har SSM upprättat en långsiktig målsättning till år 2030 i linje med FNs hållbarhetsmål.

1 Socialt och miljömässigt hållbart boende som många fler har råd med.

SSMs vision är att erbjuda bostäder som många fler människor har råd att bo i. Visionen realiseras genom att erbjuda prisvärda och smarta bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder. Människor med vanliga jobb och normala inkomster eller studiestöd ska ha råd att bo i de bostäder som SSM producerar. Utifrån detta ställningstagande sker därefter beslut om förvärv, utveckling och produktion av bolagets bostäder.

Det faktum att många fler människor har råd att bo i våra bostäder gör att vi genom våra bostadsprojekt även kan bidra till den så viktiga sociala integrationen som behövs i samhället och i Storstockholmsområdet där vi är verksamma idag. Genom delade tjänster och rikligt med gemensamma och sociala ytor i våra projekt så får flera människor tillgång till service/tjänster som skulle vara svårt att uppnå utifrån den egna ekonomin. Delade tjänster och gemensamma utrymmen uppmuntrar och underlättar även för de boende att lära känna varandra. Något som tillför en extra dimension av trygghet och välmående för de boende. Vi verkar även i egen regi eller via samarbeten för att skapa sociala, trygga och säkra närområden omkring våra bostadsprojekt. Att förvalta vår miljö till nästa generation är allas vårt ansvar. SSM tar det ansvaret i form av att producera klimatsmarta bostäder och genom att förvärva byggrätter längs med spårbunden trafik.

2 Mångfaldig och jämställd verksamhet.

SSM ska kontinuerligt sträva efter att öka jämställdheten och mångfalden i verksamheten. SSM arbetar aktivt för att alla individer ska känna sig inkluderade, välkomnade och trygga samt tillförsäkras lika värde och bli jämlikt bemötta i alla situationer.

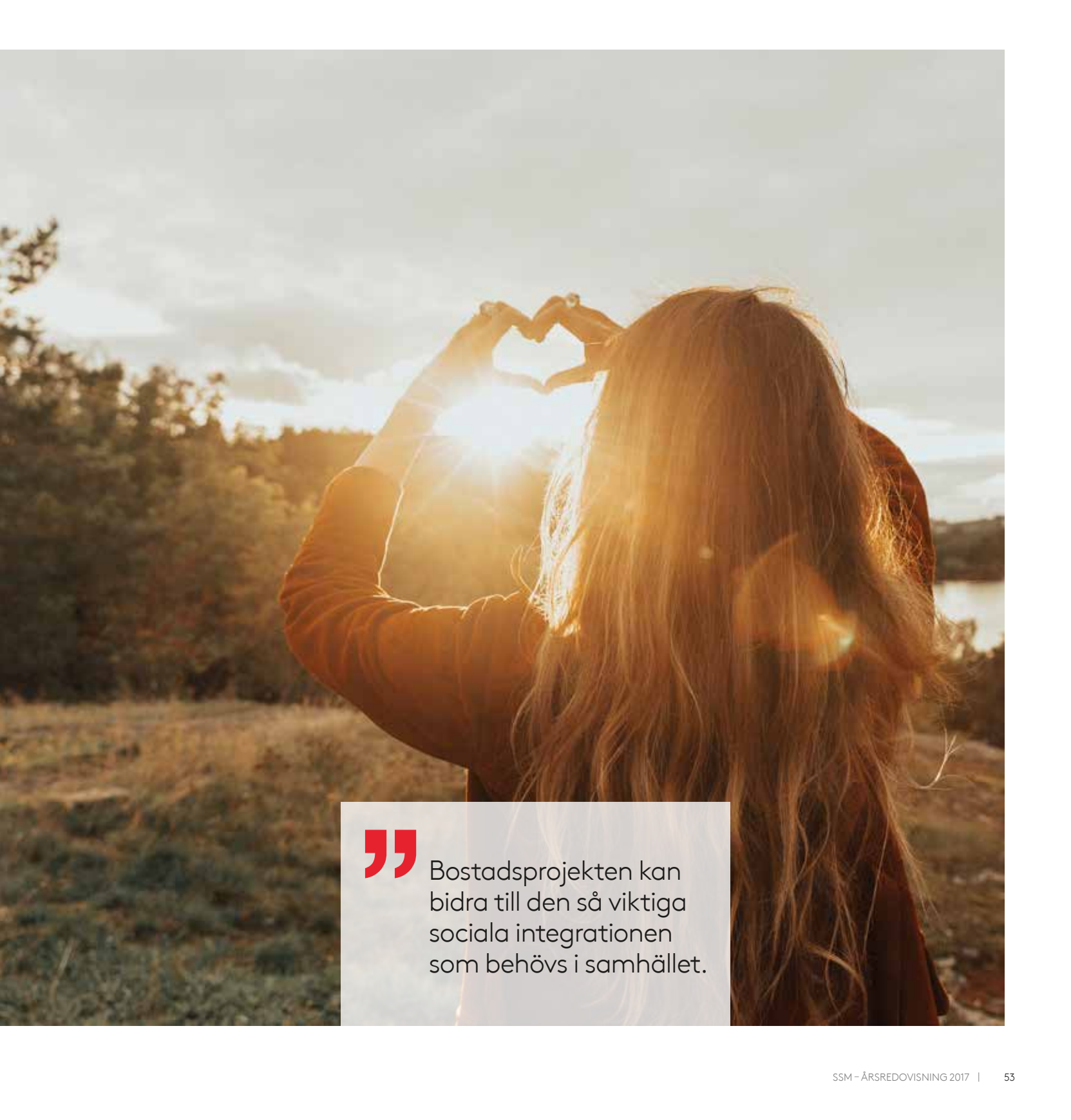
3 Trygga och säkra arbetsplatser.

Inom SSM bedriver vi ett systematiskt och integrerat arbetsmiljöarbete för att tillhandahålla en fysiskt, psykiskt och socialt trygg och säker arbetsmiljö för alla verksamma inom koncernen. Vi ställer samma arbetsmiljökrav på entreprenörer och andra samarbetspartners.

Vidare ska SSMs medarbetare ges möjlighet till en kontinuerlig, individuell och befattningsrelaterad kompetensutveckling utifrån verksamhetens behov.

4 Etiskt företagande med en hög kundintegritet.

SSM ska arbeta förebyggande i syfte att förhindra korruption eller annat oetiskt företagande. SSM ska arbeta aktivt för en hållbar leverantörskedja. Med det menar vi en kartläggning av leverantörer, analys av hållbarhetsrisker, kravställning, uppföljning och inspektion samt stödja bolagets leverantörer till att utveckla sitt hållbarhetsarbete. SSM ska vidare ansvara för ett relevant skydd för koncernens information i förhållande till skyddsvärde med avseende på tillgänglighet, konfidentialitet, spårbarhet och riktighet finns.



”

Bostadsprojekten kan bidra till den så viktiga sociala integrationen som behövs i samhället.

1 200 bostäder

Tellus Towers beräknas stå färdigt 2023 och kommer då att bli ett nytt landmärke i Stockholm och Sverige. Inte bara på grund av att de två majestätiska tornen blir bland de högsta bostadshusen i norra Europa och kommer att förändra huvudstadens silhuett. Utan minst lika mycket på grund av att projektet tillför stockholmarna 1 200 innovativa och välbehövliga bostäder.

Multi-use-
of-space

Delade
tjänster
och service

TELLUS TOWERS – ETT UNIKT BOENDE I SVERIGE

Tellus Towers planeras till att bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa och bestå av två höghus, 78 respektive 58 våningar höga, med cirka 1200 bostäder. Merparten av bostäderna planeras till att ha en bostadsyta om 36–55 m². Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh och utformade enligt den kinesiska arkitekten Gary Changs koncept för multi-use-of-space. Utöver butiker, kaféer och mataffärer är husen tänkta att innehålla restaurang, skybar, spa samt varsin swimmingpool högst upp. Cirka 20 000 personer har anmält sitt intresse för att köpa bostäder i projektet. Projektet är för närvarande i en process för tidigt samråd.



Stora
cykelgarage

Hotell

” Våra nöjda kunder ger oss
höga betyg.

SLUTFÖRDA PROJEKT UNDER 2017

Projekten Rosteriet i Liljeholmen och Twin House i Danderyd med sammanlagt 255 bostäder, varav 30 studentbostäder i bostadsrättsform, har avslutats under året. Under fjärde kvartalet flyttade de första boende in i Turbinhallen i Nacka.

BYGGSTARTADE PROJEKT UNDER 2017

Projektet Kosmopoliten i Kista med 204 bostäder produktionsstartades under 2017 och vid årsskiftet var totalt sju projekt med tillsammans 1 414 bostadsrätter under produktion.

FÖRSÄLJNINGSTARTADE PROJEKT

Under 2017 har SSM försäljningsstartat 1 098 bostäder fördelade på sju projekt; Kosmopoliten, Sollentuna Hills, Platform West, Täby Market, Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk och Tentafabriken. Samtliga projekt utan Kosmopoliten försäljningsstartades på den inbromsande marknaden under andra halvåret.

PROJEKT UNDER UTVECKLING

Projektportföljen har under 2017 utökats med 1 683 byggrätter, dels genom förvärv av nya byggrätter, dels genom projekt-optimering. Efter årsskiftet har ytterligare 100 byggrätter förvärvats vid Brommaplan avsedda till att bli hyresrätter för studenter.

Av totalt 5 524 byggrätter som inte produktionsstartat vid årsskiftet, planeras för närvarande 84,3 procent till att bli bostadsrätter och 15,7 procent till att bli hyresrätter. Ytterligare 1 000 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter. Dessa kommer vid en eventuell konvertering fortsatt att ge ett positivt resultatbidrag. Framöver balanseras mixen mot en 60-30-10-fördelning på bostadsrätter, hyresrätter och studentlägenheter. Något som styr bolagets förvärvsstrategi av byggrätter och kommer att få genomslag på ett par års sikt.

Elverket, Platform West, Bromma Boardwalk,
Sollentuna Hills.



Partnerskap
ger ökad
styrka



”Hälften av bolagets
nuvarande bygg-
rätter omfattas av
joint venture.

SSM har en aktiv joint venture-strategi. Genom att bedriva samriskprojekt i joint ventures med externa partners skapas möjligheter att genomföra flera stora, komplexa projekt samtidigt. Viktigt är framförallt att bolagets totala finansieringskapacitet på detta sätt stärks vilket ger möjlighet att arbeta med en bredare portfölj utan att SSMs risknivå hamnar på en för hög nivå. Joint venture-modellen kan även användas vid förvärvandet av

byggrätter. SSM eftersträvar en jämn fördelning mellan projekt i egen regi och joint venture-partnerskap. Detta avspeglas i att cirka hälften av bolagets nuvarande byggrätter omfattas av denna typ av samarbeten.

Aktuella joint venture-partners inkluderar bland annat Partners Group, Alecta, Profi Fastigheter, Student Hill och Libu Invest.







Behovet av studentlägenheter i Stockholmsregionen är enormt stort. För två år sedan rårde det enligt en uppskattning av Stockholms studentkårers centralorganisation en brist på cirka 10 000 studentlägenheter i huvudstaden. Situationen har knappast förbättrats efter det. SSM vill vara en aktiv spelare för att komma tillrätta med brist-situationen och har som långsiktig målsättning att tio procent av bostadsportfölj ska utgöras av studentbostäder. Konceptet bygger

på att erbjuda kvalitativa lägenheter i attraktiva områden med närhet till olika högskolor och effektiva kommunikationer. Boytan ska vara så effektiv som möjligt och ge möjlighet för studenten att kombinera effektivt pluggande med livskvalitet vad gäller boende. SSM erbjuder såväl hyresrätter som bostadsrätter. I det senare fallet kan bostaden säljas vidare till nya studenter och på så sätt skapa en dynamisk marknad för studentbostäder.





Intressenternas åsikter utgör en solid grund

Som bostadsutvecklare vet SSM att en solid grund cementerar en hållfast konstruktion. En felberäkning eller en illa åtskruvad detalj kan få allvarliga konsekvenser. Därför är det viktigt för SSM att förankra bolagets satsningar och fokusområden inom hållbarhet med bolagets intressenter redan under den strategiska uppbyggnadsfasen.

För att fokusera hållbarhetsarbetet på det som är viktigt för SSM och externa och interna intressenter genomfördes en väsentlighetsanalys under hösten 2017. Intressenterna identifierades genom en kartläggning av de grupper som har störst intresse av bolagets verksamhet samt de grupper som påverkar bolagets verksamhet mest idag. Intressentgruppen identifierades enligt nedan:

- Styrelse
- Ledningsgrupp
- Medarbetare
- Befintliga och potentiella kunder
- Studenter
- Interesseorganisationer
- Investerare och analytiker
- Kommuner

INTRESSENTDIALOG

Metoden för intressentdialogen skedde via fokusgrupper med intresseorganisationer, och djupintervjuer med kommunala handläggare samt enkätsvar från en bredare grupp av intressenter. Interesseorganisationer som intervjuades var bland annat Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Sverige Byggindustrier, Swedish Green Building Council samt Stockholms Handelskammare.

De mest väsentliga slutsatserna från intressentdialogerna var:

- 83 procent av SSMs kunder tycker att satsningar på hållbarhet är viktiga.
 - Kommentarer från kunder handlade bland annat om energiklass på vitvaror, källsortering och grovsoprum, satsning på solceller samt att erbjuda möjligheter för närodling.
- En trygg och säker arbetsmiljö rankades sammantaget som den viktigaste aspekten.
- Övriga områden med hög prioritering för såväl interna som externa intressenter var miljöcertifierade bostäder, jämställdhet samt en hållbar leverantörskedja.

Intressentdialogerna kompletterades därefter med en påverkansanalys baserad på parametrar som: SSMs förmodade påverkan på området, områdets eventuella påverkan på bolaget genom exempelvis ryktesrisk eller kommersiell risk, vetenskaplig konsensus kring klimatpåverkan samt aktuell organisationsstatus i förhållande till befintlig och kommande lagstiftning. Informationen har därefter värderas utifrån ett långsiktigt värdeskapande för SSM och omvärlden. Resultatet från analysen har gett bolaget en tydlig vägledning för

SSM väljer löpande ut samhällsengagemang som bolaget stöttar. Under 2017 bidrog SSM till Cancerfondens arbete under deras årliga kampanjer för att uppmärksamma bröst- och prostatacancer.

vilka fokusområden (hållbarhetsaspekter) som är viktiga att fokusera på. Nästa väsentlighetsanalys är planerad till våren 2019.

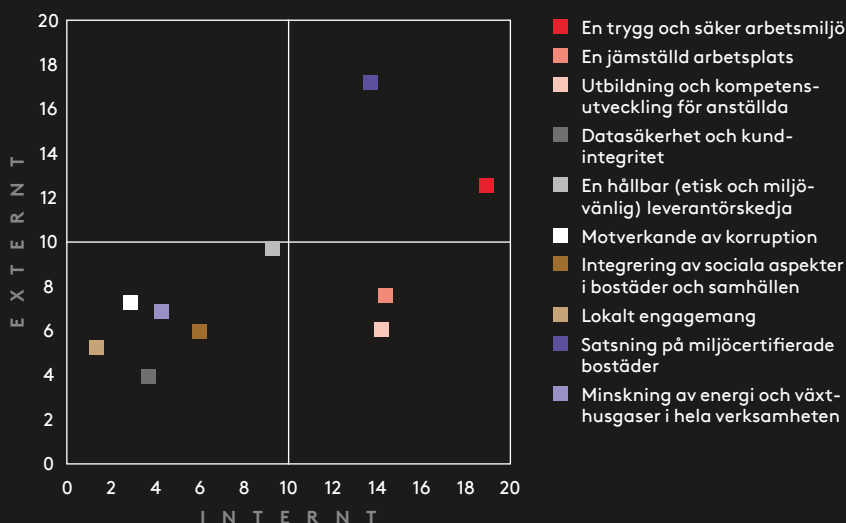
Svaren från intressentdialogerna sammanställdes i form av en materialitetsanalys. Den resulterade i en justering av SSMs hållbarhetsaspekter där två aspekter slogs ihop och två aspekter omformulerades, vilket framgår av de två separata aspektlistorna i diagrammen. Slutligen prioriterades hållbarhetsområdena enligt pyramiden nedan.

De identifierade områdena motsvarar de delar av SSMs verksamhet med har högst risk eller störst utvecklingspotential.

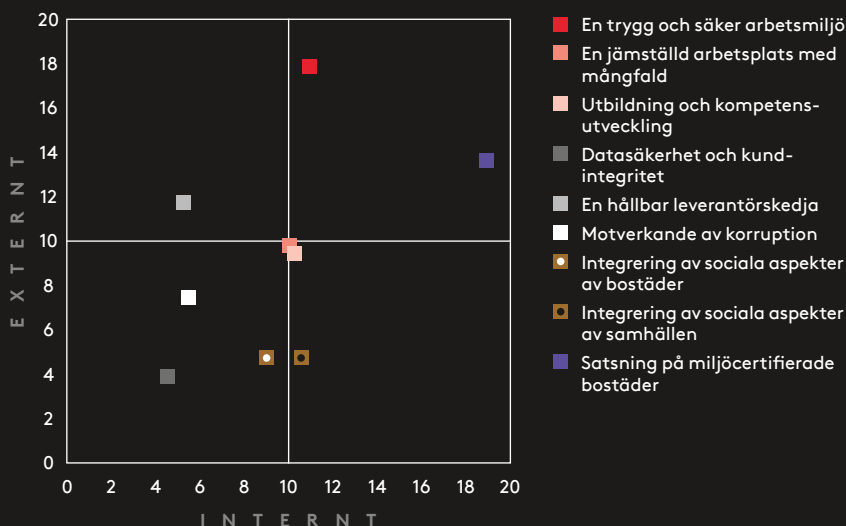
Utfallet från intressentdialogerna ligger väl i linje med SSMs hållbarhetspositionering och bolagets sociala satsningar inom bostadsprojekten och dess närområde.



Materialitet



Påverkansanalys



Etiskt företagande

SSM verkar för hög etik inom verksamheten. Bolaget har nolltolerans mot bland annat korruption, diskriminering och trakasserier. Inga bekräftade klagomål gällande brott mot kundintegritet, fall av korruption, diskriminering eller trakasserier har rapporterats under 2017.

Under 2017 har SSM uppdaterat bolagets uppförandekod, antikorrupsionspolicy samt utvecklat en leverantörskod. Bolagets koder och policyer syftar till att säkerställa ett korrekt agerande i det dagliga arbetet, att tydliggöra värderingar och ge vägledning i viktiga frågeställningar.

Samtliga medarbetare har signerat uppförandekoden samt givits möjlighet till att diskutera innehållet i de olika policydokumenten i grupp. Policydokumenten återfinns i sin helhet på bolagets intranät. Under 2018 avser SSM att införa ett externt system för så kallad "Whistleblowing", i syfte att underlätta för både medarbetare, leverantörer och kunder att kunna rapportera misstänkta oegentligheter.

GDPR-HARMONISERING

Under projekterings-, bygg- och säljfaserna har SSM förvaltningsansvar för en stor mängd personinformation gällande presumtiva kunder. SSM påbörjade under senare delen av 2017 en process för att anpassa bolagets verksamhet till EU:s direktiv om informationssäkerhet – benämnt General Data Protection Regulation (GDPR). Denna process innebär en initial kartläggning av verksamhetens nuvarande resurser och en gap-analys där nödvändiga åtgärder för att möta kraven enligt GDPR, identifieras. SSMs sammantagna åtgärder syftar till att etablera ett ledningssystem som kan ses som en harmonisering med ISO 27000. Inga juridiska åtgärder för konkurrenshämmande beteende, kartell- och monopolbildning har vidtagits under året. SSMs ledning och styrelse har under året genomgått utbildning i anti-korruption.

INITIATIV SOM SSM STÖTTAR

- Stockholm Business Region
- Stockholms Byggmästareförening
- Bofrämjandet

Hållbara leverantörskedjor

SSMs inköpsavdelning ansvarar för koncernens inköp och ramavtal. Största inköpen omfattar stomme och installation. Majoriteten av SSMs leverantörer finns i Lettland, Estland, Tyskland, Finland och Sverige.

SSM jobbar kontinuerligt med att optimera bolagets inköp. Samarbeten bedöms alltid utifrån en SWOT-analys där SSM bland annat tar hänsyn till leverantörers resurser, inköpsstyrning, tydliga mandat och ansvarsfördelning samt i hur stor utsträckning leverantören använder sig av underleverantörer samt utländsk arbetskraft.

I översynen av leverantörer ingår även bolagets egna interna resurser. Idag är SSMs inköpschef ytterst ansvarig för arbetet med hållbara leverantörskedjor tillsammans med fyra inköpare. Under 2018 fortgår arbetet med att säkerställa adekvata interna resurser och utveckla supply chain-arbetet.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Inför upphandling av leverantörer av varor eller tjänster ställer SSM bland annat krav på kvalitet och miljöledningssystem i enlighet med kraven i ISO 9001 respektive ISO 14001. Leverantörer ska även överlämna en projektanpassad miljöplan för vidare bedömning av SSM. SSM tar alltid en kreditupplysning och begär även in referenser när så anses erforderligt.

Under senare delen av 2017 har SSM antagit en leverantörskod som omfattar samtliga hållbarhetsområden; mänskliga rättig-

heter, arbetsrätt, miljöfrågor och anti-korruption. Leverantörskoden tydliggör SSMs nolltolerans mot korruption i alla former. Under 2018 kommer leverantörskoden att skickas ut till väsentliga leverantörer och vidare arbete med uppföljning och eventuella åtgärder kommer då att ta vid. För entreprenader gäller samma krav, dock gäller då uppförandekoden som under 2017 har uppdaterats och ställer samma, eller i vissa fall, hårdare krav än leverantörskoden. Bolagets leverantörskod minimerar även arbetsrättsliga risker såsom barnarbete, tvångsarbete och obligatorisk arbete, och kräver leverantörens signatur för att säkerställa efterlevnad i alla led. Koderna kommer att implementeras under 2018 och blir därefter bolagets främsta styrdokument och verktyg för hållbara leverantörsbedomningar.

