

SSM



ÅRSREDOVISNING

2018

Sveriges ledande
bostadsutvecklare
inom smarta och
prisvärda bostäder.





41



2



19

Innehåll

Ledande bostadsutvecklaren inom smart och prisvärt boende	2
Stockholm Skapar Möjligheter 2018 så gick det	5
500 000 fler stockholmare fram till 2030	6
1-2:or med rum-i-rum	8
6 500 byggrätter	12
1 171 bostäder i produktion	17
Inflyttade bostäder	19
Bostäder i produktion	21
Hyresrätter	23
Försäljningsstartade bostäder	25
1 200 höjdarbostäder	27

65 professionella lagspelare	31
100 procent integrerad hållbarhet	37
4 tydliga finansiella mål	41
4 tydliga hållbarhetsmål	45
Intressenternas åsikter utgör solid grund	51
Om hållbarhetsredovisningen	53
GRI-index	54
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	57
Risker och riskhantering	58
Förvaltningsberättelse	63
Finansiella rapporter	70
Noter	79
Styrelsens underskrifter	112
Revisionsberättelse	113
Bolagsstyrningsrapport 2018	117
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	131
Styrelse	132
Koncernledning	134
År 2 som börsbolag	136
Information till aktieägarna	138
Definitioner	139



8



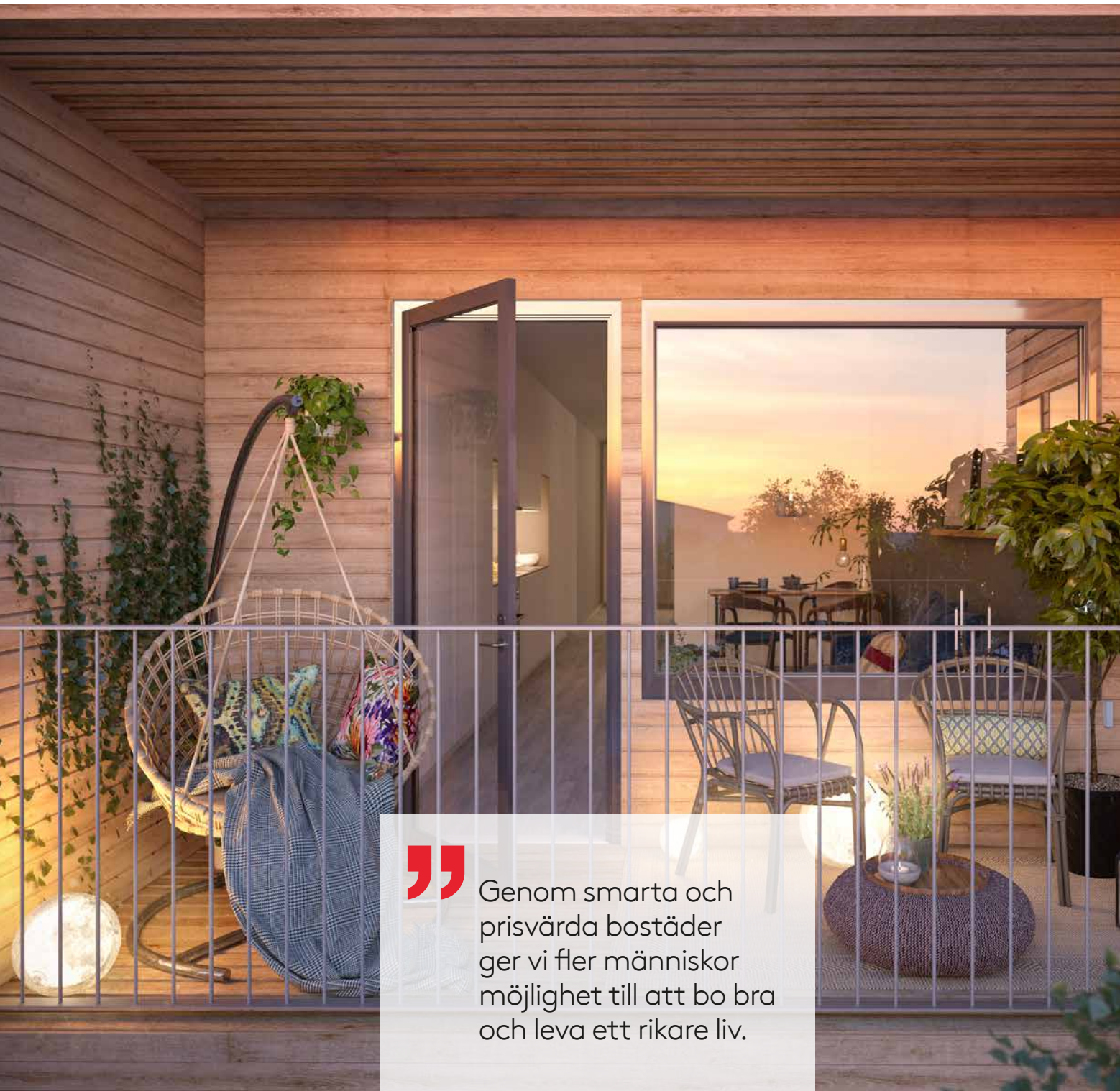
53



31

LÄSANVISNING

SSM är ett svenskt bolag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Sifferuppgifter i parentes avser 2017. 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 inom smart och prisvärt boende

SSMs vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Fokus ligger på att utveckla bostäder som baseras på det genuina behov som morgondagens urbaniter har. De söker ett prisvärt och välplanerat boende. Med inriktning på smartness i stället för trångboddhet. SSM erbjuder innovativa och funktionella lösningar där varje kvadratmeter tas väl tillvara. Och med tillgång till goda kommunikationer som ger direkt access till storstadens puls. Detta sammanfattas i SSMs motto: Bo mindre. Lev större.



08 Fokus på Storstockholm

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

20-44 Morgondagens urbaniter

SSM fokuserar på urbaniter. Denna målgrupp 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.



50-50

En balanserad mix

SSM avser att ha en balanserad mix med hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter i produktion. Vid utgången av 2018 var 34,7 procent av bolagets byggrätter planerade att bli hyresrätter.