ÅTGÄRDER UNDER 2017

- Övergripande kartläggning av samtliga leverantörer.
- Identifiering av risker i hela värdekedjan.
- Leverantörskod antagen av styrelsen.

PLANERADE ÅTGÄRDER UNDER 2018

- Distribution av leverantörskod till väsentliga leverantörer för underskrift.
- Ta fram en tydlig struktur för att säkerställa hållbara inköp och upphandlingar av material och tjänster.

Om hållbarhetsredovisningen



FÖRSTA HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Redovisningen är en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, vilket innebär att de globala målen för hållbar utveckling samt samtliga hållbarhetsaspekter löpande är inkluderade i rapporten med ett avslutande GRI-index. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag, och avser perioden 1 januari 2017 – 31 december 2017. Redovisningen följer både GRI:s riktlinjer (enligt GRI Standard Core option) samt årsredovisningslagen (1995:1554). SSM har sedan många år tillbaka jobbat med hållbarhet som en integrerad del av bolagets strategiska inriktning och löpande verksamhet. Delar av årets insamlade data har dock inte sammanställts tidigare, varför 2017 kommer att utgöra basår för SSMs hållbarhetsrelaterade nyckeltal. Utifrån årets utfall kommer SSM att formulera kort- och långsiktiga målsättningar samt vidareutveckla bolagets affärsstrategier och processer för en fortsatt utveckling och effektiv uppföljning av verksamheten. Övergripande målsättning för hållbarhetsaspekterna finns att läsa om på sidan 52.

INFORMATIONSSINSAMLING

Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från HR-system. Energi anges i kilowattimmar. Koldioxid har beräknats på faktor för svensk vattenkraft med användning av GHG-protokollet. Avfall anges i kilogram. Information om vattenförbrukning anges i kubikmeter och är baserad på en beräknad årsförbrukning från leverantörerna. Information om årets vattenförbrukning kan därför komma att justeras i nästa års rapport till de facto förbrukad vattenmängd. Information till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från tredjepartsleverantör.

Ett kvantitativt nyckeltal för den materiella aspekten "Integrering av sociala aspekter i bostadsprojekten" kommer under 2018 som en uppföljning på de 255 bostäder som färdigställdes 2017. Nyckeltal 418-1 är partiellt redovisat då eventuell förlust av kunddata av tredjeparts bristande hantering kan ha förekommit. För GRI 301-1 och 301-2 beskrivs SSMs process för hållbart byggande och boende. Data för materialförbrukning är till stor del kopplade till bolagets underleverantörer. Strukturerade mätmetoder för detta planerar att införas under 2018 och data för materialförbrukning kommer att presenteras i kommande årsredovisning. För GRI 308-1 redovisar SSM bolagets påbörjade process för leverantörsgranskning.

För frågor om rapporten hänvisas till ir@ssmliving.se.

DEFINITION AV LAGSTADGAD HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har SSM valt att upprätta hållbarhetsrapporten delvis avskilt från den formella årsredovisningen och redovisar affärsmodellen, hållbarhetsrisker, policyer, styrning och ledning, mänskliga rättigheter, medarbetare, sociala frågor, miljö och antikorruption på sidorna 66–69 i detta tryckta dokument.

GRI-index

GRI STANDARD INDIKATOR

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer
GRI 102: Standardupplysningar			
Organisationsprofil			
102-01 Organisationens namn	Sida 76	●	
102-02 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	Sida 5, 56, 76, 92	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-03 Organisationens huvudkontor	Sida 125	●	
102-04 Platser där verksamhet bedrivs	Sida 12, 76, 92,	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-05 Ägarstruktur och företagsform	Sida 76, 104–106	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-06 Aktiva marknader (Geografiska och industriella)	Sida 15, 92	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-07 Organisationens storlek	Sida 99	●	
102-08 Information om medarbetare och övrigt anställda	Sida 3, 39, 41, 82, 101	●	
102-09 Leverantörskedja	Sida 22, 65, 81	●	
102-10 Väsentliga förändringar gällande organisationen och dess leverantörskedja	Sida 6, 7, 65, 79, 80, 125–126, 144, 145	●	
102-11 Försiktighetsprincipen	Sida 21	●	
102-12 Externa initiativ	Sida 3, 11	●	
102-13 Medlemskap i organisationer	Sida 64	●	
102-14 Uttalande från senior beslutsfattare	Sida 8–11	●	
102-15 Betydande påverkan, risker och möjligheter	Sida 62, 72–73, 81	●	ÅRL: Hållbarhetsrisker
Etik och integritet			
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 39, 42, 64, 73, 81–82, 126–127, 137	●	ÅRL: Policyer
102-17 Mekanismer för rådgivning och klagomål gällande etik	Sida 64	●	
Styrning			
102-18 Styrningsstruktur	Sida 126, 137	●	
102-27 Gemensam kunskap i styrelsen	Sida 129–131	●	ÅRL: Styrning och ledning

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer
Engagemang med intressenter			
102-40 Lista över intressentgrupper	Sida 62	●	
102-41 Kollektivavtal	Sida 41, 136	●	
102-42 Identifiering och urval av intressenter	Sida 62	●	
102-43 Tillvägagångssätt för intressentdialoger	Sida 62	●	
102-44 Huvudfrågor och orosområden som lyfts	Sida 62	●	
Redovisningsprofil			
102-45 Juridiska enheter inkluderade i årsredovisningen	Sida 92	●	
102-46 Identifiering av rapportinnehåll och områdesavgränsningar	Sida 66	●	
102-47 Lista på väsentliga områden	Sida 63	●	
102-48 Revideringar av information	Sida 66	●	¹⁾
102-49 Informationsjustering i rapporteringen	Sida 66	●	¹⁾
102-50 Redovisningsperiod	Sida 66	●	
102-51 Datum för senast publicerad redovisning	Sida 66	●	¹⁾
102-52 Redovisningscykel	Sida 66, 76	●	
102-53 Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Sida 66	●	
102-54 Påståenden kring rapportering enligt GRI Standards	Sida 66	●	
102-55 GRI index	Sida 67–69	●	
102-56 Extern granskning	Sida 70	●	

¹⁾ Ej applicerbart då detta är SSMs första integrerade årsredovisning.

● Uppfylld ◐ Delvis uppfylld

MATERIELLA OMRÅDEN

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer
GRI 200 Ekonomiska standarder			
Motverkande av korruption			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 64, 81	
GRI 205: Antikorruption	205-2 Kommunikation och utbildning om antikorrupsions- policies och rutiner	Sida 64, 81	● ÅRL: Motverkande av korruption
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sida 64, 81	● ÅRL: Motverkande av korruption
Konkurrenshämmande beteende			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 64	
GRI 206: Konkurrenshämmande beteende	206-1 Juridiska åtgärder för konkurrenshämmande beteende, kartell- och monopolbildning	Sida 64	● ÅRL: Motverkande av korruption
GRI 300 Miljöstandarder			
Material			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20–22	
GRI 301: Material	301-1 Material som använts, i vikt eller volym		◐ ÅRL: Miljö Hänvisning till DMA, sida 20–22
	301-2 Användning av ingående material		◐ ÅRL: Miljö Hänvisning till DMA, sida 20–22
Energi			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20–22	
GRI 302: Energi	302-1 Organisationens energiförbrukning	Sida 22	◐ ÅRL: Miljö Endast förbrukad elektricitet i egen verksamhet
Vatten			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 21–22	
GRI 303: Vatten	303-1 Vattenanvändning per källa	Sida 22	● ÅRL: Miljö
Utsläpp			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20	
GRI 305: Utsläpp	305-2 Indirekt energi (Scope 2) CO ₂ utsläpp	Sida 20–21	◐ ÅRL: Miljö Endast CO ₂ utsläpp i egen verksamhet
Avlopp och avfall			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20–22	
GRI 306: Avlopp och avfall	306-2 Avfall uppdelat i typ och avyttringsmetod	Sida 21	● ÅRL: Miljö
	306-4 Transport av farligt avfall	Sida 21	● ÅRL: Miljö Organisationen har inte impor- terat, exporterat eller hanterat farligt avfall under 2017
Efterlevnad av miljölagar och regler			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20–22	
GRI 307: Efterlevnad av miljölagar och regler	307-1 Överträdelser av miljölagar och regleringar	Sida 21	● ÅRL: Miljö
Miljöbedömning av leverantörer			
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 20–22	
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer	308-1 Nya leverantörer som screenats för miljökriterier	Sida 22	● ÅRL: Miljö

¹⁾ 103-1 Beskrivning av aspekten och dess påverkan.
103-2 Hur organisationen jobbar med aspekten.
103-3 Utvärdering av hur organisationen jobbar med aspekten.

Beskrivning		Sida	Upp- fylld	Kommentarer
GRI 400 Sociala standarder				
Arbetshälsa och säkerhet				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 43		
GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet	403-2 Typ och omfattning av skador, skadefrekvens, arbetsplatsrelaterade sjukdomar och antal förlorade dagar till följd av dessa. Totalt antal förlorade dagar och antal arbetsrelaterade dödsfall.	Sida 42–43, 81		ÅRL: Sociala förhållanden. Exkluderar entreprenörer och underentreprenörer
Utbildning och kompetensutveckling				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 41, 82		
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	Sida 41, 82		ÅRL: Personal
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 41–42, 82		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Mångfald inom styrorgan samt anställda	Sida 41–42, 82, 137		ÅRL: Personal
Icke-diskriminering				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 41		
GRI 406: Icke-diskriminering	406-1 Antal diskrimineringsfall samt vidtagna åtgärder	Sida 41, 64		ÅRL: Personal
Barnarbete				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 43, 65,		
GRI 408: Barnarbete	408-1 Processer och leverantörer med risk för barnarbete	Sida 65,		ÅRL: Respekt för mänskliga rättigheter
Tvångsarbete och obligatoriskt arbete				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 43, 65,		
GRI 409: Tvångsarbete och obligatoriskt arbete	409-1 Processer och leverantörer där risk för tvångs- eller slavarbete uppstår	Sida 65,		ÅRL: Respekt för mänskliga rättigheter
Lokalsamhällen				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 17, 41		
GRI 413: Lokalsamhällen	413-1 Verksamhetsprocess som engagerar sig i lokalsamhällen samt påverkansbedömningar och utvecklingsprogram	Sida 17, 41, 43, 63		ÅRL: Sociala förhållanden
Kunders hälsa och säkerhet				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 46–47		
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet	416-1 Utvärdering av hälso- och säkerhetspåverkan av produkter och tjänstekategorier	Sida 47		ÅRL: Motverkande av korruption
	416-2 Fall av produkter och tjänsters bristande efterlevnad av hälso- och säkerhetsföreskrifter	Sida 47		ÅRL: Motverkande av korruption
Kundintegritet				
GRI 103: Styrning	103-1 / -2 / -3 Styrning ¹⁾	Sida 64		
GRI 418: Kundintegritet	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förlust av kunddata	Sida 64		ÅRL: Motverkande av korruption ÅRL: Sociala förhållanden

¹⁾ 103-1 Beskrivning av aspekten och dess påverkan.
103-2 Hur organisationen jobbar med aspekten.
103-3 Utvärdering av hur organisationen jobbar med aspekten.

Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 66–69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing

och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2018

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Risker och riskhantering

SSM är exponerade för tre typer av risker: strategiska risker, operativa risker och finansiella risker.

STRATEGISKA RISKER

MAKROEKONOMISKA OCH MARKNADS- RELATERADE RISKER

SSMs 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 produceras. Betalningsförmågan påverkas i sin tur av bland annat löneutveckling, sysselsättning, skatter, lånefinansiering, amorteringskrav, ränteavdrag, bolåneräntan samt reglerna för 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 påverkas 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. SSMs konkurrenskraft kan påverka försäljningsgraden av de bostäder som produceras.

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 stärks koncernens konkurrenskraft.

POLITISKA RISKER, MYNDIGHETS BESLUT OCH SKATTER

SSM följer den politiska utvecklingen och för löpande dialoger med kommuner och myndigheter för att identifiera risker förknippade med lagar, regler och tillståndsgivning. Ett politiskt beslut som kommer att påverka SSM och många andra företag är antagandet av EU:s allmänna dataskyddsförordning, GDPR.

De skattestrategier som tillämpas inom koncernen grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Det finns en risk att skatterevisioner och granskningar kan resultera i att något av koncernens bolag 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. För att minimera dessa risker anlitar SSM extern kompetens.

OPERATIVA RISKER

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

EXPLOATERINGSRISKER

SSMs projektutveckling vilar på koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. Det är grundläggande att förvärva byggrätter i attraktiva lägen för att kunna erbjuda bostäder till SSMs målgrupp.

För att förvärva projekt från kommuner deltar bolaget i markanvisningstävlingar, men framförallt analyseras och skapas nya projektidéer inom SSM. SSM arbetar offensivt i de prioriterade kommunerna med att skaffa projektmöjligheter från andra fastighetsägare.

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 försäljningsgrad. Koncernens interna krav på försäljning är minst 50 procent medan bankernas kravnivå varierar beroende på konjunktur.

SSMs 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. Bolagets strategi är att utveckla smarta och prisvärda bostäder som många fler 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. Samtliga projekt

byggdes av personal från SSM. Inom varje projekt hanteras ett 20-tal externa underentreprenader. Dessa underentreprenörer bär risken för genomförandet av respektive del med 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 bostädernas 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.

SSM har under 2017 inlett ett omfattande arbete med kartläggning av leverantörskedjan. Inom branschens, tillika även SSMs, finns miljömässiga, arbetsrättsliga samt korruptionsrisker i leverantörskedjan. Bolaget antog under 2017 en leverantörskod som utgår från UN Global Compacts tio principer och omfattar samtliga hållbarhetsområden; mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Koderna kommer successivt att implementeras hos bolagets leverantörer.

Det finns en risk inom branschen för bestickning och mutor. Något som SSM aktivt motverkar. Uppförandekod, policy för antikorruption samt leverantörskod antogs under 2017 och tydliggör bolagets nolltolerans mot korruption i alla former. Både uppförandekod och leverantörskod kräver underskrift för att säkerställa etiskt korrekt affärsbeteende i alla situationer som rör SSM.

MEDARBETARE

Under 2017 har SSM aktivt arbetat för att främja en arbetsplats som värdesätter jämställdhet och mångfald. Koncernens uppdaterade uppfö-

randekod samt mångfaldspolicy antagna under året markerar bolagets fortsatta arbete för inkludering och lika behandling. SSM arbetar även systematiskt med utbildning för att säkerställa tillräckliga interna resurser och kompetens för att möta framtidens utmaningar som ställs på en hållbar bostadsaktör.

SSM bedriver ett väl implementerat och gediget hälso- och säkerhetsarbete i enlighet med SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) för att förebygga risken för olyckor och tillbud på koncernens olika arbetsplatser. Byggbranschen är en av de branscher med högst antal olyckor och under 2017 har SSM arbetat proaktivt med att bland annat uppdatera bolagets arbetsmiljöpolicy samt leverantörskod.

MILJÖRISKER

SSM är föremål för miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till SSM-bolagens utveckling av bostäder. SSM är och kan även bli föremål för reglering kring exempelvis byggnadsmaterial, arbetsmiljö och arbetssäkerhet, 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.

SSMs miljöarbete inkluderar såväl bolagets egna interna verksamhet, byggprocesser, som att producera hållbara hem som gör det enkelt för de boende att leva ett klimatsmart liv.

SSM använder 100 procent grön el och satsar på bilpooler och cykelgarage för att främja en hållbar livsstil för bolagets kunder. Under 2017 har SSM även uppdaterat bolagets miljöpolicy samt säkerställt höga miljökrav på bolagets leverantörer genom leverantörskod.

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. 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 analyserar existerande och blivande samarbetspartners och utvärderar dem löpande.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRFARANDE

SSM är från tid till annan involverat i legala processer med 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 policies, riktlinjer och system med standardavtal. Tvister överstigande vissa värden hanteras på koncernnivå.

FÖRSÄKRINGSSKYDD

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

FINANSIELLA RISKER

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

Fyra år i sammandrag

Belopp i MSEK om inget annat anges	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal definierade enligt IFRS				
Nettoomsättning	516,2	649,9	351,1	411
Periodens resultat	139,2	144,7	95,6	35,1
Vinst per aktie efter skatt, SEK	3,8	4,8	3,2	1,2
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS				
Nettoomsättning joint ventures	421,1	748,4	844,1	732,9
Nettoomsättning inklusive joint ventures	937,3	1 398,3	1 195,2	1 143,9
Bruttoresultat	68	147,1	52,1	57,5
Bruttomarginal, %	13,2	22,6	14,8	14
Rörelseresultat	170,2	187,1	101,9	62,8
Rörelsemarginal, %	33	28,8	29	15,3
Utdelning per aktie, SEK	–	0,6	0,1	0,1
Eget kapital per aktie, SEK	24,5	10	5,8	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4	5,8	2,7
Kassalikviditet, ggr	4	2,5	2,9	1,5
Soliditet, %	59,2	29,1	31,9	20,1
Räntabilitet på eget kapital, %	22	61	75,2	53,5
Antal aktier vid periodens slut ¹⁾	39 252 542	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Operationella nyckeltal				
Antal bostäder i produktion, ingående balans	1 479	1 287	813	455
Antal produktionsstartade bostäder	204	238	547	515
Antal färdigställda bostäder	–255	–46	–73	–157
Förändring antal lägenheter i pågående produktion	–14	–	–	–
Antal bostäder i produktion, utgående balans	1 414	1 479	1 287	813
Antal byggrätter, ingående balans	5 255	2 337	1 752	1 022
Antal förvärvade byggrätter	1935	2 951	513	887
Förändringar inom befintlig projektportfölj	3	13	145	–
Antal färdigställda bostäder	–255	–46	–73	–157
Antal byggrätter, utgående balans	6 938	5 255	2 337	1 752
Ackumulerat antal sålda bostäder i produktion, ingående balans	1 427	1 249	773	230
Antal sålda bostäder i produktion	247	224	549	700
Antal färdigställda bostäder	–255	–46	–73	–157
Ackumulerat antal sålda bostäder i produktion, utgående balans	1 371	1 427	1 249	773
Antal bostäder i produktion, utgående balans	1 414	1 479	1 287	813
Ackumulerat antal sålda bostäder i produktion, utgående balans	1 371	1 427	1 249	773
Såld andel i produktion, utgående balans	97	96,5	97	95,1
Antal byggrätter, utgående balans	6 938	5 255	2 337	1 752
Antal bostäder i produktion, utgående balans	1 414	1 479	1 287	813
Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	5 524	3 776	1 050	939

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 SSMs webbplats: www.ssmliving-group.com

¹⁾ Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 och att antal aktier efter spliten uppgick till 30 100 000 st. Resultat och eget kapital per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	516,2	649,9	351,1	411
Kostnad för produktion och förvaltning	-448,2	-502,8	-299	-353,5
Bruttoresultat	68	147,1	52,1	57,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-73,8	-36,4	-27,1	-32,1
Resultatandel i joint ventures	49,5	76,4	76,9	37,5
Övrig rörelseintäkt	126,5	-	-	-
Rörelseresultat	170,2	187,1	101,9	62,8
Finansiella poster netto	-31	-37,6	-9,2	-22,8
Resultat före skatt	139,2	149,5	92,8	40
Inkomstskatt	-0,1	-4,8	2,8	-5
PERIODENS RESULTAT	139,2	144,7	95,6	35,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MSEK	2017	2016	2015	2014
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar	0,9	1,4	1,5	-
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,4	0,3	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	554,5	460,0	223,3	156,7
Summa anläggningstillgångar	555,9	461,9	230,3	162,5
Varulager	427,9	208,8	115,0	53,9
Övriga omsättningstillgångar	642,2	365,2	199,1	184,0
Summa omsättningstillgångar	1 070,1	574,0	314,1	237,9
SUMMA TILLGÅNGAR	1 626,0	1 035,8	544,4	400,4
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Eget kapital	962,6	301,3	173,5	80,6
Långfristiga skulder	504,3	588,6	303,1	199,9
Kortfristiga skulder	159,1	146,0	67,8	119,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 626,0	1 035,8	544,4	400,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	2017	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾	-199,3	-19,4	-15,2	-28,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34,9	-213,9	-49,1	-69,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	480,6	244,5	88,3	10,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	310,2	63,9	52,7	28,7

¹⁾ Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ) 556533-3902 ("Bolaget") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 till 2017-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen ("koncernen" eller "SSM").

KONCERNENS VERKSAMHET

Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt utvecklar SSM smarta och prisvärda 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.

SSM 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 producera 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 bolagets målgrupp. Under den

processen uppstår ofta möjligheten att addera fler bostäder per markyta än vad som ursprungligen var planerat. Detta innebär fler producerade bostäder på befintlig mark och ofta en ekonomisk fördel för bolaget som erhåller fler bostäder till försäljning. SSMs portfölj uppgick per 31 december 2017 till 6 938 byggrätter, samtliga i citynära lägen med närhet till knutpunkter för lokaltrafik och med potential att utvecklas till smarta och prisvärda bostäder.

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 bostadsmarkna-

den 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. Ur ett makroekonomiskt perspektiv bedöms svensk BNP-tillväxt för 2017 uppgå till cirka 3,5 procent och inflationen stannar under målet om 2,0 procent-målet. Riksbankens reporänta var negativ under hela 2017.

Bostadsmarknaden i Storstockholm präglas av en mångårig strukturell bostadsbrist. Urbaniseringstakten, trögrörliga flyttkedjor inom befintligt bestånd, underskott av hyresrätter samt omfattande underskott av nybyggnation har sammantaget skapat en brist på bostäder. Framförallt en brist på bostäder till invånare med normala eller låga inkomster samt invånare som flyttar till Stockholm och söker sin första bostad. Marknaden i Storstockholm präglades av en turbulens under slutet av året, drivet av en debatt om överutbud, prisfall och

osäkerhet kring amorteringskrav. När marknaden har stabiliserat sig, kommer bostadsköparna även anpassa sig till de nya förutsättningar som det utökade amorteringskravet innebär. För bostadsköparna kan det innebära att bostadsvalet faller på mindre bostäder utanför citykärnan.

Genomsnittliga bostadspriser i Stockholms län fortsätter att öka vid årsvisa jämförelser, även om 2017 års sista kvartal präglades av en sättning i marknaden och prisnedgång. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter inom Storstockholm mellan 2017 och 2016 med 2,7 procent, och uppgick till 58 538,0 SEK (56 986,0). Bostadsrätter, upp till 45 kvadratmeter i storlek, ökade med 1,6 procent under samma jämförelseperiod och uppgick till 76 554,0 SEK (75 335,0). Under 2017 uppgick antalet sålda bostäder, med ett till två rum och kök, i Storstockholm till 22 265 stycken, vilket var en minskning med -1,4 procent, som till största delen kan förklaras med 275 stycken färre sålda ettor och tvåor under fjärde kvartalet.

Samtidigt ökade antalet sålda bostäder, upp till 45 kvadratmeter i storlek, till 10 308 stycken under 2017 från 10 262 stycken under 2016.

SEBs boprisindikator från januari 2018 visar att en omsvängning av konsumenternas förväntningar på framtida bostadspriser har skett under slutet av 2017, betydligt fler tror på fallande priser än på stigande, framförallt i Stockholmsområdet. SEB anger samtidigt att det finns tecken på att marknaden är på väg att stabiliseras men att det är alldeles för tidigt för att dra några slutsatser av detta.

Ur ett makroekonomiskt perspektiv bedöms svensk BNP-tillväxtprognos för 2018 uppgå till cirka 3,0 procent, inflationen väntas förbli runt målet om 2,0 procent och Riksbanken förväntas påbörja en normalisering av policyräntorna under andra halvåret 2018.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2017
I april noterades SSM på Nasdaq Stockholm och under året utökades bostadsportföljen med ytterligare 1 638 bygg-

rätter och 1 098 bostäder försäljningsstartade. Försäljningsstartade bostäder under 2017 är fördelade på de sju projekten; Kosmopoliten, Sollentuna Hills, Plattform West, Täby Market, Elverket i Nacka, Bromma Boardwalk samt Tentafabriken, där de tre sistnämnda försäljningsstartades under fjärde kvartalet. Projektportföljen har under året utökats, dels genom förvärv av nya bygggrätter men även genom projektoptimering. Projekten Rosteriet i Liljeholmen samt Twin House i Danderyd färdigställdes under året och projektet Kosmopoliten i Kista produktionsstartades. Under fjärde kvartalet flyttade även de första boende in i Turbinhallen i Nacka.

ETABLERING AV JV MED PARTNERS GROUP
SSM etablerade den 17 juli 2017 ett JV-samarbete med den internationella finansaktören Partners Group. JV-samarbetet har etablerats genom ett nybildat holdingbolag som ägs till 50 procent vardera av SSM och Partners Group, ("JV-bolaget").

Antal bostäder i produktion	2017	2016	2015	2014
Produktionsstartade bostäder	1 414	1 479	1 287	813
Byggstartade bostäder	204	238	547	515
Färdigställda bostäder	255	46	73	157
Förvärvade bygggrätter	1 935	2 951	513	887
Förändringar inom befintlig projektportfölj	3	13	145	-
Totalt antal bygggrätter	6 938	5 255	2 337	1 752
Akkumulerat antal sålda bostäder	1 371	1 427	1 249	773
Antal sålda bostäder	247	224	549	700
Såld andel i produktion, %	97,0	96,5	97,0	95,0

Genom samarbetet har koncernen förstärkt den finansiella förmågan och uppnått en önskad riskspridning samt skapat en plattform som ger goda förutsättningar för att upprätthålla önskad JV-andel i koncernen för de kommande åren, i enlighet med den långsiktiga strategin. JV-bolaget och dess helägda dotterbolag har ingått avtal med SSM om att (i) förvärva samtliga aktier i de av SSM helägda dotterbolagen som äger projekten Tellus Towers och Järila Station ("Dotterbolagen"), (ii) förvärva avtalet avseende totalentreprenaden och de upparbetade entreprenadintäkterna för projektet Metronomen ("Totalentreprenaden"). SSM har samtidigt överlåtit reverser avseende fordringar på Brf Metronomen direkt till Partners Group. Totalt omfattar JV-samarbetet cirka 1 700 byggrätter vars värde estimeras till cirka 7 600,0 MSEK efter färdigställande med en planerad genomförandetid om fem till sex år per avtalsdatum.

Dotterbolagen och den pågående totalentreprenaden i projektet Metronomen har överlåtit mot en köpeskilling om 85,4 MSEK, vilket motsvarar eget kapital, nedlagda projektutvecklingskostnader samt upparbetade entreprenadintäkter. Överlåtelser av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group har skett till en köpeskilling om 258,4 MSEK. Därutöver kan en tilläggsköpeskilling aktualiseras om maximalt 550,0 MSEK när detaljplanen för projektet Tellus Towers vunnit laga kraft och vissa milstolpar inom projektet uppfyllts, se även not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Tillträdesdag för JV-bolaget till Dotterbolagen och Totalentreprenaden samt för Partners Group till reverser avseende fordringar på Brf Metronomen var den 14 augusti 2017.

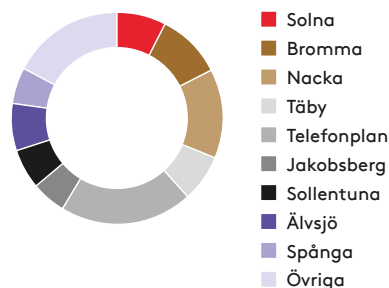
Den positiva nettoeffekten likviditetsmässigt för koncernen uppgick totalt till 107,7 MSEK på tillträdesdagen. SSMs

resultateffekt under andra halvåret 2017 uppgår totalt till 126,5 MSEK och består av tre komponenter, (i) 50,8 MSEK utgörs av värderingen på den avtalade tilläggsköpeskillingen för Tellus uppgående till maximalt 550,0 MSEK enligt använda bedömningskriterier, se även not 3. (ii) 61,8 MSEK avser 50,0 procent av resultateffekten från överlåtelser av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group, (iii) 13,9 MSEK utgör återföring av den balansförda vinstelimineringen från överlåtelser av reverser avseende fordringar på Brf Metronomen till Partners Group som totalt uppgår till 61,8 MSEK.

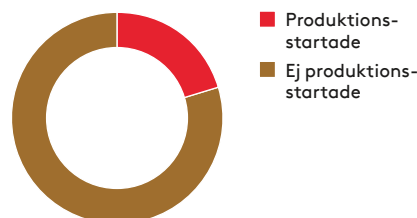
Under 2017 tecknades 411 nya boknings- eller förhandsavtal och koncernens försäljning (baserat på tecknade förhandsavtal) ökade med 10,3 procent till 247 stycken bostäder. Försäljningsstartade projekt påverkades negativt av den avvaktande marknaden som uppstod under fjärde kvartalet, vilket innebar färre produktionsstarter än planerat under året. Sju projekt, motsvarande 1 414 bostadsrätter, är under produktion vid årsskiftet. Försäljningsgraden i pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå och uppgick till 97,0 procent vid årets slut.

Av de 5 524 byggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 84,3 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 15,7 procent till hyresrätter. Ytterligare cirka 1 000 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter. De bostadsrätter som skulle kunna vara aktuella att konvertera till hyresrätter kommer

Projektportfölj, geografisk fördelning



Projektportfölj, fördelning per projektstatus



fortfarande att ge ett positivt resultat-bidrag efter konvertering.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning under perioden uppgick till 516,2 MSEK (649,9). Den lägre omsättningen mot föregående år följer av en reducerad aktivitet i helägda projekt under andra halvåret 2017 samt en jämförelsestörande post för 2016 uppgående till 88,2 MSEK. Avräkningar från nya projekt har inte påbörjats i motsvarande omfattning. Omsättningen från helägda projekt avser projekten Bromma Tracks, The Tube, Kosmopoliten samt det tidigare helägda projektet Metronomen som från och med tredje kvartalet har övergått till JV med Partners Group. Fakturerade entreprenader inom JV-projekt ökade till 43,2 procent (18,3) av nettoomsättningen och avser huvudsakligen JV-projektet Turbinhallen. Den jämförelsestörande posten för 2016 avsåg försäljning av bostadsrätter externt inom ramen för ett incitamentsprogram som ackumulerats under flera år. Bruttomarginalen minskade med 9,4 procentenheter mellan perioderna vilket kan förklaras av den lägre marginalen för tredje och fjärde kvartalet 2017 samt jämförelsestörande post för 2016 avseende incitamentsprogram som förbättrade marginalen med 4,8 procentenheter, motsvarande 30,9 MSEK.

Kostnader för försäljning och administration uppgick till -73,8 MSEK (-36,4). Innevarande period innehåller en jämförelsestörande post på totalt -8,7 MSEK som utgörs av IPO-kostnader under året. I övrigt kan ökningen förklaras av en större organisation i linje med målbilden, krav

som börsnoterat bolag, en större projektportfölj och flytt av huvudkontor under fjärde kvartalet. Den lägre projektaktiviteten i kombination med ny tillämpning av princip för aktivering av OH-kostnader har gett en lägre aktiveringsandel under innevarande år.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 49,5 MSEK (76,4). Det lägre utfallet för innevarande period kan hänföras till en lägre aktivitet inom JV-projekten under året. Avräkningar från nya JV-projekt har inte påbörjats i motsvarande omfattning. Resultatandelarna avser huvudsakligen projekten West Side Solna, The Lab och Turbinhallen. Se även not 10 Innehav i joint ventures för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för befintliga joint ventures.

Övrig rörelseintäkt uppgick till 126,5 MSEK (0,0). 112,6 MSEK utgör en initial resultateffekt av transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV. Utöver detta tillkommer återföring av den balansförda vinstelimineringen, uppgående till 13,9 MSEK för andra halvåret 2017. Se även not 2 Redovisningsprinciper avsnittet Viktiga uppskattningar och bedömningar för en utförligare beskrivning av transaktionen.

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 170,2 MSEK (187,1). Resultatet kan huvudsakligen förklaras med lägre produktionsaktivitet inom såväl helägda projekt som JV-projekt, samt en avtagande bruttomarginal under andra halvåret. Vinstavräkning från nya projekt har inte kunnat påbörjas i samma omfattning som planerat under andra halvåret 2017 som en följd av det avvaktande mark-

nadsläget. Bruttomarginalen minskade till följd av den höga andelen entreprenadomsättning mot JV-projekt under andra halvåret 2017.

Rörelsemarginalen ökade till 33,0 procent (28,8). Justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group samt återföring av vinsteliminering, -126,5 MSEK, återläggning av den potentiella vinstavräkningen för Metronomen under andra halvåret, cirka 10,0 MSEK, samt jämförelsestörande post, 8,7 MSEK, uppgår det justerade rörelseresultatet till 62,0 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen uppgår till 12,0 procent.

Periodens resultat uppgick till 139,2 MSEK (144,7) och har utöver ovan påverkats av ett förbättrat finansiellt netto, -31,0 MSEK (-37,6) samt en lägre skattekostnad mellan perioderna, -0,1 MSEK (-4,8). Jämförelseperiodens finansiella netto innehöll en jämförelsestörande post uppgående till -7,0 MSEK för engångskostnader i samband med obligationsemission under 2016.

TOTALA TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Per balansdagen hade SSM 6 938 byggrätter i projektportföljen. Av dessa var 1 414 bostäder i produktion. Försäljningsgraden för bostäder i produktion uppgick till 97,0 procent och osålda bostäder utgjorde 3,0 procent. Värdet på osålda bostäder i produktion uppgår till 143,0 MSEK varav 41,0 MSEK kan hänföras till perioden 2018–2019 och 102,0 MSEK till år 2020–2022 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2017 var 978,4 MSEK (468,1). Ökningen av balansräkningens tillgångssida uppgick till 590,2 MSEK och är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av fordringar på joint ventures och en ökning av likvida medel som en följd av nyemissionen i samband med börsnoteringen på Nasdaq Stockholm den 6 april 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 962,6 MSEK (301,3) och soliditeten till 59,2 procent (29,1). Nettoökningen av det egna kapitalet som en följd av nyemissionen uppgår efter transaktionskostnader till 515,7 MSEK.

FINANSIERING OCH SKULDER

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver nyemissionen vid börsnoteringen under 2017 använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 490,6 MSEK (523,4) varav obligationslånet utgjorde 393,5 MSEK (390,7). Likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 310,2 MSEK (63,9). Ökningen av likvida medel kan hänföras till nyemissionen vid noteringen 2017. Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0). Se även not 15 Finansiell riskhantering och not 24 Upplåning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-december 2017 till -199,3 MSEK (-19,4), det negativa kassaflödet på helåret kan framförallt förklaras med en ökning av koncernens tillgångar i projektfastigheter. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari – december 2017 till -34,9 MSEK (-213,9) vilket är en följd av ökade investeringar i joint ventures samt en andel av den positiva likviditetseffekten från etablering av JV med Partners Group uppgående till 107,7 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under samma period till 480,6 MSEK (244,5) vilket till stor del är hänförligt till nyemissionen i samband med börsnoteringen.

SÄSONGSVARIATIONER

SSMs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel som en tolv månaders period.

MODERBOLAGET

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – december 2017 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till 1,4 MSEK (20,7).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 926,6 MSEK (468,0). Eget kapital uppgick per balans-

dagen till 597,2 MSEK (75,5). Ökningen av eget kapital kan hänföras till nyemissionen vid noteringen under andra kvartalet 2017.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 3 personer (2) varav verkställande direktören är en.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 30 100 000,0 SEK och högst 120 400 000,0 SEK fördelat på lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen den 31 december 2017 till 39,3 MSEK fördelat på totalt 39 252 542 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK.

Den 23 januari 2017 har Bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1. Antal aktier efter spliten uppgick till 30 100 000. SSM börsnoterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2017. Erbjudandet omfattade totalt 9 813 136 aktier, varav 9 152 542 nyemitterade aktier erbjöds av bolaget och 660 594 befintliga aktier erbjöds av säljande aktieägare. Övertilldelningsoptionen avseende 604 350 befintliga aktier har utnyttjats inom Stabiliseringsperioden. Stabiliseringsperioden avslutades den 9 maj 2017 och inga ytterligare stabiliseringsåtgärder har utförts.

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

innehär i bolaget. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Vid periodens slut innehades aktier motsvarande 68,9 procent av kapital och röster i bolaget av Eurodevelopment Holding AG. Ingen annan ägare ägde mer än 10,0 procent av kapital och röster.

KÖPTIONSPROGRAM

Eurodevelopment Holding AG har i december 2016 och januari 2017 utfärdat köpoptioner avseende aktier i bolaget till styrelseledamöterna (exklusive Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand) och ledande befattningshavare samt vissa andra nyckelpersoner inom koncernen. Därutöver har Eurodevelopment Holding AG i mars 2016 utfärdat 602 000 köpoptioner till den verkställande direktören. Samtliga köpoptionsprogram är avslutade och inga nya har tillkommit under 2017. För en närmare beskrivning av villkoren för köpoptionsprogrammen hänvisas till not 6 Ersättning till anställda.

RISKER OCH OSÄKERHETER

SSMs 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 resultatstillväxt även beakta riskfaktorerna. De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av strategiska risker såsom försämrade 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 lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Ytterligare information om bolagets riskbild presenteras i årsredovisningen för 2017 på sidorna 71–73 samt i not 15 Finansiell riskhantering.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhet är en integrerad del av SSMs verksamhet och därför även en integrerad del av årsredovisningen. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har SSM valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Definitionen av den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns på sidorna 66–69 i detta tryckta dokument. Mångfaldspolicyn beskrivs i Bolagsstyrningsrapporten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SSM bedriver ett väl implementerat och gediget hälso- och säkerhetsarbete i enlighet med SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) för att förebygga risken för olyckor och tillbud på bolagets arbetsplatser. Byggbranschen är en av de branscher med högst antal olyckor och under 2017 har SSM arbetat proaktivt med att bland annat uppdatera bolagets arbetsmiljöpolicy och leverantörskod för leverantörer ansvariga för totalentreprenader. Under 2017 inträffade två arbetsrelaterade olycksfall.

MILJÖPÅVERKAN

SSMs miljöarbete inkluderar såväl bolagets egen interna verksamhet, bolagets byggprocesser, som att producera hållbara hem som gör det enkelt för de boende att leva ett klimatsmart liv. SSM använder 100,0 procent grön el och satsar på bilpooler och cykelgarage för att främja en hållbar livsstil för bolagets kunder. Under 2017 har SSM även uppdaterat bolagets miljöpolicy samt säkerställt höga miljökrav på bolagets leverantörer genom bolagets framtagna leverantörskod.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Bestickning och mutor förekommer inom SSMs bransch och något som bolaget aktivt motverkar. Såväl SSMs uppförandekod, särskilda policy för antikorrupcion samt leverantörskod, alla antagna under 2017, tydliggör bolagets nolltolerans för korrupcion inom alla former. Både SSMs uppförandekod och leverantörskod kräver underskrift för att säkerställa etiskt korrekt affärsbeteende i alla situationer som rör SSM.

LEVERANTÖRSKEDJAN

SSM har under 2017 inlett ett arbete med kartläggning av leverantörskedjan. SSM ser såväl miljömässiga, arbetsrättsliga samt korrupsionsrisker i bolagets leverantörskedja, som omfattar över 900 leverantörer. SSMs leverantörskod framtagen under 2017 utgår från UN Global Compact's tio principer som täcker samtliga hållbarhetsområden; mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion, och kommer tidigt under 2018 att skickas

ut till bolagets alla leverantörer för underskrift. Vidare arbete med leverantörskedjan fortgår under 2018 och framåt.

PERSONAL

SSM har under de senaste åren byggt upp en stark organisation. Antalet anställda vid utgången av året uppgick till 72 (67) personer. Det genomsnittliga antalet heltidsanställda var under året 70 (58) personer. Av dessa är 38,6 procent (37,9) kvinnor och 61,4 procent (62,1) män. En majoritet av de anställda, cirka 45 personer, arbetar i koncernens projektorganisation som består av produktionsledare, platschefer, projekteringsledare, projektchefer samt avdelningschefer. Övriga medarbetare är verksamma inom koncernens övriga funktioner.

Frisknärvaron i koncernen uppgick till 98,6 procent (98,7) av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 14,7 procent (5,1).

Under året genomfördes via A Great Place to Work en årligen återkommande medarbetarundersökning vilken gav ett resultat på NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) om 82 (87). För ytterligare information se not 6 Ersättning till anställda.

Under 2017 har SSM fortsatt arbetet för att främja en arbetsplats som värdesätter jämställdhet och mångfald. SSMs uppdaterade uppförandekod och bolagets mångfaldspolicy antagna under året markerar bolagets fortsatta arbete för inkludering och lika behandling. SSM arbetar även systematiskt med utbildning för att säkerställa tillräckliga interna

resurser och kompetens för att möta framtidens utmaningar som ställs på en hållbar bostadsaktör. Under 2017 genomfördes medarbetarsamtal med 100,0 procent av SSMs medarbetare, för att kartlägga och säkerställa kompetens, utveckling och trivsel.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämma den 15 maj 2018 kommer förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att läggas fram. Riktlinjerna kommer att gälla fram till årsstämman 2019. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. För närvarande finns det nio 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. Förslaget finns i Bolagsstyrningsrapporten. För uppgifter om ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare hänvisas till Not 6 Ersättning till anställda.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i SSMs årsredovisning 2017 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning eller SSMs webbplats www.ssmlivinggroup.com där bolagsstyrningsrapporten även finns att tillgå som en separat rapport.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 31 Händelser efter balansdagen.

FRAMTIDSUTVECKLING

Urbaniseringstrenden, det strukturella bostadsunderskottet och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm medför ett underliggande fortsatt behov av bostäder i regionen.

SSM har stabila finanser, en attraktiv byggrättsportfölj, en kundbas med ett genuint behov av bostad, en rutinerad och effektiv projektorganisation samt lönsamhet i pågående projekt. Koncernen står därför väl rustad inför framtiden.

Arbetet fortsätter med att förverkliga SSMs affärsplan som sträcker sig till 2022. Under 2018 har SSM som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder. Bolaget ser framför sig en fortsatt efterfrågan på smarta och prisvärda bostäder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2018 framgår av not 30 Vinstdisposition.