>75

Urban Score i alla projekt

Urban Score är ett egetutvecklat och helt transparent index som underlättar för konsumenten att göra medvetna bostadsval, men anger också strategisk riktning för utveckling av SSMs boendekoncept. Indexet fokuserar på; mobilitet, vardagsnära tjänster, gemenskap och hälsa. SSMs projekt ska nå en Urban Score över 75 poäng.



~2

MSEK i insats anger riktning

SSM har som strategisk målsättning att 70 procent av bostadsrätterna ska kosta omkring 2,0 MSEK. En prisnivå som merparten av bolagets målgrupp har råd att köpa efter de nya finansiella förutsättningarna som tillkommit under 2018. Målsättningen ska framförallt nås genom en ytterligare optimering av bostadsytan.

1 500

Tydlig målsättning

Vid utgången av 2018 hade SSM 1 171 bostäder i produktion i sju olika projekt, varav två stycken hyresrättsprojekt. SSM avser att påbörja produktion av 300 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, under 2019 för att därefter växla upp verksamheten med målet att starta produktion av 1 500 bostäder under 2023.

97

Hög försäljningsgrad

Efterfrågan på SSMs bostäder är stark och bolaget har tusentals anmälda intressenter till de nuvarande projekten som är i planeringsfas. Vid årets slut var 96,9 procent av alla bostadsrätter i produktion sålda. Nyckeltal som reflekterar en mångårig hög grad av kundnöjdhet.

6 500

Attraktiva byggrätter

Vid årets utgång fanns 6 507 byggrätter i SSMs fokuserade projektportfölj. Alla byggrätter är belägna nära allmänna, och oftast spårbundna, kommunikationer. Portföljen är högkvalitativ genom att den i sin helhet är anpassad till SSMs boendekoncept och till stora delar kan omsättas både till hyresrätter och bostadsrätter.

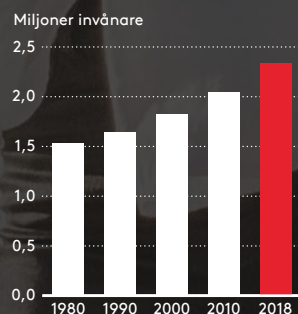
65

Kvalificerade lagspelare

SSM har en helt integrerad affärsmodell som baseras på att bolaget äger hela affärsprocessen. Detta ställer krav på att bolagets alla 65 medarbetare har en bred kunskapsbas och arbetar som ett team genom hela affärsprocessen. Kulturen präglas av entreprenörsanda med en stark ambition att hela tiden utveckla kunderbjudandet.

635 730
personer står i bostadskö

Befolkningstillväxt i Storstockholm



Befolkningstillväxten i Storstockholm är betydande. Under 2018 ökade regionen med 36 000 nya invånare.

89 000

invånare söker aktivt efter en hyresrätt

35 000

bostadsrätter såldes 2018

8 819

bostadsrätter i flerbostadshus färdigställdes (2017)

Stockholm Skapar Möjligheter



SNABB TILLVÄXT Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder. Stockholms län har idag över 2,3 miljoner invånare. Under de senaste tio åren har denna befolkning ökat med över 300 000 personer. SCBs befolkningsprognoser pekar på att folkmängden i Stockholms län passerar tremiljonersstrecket omkring 2040. Befolkningsökningen kan till stor del tillskrivas den ökande andelen inflyttningar.

EN OHÅLLBAR SITUATION Det ackumulerade underskottet av bostäder i Storstockholm är betydande. Under 2018 ökade kön hos Stockholms bostadsförmedling (SB) med 39 559 personer och uppgick till 635 730 individer, varav 66,0 procent är i åldrarna 18–44 år. Av totalen bedöms cirka 14,0 procent vara aktivt sökande och genomsnittlig kötid i Stockholms län är för närvarande 10,3 år. SB står för cirka hälften av länets förmedlade hyresrätter och under året förmedlade SB 13 455 bostäder, varav 19,3 procent var nybyggda hyresrätter.

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. Denna höga inflyttningstakt förväntas bestå i ytterligare 20 år. Det mörka molnet på himlen är den mycket ansträngda bostadsmarknaden i regionen som utgör en allvarlig bromskloss för fortsatt expansion.

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 bostäder till sin målgrupp: morgondagens urbaniter. Bolagets kundlöfte är att se till att fler människor har möjlighet till och råd med att bo bra och samtidigt leva ett rikare liv. Vägen dit går via funktionssmarta och prisvärda bostäder. Där varje kvadratmeter är maximalt och smart utnyttjad. Och där det är nära till kommunikationer så att city och dess möjligheter ligger på bekvämt avstånd.

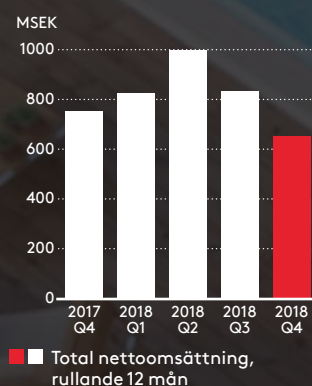
FRÅN VISION TILL VERKLIGHET

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 1 171 bostäder i produktion, både bostadsrätter och hyresrätter. Inom några år är bolagets målsättning att kunna starta produktionen av 1 500 bostäder årligen. Genom att skapa möjligheter för morgondagens urbaniter att växa, växer SSM också.

2018 så gick det

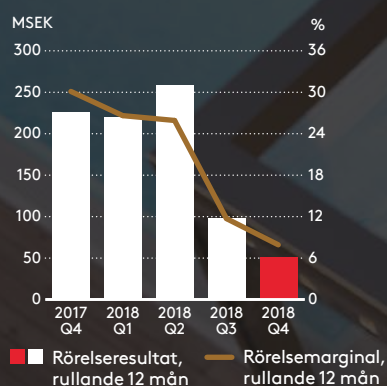
Inbromsningen av bostadsmarknaden i Storstockholm som inleddes under andra halvåret 2017 fortsatte under 2018. Efter hand kunde en viss stabilisering skönjas. Visningarna av SSMs projekt rönt fortsatt bra intresse från hugade bostadsköpare men försäljningsprocesserna blev längre. Bolagets säljgrad i pågående produktion fortsatte att ligga på en marknadsledande nivå.

Total nettoomsättning



Nettoomsättningen uppgick till 652,5 (753,8). Omsättningen utgjordes huvudsakligen av JV-projektet Turbinhallens entreprenadomsättning som närmade sig färdigställande under året.