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3, 7	516,2	649,9
Kostnad för produktion och förvaltning	4	-448,2	-502,8
Bruttoresultat		68,0	147,1
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8, 13, 14	-73,8	-36,4
Resultatandel i joint ventures	10	49,5	76,4
Övrig rörelseintäkt		126,5	-
Rörelseresultat		170,2	187,1
Finansiella intäkter	11	13,3	11,9
Finansiella kostnader	11	-44,2	-49,5
Finansiella poster netto		-31,0	-37,6
Resultat före skatt		139,2	149,5
Inkomstskatt	12	-0,1	-4,8
PERIODENS RESULTAT		139,2	144,7
<i>Resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		139,1	144,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
		139,2	144,7

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

	Not	2017	2016
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		3,78	4,81
Antal aktier vid periodens slut	23	39 252 542	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden		36 820 223	30 100 000

Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 39 252 542 stycken. Den 23 januari 2017 har bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 och att antal aktier efter spliten uppgick till 30 100 000 stycken. Resultat och eget kapital per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	13	0,9	1,4
Summa immateriella tillgångar		0,9	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	14	0,5	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar		0,5	0,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	10	206,8	187,1
Fordringar hos joint ventures	7, 16	212,5	69,1
Övriga långfristiga fordringar	7, 16, 17	135,2	203,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		554,5	460,0
Uppskjutna skattefordringar	12	–	–
Summa anläggningstillgångar		555,9	461,9
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	18	396,7	208,8
Färdigställda bostäder	18	31,1	–
Summa varulager		427,9	208,8
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	16, 19	19,3	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	17, 20	70,9	163,4
Fordringar hos joint ventures	7, 16	131,2	3,1
Skattefordringar		0,5	0,5
Övriga fordringar	7, 16, 19	101,5	81,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8,7	24,0
Likvida medel	16, 22	310,2	63,9
Summa omsättningstillgångar		1 070,1	574,0
SUMMA TILLGÅNGAR		1 626,0	1 035,8

forts. Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		39,3	30,1
Övrigt tillskjutet kapital		506,5	–
Balanserad vinst inklusive årets resultat		416,8	271,2
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		962,6	301,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		962,6	301,3
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	15, 16, 24	393,5	390,7
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 24	97,1	132,8
Övriga långfristiga skulder	16	0,7	49,6
Avsättningar	27	12,5	14,4
Uppskjutna skatteskulder	12	0,5	1,1
Summa långfristiga skulder		504,3	588,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		–	–
Leverantörsskulder	15, 16	66,8	43,3
Avsättningar	27	4,3	2,8
Aktuella skatteskulder	12	2,0	1,6
Övriga skulder	16, 25	59,1	62,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26,8	35,5
Summa kortfristiga skulder		159,1	146,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 626,0	1 035,8

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

MSEK	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst		
Eget kapital 2016-01-01	23	30,1		143,3	173,4	0,2
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				144,7	144,7	0,0
Summa totalresultat				144,7	144,7	0,0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Lämnad utdelning				-18,5	-18,5	-0,1
Aktierelaterade ersättningar				1,7	1,7	-
Summa transaktioner med aktieägare				-16,8	-16,8	-0,1
EGET KAPITAL 2016-12-31		30,1		271,2	301,3	0,0
Eget kapital 2017-01-01		30,1		271,2	301,3	0,0
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				139,1	139,1	0,0
Summa totalresultat				139,1	139,1	0,0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission vid börsnotering		9,2	530,8		540,0	540,0
Transaktionskostnader vid IPO			-24,3		-24,3	-24,3
Aktierelaterade ersättningar				6,5	6,5	-
Summa transaktioner med aktieägare		9,2	506,5	6,5	522,1	-
EGET KAPITAL 2017-12-31		39,3	506,5	416,8	962,6	0,1

Koncernens rapport över kassaflöden

MSEK	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170,2	187,1
Ej likviditetspåverkande poster	-117,2	2,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-49,5	-76,4
Erhållen utdelning från joint ventures	42,0	62,0
Erhållen ränta	0,5	2,1
Utbetald ränta	-42,0	-30,8
Utbetalda inkomstskatter	-0,6	-2,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	3,3	144,4
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Minskning/ökning av projektfastigheter	-277,1	-195,3
Minskning/ökning av kundfordringar	10,1	-27,7
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	51,2	-25,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-23,4	14,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	36,5	69,7
Summa förändring av rörelsekapital¹⁾	-202,7	-163,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-199,3	-19,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,8	-1,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,5	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-188,2	-221,5
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	154,6	9,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34,9	-213,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Tillskott av kapital	515,7	-
Utdelning	-	-18,6
Ökning av långfristiga skulder	64,9	516,1
Amortering av långfristiga skulder	-100,0	-253,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	480,6	244,5
Minskning/ökning av likvida medel	246,3	11,2
Likvida medel vid periodens början	63,9	52,7
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	310,2	63,9

¹⁾ Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	21,3	–
Bruttoresultat		21,3	–
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	–40,9	–10,7
Rörelseresultat		–19,6	–10,7
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag		20,0	46,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	36,8	26,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–35,7	–40,6
Resultat efter finansiella poster		1,4	20,7
Skatter	12	0,0	–
PERIODENS RESULTAT		1,4	20,7

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

Moderbolagets balansräkningar

MSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	472,3	92,3
Fordringar hos koncernföretag	7	402,8	330,7
Övriga fordringar	17	3,0	–
Summa anläggningstillgångar		878,1	423,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		51,4	45,0
Skattefordringar		0,2	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1,8	3,6
Kassa och bank		80,6	10,2
Summa omsättningstillgångar		134,1	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR		1 012,2	481,9
MSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		39,3	30,1
Överkursfond		506,5	–
Aktierelaterade ersättningar		4,6	–
Fritt eget kapital		45,4	24,7
Årets resultat		1,4	20,7
Summa eget kapital		597,2	75,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	15, 16, 24	393,5	390,7
Summa långfristiga skulder		393,5	390,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	15, 16	3,0	1,9
Övriga skulder	25	4,9	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	21, 26	13,7	13,9
Summa kortfristiga skulder		21,5	15,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 012,2	481,9

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

Moderbolagets förändringar i eget kapital

MSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst		
Eget kapital 2016-01-01	23	30,1		43,2		73,3
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				20,7		20,7
Summa totalresultat				20,7		20,7
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Lämnad utdelning				-18,5		-18,5
Summa transaktioner med aktieägare				-18,5		-18,5
EGET KAPITAL 2016-12-31		30,1		45,4		75,5
Eget kapital 2017-01-01		30,1		45,4		75,5
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				1,4		1,4
Summa totalresultat				1,4		1,4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission vid börsnotering		9,2	530,8			540,0
Transaktionskostnader vid IPO			-24,3			-24,3
Aktierelaterade ersättningar				4,6		4,6
Summa transaktioner med aktieägare		9,2	506,5	4,6		520,3
EGET KAPITAL 2017-12-31		39,3	506,5	51,4		597,2

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19,6	-10,7
Ej likviditetspåverkande poster	4,6	-0,2
Erhållen ränta	36,8	26,0
Utbetald ränta	-32,8	-22,6
Utbetalda inkomstskatter	-0,1	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-11,2	-7,6
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-4,6	-3,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1,2	1,8
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4,6	9,3
Summa förändring av rörelsekapital ¹⁾	1,2	7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10,1	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-435,2	-170,7
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	9,0
Erhållen utdelning från koncernföretag	-	10,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-435,2	-151,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-	-18,5
Tillskott av kapital	515,7	-
Ökning av långfristiga skulder	-	388,5
Amortering av långfristiga skulder	-	-208,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	515,7	162,0
Minskning/ökning av likvida medel	70,4	10,2
Likvida medel vid periodens början	10,2	0,0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	80,6	10,2

¹⁾ Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Noter

NOT 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 13, 111 23 Stockholm. SSMs aktier noterades den 6 april 2017 på Nasdaq Stockholms huvudlista Mid Cap.

SSM förvärvar, utvecklar, säljer och genomför bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2017 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 april 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 15 maj 2018.

Samtliga belopp redovisas i miljontals kronor (MSEK) 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 ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 eller senare bedömts 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 2017 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 2017 och har godkänts av EU 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. Standarden ska tillämpas från och med 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder. SSM har noga analyserat koncernens projektutvecklingsavtal med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Enligt SSMs bedömning ska ingångna avtal med bostadsföreningen redovisas som ett kombinerat avtal eftersom prissättning och risker ses som en helhet samt bedöms utgöra ett distinkt prestationsåtagande. Det innebär att den totala intäkten för projektutvecklingen, d.v.s. marknadsförsäljning och byggnation, redovisas över tid innebärande att i allt väsentligt tillämpas samma principer för successiv vinstavräkning som idag. SSM kommer inte att tillämpa IFRS 15 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

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 makrosåkringar); klassificering, värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. De kategorier för klassificering av finansiella tillgångar som finns IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 och gäller från och med den 1 januari 2018. IFRS 9 inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar och skulder och för kreditreserveringar. SSM har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden. De nya principerna för klassificeringen av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i tillsammans med tillgångens kassaflödeskaraktär. Dessa principer bedöms inte få någon materiell påverkan på koncernens resultat eller ställning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering av kreditförluster på fordringar görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Analysen av SSMs tillämpning av modellen visar att övergången till IFRS 9 inte kommer att få någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på koncernens resultat eller ställning på grund av fordringarnas riskkaraktär. SSM kommer inte att tillämpa IFRS 9 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal publicerades av IASB i januari 2016 och godkändes av EU i oktober 2017. IFRS 16 och ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några

undantag, redovisas i balansräkningen. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Vid första tillämpning av IFRS 16 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. Standarden bedöms påverka SSMs finansiella rapporter och SSM avser utvärdera effekterna närmare under 2018.

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.

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 överlåtna 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 köpeskilling. 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 köpeskilling 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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. 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 en 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. Realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna 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 kassaföredödesanalys nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. 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 SSMs 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 SSMs 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 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 projektens 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 koncernledningen 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.

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 balansdagen 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. Efter som 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 sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera sådana genom nettobetalingar.

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. Aktiverade utvecklingskostnader nedskrivnings testas 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 är avskrivningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter 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 (kassagenrerande 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 lånekostnader aktiveras avseende pågående projekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande.

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kost-

nader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärdet för projektfastigheter baseras på internt framtagna projektbedömningar där antaganden görs om projektets förväntade intäkter och kostnader med tillhörande känslighetsanalyser. Projektets framtida kassaflöden diskonteras med en diskonteringsränta. Ett positivt nuvärde innebär att projektet förväntas gå med vinst.

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 balansdagen, 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 för-

sta 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 kassaflöden 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 objektivet 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 hänför 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 bostad 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 baserad på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt 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 företagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Aktierelaterade ersättningar

Koncernen har aktierelaterade ersättningsplaner där företaget erhåller tjänster från anställda som vederlag för koncernens eget kapitalinstrument. Upplysningar 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 avvikelse 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 hänför sig 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 förpliktelsen eller att förpliktelsens 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. Upplysningar lämnas om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

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.

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 SSMs 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 avräknade resultatet.

Resultatavräkning av fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförts till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning är avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande, övergång av äganderätt eller en kom-

bination 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.

Varulager – projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan istället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

Tilläggsköpeskillning Tellus Towers

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen avseende projekt Tellus Towers utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillningen baseras även till stor del på koncernledningens uppskattningar och bedömningar utifrån den insyn och kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående detaljplaneprocess samt de olika aktiviteter som bolaget driver i pågående projektutvecklingsprocess. Uppskattningar och bedömningar görs även utifrån erfarenheter från tidigare detaljplaneprocesser och projekt som SSM genomfört. De bedömningskriterier som ligger till grund för värderingen av tilläggsköpeskillningen utgår från avtalsvillkoren och består av tre värderingsfaktorer, (i) sannolikheten för att ny detaljplan beslutas, (ii) bedömning av miniminivå för omfattningen av slutlig detaljplan i jämförelse med aktuell projekterad omfattning och (iii) sannolikheten för att uppnå avtalad försäljningsgrad för milstolpar innan ny detaljplan vinner laga kraft. Skulle projektet inte kunna genomföras eller förändras i så stor omfattning att tilläggsköpeskillning utgår i sin helhet uppstår en potentiell förlust för koncernen uppgående till maximalt 110,7 MSEK baserat på den redovisade resultateffekten hänförlig till värderingen av tilläggsköpeskillningen. Det maximala beloppet omfattas för andra halvåret av den redovisade resultateffekten, 50,8 MSEK, samt motsvarande resultateffekt för avräknade balansförda tillgångar för Tellus Towers-projektet reducerade med moms, 59,9 MSEK. Uppskattningarna och bedömningarna utvärderas löpande på kvartalsbasis. Risk kan finnas att bedömt värde av tilläggsköpeskillningen kan komma att förändras över tid. Skulle bedömningsgrunderna för projektets genomförande förändras i negativ eller positiv bemärkelse kommande kvartal så får detta potentiella resultateffekter löpande.

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 förvärvsrelaterade 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 värde 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.

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	2017	2016
Projektintäkter från entreprenader	481,5	612,0
Försäljning av (övriga) byggtjänster	21,7	29,9
Försäljning av (övriga) byggvaror	1,8	2,5
Övriga intäkter	11,1	5,5
Totalt	516,2	649,9

Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 516,2 MSEK (649,9) och övriga intäkter från externa kunder i andra länder saknas för de aktuella åren. För året 2017 uppgår intäkten för försäljning utomlands till 0,0 MSEK i nettoomsättning och 126,0 MSEK i övrig intäkt.

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 1,4 MSEK (1,8) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 0,0 MSEK (0,0).

Intäkter om cirka 446,6 MSEK (454,9) avser större enskilda externa kunder.

Intäkter koncernens större enskilda kunder	2017	2016
Brf Metronomen	40,3	134,4
Brf The Tube	55,2	–
Brf Turbinhallen	217,6	95,8
Brf Bromma Tracks	133,5	191,1
Totalt	446,6	421,3

Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderbolaget har under året fakturerat dotterbolagen 21,1 MSEK (0,0) för koncerngemensamma tjänster. Moderbolaget har under året köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0,6 MSEK (0,0).

NOT 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förändringar i lager av lagerfastigheter	34,2	126,6	–	–
Underentreprenader och tjänster	293,0	268,5	–	–
Råmaterial och förbrukningsmaterial	41,9	30,0	–	–
Kostnader för ersättningar till anställda	87,6	78,0	18,4	10,5
Av- och nedskrivningar	1,7	1,3	–	–
Frakt- och transportkostnader	1,8	1,8	–	–
Marknadsföring och försäljning	7,7	5,9	–	–
Kostnader för operationell leasing	8,0	5,4	–	–
Övriga kostnader	46,2	21,6	22,5	0,2
Finansiella kostnader och räntor	44,2	49,5	35,7	40,6
Totalt	566,3	588,6	76,6	51,3

NOT 5 Ersättning till revisorer

PwC	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdraget	1,8	1,3	0,6	0,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	–	–	–
Skatterådgivning	0,4	0,9	0,2	0,7
Övriga tjänster	1,3	0,8	1,2	0,1
Totalt	3,9	3,0	2,0	1,2

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets 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.

NOT 6 Ersättning till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Löner och andra ersättningar	59,1	51,6	15,4	7,6
Sociala avgifter	22,9	19,6	5,8	2,9
Pensionskostnader -avgiftsbestämda planer	10,5	6,7	2,1	0,0
Totalt	92,5	78,0	23,3	10,5

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelse och koncernledning	2017	2016
Löner och andra ersättningar	20,4	13,2
Sociala avgifter	7,7	5,0
Pensionskostnader	3,4	1,5
Summa styrelse och koncernledning	31,6	19,8
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	38,6	38,4
Sociala avgifter	15,2	14,6
Pensionskostnader	7,2	5,2
Summa övriga anställda	60,9	58,2
Koncernen totalt	92,5	78,0

Löner och andra kortfristiga ersättningar i tabellen inkluderar för verksamhetsåret 2017 kostnadsförd bonus till verkställande direktören om 3,2 MSEK (6,6), vilken utbetalas under 2018 (2017). För ledande befattningshavare exklusive den verkställande direktören utgick ingen bonus för 2017. För 2016 var motsvarande belopp 0,9 MSEK.

Riktlinjer

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Inget arvode utgår för arbete inom ersättningsutskottet, revisionsutskottet eller investeringsutskottet. Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. 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.

Villkor för ledande befattningshavare

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

Pension för ledande befattningshavare

Verkställande direktörens pension är premiebaserad och uppgår till 30,0 procent av under året utbetald fast månadslön gånger 12,2. Bolaget tillämpar i övrigt ITP-plan för samtliga medarbetare. Övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Bygginstrumenter och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

Ersättningar till styrelse och verkställande direktör

Av dotterbolagens löner och ersättningar avser verkställande direktör 0,0 MSEK (1,4) och övriga styrelsen 0,0 MSEK (0,7).

SEK 2017	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner ¹⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	230 000	–	1 212 000	–	–	1 442 000
Styrelseledamot Bo Andersson	130 000	–	753 000	–	–	883 000
Styrelseledamot Per Berggren	130 000	–	753 000	–	–	883 000
Styrelseledamot Sheila Florell	130 000	–	753 000	–	–	883 000
Styrelseledamot Ulf Morelius	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Jonas Wikström	130 000	–	753 000	–	–	883 000
Verkställande direktör Mattias Roos	4 516 000	3 207 000	–	120 000	1 101 000	8 944 000
Övriga ledande befattningshavare	6 554 000	–	1 075 000	1 000	2 266 000	9 896 000
Totalt	11 820 000	3 207 000	5 299 000	121 000	3 367 000	23 814 000

¹⁾ Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

SEK 2016	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner ¹⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	172 000	–	–	–	–	172 000
Styrelseledamot Bo Andersson	77 000	–	–	–	–	77 000
Styrelseledamot Per Berggren	77 000	–	–	–	–	77 000
Styrelseledamot Sheila Florell	77 000	–	–	–	–	77 000
Styrelseledamot Ulf Morelius	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Jonas Wikström	77 000	–	–	–	–	77 000
Avgående advisory board Ian Harcourt	80 000	–	–	–	–	80 000
Avgående styrelseledamot Peri Kuldkepp	25 000	–	–	–	–	25 000
Avgående styrelseledamot Christofer Sjöstrand	442 000	140 000	–	96 000	25 000	703 000
Verkställande direktör Mattias Roos	1 387 000	6 616 000	1 655 000	97 000	537 000	10 291 000
Övriga ledande befattningshavare	2 997 000	856 000	–	–	983 000	4 836 000
Totalt	5 411 000	7 612 000	1 655 000	193 000	1 545 000	16 415 000

¹⁾ Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

Inför årsstämman 2018 föreslår valberedningen en ökning av styrelsearvode enligt följande: 300 000 SEK till styrelseordförande samt 150 000 SEK till respektive ledamot. Revisionsutskottets ordförande föreslås ett arvode om 50 000 SEK och respektive utskottsledamot 25 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande föreslås arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK. Inget arvode utgår för arbete inom investeringsutskottet.

Aktierelaterade ersättningar

Under januari 2017 förvärvade oberoende styrelseledamöter, ledande befattningshavare och vissa andra nyckelpersoner 903 000 köpoptioner avseende lika många aktier i SSM Holding AB (publ). Optionerna tilldelades av ägarbolaget Eurodevelopment Holding AG efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien för programmet. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

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 likviditetsrabatt för onoterade bolag då SSM Holding AB (publ) inte var noterat vid tillfället för utgivandet.

Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 9,67 SEK per option, optionerna förvärvades för 2,50 SEK per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell. Denna tar hänsyn till lösenpris, optionens löptid, utspädningsseffekt (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 0,5 år
- lösenpris: 31,50 SEK
- tilldelningsdatum: 2 januari 2017
- förfallodatum: 30 juni 2017
- aktiepris på tilldelningsdagen: 40,90 SEK
- förväntad volatilitet i företagets aktiekurs: 30,0 procent
- förväntad direktavkastning: 0,0 procent
- riskfri ränta: -0,9 procent

Den förväntade volatiliteten i aktiekursen är baserad på analys av faktisk historisk volatilitet för tio svenska jämförbara bolag. Inga utestående optioner fanns per den 31 december 2017.

Anställda

Medelantal	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	27	23	1	0,1
Män	43	35	2	0,3
Totalt	70	58	3	0,4

Samtliga är anställda i Sverige.

forts. NOT 6 Ersättning till anställda

Fördelning mellan kvinnor och män

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelseledamöter				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	6	11	6	6
Totalt	7	12	7	7
VD och övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	4	4	2	2
Totalt	6	6	3	3

Pensionsersättningar till anställda

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 Redovisningsprinciper.

Koncernens förväntade avgifter för 2018 gällande ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9,2 MSEK (6,4). Moderbolagets förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,0 MSEK (0,9). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,04685 procent (0,03175). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,01073 procent (0,00956).

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 125,0 och 155,0 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125,0 procent eller överstiger 155,0 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 2017 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå till 154,0 procent (148,0).

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	10,5	6,7	2,1	0,0
Summa resultaträkningen	10,5	6,7	2,1	0,0

NOT 7 Transaktioner med närstående

Vid periodens slut innehades aktier motsvarande 68,9 procent av kapital och röster i SSM Holding AB (publ) av Eurodevelopment Holding AG. Ingen annan ägare ägde mer än 10,0 procent av kapital och röster. Andra närstående parter är samtliga dotterbolag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt deras familjemedlemmar. Inköp och försäljning mellan närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Försäljning av tjänster				
Joint ventures	20,4	28,7	–	–
Bolag med gemensam ägare	1,0	–	–	–
Summa	21,4	28,7	–	–

Konsulttjänster från bolag där styrelsemedlem i moderbolaget har ekonomiska intressen:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Köp av varor och tjänster				
Köp av lägenheter från brf	–	57,3	–	–
PKU Konsult	–	0,1	–	–
WA Advokatbyrå	–	0,1	–	0,1
Anders Janson Advokat AB	0,4	–	0,4	–
Bo Group Enterprises	0,2	–	0,2	–
H&P Berggren Properties AB	0,2	–	0,2	–
Summa	0,8	57,5	0,8	0,1

Köp av lägenheter från brf utgörs av transaktioner för 2016 inom ramen för ett incitamentsprogram för koncernens anställda. Övriga transaktioner är köp av tjänster och utgörs huvudsakligen av fakturerade styrelsearvoden.

forts. NOT 7 Transaktioner med närstående

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar på närstående				
Brf där närstående till moderbolaget är styrelsemedlem	–	–	–	–
Joint ventures	55,1	3,1	–	–
Koncernföretag ¹⁾	–	–	454,3	375,7
Skulder till närstående				
Koncernföretag	–	–	–	–
Joint ventures	–	–	–	–
Netto vid årets slut	55,1	3,1	454,3	375,7

¹⁾ Moderbolaget har redovisat hela sin fordran på närstående inklusive lån.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljnings-transaktioner 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 inköptransaktioner och förfaller två månader efter inköpsdagen. Skulderna löper utan ränta.

Lån från eller till närstående:

Lån till joint ventures från koncernen	2017	2016
Vid årets början	69,1	15,4
Upptagna lån/Amorterade belopp	215,2	52,2
Räntekostnader	4,3	1,5
Vid årets slut	288,6	69,1

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 10,3 MSEK (82,8) 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	2017	2016
< 1 år	8,0	4,9
1 – 5 år	25,7	5,4
Totalt	33,7	10,3
Årets minimileaseavgifter	7,0	4,7
Årets variabla avgifter	1,0	0,7
Totalt	8,0	5,4

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 8,0 MSEK (5,4).

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	2017	2016
< 1 år	5,9	5,9
1 – 5 år	4,9	4,9
Totalt	10,8	10,8
Årets minimileaseavgifter	5,8	4,8
Årets variabla avgifter	0,1	0,1
Totalt	5,9	4,9

Moderbolaget har inte innehaft några leasingavtal de aktuella åren.