Resultat och rörelsemarginal

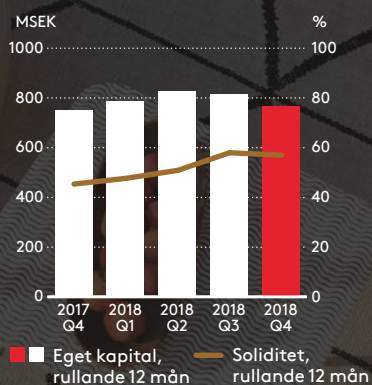


Rörelseresultatet minskade under året och uppgick till 51,8 MSEK (226,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med ett lägre bruttoresultat och ökade projektkostnader. Rörelsemarginalen uppgick till 7,9 procent (30,1).

Nettoomsättningen uppgick till 652,5 MSEK (753,8) och utgjordes huvudsakligen av entreprenadomsättning från JV-projektet Turbinhallen samt tillträdna och avräknade bostadsrätter från det egna projektet The Tube. Den lägre bruttomarginalen uppgick till 4,9 procent (15,7) och kan huvudsakligen hänföras till hög andel entreprenadomsättning samt projektnedskrivning i Clustret med -13,5 MSEK. Kostnad för försäljning och administration minskade till -51,4 MSEK (-73,8). Åtgärder för att successivt minska kostnadsbasen har skett under året. Per balansdagen hade SSM 6 507 byggrätter (6 938) i projektportföljen. Av dessa var 1 171 bostäder (1 414) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,9 procent (97,0). Värdet på osålda bostäder i produktion uppgick vid utgången av året till 83,2 MSEK (143,0). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under 2020–2023.

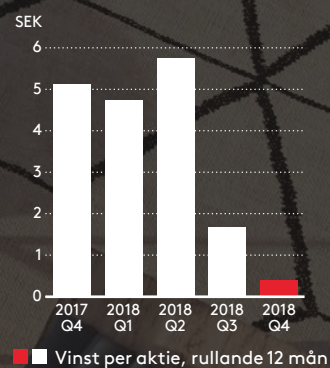


Eget kapital och soliditet



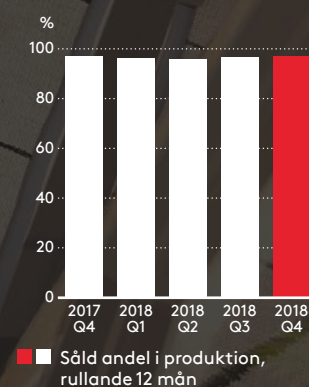
Koncernens eget kapital uppgick på balansdagen till 766,7 MSEK (751,5) och soliditeten ökade till 57,0 procent (45,4) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning.

Vinst per aktie



Vinst per aktie uppgick till 0,39 SEK (5,12).

Såld andel i produktion



Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,9 procent (97,0).

500 000 fler stockholmare fram till 2030

SSM har en attraktiv nischad marknadsposition inom smarta och prisvärda bostäder. Trots den marknadsturbulens som varit under 2018 så är behovet av bostäder som Stockholms invånare har råd med stort. Över tid finns det därmed en god underliggande efterfrågan för vårt erbjudande.

Bostadsmarknaden var under 2018 fortsatt avvaktande, även om en viss stabilisering skedde efter hand. Det utökade amorteringskravet, begränsning av skuldkvot, och bankernas höga interna kalkylräntor har skapat skärpta finansiella förutsättningar för SSMs målgrupp. Det har helt enkelt blivit svårare, och till vissa delar omöjligt, för många unga vuxna och enpersonshushåll att skaffa sig ett eget boende. Allt fler tvingas söka sig till den dyra och osäkra andrahandsmarknaden eller, som många unga tvingas göra, bo kvar hos föräldrarna. Detta är naturligtvis ingen hållbar situation.

50 PROCENT HYRESRÄTTER OCH VASSARE BOSTADSRÄTTSPRODUKT

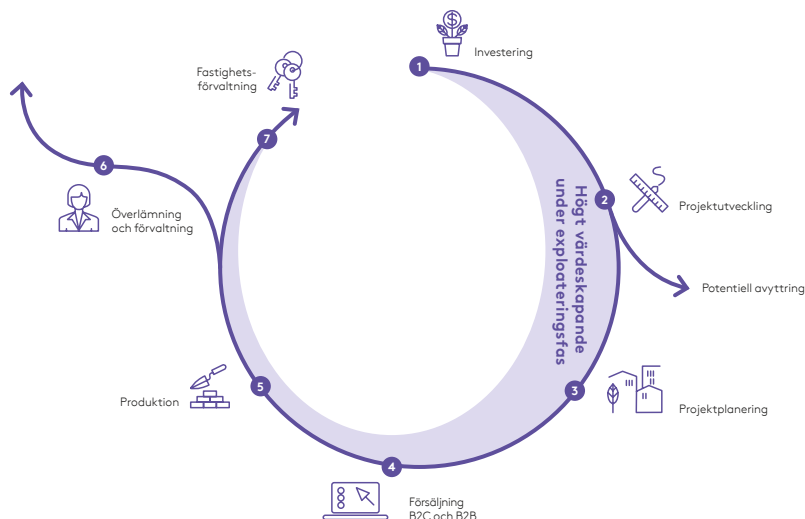
Även SSM märkte av förändringen bland våra kunder under året, då snittåldern för nytilkomna kunder ökade till närmare 40 år. Utifrån målgruppens allt tuffare verklighet anpassade SSM under slutet av 2018 bolagets strategi och bostadsprodukt. Förändringar som även ger genomslag i närtid.

Den ena viktiga förändringen berör den strategiska produktmisen, där SSM framöver avser att öka andelen hyresrätter i produktion till 50 procent.

Den andra viktiga anpassningen innebär att prisnivån justeras till cirka 2,0 MSEK i de bostadsrättsprojekt som är säljstartade. Något som möjliggörs genom att bostäderna ritas om för att

bli ännu mer yteffektiva, då bostadsytan minskas. Som ett första steg relansades i början av 2019 ett 70-tal omritade bostadsrätter. Responsen från kunderna har initialt varit positiv. Målsättningen framöver är att cirka 70 procent av SSMs bostadsrätter ska hålla sig under taket 2,0 MSEK.

FOKUSERADE FÖRVARV OCH PRODUKTER SKAPAR VÄRDE





Bolagets position i kombination med vår justerade strategi gör att vi är rustade för såväl kortsiktiga utmaningar som att långsiktigt dra fördel av marknadens goda underliggande efterfrågan.

FÄRDIGA PROJEKT SLUTSÅLDA, 96,9 PROCENT SÄLJGRAD I PÅGENDE PRODUKTION

Under året skedde inflyttning i 515 bostadsrätter inom ramen för projekten The Lab, Bromma Tracks, The Tube och Turbinhallen. Vid årets utgång fanns inga osålda bostadsrätter i projekt som var i slutskedet av färdigställande. Försäljningsgraden i bostadsrättsprojekt under produktion uppgick till 96,9 procent. Värdet på osålda bostadsrätter i produktion som planeras att färdigställas under 2020–2023 uppgick till 83,2 MSEK. Under året tecknades totalt 101 förhandsavtal, vilket är en halvering i jämfört med 2017.

Den avvaktande försäljningen är en tydlig spegling av rådande marknadsläge samt målgruppens ansträngda finansiella förutsättningar för att kunna köpa en bostad. Försäljningstakten har inneburit att vi inte nått önskad försäljningsgrad för att kunna starta nya bostadsrättsprojekt under året. I syfte att kunna starta produktion av bostadsrättsprojekt till en lägre säljgrad har vi under året förändrat bolagets obligationsvillkor. Förändringen förutsätter dock att säljgraden i bolagets samtliga bostadsrätter i produktion uppgår till minst 60 procent.

TVÅ HYRESRÄTTSPROJEKT I PRODUKTION, VARAV ETT SÅLDES VIDARE

SSM har under året produktionsstartat bolagets två första hyresrättsprojekt, Täby Turf och Sollentuna Quarters, omfattande 272 bostäder. Avtal ingicks även om försäljning via forward funding av Täby Turf till bostadsbolaget Willhem, motsvarande ett försäljningspris om 473,0 MSEK.