NOT 9 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2017	2016
Ingående redovisat värde	92,3	92,3
Aktieägartillskott	380,0	–
Utgående redovisat värde	472,3	92,3

Akkumulerade nedskrivningar för andelar i koncernföretag uppgår till 0,0 MSEK (0,0 MSEK).

Dotterbolag i koncernen per 2017-12-31

Bolag, org.nummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
SSM Holding AB (publ) (556533-3902), Stockholm		
SSM Fastigheter AB (556947-1203), Stockholm	100	100
SSM Hold Services AB (559051-9459), Stockholm	100	100
• SSM Property Services AB (559051-9467), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 2 AB (559036-7586), Stockholm	100	100
• Fastighets AB Wiberg (559045-5068), Stockholm	100	100
• Fast 10 Stockholm AB (559036-7511), Stockholm	100	100
• Fastighets AB Älvsjö Quarters (556099-1068), Stockholm	100	100
• Täby Turf Bygg AB (559129-1678), Stockholm	100	100
Morgondagens stockholmare AB (556984-2098), Stockholm	100	100
• SSM JV Bromma AB (559065-1328), Stockholm	100	100
– Brommaplan Holding AB (559065-9826), Stockholm	50	50
• Brommaplan Centrum AB (556812-4159), Stockholm	100	50
• Bordduken 7 AB (556812-4175), Stockholm	100	50
• SSM JV Bolag AB (559105-4514), Stockholm	100	100
– LW SSM JV AB (559105-4720), Stockholm	100	100
• KB LW SSM (969780-3626), Stockholm	2	100
– KB LW SSM (969780-3626), Stockholm	98	100
• LW SSM Holding AB (559105-4746), Stockholm	100	100
LW SSM Exploatering (559105-4688), Stockholm	100	100
LW SSM Hold Projekt 1 AB (559105-4704), Stockholm	100	100
HoldC AB (556732-2234), Stockholm	100	100
• SSM Reversen AB (559109-3975), Stockholm	100	100
SSM Hold D AB (556925-8618), Stockholm	100	100
• Linneduken 2 AB (556980-2761), Stockholm	100	100
Stockholms Bostadslägenheter AB (556919-4995), Stockholm	100	100
AB SSM Stockholm A (559062-5231), Stockholm	100	100
SSM Hold E AB (556984-1660), Stockholm	100	100
• PF West AB (559090-3851), Stockholm	100	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB (556866-8049), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 1 AB (559027-5409), Stockholm	100	100
• Sollentuna Tallskogen AB (556879-9315), Stockholm	100	100
Gyllene Ratten Holding AB (556795-1321), Stockholm	100	100
• Gyllene Ratten AB (556773-2804), Stockholm	100	100

forts. NOT 9 Andelar i koncernföretag

Bolag, org.nummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
Hold JV Nacka AB (559084-9898), Stockholm	100	100
• JV Elverkshuset AB (559084-9914), Stockholm	50	50
SSM Bygg & Fastighets AB (556529-3650), Stockholm	100	100
• Sanda Ängar Holding AB (556817-6407), Stockholm	100	100
– Sanda Ängar Invest AB (556805-6237), Stockholm	80	80
Studentbacken JV AB (556981-6472), Stockholm	50	50
• KB Studentbacken (969773-5182), Stockholm	2	50
KB Studentbacken (969773-5182), Stockholm	49	50
– Studentbacken AB (556878-8268), Stockholm	100	50
– Studentbacken Holding 1 AB (556975-6389), Stockholm	100	50
• Studentbacken Sägtorp AB (556975-9136), Stockholm	100	50
Turbinhallen Utveckling AB (556981-7686), Stockholm	50	50
Alfa SSM JV AB (556840-4262), Stockholm	50	50
• KB Alfa SSM (969715-3998), Stockholm	2	50
KB Alfa SSM (969715-3998), Stockholm	49	50
– Alfa SSM Holding AB (556840-4239), Stockholm	100	50
• Alfa SSM Bygg AB (556840-9303), Stockholm	100	50
• Alfa SSM BP1 Holding AB (556840-4247), Stockholm	100	50
LB SSM Stockholm JV AB (559022-7939), Stockholm	100	100
• SSM LB Stockholm KB (969776-1188), Stockholm	2	100
SSM LB Stockholm KB (969776-1188), Stockholm	49	100
– LBSSM Stockholm Holding AB (559021-7153), Stockholm	100	100
• LBSSM Stockholm Holding 1 AB (559021-7146), Stockholm	100	50
AB SSM Stockholm 3 (559090-3869), Stockholm	100	100
• SSM Marieberg Fast AB (559043-3651), Stockholm	100	100
• Akalla Centrumfastigheter (556900-0010); Stockholm	100	100
SSM Hold Musrevinu (599114-7946), Stockholm	100	100
• SSM Hold Sunrutas AB, (559114-7938), Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	1	100
– Morgondagens Urbanit 4 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	1	100
• SSM Hold Sunev AB, (559114-7920), Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	98	100
– Morgondagens Urbanit 4 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	98	100
• SSM Hold Sunutpen AB, (559115-1716), Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	1	100
– Morgondagens Urbanit 4 Ek. För, (769634-4352), Stockholm	1	100

Bolag, org.nummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
SSM Hyresbostäder Holding, (559109-3942), Stockholm	100	100
• SSM Hyresbostäder AB, (559109-3918), Stockholm	100	100
– SSM Lägenheter AB, (559109-3926), Stockholm	100	100
– Hold Larus AB, (559115-9925), Stockholm	100	100
• SSM Hyres B AB, (559143-8964), Stockholm	100	100
• Aktieboken 9302 AB, (559129-1710), Stockholm	100	100
• Aktieboken 9303 AB, (559129-1702), Stockholm	100	100
SSM Hold Fastigheter Region AB (559109-4106), Stockholm	100	100
• SSM Hold Fastigheter Uppland AB, (559109-4098), Stockholm	100	100
– SSM Spånga Fast AB, (559109-4080), Stockholm	100	100
– Basetten Fastighetsbolag AB, (556695-7907), Stockholm	100	100
– Fastighets AB Sollentuna Ritsalen, (556769-7767), Stockholm	100	100
SSM PG Real Estate S.à.r.l, (B215056), Luxembourg	50	50
• Luxembourg Investment Company 181 S.à.r.l, (B215057), Luxemburg	100	50
– Fastighets AB Larus, (559003-2602), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group 78 AB, (559114-8076), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group 58 AB, (559114-7912), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group Rental AB, (559114-8118), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group Hotel AB, (559114-8084), Stockholm	100	50
• Luxembourg Investment Company 182 S.à.r.l, (B215058), Luxemburg	100	50
– SSM Midsommarkransen AB, (559062-5199), Stockholm	100	50
– SSM Partners Preschool AB, (559114-8050), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group Commercial AB, (559114-8126), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group Garage AB, (559114-8092), Stockholm	100	50
– SSM Partners Group Allocation AB, (559115-1708), Stockholm	100	50
• SSM PG Bygg AB, (559115-1930), Stockholm	100	50

NOT 10 Innehav i joint ventures

Koncernen	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/andelar	Uttagen del andelsvärde	
				2017-12-31	2016-12-31
Alfa SSM	50	30			
KB Alfa SSM, 969715-3998	49		49	42,0	62,0
Alfa SSM JV AB, 556840-42621) ¹⁾	50		50	–	–
Studentbacken	50	50	50		
KB Studentbacken, 969773-5182	49		49	–	–
Studentbacken JV AB, 556981-64721) ¹⁾	50		50	–	–
SSM PG Real Estate S.ä.r.l. B215056	50	50	506 764 050	–	–
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	50	50	250	–	–
JV Elverkshuset AB, 559084-9914	50	50	250	–	–
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	50	50	25 000	40,0	–
Total erhållen utdelning				82,0	62,0

¹⁾ Komplementär, äger 2,0 procent av respektive kommanditbolag.

Samtliga joint ventures 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. Samtliga joint ventures förutom SSM PG Real Estate S.ä.r.l. har sina säten i Sverige.

Bostadsrättsföreningen West Side Solna, ett projekt som utvecklas av Alfa SSM JV, har efter balansdagen mottagit hävningar avseende förhandsavtal från 55 bostadsköpare. Som skäl för hävning har bland annat angivits att föreningen skulle ha begått avtalsbrott genom att flytta fram den preliminära tiden för tillträde. SSM och föreningen har analyserat de aktuella avtalen tillsammans med externa jurister och gör bedömningen att avtalen är giltiga, att hävningarna är ogrundade och att avtalen därmed ska fullföljas. SSM gör bedömningen att resultateffekten är marginell för koncernen.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 49,5 MSEK (76,4).

Resultaträkning i sammandrag	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	236,0	654,9	1,7	7,0	76,2	–	87,9	80,2	19,3	6,3
Kostnad för produktion och förvaltning	–185,4	–528,0	–2,3	–2,3	72,4	–	–24,5	–30,2	–5,4	–2,0
Övriga rörelsekostnader	–0,3	–0,4	–3,2	–0,4	–5,4	–	–0,0	–0,0	–1,6	–0,5
Rörelseresultat	50,2	126,6	–3,9	4,3	–1,6	–	63,4	50,0	12,3	3,8
Av- och nedskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter	17,1	34,1	–	0,8	0,0	–	3,8	2,9	0,0	0,0
Finansiella kostnader	–2,2	–5,5	–0,6	–1,0	–0,1	–	–6,5	–2,8	–7,0	–1,0
Resultat före skatt	65,1	155,1	–4,5	4,1	–1,7	–	60,7	50,1	5,2	2,8
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–0,8	–	0,0	–0,0	–1,3	–0,5
Årets resultat	65,1	155,1	–4,5	4,1	–2,5	–	60,7	50,1	4,0	2,2

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma	
Balansräkning i sammandrag	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Omsättningstillgångar										
Kassa och bank	73,9	73,9	7,1	0,0	20,1	–	0,0	0,1	13,0	8,8
Övriga omsättningstillgångar	78,4	356,5	0,0	15,1	150,9	–	151,1	110,8	2,4	0,5
Summa omsättningstillgångar	152,3	430,4	7,1	15,1	171,0	–	151,1	110,8	15,4	9,3
Kortfristiga skulder	–31,5	–64,8	–4,1	–8,7	–67,7	–	–153,7	–0,0	–7,3	–9,9
Summa kortfristiga skulder	–31,5	–64,8	–4,1	–8,7	–67,7	–	–153,7	–0,0	–7,3	–9,9
Anläggningstillgångar	166,5	55,0	0,9	0,9	–	–	167,7	90,5	252,4	250,0
Långfristiga finansiella skulder	–56,0	–114,5	–1,2	–0,1	–	–	–	–96,8	–246,6	–161,6
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–1,5	–	–	–	–2,6	–0,5
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	110,5	–59,5	–0,3	0,8	–1,5	–	167,7	–6,4	3,2	87,9
Nettotillgångar	231,3	306,1	2,7	7,2	101,8	–	165,1	104,4	11,3	87,3

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.

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma	
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser i joint ventures	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter	–	–	–	–	–	–	–	–	187,5	–
Eventalförpliktelser	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion.

Koncernens andel av redovisat värde i joint ventures

	Ingående värde		Andel i årets vinst/förlust		Inköp/aktieägar-/kapitaltillskott		Redovisat värde	
Koncernen	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
KB Alfa SSM, 969715-3998	87,8	101,5	19,5	48,3	–42,0	–62,0	65,3	87,8
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	52,2	27,2	30,3	25,0	–	0,0	82,5	52,2
KB Studentbacken, 969773-5182	3,6	1,6	–1,1	2,0	–	0,0	2,5	3,6
Held JV Nacka AB, 559084-9898	0,0	–	–	–	–	0,0	0,0	0,0
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	43,6	–	2,0	1,1	–40,0	42,5	5,6	43,6
SSM PG Real Estate S.à.r.l. B215056	–	–	–1,2	–	52,2	–	50,9	–
Övriga	–0,0	0,0	–	0,0	–0,0	–	–0,1	–0,0
Innehav i joint ventures vid utgången av året							206,9	187,2

NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2017	2016
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter på utlåning	13,3	11,9
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	13,3	11,9
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Förlust vid avyttring av dotterbolag	–	–
Räntekostnader på obligationslån	–32,4	–27,1
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	–7,0	–21,5
Övriga finansiella kostnader	–4,8	–0,9
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	–44,2	–49,5
Finansiella poster netto	–31,0	–37,6
Moderbolaget	2017	2016
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter på utlåning	36,8	26,0
Utdelning från dotterbolag	20,0	46,0
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	56,8	72,0
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Räntekostnader på obligationslån	–32,4	–27,1
Övriga finansiella kostnader	–3,3	–13,5
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	–35,7	–40,6
Finansiella poster netto	21,1	31,4

NOT 12 Skatt

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt på årets resultat	0,0	0,1	0,0	–
Uppskjuten skatt	0,0	4,6	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	0,1	4,8	0,0	–

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	139,2	149,5	1,4	20,7
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats	30,6	32,9	0,3	4,5
Skatteeffekter av:				
Ej skattepliktiga intäkter	–134,2	–92,9	–4,4	–7,7
Ej avdragsgilla kostnader	84,1	61,6	0,0	0,0
Utnyttjande av förlustavdrag som inte redovisats tidigare	–1,8	–6,7	–	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	21,3	9,9	4,1	3,1
Justerings avseende underskott från tidigare år	–	–	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	0,1	4,8	0,0	–

Uppskjuten skatt

Koncernen	2017	2016
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	0,0	4,6
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	–	–
Summa uppskjuten skatt i resultaträkning	0,0	4,6
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	–	–
Uppskjutna skatteskulder		
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	0,5	1,0
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	0,5	1,1
Uppskjutna skattefordringar/skulder netto	–0,5	–1,1

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:

Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-)

	Ingående balans	Resultat-räkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
2017				
Projektfastigheter	-	-	-	-
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-1,1	-0,0	1,1	-0,0
Övrigt	-	-	-0,4	-0,5
Summa	-1,1	-0,0	0,6	0,5
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	0,5
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	-0,5
2016				
Projektfastigheter	5,2	-5,2	-	0,0
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-1,7	0,6	-	-1,1
Övrigt	-	-	-	-
Summa	3,5	-4,6	-	-1,1
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	1,1
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	-1,1

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskotts-avdrag 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 44,5 MSEK (29,2), avseende förluster uppgående till 202,3 MSEK (132,7), 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 2017 till 0,0 MSEK (0,0).

NOT 13 Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingskostnader

Koncernen	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden	4,0	3,2
Akkumulerade avskrivningar	-3,1	-1,8
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
Redovisat värde	0,9	1,4
Koncernen	2017	2016
Vid årets början	1,4	1,5
Investeringar	0,8	1,0
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,3	-1,1
Redovisat värde	0,9	1,4

Avskrivningskostnader på 0,0 MSEK (0,0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 1,3 MSEK (1,1) i försäljnings- och administrations-kostnader.

NOT 14 Maskiner och inventarier

Koncernen	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden	1,9	1,5
Akkumulerade avskrivningar	-1,4	-1,1
Bokfört värde	0,5	0,4
Koncernen	2017	2016
Vid årets början	0,4	0,3
Investeringar	0,4	0,4
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-0,3	-0,3
Utrangering	-	-
Redovisat värde	0,5	0,4

Avskrivningskostnader på 0,3 MSEK (0,0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0,0 MSEK (0,3) i försäljnings- och administrations-kostnader.

NOT 15 Finansiell riskhantering

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

SSMs 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 finansavdelning enligt finanspolicyn 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.

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. Ränterisknormen för den vägda genomsnittliga återstående räntebindningen, durationen (inklusive räntederivat), för koncernens finansiella tillgångar och skulder ska vara tolv månader med hänsyn tagen till strömmen av amorteringar. Skuldportföljens ränteomsättningsstruktur skall vara spridd över tiden. För att effektivt kunna utnyttja en förmånlig finansieringskostnad genom att välja lämplig räntebindningstid för koncernens lån definieras ett handlingsutrymme, kallat avvikelsemandat. Detta mandat uppgår till +/- sex månader, vilket innebär att den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden kan variera mellan 6-18 månader. Ett kreditutnyttjande uppgående till maximalt 20,0 procent av rullande nettoomsättning för tolv månader vid respektive kalenderkvartal tillåts ha kortare räntebindningstid. Obligationslån och skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 490,6 MSEK (523,4), koncernens utlåning med rörlig ränta till 8,3 MSEK (69,1) och koncernens likvida medel till 310,2 MSEK (63,9). En förändring av ränteläget med +/- 1,0 procent skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 4,8 MSEK (4,5).

Valutarisk – SSM är i sin verksamhet exponerat för förändringar i valutakurser. Denna exponering uppstår företrädesvis vid inköp i främmande valuta (transaktionsexponering). Försäljning i främmande

valuta förekommer inte i dagsläget. Det är SSMs policy att reducera transaktionsexponeringen. Transaktionsexponering omfattar alla framtida kontrakterade intäkter och kostnader i utländsk valuta, vilka ger upphov till risken att koncernens lönsamhet påverkas negativt vid valutakursförändringar. Inköp ska ske i den valuta som medför lägst inköpspris totalt sett för koncernen. Valutarisken minimeras genom att kontrakterad nettoexponering på koncernnivå kurssäkras till 90,0 procent på kvartalsbasis. Säkring skall dock endast göras om nettoexponering i en enskild valuta över en tolv-månadersperiod överstiger motsvarande 25,0 MSEK på koncernnivå. För att effektivt hantera säkringen av exponering i utländsk valuta har koncernens finansfunktion mandat att avvika +/- 15,0 procent från de procent-nivåer som är angivna ovan.

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 (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 SSMs finansiella verksamhet uppstår främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i kreditlöftesavtal.

Bedömning av motpartsrisk ska ske inför varje transaktion. Bedömningen ska göras avseende nettoexponering och SSMs 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 SSMs ratingkrav ska verkställande direktör informeras så snart som möjligt. Om en motparts långfristiga rating sänks med mer än ett steg under SSMs 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;

- 100,0 procent av estimerade nettoinvesteringar kommande tre månader
- 100,0 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.

Nedanstående tabell analyserar koncernen och moderbolagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. På balansdagen fanns inga finansiella skulder med löptider som översteg intervallet 2-5 år.

Koncernen	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Per 31 december 2017				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	413,2
Skulder till kreditinstitut	2,1	2,1	76,3	34,0
Leverantörsskulder	66,8	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	59,0	–	–	–
Per 31 december 2016				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	446,1
Skulder till kreditinstitut	3,8	3,8	114,3	33,7
Leverantörsskulder	43,3	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	39,9	–	–	–
Moderbolaget				
Per 31 december 2017				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	413,2
Leverantörsskulder	3,0	–	–	–
Per 31 december 2016				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	446,1
Leverantörsskulder	1,9	–	–	–

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	2017	2016
Total upplåning	491,3	523,4
Avgår likvida medel	-310,2	-63,9
Nettoskuld	181,1	459,5
Eget kapital	962,6	301,3
Totalt kapital	1 143,7	760,8
Skuldsättningsgrad	0,2	0,6

NOT 16 Finansiella instrument per kategori

Koncernen 2017	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Fordringar hos joint ventures	343,7	–	–	343,7	343,7
Övriga långfristiga fordringar	135,2	–	–	135,2	135,2
Kundfordringar	19,3	–	–	19,3	19,3
Övriga fordringar	101,5	–	–	101,5	101,5
Likvida medel	310,2	–	–	310,2	310,2
Summa finansiella tillgångar	909,9	–	–	909,9	909,9
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	393,5	–	393,5	400,0
Skulder till kreditinstitut	–	97,1	–	97,1	97,2
Övriga långfristiga skulder	–	0,7	–	0,7	0,7
Leverantörsskulder	–	66,8	–	66,8	66,8
Övriga skulder	–	20,6	38,4	59,0	59,1
Summa finansiella skulder	–	578,7	38,4	617,1	623,8
Koncernen 2016	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Fordringar hos joint ventures	72,1	–	–	72,1	72,1
Övriga långfristiga fordringar	203,8	–	–	203,8	203,8
Kundfordringar	29,4	–	–	29,4	29,4
Övriga fordringar	81,0	–	–	81,0	80,1
Likvida medel	63,9	–	–	63,9	63,9
Summa finansiella tillgångar	450,2	–	–	450,2	450,2
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	390,7	–	390,7	400,0
Skulder till kreditinstitut	–	132,8	–	132,8	133,0
Övriga långfristiga skulder	–	49,6	–	49,6	49,6
Leverantörsskulder	–	43,3	–	43,3	43,3
Övriga skulder	–	39,9	22,8	62,7	62,7
Summa finansiella skulder	–	656,3	22,8	679,1	688,6

Moderbolaget 2017	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	454,3	–	–	454,3	454,3
Kassa och bank	80,6	–	–	80,6	80,6
Summa finansiella tillgångar	534,9	–	–	534,9	534,9
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder	–	393,5	–	393,5	400,0
Leverantörsskulder	–	3,0	–	3,0	3,0
Övriga skulder	–	4,9	–	4,9	4,9
Summa finansiella skulder	–	401,4	–	401,4	407,9

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	375,7	–	–	375,7	375,7
Kassa och bank	10,2	–	–	10,2	10,2
Summa finansiella tillgångar	385,9	–	–	385,9	385,9
<i>Finansiella skulder</i>					
Övriga långfristiga skulder	–	390,7	–	390,7	400,0
Leverantörsskulder	–	1,9	–	1,9	1,9
Summa finansiella skulder	–	392,6	–	392,6	401,9

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.

Verkligt värde av finansiella instrument

Verkligt värde på koncernens finansiella tillgångar och skulder uppskattas vara lika med dess bokförda värden. Koncernen tillämpar inte netto-redovisning för några av sina väsentliga tillgångar och skulder. Det förekom inga överföringar mellan nivåer eller värderingskategorier under perioden.

NOT 17 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2017	2016
Spärrade likvida medel	3,0	–
Depositioner	3,0	3,0
Fordringar på bostadsrättsföreningar	2,2	200,8
Reversfordran	127,0	–
Totalt	135,0	203,8
Moderbolaget	2017	2016
Spärrade likvida medel	3,0	–
Totalt	3,0	–

NOT 18 Varulager

Koncernen	2017	2016
Projektfastigheter	396,7	208,8
Färdigställda bostäder	31,1	–
Summa varulager	427,9	208,8

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 2,9 MSEK (4,5) på kvalificerade tillgångar i form av projektfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan.

NOT 19 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2017	2016
Kundfordringar	19,3	29,4
Övriga fordringar	101,5	81,0
Kund- och övriga fordringar netto	120,8	110,4

Övriga fordringar och skattefordringar, koncernen	2017	2016
Handpenning aktier	30,0	–
Fordran bostadsrättsförening	66,7	–0,1
Fordran bostadsrättsköpare	–	52,9
Skattefordringar	4,5	–
Pågående projekt	0,2	28,0
Övriga fordringar	–	0,2
Totalt	101,5	81,0

Nedskrivningsbehov av förfallna kundfordringar ansågs inte föreligga.

Åldersanalys av förfallna kundfordringar och övriga fordringar:	2017	2016
1–30 dagar	2,7	21,4
31–60 dagar	16,5	0,5
> 60 dagar	0,1	2,5
Summa förfallna kund- och övriga fordringar	19,3	24,4

Reserven för osäkra kundfordringar och övriga fordringar uppgick till 0,0 MSEK per den 31 december 2017 (0,0).

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

NOT 20 Upparbetade, ej fakturerade intäkter

Upparbetade, ej fakturerade intäkter

Koncernen	2017	2016
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	1 136,8	971,5
Fakturerings pågående entreprenader	–1 065,9	–808,2
Nettobelopp i balansräkningen för upparbetade ej fakturerade intäkter	70,9	163,3

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 822,7 MSEK (604,9). Erhållna förskott uppgick till 751,9 MSEK (441,5). Av beställaren innehållna belopp uppgick till 0,0 MSEK (0,0).

NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2017	2016
Förutbetalda hyresutgifter	2,6	0,9
Upplupen ränta	–	2,9
Övriga förutbetalda kostnader	3,1	4,6
Förutbetalda kostnader i projekt	0,2	15,6
Upplupna intäkter i projekt	2,7	–
Övriga upplupna intäkter	0,0	–
Totalt	8,7	24,0

Moderbolaget	2017	2016
Förutbetalda hyresutgifter	1,6	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	3,6
Förutbetalda kostnader i projekt	0,2	–
Upplupen ränta	–	–
Totalt	1,8	3,6

NOT 22 Likvida medel samt Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Banktillgodohavanden	310,2	63,9	80,6	10,2
Totalt	310,2	63,9	80,6	10,2

NOT 23 Eget kapital

Aktiekapital

Stamaktier, i miljontals aktier	2017	2016
Emitterade per 1 januari	0,3	0,3
Emitterade per 31 december – betalda	39,3	0,3

Per den 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 39 252 542 (301 000) aktier. Alla aktier är av samma slag, har samma rösträtt och rätt i bolagets tillgångar och resultat. Aktierna har ett kvotvärde om 1 SEK.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. 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 förmågan att fortsätta verksamheten samt att generera avkastning till aktieägarna och nytta för övriga intressenter. Utifrån SSMs finansiella mål bedöms ett fullgott utrymme finnas för de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på moderbolaget och koncernens egna kapital och likviditet.

Finansiella mål

Rörelsemarginal	20,0 procent
Räntabilitet på eget kapital	25,0 procent
Räntetäckningsgrad	Två gånger
Soliditet	30,0 procent

Utdelningspolicy

30,0 procent av resultat efter skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Eget kapital	962,6	301,3	597,2	75,5
Soliditet, %	59,2	29,1	59,0	15,7
Räntabilitet på eget kapital, %	22,0	61,0	0,4	27,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,0	1,0	1,5

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, MSEK	Totalt aktiekapital, MSEK	Kvotvärde
1994	Bildande	1 000	1 000	100,0	0,1	-
2004	Nyemission	300 000	301 000	30 000,0	30,1	100,0
2017-01-23	Split 100:1	29 799 000	30 100 000	-	30,1	1,0
2017-04-06	Nyemission	9 152 542	39 252 542	9,2	39,3	1,0

NOT 24 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Långfristig upplåning				
Obligationslån	393,5	390,7	393,5	390,7
Skulder till kreditinstitut	97,1	132,8	–	–
Summa långfristig upplåning	490,6	523,4	393,5	390,7
Kortfristig upplåning	–	–	–	–
Summa upplåning	490,6	523,4	393,5	390,7

Förfallostruktur:

2017	MSEK	Effektivränta
< 1år	–	–
1–2 år	97,1	3,5 %
3–4 år	393,5	8,2 %
Summa	490,6	
2016	MSEK	Effektivränta
< 1år	–	–
1–2 år	132,8	5,8 %
3–4 år	390,7	8,2 %
Summa	523,4	

Obligationslån

En företagsobligation med en ram om 700,0 MSEK och första upplåning om 400,0 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 +8,0 procent som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet stipulerar att SSMs soliditet vid varje tidpunkt ska överstiga 22,5 procent samt att utdelning får ske med högst 50,0 procent av föregående års resultat. 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 97,1 MSEK består av rörelsefinansiering i fastighetsbolag: 33,0 MSEK med en löptid till september 2018 och dispositionsränta om STIBOR3M +2,5 procent, säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Herrgård 1. 34,8 MSEK med en löptid till december 2019 och dispositionsränta om STIBOR +5,5 procent, säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Gulmäran 12. 29,2 MSEK med en löptid till juni 2019 och dispositionsränta om STIBOR1M +2,3 procent, säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Mariehamn 1.

Checkräkningskredit

SSM Bygg och Fastighets AB har en beviljad checkräkningskredit om 20,0 MSEK som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad checkräkningskredit har 0,0 MSEK utnyttjats per den 31 december 2017 (0,0).

Checkräkningskrediten löper med en ränta om 5,7 procent vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Checkräkningskrediten belastas årligen med en kontraktsränta om 0,8 procent. Kontraktsräntan 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	2017	2016
Obligationslån	393,5	390,7
Skulder till kreditinstitut	97,1	132,8
Summa långfristig upplåning	490,6	523,4

Verkligt värde	2017	2016
Obligationslån	400,0	400,0
Skulder till kreditinstitut	97,4	133,0
Summa långfristig upplåning	497,4	533,0

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	2017	2016
Personalrelaterade skatter	3,1	2,4
Moms	4,4	20,4
Kortfristiga övriga skulder	51,6	39,9
Koncernen totalt	59,1	62,7

Moderbolaget	2017	2016
Moms och personalrelaterade skatter	4,9	0,0
Moderbolaget totalt	4,9	0,0

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna sociala avgifter inklusive semesterlöne-skuld	5,8	3,8	0,9	0,2
Upplupen bonus	6,1	13,5	4,7	9,1
Upplupna räntor	4,6	4,6	4,6	4,6
Övriga upplupna kostnader	10,2	13,6	3,4	-
Totalt	26,8	35,5	13,7	13,9

NOT 27 Avsättningar

	2017	2016
Ingående balans	17,2	6,6
Årets avsättningar	2,2	16,9
Utnyttjat under året	-2,6	-6,3
Utgående balans	16,8	17,2
Varav långfristig del	12,5	14,4
Varav kortfristig del	4,3	2,8
Summa	16,8	17,2

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

NOT 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 365,4 MSEK (225,8). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (33,0) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7). Reversfordran om 0,0 MSEK (67,4) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 557,4 MSEK (996,0) och för joint ventures 10,3 MSEK (82,8). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda bostäder 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	2017	2016
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1,8	1,3
Kostnad för utställda optioner	6,5	-
Övrig intäkt för villkorade betalströmmar	-126,5	-
Övrigt	1,0	1,0
Totalt	-117,2	2,3

Nettoskuld	2017
Likvida medel	310,2
Kortfristiga placeringar	-
Låneskulder – förfaller inom ett år	-0,7
Låneskulder – förfaller efter ett år	-490,6
Nettoskuld	-181,1
Likvida medel och kortfristiga placeringar	310,2
Bruttoskuld – bunden ränta	-0,7
Bruttoskuld – rörlig ränta	-490,6
Nettoskuld	-181,1

	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel/ checkräkningskredit	Kortfristiga placeringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
Ingående nettoskuld	52,7	-	-	-	-	-573,1	-520,4
Kassaflöde	257,5	-	-	-	-	35,1	292,6
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	-
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	-	-	-	-	-	46,7	46,7
Nettoskuld per 31 december 2017	310,2	-	-	-	-	-491,3	-181,1

NOT 30 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel:

SEK	
Överkursfond	506 499 490
Balanserat resultat	49 975 812
Årets resultat	1 444 639
Summa	557 919 941

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

SEK	
I ny räkning balanseras	557 919 941

NOT 31 Händelser efter balansdagen

SSMs hälftenägda JV-bolag Studentbacken erhöll en markanvisning avseende 100 studentbostäder vid Brommaplan av Stockholms stad i början av februari 2018. Bostäderna planeras till att bli hyresrätter och inflyttningsklara under 2021.

Bostadsrättsföreningen West Side Solna har efter balansdagen mottagit hävningar avseende förhandsavtal från 55 bostadsköpare. Det är SSMs och föreningens uppfattning att avtalen är giltiga och att hävningarna är ogrundade. Som skäl för hävning har bland annat angivits att föreningen skulle ha begått avtalsbrott genom att flytta fram den preliminära tiden för tillträde. SSM och föreningen har analyserat de aktuella avtalen tillsammans med externa jurister och gör bedömningen att avtalen är giltiga, att hävningarna är ogrundade och att avtalen därmed ska fullföljas. SSM gör bedömningen att resultat-effekten är marginell för koncernen.

Stockholms Stadsbyggnadskontor påbörjar under mars 2018 ett tidigt samråd för området kring centrala Telefonplan i Stockholm, vilket även inkluderar projektet Tellus Towers. Stockholms Stadsbyggnadskontors ställningstagande väntas till mitten av juni 2018.

SSM har tecknat en avsiktsförklaring om ensamrätten till att förvärva fem industrifastigheter i Segeltorp, Rotebro, Spånga samt i centrala delarna av Täby. Förvärvet beräknas till cirka 1 200 byggrätter och motsvarar ett projektvärde om cirka 3 500,0 MSEK efter färdigställande.

I mars 2018 produktionsstartade SSM koncernens första hyresrättsprojekt, Täby Turf. Projektet består 176 bostäder och inflyttning beräknas till 2020. Hyresrättsprojektet utvecklas i egen regi med avsikten att förvalta fastigheten i eget förvaltningsbestånd.

Som ett led i arbetet med att förbättra logistik och materialhantering har SSM rekryterat Christer Ljung till rollen som ny inköpschef och medlem av koncernledningen. Christer Ljung tillträder sin tjänst i april 2018.

Styrelsens underskrifter

Moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2018 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. Årsredo-

visningen 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 23 april 2018

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 23 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SSM Holding AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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 revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma

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

Vi har bedömt att den enskilt störst risken för fel i årsredovisningen är hänförlig till successiv vinstavräkning av pågående bostadsutvecklingsprojekt som baseras på prognosticerade framtida intäkter och kostnader. Prognoserna bygger på uppskattningar och bedömningar vilket ökar risken för fel i den finansiella rapporteringen. Därutöver har vi identifierat ett antal andra områden med betydande inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår värdering av projekt-fastigheter samt värdering av tilläggs-köpeskilling.

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet med långa ledtider. Då likviditet generellt sett frigörs när projekten närmar sig färdigställande krävs god tillgång till extern finansiering och likviditet för att upprätthålla finansiell uthållighet och för måga att genomföra planerade projekt. Vi följer och analyserar företagsledningens affärs- och likviditetsplanering löpande.

Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen 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.

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 väsentlighets-tal, 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

Successiv vinstavräkning av 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 på en beräknad försäljningsgrad och färdigställandegrad, där färdigställandegraden motsvarar upparbetade projektkostnader i förhållande till totalt prognosticerade projektkostnader. Då den successiva vinstavräkningen innehåller stora inslag av bedömningar utgör detta område ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas bl.a till:

Not 2 avsnitten *Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter* och *Viktiga uppskattningar och bedömningar – Successiv vinstavräkning av projekt*

Not 20 *Upparbetade, ej fakturerade intäkter.*

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har som en del var vår granskning av bolagets interna kontroll och förvaltning gått igenom och analyserat SSMs projektutvecklingsprocess för att bedöma ändamålsenligheten i rutiner och kontroller för bolagets successiva vinstavräkning. Vi har stickprovisvis testat ett urval av kontroller.

Vi har granskat projektrapporter och slutkostnadsprognoser för samtliga pågående projekt mot ingångna avtal, stickprovisvis granskat allokerade kostnader samt fört diskussioner med projektchefer, avdelningschefer och projektcontrollers och utmanat dem kring prognosernas rimlighet och bedömd färdigställandegrad.

Vi har granskat vinstavräkningar för samtliga pågående projekt mot projektrapporter och slutkostnadsprognoser, stickprovisvis granskat sålda lägenheter mot ingångna avtal och kontrollberäknat färdigställandegraden. Vidare har vi bedömt metod och principer för bolagets successiva vinstavräkning samt lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Vi har inte haft några väsentliga iakttagelser inom detta område som rapporterats till revisionsutskott eller styrelse.

Värdering av projektfastigheter

Koncernens projektfastigheter har ett redovisat värde på 397 mkr. Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Värdet på projektfastigheter kan påverkas av marknadens efterfrågan av tillgångarna och av ändrade förutsättningar för projektets genomförande. Ett nedskrivningsbehov uppstår om projektets kostnader bedöms överstiga projektets intäkter. Ett nedskrivningsbehov kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt utan istället väljer att avyttra en projektfastighet. Vi bedömer därför att värdering av projektfastigheter utgör ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas bl.a till:

Not 2 avsnitten *Varulager* och *Viktiga uppskattningar och bedömningar – Projektfastigheter*

Not 18 *Projektfastigheter*

Vi har i vår revision granskat anskaffningsvärdet för förvärvade projektfastigheter mot avtal och tagit del av villkoren i ingångna markanvisningsavtal. Vi har även stickprovisvis granskat aktiverade kostnader för projektering och fastighetsutveckling.

Vår revision omfattar även granskning och bedömning av bolagets projektutvecklingsprocess och prognosrutiner. I samband med årsbokslutet har vi inhämtat och bedömt internt upprättade värdebedömningar för beloppsmässigt väsentliga projektfastigheter som baseras på diskonterade kassaflöden av slutkostnadsprognoser för respektive projekt. Vi har analyserat antaganden om förväntad avkastning, diskonteringsränta, rimlighet i prognosticerat projektutfall och stämt av om diskonterat nuvärde ger ett positivt projektresultat samt tagit del av gjorda känslighetsanalyser.

Vår uppfattning och bedömning är att bolagets antaganden och bedömningar ligger inom rimliga intervall.

Värdering av tilläggsköpeskillning hänförlig till försäljning av projekt Tellus Tower

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen hänförlig till försäljningen av projekt Tellus Tower uppgår till 50,8 mkr och har beräknats med utgångspunkt från det avtal SSM ingått i JV-samarbetet med Partners Group. De bedömningskriterier som ligger till grund för redovisat värde utgår från avtalsvillkoren och baseras till stor del på företagsledningens uppskattningar och bedömningar baserat på den kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående projektutvecklingsprocess samt erfarenheter från tidigare detaljplaneprocesser som SSM varit delaktiga i. Skulle projektet inte kunna genomföras eller förändras i så stor utsträckning att avtalad tilläggsköpeskillning helt utgår finns en potentiell negativ resultatpåverkan för koncernen på maximalt 110,7 mkr. De aktuella beloppens storlek i kombination med stort inslag av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

För ytterligare information hänvisas bl.a till:

Not 2 avsnittet om Viktiga uppskattningar och bedömningar – Tilläggsköpeskillning Tellus Tower

Vi har i vår revision inhämtat och analyserat ingångna avtal hänförliga till JV-samarbetet med Partners Group samt granskat överlåtelseavtal vid försäljning av projekt Tellus Tower och särskilt analyserat de kriterier som reglerar avtalad tilläggsköpeskillning.

Vår revision har även omfattat genomgång av dokumentation och beslutshandlingar för bolagets egen projektutveckling och pågående samråd och detaljplaneprocess med Stockholms Stad.

I samband med årsbokslutet har vi tagit del av ett externt värdeutlåtande av bedömt marknadsvärde för ingånget markanvisningsavtal med Stockholm stad som SSM inhämtat.

Vi har granskat SSMs interna värderingsmodell för bedömning av tilläggsköpeskillningen mot avtalade värderingskriterier och fört en dialog med företagsledningen om förutsättningar och antaganden som värderingen baseras på.

Vi har inte haft några väsentliga iakttagelser inom detta område som rapporterats till revisionsutskott eller styrelse.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen som återfinns på sidorna 1–75 och sidorna 140–147. Vidare har bolaget upprättat ett separat dokument med avstämning av alternativa nyckeltal som publicerats på SSMs hemsida. Denna rapport avser också sådan annan information. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra 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 ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verk-

samheten. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 förvaltning för SSM Holding AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till SSM Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 mars 2017 och har varit bolagets revisor sedan 16 juni 1997. SSM Holding AB (publ) har varit ett företag av allmänt intresse sedan december 2014.

Stockholm den 23 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2017

SSMs bolagsstyrning syftar till ett långsiktigt värdeskapande för aktieägare och övriga intressenter genom en sund företagskultur och kvalitativa underlag för affärsbeslut. Det systematiska arbetet med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen under året har inneburit förbättrade investerings-, försäljnings-, och produktionsbeslut samt förstärkt styrning och kontroll under projektens genomförandefas.

Om SSM Holding AB (publ)

SSM är den ledande bostadsutvecklaren i Sverige inom smarta och prisvärda bostäder. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Det primära kundsegmentet är mellan 20–44 år och kallas för morgondagens urbaniter.

Bostäderna utmärker sig genom att vara prisvärda, funktionellt yteffektiva med en hög andel tidsenliga gemensamhetsytor samt delade tjänster. Samtliga bostadsprojekt är belägna utanför city med närhet till god spårbunden kommunikation samt tar hänsyn till social integration, i och utanför projektet.

2017 års rörelseresultat uppgick till 170,2 MSEK. Vid årsskiftet fanns 1 414 bostäder i produktion och 6 938 byggrätter i projektportföljen. SSM har som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt 10 procent studentbostäder.

SSM Holding AB (publ) är registrerad hos Bolagsverket med organisationsnummer 556533-3902. Styrelsens säte är i Stockholm. Koncernens huvudkontor har adress Torsgatan 13, 111 23 Stockholm. SSM noterades på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) den 6 april 2017.

www.ssmlivinggroup.com

SSM-koncernen bedriver verksamhet i Storstockholmsregionen. Moderbolag i koncernen är det svenska publika aktiebolaget SSM Holding AB, vars aktier noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2017.

Till grunden för styrningen av SSM ligger den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("koden") liksom andra tillämpliga svenska lagar och regler. Därutöver finns viktiga interna regelverk i form av bolagets bolagsordning och policyer. Bolagsordningen finns i sin helhet på www.ssmlivinggroup.com/bolagsstyrning.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av SSMs tillämpning av koden. SSM redovisar inga avvikelser från koden under 2017. Inga överträdelser av tillämpliga börsregler eller av god sed

på aktiemarknaden har rapporterat gällande SSM av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden 2017.

VIKTIGA HÄNDELSE 2017

- SSM noterades den 6 april 2017 på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid-Cap).
- Valberedning utsedd och består av Eurodevelopment, Länsförsäkringar Fonder AB samt Tredje AP-fonden.
- Implementering av ramverk för riskhantering, styrning och kontroll.
- Antagande av hållbarhetsstrategi och policyer för samtliga hållbarhetsaspekter: Respekt för mänskliga rättigheter, personal, sociala förhållanden, miljö och motverkande av korruption.
- Hållbarhetsansvarig inom styrelsen utsedd.

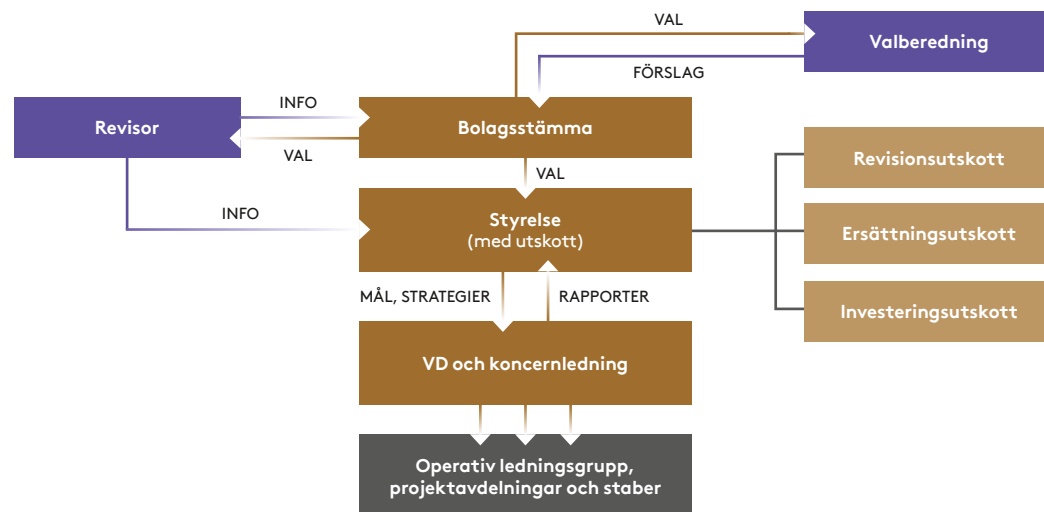
AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Vid årsslutet 2017 hade SSM 2 482 aktieägare enligt Holdings och Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes 13,6 procent av svenska institutioner och fonder, 71,3 procent av utländska investerare och 10,2 procent av svenska privata investerare. Eurodevelopment Holding AG är största ägare med 68,9 procent av aktiekapitalet och rösterna. Aktierna i Eurodevelopment Holding AG ägs till 50 procent vardera av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. De tio största aktieägarna representerade 88,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget.