SSM har en attraktiv portfölj av hyresrätter med ytterst konkurrenskraftiga lägen. Vi ser en fortsatt stark tillväxt på hyresmarknaden till följd av mångårig samt planerad konvertering av hyresrätter till bostadsrätter inom de kommunala bostadsbolagens befintliga bestånd.

1.

LÅNGSIKTIGT STARK MARKNAD

Även om bostadsmarknaden fluktuerar över tid kommer trycket efter fler prisvärda bostäder i Stockholms-regionen att vara långsiktigt högt. Årligen säljs 35–40 000 bostadsrätter i denna region. Över hälften av dessa är i storleken 1–2 rum. De tuffare amorteringskraven innebär att efterfrågan på just denna storlek av boende sannolikt kommer att öka. SSMs fokus på målgruppen 20–44 år ligger väl i linje för att svara upp mot denna trend.

2.

FOKUSERADE FÖRVÄRV
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. SSM har en attraktiv portfölj av byggrätter som motsvarar dessa krav. Bolaget ser en stark tillväxt av marknaden för hyresrätter och siktar i närtid på att uppnå en 50–50-balans mellan hyres- och bostadsrätter i sin fortsatta produktion.

3.

**AKTIV PRODUKT-
UTVECKLING**
Utifrån kundlöftet "Bo mindre. Lev större" arbetar SSM kontinuerligt med att utveckla ett boende som är inriktat på smartness i stället för trångboddhet. Genom multianvändning av boytan skapas ökat värde för kunden. Ytan kan hållas nere och därmed också priset. SSMs mål är att cirka 70 procent av bostadsrätterna ska kosta omkring 2,0 MSEK. Det nyutvecklade indexet Urban Score hjälper konsumenten att bättre överblicka objektets hushållsekonomi och miljömässiga hållbarhet. Samtidigt styr det också den strategiska inriktningen för bolaget och visar vägen mot fortsatt hållbar konceptutveckling.

4.

**FÖRBÄTTRAD
EFFEKTIVITET**
SSM har en repeterbar affärsmodell, ambitionen är att öka dess skalbarhet. Inköpsprocessen är transparent och har en tydlig koppling mellan aktivitet och syfte. Det ger ökad effektivitet och sänkta kostnader. Tack vare ett strukturerat och kontinuerligt rapporteringsflöde kan avvikelser i processer snabbt upptäckas och åtgärdas. Genom att bolaget kontrollerar hela affärsprocessen med egna medarbetare finns inga silos mellan olika aktörer som kan störa denna strömlinjeformning av arbetet.

STARK BYGGRÄTTSPORTFÖLJ SOM OPTIMERATS YTTERLIGARE 2018

Under våren 2018 genomfördes ett tidigt samråd inom ramen för Tellus Towers planarbete. Samrådets sammanfattning låg därefter till grund för Stockholms Stadsbyggnadsnämnds beslut i januari 2019 att fortsätta planarbetet och påbörja ordinarie samråd under hösten 2019. Efter många års utvecklingsarbete börjar vi nu se progress i förverkligandet av detta, för söderort och Stockholm, viktiga projekt. Sedan 2017 drivs projektet i ett JV med den internationella finansiella aktören Partners Group och SSM

för även djupgående samtal med internationella aktörer avseende projektets hotellverksamhet samt totalentreprenad. Målsättningen är att offentliggöra dessa samarbeten under 2019.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde i slutet av 2018 den av Stockholms kommun antagna detaljplan för Bromma Boardwalk. SSMs skyldighet till att fullgöra betalningen av köpeskillingen om 500,0 MSEK föll därmed.

Under januari 2019 kom SSM och säljaren till projektet Clustret överens om att avsluta projektet efter att Järfälla kommun valt att avbryta detaljplane-

arbetet för angiven fastighet för att istället integrera utvecklingen av fastigheten i ett större kommande planprogram. Projektets köpeskillning om 182,0 MSEK föll därmed.

GOD LIKVIDITET, SPARPROGRAM INITIERAT FÖR ÖKAD LÖNSAMHET I NÄRTID

I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med fjärde kvartalet 2018 och med retroaktiv tillämnings färdigställandemetoden för redovisning av bostadsrättsprojekt. Årets rörelseresultat och rörelsemarginal utvecklades negativt i jämförelse med

2017 och uppgick till 51,8 MSEK respektive 7,9 procent. Utfallet kan förklaras av ett lägre bruttoresultat och ökade projektkostnader. Lönekostnaderna har minskat med -15,0 procent under 2018 och inför 2019 har ett sparprogram initierats i syfte att minska bolagets centrala kostnader med 50,0 procent, vilket motsvarar 25,0 MSEK.