RÖSTRÄTT

Aktiekapitalet i SSM består av A-aktier. Den 23 januari 2017 registrerades en aktiesplit om 100:1 hos Bolagsverket och

STYRINGSSTRUKTUR



Viktiga externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Uppförandekod, leverantörskod, mångfaldspolicy, samt policy mot korruption
- Kommunikationspolicy, finanspolicy, ekonomihandbok, informations-säkerhetspolicy
- Ramverk för riskhantering, styrning och kontroll

per den 31 december 2017 uppgick det totala antalet aktier till 39 252 542.

UTDELNINGSPOLICY

SSMs mål är att utdelningen ska motsvara minst 30 procent av årets resultat. Under ett antal år har utdelningsnivån varit betydligt högre än 30 procent. I samband med förberedelserna för börsnoteringen beslutade dock årsstämman i mars 2017 att anta styrelsens förslag om 0,0 SEK i utdelning för 2016. Styrelsen föreslår även 0,0 SEK per aktie i utdelning för räkenskapsåret 2017. Bedömningen görs att årets vinst bör investeras i bolagets fortsatta utveckling och tillväxt.

AKTIEÄGARE GENOM BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman 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 styrelse och revisorer.

SSMs årsstämma hålls i Stockholm under det första halvåret. Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. 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.

Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns behov eller om koncernens revisor eller ägare till minst tio procent av samtliga aktier i bolaget begär det.

Relevanta stämmohandlingar finns att tillgå på svenska och engelska. Möjlighet för utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmohandlingarna har däremot inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare bedöms vara representerade av svenska ombud.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Enskilda aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på bolagsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos SSMs styrelse under särskild adress som publiceras på koncernens webbplats. Sista dag för att göra en sådan begäran publiceras på koncernens webbplats inför respektive bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

ÅRSSTÄMMA 2017

Bolagets aktie noterades den 6 april 2017 varför årsstämman i mars 2017 bestod av Eurodevelopment Holding AG som enda ägare. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balans-

räkning för 2016, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2016 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens och verkställande direktörens förslag. Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet och arvodet till styrelse och revisor fastställdes.

Beslut som togs vid årsstämman 2017:

- Utdelning med 0,0 SEK per aktie för räkenskapsåret 2016.
- Omval av Bo Andersson, Per Berggren, Sheila Florell, Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand samt Jonas Wikström.
- Omval av Anders Janson som styrelsens ordförande.
- Ersättning till styrelsen.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till SSMs koncernledning.

ÅRSSTÄMMA 2018

SSMs årsstämma för 2018 hålls tisdagen den 15 maj 2017 på Scandic Anglais i Stockholm.

För ytterligare information om årsstämma 2018, se sidan 146 samt www.ssmlivinggroup.com/årsstämma.

VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om processen för val av styrelse och revisorer. Årsstämman 2017 antog en instruktion för valberedningens som gäller tillsvidare. Instruktionen inbegriper ett tillvägagångssätt för utnämning av en valberedning som består av fyra ledamöter. Ledamöterna ska utgöras av en representant för var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna som önskar delta i valberedningen samt bolagets styrelseordförande.

Valberedningen ska konstitueras på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den sista dagen för aktiehandel i september året före årsstämman och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt. Namnen på representanterna i valberedningen och på de aktieägare som de företräder ska offentliggöras så snart de utsetts. Om aktieägarstrukturen förändras under nomineringsprocessen kan valberedningens sammanställning ändras för att återspegla detta.

Bolagets revisionsutskott biträder valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisor. Valberedningens förslag till bolagsstämman om val av revisor ska innehålla revisionsutskottets rekommendation.

Vidare ska valberedningen ta hänsyn till mångfaldsaspekter vid sammansättning av styrelsen och sträva efter att nominera styrelseledamöter som gemensamt utgör en bredd av kompetens och erfarenhet. Förfarandet regleras av kriterier stipulerade i koncernens mångfaldspolicy. Särskild hänsyn bör tas till jämn könsfördelning.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till nominationcommittee@ssmliving.se.

VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2018

SSMs första valberedning utsågs under hösten 2017. Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2018 baseras

på aktieägarförhållanden per sista dagen för aktiehandel i september 2017. Valberedningens presenterades i ett pressmeddelande den 2 november 2017.

Valberedningen inför årsstämman 2018 består av fyra ledamöter:

- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, ordförande och sammankallande.
- Ulf Morelius, utsedd av Eurodevelopment Holding AB.
- Peter Lundkvist, utsedd av Tredje AP-fonden.
- Anders Janson, styrelseordförande i SSM Holding AB.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2018 bedömde valberedningen den nuvarande styrelsens sammansättning och storlek varvid särskild vikt lades vid SSMs mål och strategier och de krav som koncernens framtida inriktning väntas ställa på styrelsen.

Valberedningen ansåg det som väsentligt att den styrelse som valdes inför börsnoteringen fortsätter i sin nuvarande utformning.

Valberedningen föreslår därav omval av samtliga nuvarande ledamöter inför årsstämman 2018. Ledamöter för omval är Bo Andersson, Per Berggren, Sheila Florell, Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand, Jonas Wikström samt styrelseordförande Anders Janson.

Valberedningen strävar fortsättningsvis efter att föreslå en styrelse som är lämplig för koncernens kort- och långsiktiga behov i avseende på kompetens, erfarenhet och mångfald, där särskild hänsyn bör tas till jämn könsfördelning.

Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning från SSM.

En rapport om valberedningens arbete lämnades i valberedningens motiverande yttrande som offentliggjordes inför årsstämman. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på koncernens webbplats, www.ssmliving-group.com/bolagsstyrning.

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av årsredovisning.
- Utdelning.
- Val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer.
- Ersättning till styrelse och revisorer.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Övriga viktiga frågor.

I valberedningens uppgifter ingår att lämna förslag till nästa årsstämma avseende:

- Ordförande vid stämman.
- Styrelsens ledamöter.
- Styrelsens ordförande.
- Arvode till styrelsens ledamöter.
- Ersättning för utskottsarbete.
- Ändringar i instruktion för valberedning, om det är påkallat.
- Revisorer och revisionsarvoden då beslut ska fattas om detta vid följande årsstämma.

STYRELSE

Styrelsen har det övergripande ansvaret för SSMs organisation och förvaltning.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken. SSMs styrelse består av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Verkställande direktör ingår inte i styrelsen. I dagsläget lever styrelsen inte upp till en jämställd representation; endast en styrelseledamot är kvinna.

För information om styrelseledamöterna, se sidorna 140–141. Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på koncernens webbplats www.ssmlivinggroup.com.

OBEROENDE

Styrelsen har bedömts uppfylla tillämpliga krav på oberoende. Bedömningen av varje styrelseledamots oberoende presenteras i tabellen nedan. Alla ledamöter förutom Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand har ansetts oberoende. Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand

anses oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare i SSM.

STYRELSENS UPPGIFTER

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att för ägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att ägar- nas intresse av långsiktig lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organi- sation och förvaltning av bolagets ange- lägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner, fastställandet av rikt- linjer för att bolagets verksamhet är lång- siktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försälj- ningar, kapitalstruktur och utdelnings- policy, utveckling av koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppfölj- ning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker,

betydande förändringar i bolagets orga- nisation och verksamhet, att utse bola- gets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsen är vidare ansvarig för bolagets mångfaldspolicy. Policyn tillämpas såväl inom styrelse och ledning, som hos med- arbetare, konsulter, leverantörer och andra kontrakterade parter. Målet med mång- faldspolicyn är en jämställd arbetsplats och en värdekedja fri från diskriminering. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att åtgärder vidtas för att förebygga diskriminering och otillbörlig särbehandling, såväl positiv som negativ. Uppföljning av arbetet sker genom mät- bara GRI-indikatorer med avseende på jämställdhet och mångfald.

Styrelsen är även ansvarig för upp- rättande, offentliggörande och färdig- ställande av koncernens integrerade årsredovisning.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens leda- möter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Invalid år	Oberoende	Totalt arvode	Styrelsemöten	Närvaro		
					Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Investerings- utskott
Anders Janson (ordförande)	2015	Ja	230 000	17 (17)	3 (3) (ordf)		17 (20) (ordf)
Bo Andersson	2016	Ja	130 000	12 (17)		2 (4)	16 (20)
Per Berggren	2016	Ja	130 000	17 (17)		4 (4)	17 (20)
Sheila Florell	2016	Ja	130 000	15 (17)	3 (3)		16 (20)
Ulf Morelius	2016	Nej	–	16 (17)			17 (20)
Ulf Sjöstrand	2016	Nej	–	17 (17)	3 (3)		18 (20)
Jonas Wikström	2016	Ja	130 000	15 (17)		4 (4) (ordf)	16 (20)

ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. 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.

Det åligger vidare ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

ARBETSORDNING OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Mångfaldsaspekter kommer att införas i styrelsens arbetsordning under 2018. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Enligt arbetsordningen ska ordföranden bland annat:

- Organisera och fördela styrelsearbetet.
- Säkerställa att styrelsen fullgör sina arbetsuppgifter och har relevant kunskap om bolaget.
- Tillse att styrelsearbetet utförs på ett effektivt sätt.
- Säkerställa att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.
- Säkerställa att styrelsen årligen genomför en utvärdering av sitt arbete.

Arbetsordningen för styrelsen omfattar även detaljerade instruktioner till verkställande direktör och andra bolagsfunktioner om vilka frågor som kräver styrelsens godkännande. Instruktionerna anger bland annat de högsta belopp som olika beslutsorgan inom koncernen har rätt att godkänna när det gäller kreditlimiter, investeringar och andra utgifter.

Styrelsen ska säkerställa att styrelsen som ett kollegialt organ har relevant kunskap inom hållbarhet; mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och mångfaldsfrågor.

Enligt arbetsordningen ska konstituerande styrelsemöte hållas direkt efter årsstämman. Vid detta möte beslutas bland annat om val av ledamöter till styrelsens utskott och vilka som ska teckna SSMs firma. Styrelsen håller därutöver normalt sju ordinarie sammanträden per år. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Fyra av dessa hålls i samband med publicering av koncernens helårs- respektive delårsrapporter. Ytterligare möten, inklusive telefonmöten, hålls vid behov.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

Styrelsen höll under året 17 sammanträden. Samtliga förutom ett hölls i Stockholm. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på sidan 129.

Alla sammanträden under året har följt en dagordning, som tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen tillhandahålls ledamöterna inför styrelsemötena. Normalt varar mötena en halv eller en hel dag för att ge tid för

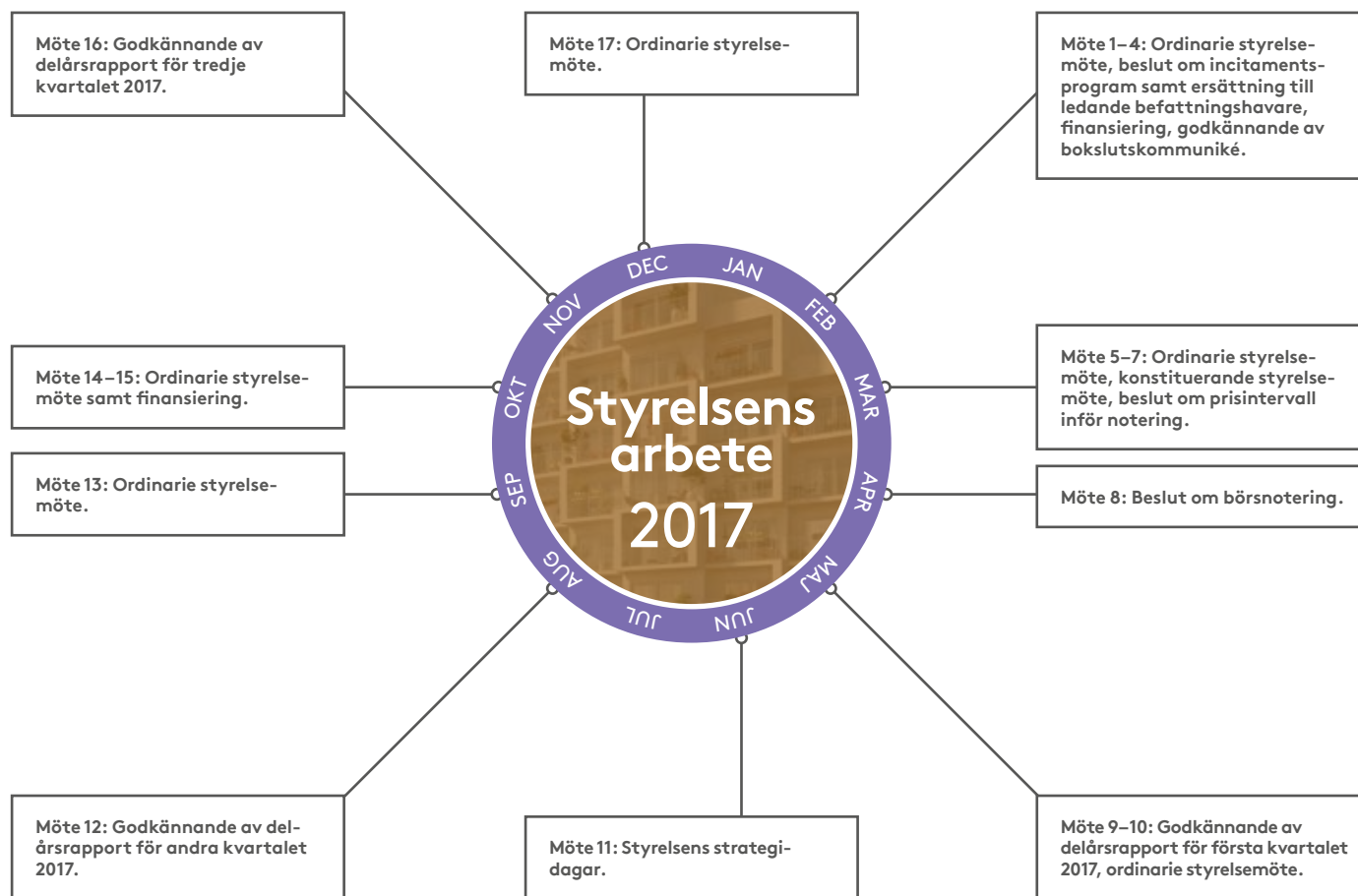
presentationer och diskussioner. SSMs chefsjurist är sedan i april 2018 styrelsens sekreterare.

Vid varje ordinarie styrelsemöte redogör verkställande direktören för koncernens resultat och finansiella ställning samt utsikter för kommande kvartal. Dessutom behandlas förvärv av nya projekt och framdrift i befintliga projekt. Ledande befattningshavare gör även genomgång av strategiska områden i samband med styrelsens årliga strategidagar samt ad hoc vid behov.

VIKTIGA STYRELSEÄRENDEN 2017

- Utdelningsförslag för räkenskapsåret 2016 samt 2017.
- Förberedelser för börsnotering av SSM.
- Beslut om långsiktig strategisk affärsplan och hållbarhetsstrategi.
- Avtal om joint ventures med Partners Group avseende projekten Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen.
- Beslut om investeringsvolym.
- Beslut att påbörja försäljning av sju projekt.
- Beslut att påbörja produktionen av projekt Kosmopoliten.
- Antagande av ramverk för riskhantering, styrning och kontroll enligt COSO-modellen.
- Antagande av uppförandekod, leverantörskod, arbetsmiljöpolicy, policy för antikorruption, kommunikationspolicy, mångfaldspolicy, insiderpolicy samt finanspolicy.

STYRELSENS ARBETE 2017



UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utförde under året en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen avser arbetsformer och arbetsklimat liksom huvudinriktningen för styrelsens arbete. Denna utvärdering fokuserar även på tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Utvärderingen används som ett verktyg för att utveckla styrelsens arbete och utgör därutöver ett underlag till valberedningens nomineringsarbete. Styrelseordföranden kommer framöver årligen ta initiativ till och leder utvärderingen av styrelsens arbete. I utvärderingen ingår frågeformulär och diskussioner.

Under 2017 svarade alla styrelseledamöter på skriftliga frågeformulär. Som en del av utvärderingsprocessen hade också styrelseordföranden individuella diskussioner med enskilda styrelseledamöter. Utvärderingen diskuterade vid ett styrelsemöte. Resultatet av utvärderingarna presenterades för valberedningen av styrelseordföranden.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott, ett revisionsutskott och ett investeringsutskott.

Utskottens arbete är i huvudsak av beredande och rådgivande karaktär, men styrelsen kan i särskilda fall delegera beslutsbefogenheter till utskotten. De ärenden som behandlats vid utskottsmötena ska protokollföras och rapporteras till styrelsen vid nästa möte. Utskottens ledamöter och ordförande utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter valet av styrelseledamöter.

ERSÄTTNINGSGRUPP

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 koncernledningen, 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 två gånger per år, fler möten kan hållas vid behov. Under 2017 höll ersättningsutskottet tre möten.

Viktiga frågor som togs upp var förslag till ersättning till verkställande direktör och koncernchef, beslut om ersättning till nya medlemmar i koncernledningen, granskning och beslut om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, samt riktlinjer för ersättningen till koncernledningen 2018. SSMs personalchef är utskottets sekreterare.

REVISIONSGRUPP

Revisionsutskottet bestod under 2017 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 rappor-

teringens 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 har även till uppgift att stödja valberedningen med förslag vid val av externa revisorer.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Utskottet har haft fyra sammanträden under året. Den externa revisorn rapporterar till utskottet vid varje ordinarie möte. Koncernens ekonomidirektör har deltagit i samtliga sammanträden under året och koncernens kommunikations-/IR-direktör har deltagit i möten med koppling till boksluts-, delårsrapportering samt årsredovisning. Koncernens ekonomidirektör är utskottets sekreterare.

INVESTERINGSGRUPP

Enligt styrelsens arbetsordning har styrelsen inrättat ett separat investeringsutskott. Investeringsutskottet bestod under 2017 av samtliga styrelseledamöter med Anders Janson som ordförande. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Beslut får fattas av investeringsutskottet 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.

Investeringsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2017 höll investeringsutskottet 20 möten.

I ersättningsutskottets uppgifter ingår bland annat:

- Att förbereda och utvärdera riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Att förbereda och utvärdera mål och principer för rörlig ersättning.
- Att förbereda villkor för pensioner, uppsägningar, avgångsvederlag och övriga förmåner till ledande befattningshavare.
- Att förbereda och utvärdera långsiktiga incitamentsprogram.

I revisionsutskottets uppgifter ingår bland annat:

- Att granska finansiella rapporter.
- Att övervaka effektiviteten i den interna kontrollen, inklusive riskhantering, avseende den finansiella rapporteringen.
- Att granska vissa kreditgränser.
- Att hålla sig informerat om den externa revisionen samt utvärdera den externa revisorns arbete.
- Att informera styrelsen om resultatet av den externa revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt vilken funktion utskottet haft i denna process.
- Att granska och, i förekommande fall, på förhand godkänna när de externa revisorerna anlitas för andra uppdrag än revisionstjänster.
- Att granska och utvärdera den externa revisorns opartiskhet och självständighet.

I investeringsutskottet uppgifter ingår:

- Besluta om fastighets- och projektinvesteringar i enlighet med styrelsen beslutade investeringsvolymerna samt övriga instruktioner som styrelsen kan meddela från tid till annan.

EXTERNA REVISORER

Vid årsstämman 2017 omvaldes Öhrling-PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till bolagets externa revisor för tiden fram till årsstämman 2018. Auktoriserad revisor Ola Salemyr är huvudansvarig för revisionen av SSM. Ola Salemyr har inga uppdrag i andra bolag som påverkar hans oberoende som revisor i SSM.

PwC avger revisionsberättelsen för SSM Holding AB, årsredovisningar för bolagets dotterbolag, koncernredovisning och förvaltningen av SSM Holding AB. Revisorn genomför även en översiktlig granskning av rapporten för det tredje kvartalet.

Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

ARVODE TILL REVISORER

PWC Revisionsarvode	2017	2016	2015
Arvode för revisionsuppdraget	1,8	1,3	0,6
Arvode för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4		
Arvode för skatterådgivning	0,4	0,9	0,1
Övriga tjänster	1,3	0,8	0,2
Totala arvoden till PWC	3,9	3	0,9

För mer information om arvoden till revisorer samt utförda uppdrag i koncernen, se Not 5 Ersättning till revisorer.

VD OCH KONCERNLEDNING

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 utses av styrelsen och är ansvarig för den löpande förvaltningen av koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsens sammanträden och ansvarar för att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling. Styrelsen utvärderar årligen verkställande direktörens arbete.

Verkställande direktören utser övriga medlemmar i koncernledningen och leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Koncernledningsmöten hålls två gånger per månad.

Koncernledningen består av verkställande direktören samt av en av de tre avdelningscheferna inom projektorganisationen, finanschef, ekonomidirektör, marknadschef, kommunikations- och IR-chef, chef för informationssäkerhet och IT, chefsjurist samt inköpschef.

EN ERFAREN OCH DIVERSIFIERAD LEDNINGSGRUPP

SSMs koncernledning har en gedigen erfarenhet och kompetens från olika branscher, vilket skapar en utmärkt plattform för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. Samtliga i koncernledningen är svenska medborgare. Tre utav nio medlemmar är kvinnor.

Under inledningen av 2018 tillkom tre nya medlemmar i koncernledningen.

Jan Michelson som chef för informations-säkerhet och IT med omfattande kunskap inom bland annat GDPR, advokat Maria Boudrie rollen som chefsjurist med gedigen erfarenhet av svenska och internationella fastighetstransaktioner samt Christer Ljung i rollen som ny inköpschef, med en omfattande internationell erfarenhet av inköp och logistik.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS UTSKOTT

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid årsstämma 2017 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 230 000 SEK till styrelseordförande och med 130 000 SEK till övriga styrelseledamöter. Det beslutades vidare att inget arvode ska utgå för arbete inom ersättningsutskottet, revisionsutskottet eller investeringsutskottet. För ytterligare information om ersättning till styrelsens ledamöter, se Not 6 Ersättning till anställda. Inför årsstämman 2018 föreslår valberedningen en ökning av styrelsearvode enligt följande: 300 000 SEK till styrelseordförande samt 150 000 SEK till respektive ledamot. Revisionsutskottets ordförande föreslås ett arvode om 50 000 SEK och respektive utskottsledamot 25 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande föreslås arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK. Inget arvode utgår för arbete inom investeringsutskottet.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ALLMÄNT

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. 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. SSMs ledande befattningshavare är för närvarande: verkställande direktör, ekonomidirektör, finanschef, marknadschef, avdelningschef projekt, kommunikations- och IR-chef, chef informationssäkerhet och IT, chefsjurist samt inköpschef (dvs. totalt nio personer).

ERSÄTTNINGAR

Ersättningen till SSMs 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

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

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 kontanta ersättningen ska inkludera semesterersättning och vara pensionsgrundande. Verkställande direktören är berättigad till en årlig rörlig ersättning motsvarande två procent av en nivå på bolagets rörelseresultat inklusive finansiella intäkter från dess delägda intressebolag. Den rörliga ersättningen kan som högst uppgå till tolv fasta månadslöner för det ersättningsgrundande räkenskapsåret. Koncernens övriga ledande befattningshavare deltar i ett ersättningsprogram som ger dem möjlighet att erhålla en årlig rörlig ersättning motsvarande högst fyra fasta månadslöner. Den rörliga ersättningen baseras på utfall av koncernens rörelseresultat samt tillväxt.

AKTIERELATERAT INCITAMENTS-PROGRAM I SAMBAND MED BOLAGETS NOTERING

Under 2017 har det inte funnits något långsiktigt incitamentsprogram inom SSM. Dock utfärdade Eurodevelopment Holding AG köpoptioner avseende aktier i bolaget till dess styrelseledamöter (exklusive Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand) samt till verkställande direktör samt övriga ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner i koncernen inför börsnoteringen. För en närmare beskrivning av optionsprogrammet hänvisas till bolagets börsprospekt www.ssmlivinggroup.com samt till Not 6 Ersättning till anställda på sidan 101.

PENSION

Verkställande direktörens pension är premiebaserad och uppgår till 30 procent av under året utbetald fast månadslön ggr 12,2. Bolaget tillämpar i övrigt ITP-plan för samtliga medarbetare. Övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggindustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

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 OCH AVGÅNGSVEDERLAG

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

ÖVRIGT

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

FÖRSLAG TILL NYA RIKTLINJER

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är oförändrade från 2017. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Riktlinjerna ska tillämpas för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. Riktlinjerna kommer att gälla fram till årsstämman 2019. Styrelsen ska äga rätt att frånga föreslagna riktlinjer om särskilda skäl föreligger.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

SSMs interna kontrollstruktur har utformats för att säkerställa korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering och redovisning i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav på noterade bolag. Kontrollstrukturen tillför värde genom tydliggörande av roller och ansvar, förbättrad processeffektivitet, ökad riskmedvetenhet och förbättrade beslutsunderlag.

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning.

Rapporten är granskad av bolagets revisor.

SSM har valt att begränsa beskrivningen av den interna kontrollen till att behandla intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, punkt 7.4.

Den interna kontrollstrukturen är baserad på Internal Control – Integrated Framework (2013) utgivet av the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Detta ramverk omfattar fem huvudområden; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Varken den beskrivna organisationen av intern kontroll eller innehållet inom respektive område ska ses som statiskt, utan anpassas till förändringar i SSMs verksamhet och omvärld.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontroll-

miljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till verkställande direktör. SSMs ekonomidirektör ansvarar för att uppföljning av och arbetet med SSMs interna kontroll sker i enlighet med den form som styrelsen och verkställande direktör beslutar. För den finansiella rapporteringen har styrelsen inrättat ett revisionsutskott som bistår styrelsen beträffande relevanta policyer samt väsentliga redovisningsprinciper som koncernen tillämpar.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policys, handböcker, riktlinjer och manualer finns.

SSMs styrelse har etablerat tydliga arbetsprocesser och arbetsordningar för sitt arbete och styrelsens utskott. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett grundläggande ramverk och policys. Dessa inkluderar bland annat styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, uppförandekod, leverantörskod, ramverk för riskhantering och intern kontroll, investeringspolicy, finanspolicy, policy mot antikorruption, informationssäkerhetspolicy och kommunikationspolicy. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policys är att skapa grunden för en god intern

kontroll samt att uppnå och upprätthålla en hög etisk standard i koncernen.

Vidare har styrelsen säkerställt att organisationsstrukturen ger tydliga roller, ansvar och processer som gynnar en effektiv hantering av verksamhetens risker och möjliggör måloppfyllelse. Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande, utfall, prognoser, affärsplan, uppföljning av risker och analyser av viktiga nyckeltal.

Som ett led i att stärka den interna kontrollen, har SSM valt att samla styrdokumenten i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policys, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen.

RISKBEDÖMNING

SSM arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande på alla nivåer inom SSM och ingår som en naturlig del i bolagets affärsprocesser och anpassas löpande till förändringar i bolagets verksamhet och omvärld. SSM har identifierat ett antal huvudprocesser för riskhantering och varje process har en processägare som ansvarar för att säkerställa god effektivitet som god intern styrning och kontroll inom ramen för processen. Ett minimikrav är att de kontrollaktiviteter som genomförs ska täcka de nyckelrisker som identifierats inom koncernen. Respektive processägare rapporterar identifierade brister och åtgärder fyra gånger per år

till ekonomidirektören, som leder och samordnar det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering samt rapporterar status till bolagets koncernledning.

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 genomlyses särskilt processerna och tillhörande interna kontroller i syfte att minimera risken.

Som ett resultat av den årliga genomgången fattar styrelsen beslut om vilka risker som är väsentliga att beakta för att säkerställa en god intern kontroll inom den finansiella rapporteringen.

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 kvartalsvisa avstämningar av projektverksamheten, beslutsgrindar för projektutvecklingen, attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat och balansposter på koncernnivå och automatiska kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön.

HÅLLBARHET

För hantering och kontroll av hållbarhet finns uppförandekod, leverantörskod, arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy samt policy mot korruption. Samtliga dokument baseras på UN Global Compact och dess underliggande principer som hör till respektive policy. Varje policy har ett tydligt ägarskap med en eskaleringstrappa som går upp till koncernledningen. Uppförandekoden och leverantörskoden kräver signering som ett medgivande på att följa respektive dokument. För respektive hållbarhetsområde finns vidare en aspektägare som säkerställer intern kontroll enligt följande struktur:

- Medarbetare: Personalchef
- Hälsa och säkerhet: Personalchef samt Avdelningschef projekt
- Miljö: Avdelningschef projekt
- Antikorruption: Kommunikations- och IR-chef
- Mänskliga rättigheter: Personalchef samt Avdelningschef, Projekt och Inköpschef

För mångfaldspolicyn är SSMs styrelse ytterst ansvarig. Mångfaldspolicyn bygger på princip 1 i FN:s Global Compact och tillämpar mångfaldsaspekter som ålder, kön, könstillhörighet, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning, funktionsvariation eller sexuell läggning. Mångfald ska beaktas, respekteras och avspeglas inom hela koncernen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För kommunikation med SSMs olika intressentgrupper finns en kommunikationspolicy som anger riktlinjer för hur denna kommunikation bör ske. Syftet

med policyn är att säkerställa en god och professionell informationsgivning samt säkerställa att alla informations-skyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Intern kommunikation sker via ledningsgruppsmöten på koncern- och operativ nivå, samt via linjeorganisationen. Att informera och kommunicera om risker och kontroller inom koncernen bidrar till att säkerställa att välgrundade affärsbeslut fattas. Den interna kommunikationen syftar även till att varje medarbetare ska förstå SSMs värderingar och affärsverksamhet. För att nå syftet med informerade medarbetare sker förutom ad hoc-baserade sammankomster även regelbundna kvartalsvisa informations-tillfällen, samt löpande kommunikation via koncernens intranät.

SSMs styrande dokument i form av policy, riktlinjer och manualer, till den del det avser den finansiella rapporteringen, kommuniceras framförallt via intranätet och koncernens ekonomihandbok. Ekonomihandboken publiceras på intranätet och uppdateras löpande utifrån förändringar i SSMs verksamhet och förändringar drivna av externa krav.

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 2017

Nedan sammanfattas SSMs huvudaktiviteter inom intern styrning och kontroll under 2017:

- Utvärdering av nytt affärssystem påbörjades.
- Fortsatt implementering av COSOs ramverk:
 - Dokumentation av kontroller inom prioriterade processer.
 - Utformning och dokumentation av formella rutiner för övervakning av kontrollaktiviteter påbörjades.
 - Självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Organisationen förstärktes genom rekrytering av:
 - Informationssäkerhetchef och chefsjurist (tillträder under början av 2018).
 - Projektcontroller.Styrande dokument togs fram respektive uppdaterades, exempelvis:
 - Uppförandekod, leverantörskod, policy för antikorrupktion, arbetsmiljöpolicy samt miljöpolicy.
- Utveckling av ny not i enlighet med ändringar i IAS 7 avseende kassaflödesanalysen.
- Utvärdering av bedömda effekter från nya redovisningsstandarder i IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasingavtal kommer att få på koncernens finansiella rapporter.

PLANERADE AKTIVITETER 2018

- Upphandling av nytt affärssystem med planerad driftsättning under andra halvåret 2018.
- Fortsatt implementering av COSOs ramverk:
 - Vidareutveckla och förbättra kontrollaktiviteter inom prioriterade processer i syfte att öka antalet automatiserade kontroller och vidareutveckla riskhanteringen.
 - Övergång till löpande övervakning av kontrollaktiviteter med undantag för projektutvecklingsprocessen där så redan sker.
- Implementering av GDPR-regelverk.
- Fortsatt arbete för att säkerställa en mer automatiserad och effektiv inköpsprocess.
- Fortsatt arbete med att implementera leverantörskoden hos SSMs leverantörsbas.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 125–138 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs 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 23 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Styrelse



Anders Janson

Styrelseordförande sedan 2015. Ordförande i ersättningsutskottet. Ledamot i valberedningen.

Född: 1954.

Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet.

Övriga uppdrag: Advokat. Styrelseordförande för Netnod Internet Exchange i Sverige AB. Styrelseledamot för Eurid Services AB, Germanica Holding AB, Internetkompetens i Sverige AB.

Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot i Akelius Residential Property AB samt styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav: 175 000 aktier.

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.

Övriga uppdrag: Koncernchef & VD, Yazaki Corporation Nord- och centralamerika, Europa samt Afrika.

Tidigare 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.

Innehav: 142 795 aktier

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.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB, Fasticon Kompetens Holding AB och Slättö Förvaltning AB.

Tidigare erfarenhet: VD för Hemsö och Jernhusen. Ledande positioner inom Drott, Fabeg och Skanska.

Innehav: 110 000 aktier, varav 5 000 genom bolag.

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.

Övriga uppdrag: Chefsjurist på Vasakronan samt medlem i Vasakronans koncernledning.

Tidigare erfarenhet: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB. Styrelsesuppleant för Lars Johansson Consulting AB.

Innehav: 105 000 aktier.

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

CV samt aktieinnehav gäller per 20 april 2018.



Ulf Morelius

Styrelseledamot sedan 2016. Ägarrepresentant i valberedningen.

Född: 1958.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Övriga uppdrag: Partner och styrelseledamot i Eurodevelopment Holding AG.

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

Innehav: 13 514 528 aktier genom Eurodevelopment Holding AG samt 10 000 aktier privat.

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.

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

Tidigare 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.

Innehav: 13 514 528 aktier genom Eurodevelopment Holding AG samt 10 000 aktier privat.

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.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Ramblin Brands Ltd.

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

Innehav: 133 000 aktier.

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



REVISOR



Ola Salemyr

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB (PWC). Auktoriserad revisor. Huvudansvarig.
Född: 1969

Koncernledning



Mattias Roos

Verkställande direktör.
Ledande befattningshavare sedan 2012.

Född: 1973.

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

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklings- och transaktionschef samt Avdelningschef Stockholm, NCC Boende, Projektchef NCC, Projektledare Besqab samt Projekteringsledare, JM.

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav: 903 000 aktier.



Susanne Blomberg

Marknadschef. Ledande befattningshavare sedan 2015.

Född: 1974.

Utbildning: Ekonomie Magister Linköpings universitet.

Tidigare 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: 30 000 aktier.



Maria Boudrie

Chefsjurist. Ledande befattningshavare sedan 2018.

Född: 1967.

Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet.

Tidigare erfarenhet: Advokat och partner, Hamilton Advokatbyrå, biträdande jurist Klegal Advokatbyrå, affärsjurist KPMG samt fiskal Kammarrätten i Stockholm

Övriga uppdrag: –

Innehav: 100 aktier.



Johan Ellertson

Avdelningschef Projekt. Ledande befattningshavare sedan 2013.

Född: 1964.

Utbildning: Gymnasieingenjör.

Tidigare 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: –

Innehav: 31 000 aktier.

CV samt aktieinnehav gäller per 20 april 2018.



Ann-Charlotte Johansson

Kommunikations- och IR-direktör. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Född: 1968.

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

Tidigare 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: 25 000 aktier.



Christer Ljung

Inköpschef. Ledande befattningshavare sedan 2018.

Född: 1965.

Utbildning: Studier i ekonomi med fördjupning inom logistik Göteborgs universitet samt studier vid MIT och INSEAD.

Tidigare erfarenhet: VP Industrialisering och VP Inköp Schneider Electric Buildings AB samt Inköps- och logistikchef Volvo Aero Engine Services AB.

Övriga uppdrag: –

Innehav: –



Jan Michelson

Chef Informationssäkerhet och IT. Ledande befattningshavare sedan 2018.

Född: 1961.

Utbildning: Studier i företagsekonomi och statistik Stockholms universitet samt elektronik och datateknik Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

Tidigare erfarenhet: IT-chef för Vårdförbundet samt chef för IT-infrastruktur och informationssäkerhet Almi Företagspartner.

Övriga uppdrag: –

Innehav: –



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.

Tidigare erfarenhet: Tidigare grundare, VD och CFO för PWPantbank samt VD och styrelseledamot för Monetary Asset Management Group och Investment Managers, Alliance Capital Partners.

Övriga uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot och verkställande direktör för iBoP AB.

Innehav: 49 800 aktier.



Casper Tamm

Ekonomidirektör. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Född: 1961.

Utbildning: Civilekonom Lunds universitet.

Tidigare erfarenhet: CFO för Swedol-gruppen, Finansdirektör Teracom samt Finanschef Dow Chemical Norden. Styrelseledamot i Nima-Maskinteknik AB, Swedol Förvaltning AB och Fastighetsaktiebolaget Pistolvägen 4.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande för HACEI AB.

Innehav: 28 000 aktier.

6 april gör SSM entré på börsen

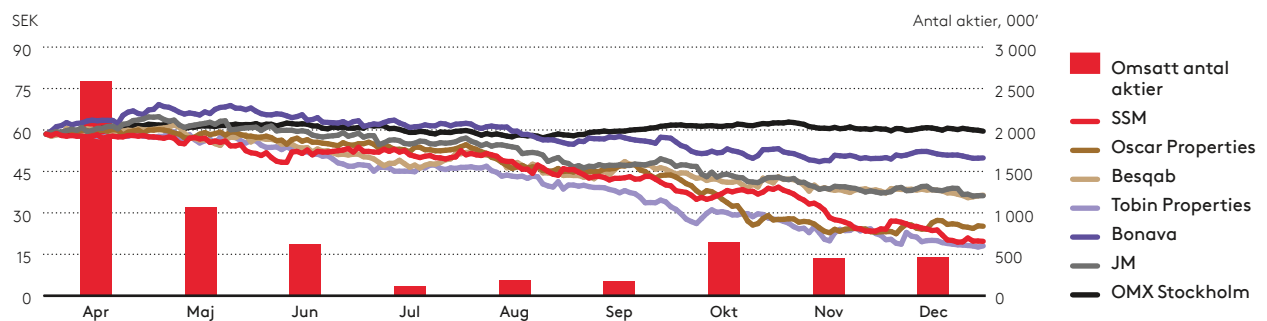


Den 6 april 2017 noterades SSM på Nasdaq Stockholm, introduktionspriset fastställdes till 59 kronor. SSM ingår i börsen Mid Cap-segment och i sektorindexet Real Estate.

KURsutVECKLING

SSM noterades den 6 april 2017 på Nasdaq Stockholm, priset i introduktionen sattes till 59 kronor. 2017 blev ett volatilt år för Stockholmsbörsen där ett starkt första halvår följdes av en höst med både upp- och nedgångar. OMX Stockholm steg med 7 procent och även om det breda sektorindexet Real Estate, som omfattar både fastighetsförvaltare och bostadsutvecklare, också slutade året på plus berodde detta främst på kursutvecklingen hos fastighetsbolagen. Bostadsutvecklarna hade en sämre utveckling, framför allt under hösten då oron över fallande bostadspriser tilltog.

Kursutveckling 6 april – 31 december 2017



OMSÄTTNING

Under perioden 6 april till 30 december 2017 omsattes totalt 7,01 miljoner aktier i SSM till ett värde av 348,5 MSEK. Det motsvara en genomsnittlig omsättningshastighet på cirka 18 procent. 90 procent av omsättning skedde på Nasdaq Stockholm, bland övriga handelsplatser märks främst London, Cboe BXE och BOAT. Den genomsnittliga omsättningshastigheten under 2017 uppgick till 63 procent (67) för Nasdaq Stockholm och till 44 procent (47) för Mid Cap-listan.

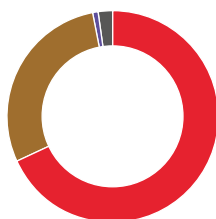
AKTIEKAPITAL OCH ÄGASTRUKTUR

Aktiekapitalet uppgår till 39,3 MSEK fördelat på 39 252 542 aktier, samtliga med en röst. Vid utgången av 2017 hade SSM 2 482 kända ägare varav Eurodevelopment AG är den största med 68,9 procent av röster och kapital. Eurodevelopment AG utgörs av bolagets grundare Ulf Morelius och Ulf Sjöstedt, som båda är hälftenägare. De tio största ägarna kontrollerade totalt 88,1 procent av röster och kapital. Det totala svenska ägandet uppgick till 28,7 procent av kapital och röster, varav svenska institutioner 13,6 procent.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

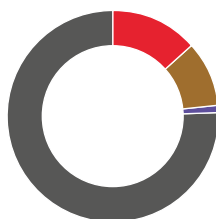
SSM har antagit en utdelningspolicy som innebär en utdelningsandel överstigande 30 procent av resultat per aktie från och med räkenskapsåret 2017. Bedömningen görs att årets vinst bör investeras i bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. Årets utdelning föreslås till 0,0 SEK/aktie.

Geografisk fördelning av ägare, %



- Schweiz, 68,9 %
- Sverige, 28,7 %
- Finland, 0,2 %
- Övriga, 2,2 %

Fördelning av ägare per kategori, %



- Svenska institutioner, 3,6 %
- Svenska privatpersoner, 10,2 %
- Utländska institutioner, 0,2 %
- Övriga utländska ägare, 76 %

TIO STÖRSTA ÄGARNA

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Eurodevelopment AG	27 029 056	68,9
Länsförsäkringar Fonder	3 470 957	8,8
Tredje AP-fonden	1 336 588	3,4
Mattias Roos	903 000	2,3
Gösta Welandson	847 458	2,2
Malmegårds Fastighets AB	274 342	0,7
Avanza Pension	252 154	0,6
Anders Janson	174 000	0,4
Handelsbanken Liv Försäkring AB	170 392	0,4
SEB Fonder	110 000	0,3
Summa 10 största ägare	34 567 947	88,1
Övriga	4 684 595	11,9
Totalt	39 252 542	100,0

ANALYTIKER SOM FÖLJER SSM

Stefan Andersson, SEB
stefan.e.andersson@seb.se

Svante Krokfors, SEB
svante.krokfors@seb.fi

Klara Jonsson, SEB
klara.krokfors@seb.se

Tobias Kaj, ABG Sundal Collier
tobias.kaj@abgsc.se

Philip Hallberg, ABG Sundal Collier
philip.hallberg@abgsc.se

AKTIEDATA

Kortnamn	SSM
ISIN	SE0009663511
Handelspost	1 aktie
Lista	Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista
Sektorindex	OMX Stockholm Real Estate

Information till aktieägarna

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma 2018 kommer att hållas tisdagen den 15 maj 2018 klockan 13.00 på Scandic Anglais, Humlegårdsgatan 23, Stockholm. Registrering börjar klockan 12.15 CET.

ANMÄLAN OM DELTAGANDE I ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 8 maj 2018, dels anmäla sig för deltagande till bolaget via Computershare AB c/o SSMs årsstämma 2018, Box 610, 182 16 Danderyd.

Vid anmälan uppges namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande biträde. För aktieägare som företräds av ombud uppges namn och person- eller organisationsnummer för ombudet.

Aktieägare som låtit förvaltare registrera sina aktier måste för att kunna delta i stämman tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Förvaltare bör underrättas om detta i god tid före anmälan.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Kallelse till årsstämman sker på bolagets webbplats och via annons i Post- och Inrikes Tidningar. Att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Handlingar som ska läggas fram årsstämman hålls tillgängliga på bolagets webbplats under minst fyra veckor närmast före stämman samt på dagen för stämman.

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2018

Johannes Wingborg, Länsförsäkringar
(ordförande och sammankallande)
Ulf Morelius, Eurodevelopment Holding AG
Peter Lundkvist, Tredje AP-fonden
Anders Janson, styrelsens ordförande

FINANSIELL KALENDER 2018

Delårsrapport januari–mars 2018	15 maj 2018
Delårsrapport januari–juni 2018	28 augusti 2018
Delårsrapport januari–september 2018	14 november 2018

KONTAKTUPPGIFTER

Ann-Charlotte Johansson
Kommunikations- & IR-chef
ann-charlotte.johansson@ssmliving.se

Definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bokad lägenhet

Antal lägenheter som bokats med bokningsavtal där köparen även betalat bokningsavgift.

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 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 sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Såld andel i produktion

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

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på www.ssmlivinggroup.com.



Bo mindre.
Lev större.

Produktion: SSM i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson och Ethos International. Tryck: TMG Sthlm 2018.





SSM



ssmliving.se
ssmlivinggroup.com