Till följd av årets positiva kassaflöde är bolagets likviditet god, men även förändringarna avseende projekten Bromma Boardwalk och Clustret har gynnat bolaget betydligt finansiellt och likviditetsmässigt. Soliditeten uppgick vid årets slut till 57,0 procent.

HÅLLBARHET, NATURLIG DEL AV VÄRDESKAPANDE OCH PRODUKT

Hållbarhet är en naturlig del av SSMs värdeskapande och produkt. Möjligheten till en egen bostad skapar trygghet och är en viktig komponent i ett långsiktigt hållbart samhälle. Under året har SSM signerat FN Global Compact. Dess tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion, är väl integrerade i vår affärsstrategi även sedan tidigare. Under året har vi utvecklat relevanta och kvantitativa mål kopplat till sju av de globala målen. Våra bostadsprojekt

uppfyller Miljöbyggnad Silver och under året har vi utvecklat vårt boendekoncept med ett fullt transparent index – Urban Score – som syftar till att underlätta för konsumenter att göra mer medvetna och hållbara bostadsval. Vår målsättning är att alla projekt ska ha en Urban Score över 75. Sammantaget har vi en relevant och kundnära plattform att fortsätta optimera vårt hållbarhetsarbete utifrån.

EN BOSTADSMARKNAD I OBALANS

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 elva år beräknas invånarantalet ha ökat till 2,8 miljoner enligt RUF­S 2050. Befolkningsökningen har resulterat i en omfattande underliggande bostadsbrist i regionen. Framförallt brist på bostäder till unga vuxna och hushåll med svaga eller normala inkomster. Nybyggnation av smarta och prisvärda bostäder, med olika upplåtelseformer, är en viktig del av lösningen på bostadsbristen. Utöver nybyggnation behöver det också skapas incitament som leder fram till att befintligt bostadsbestånd nyttjas bättre. Det finns idag tydliga in- och utlåsnings-

effekter på marknaden som hämmar en naturlig och önskad rörlighet.

Sammantaget är dock Stockholm en stabil marknad och behovet av nya bostäder är långsiktigt starkt, när väl marknaden återhämtar sig.

POSITION OCH JUSTERAD STRATEGI UTGÖR EN GOD PLATTFORM FÖR TILLVÄXT

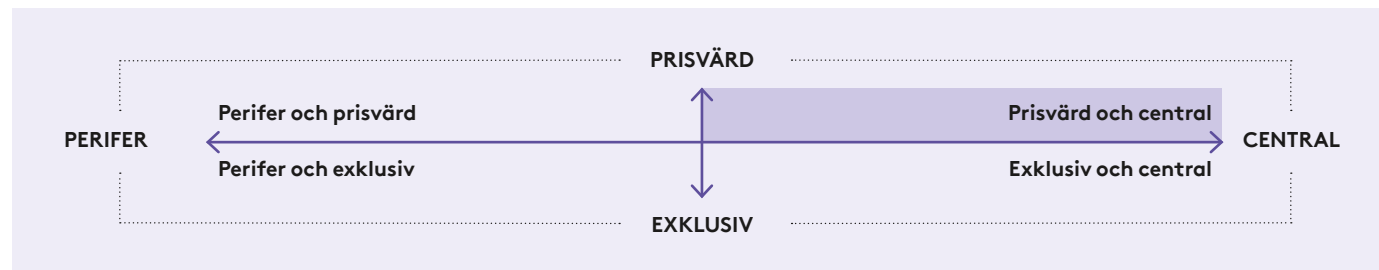
Genom anpassningen av boendekonceptet och produktmixen är SSM väl positionerat och rustad för såväl kortsiktiga utmaningar som att långsiktigt dra fördel av marknadens goda underliggande efterfrågan.

Den starka portföljen av byggrätter understryker detta. Målsättningen för 2019 är att påbörja produktionen av 300 bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. För 2023 är målbilden 1 500 bostäder.

Slutligen vill jag rikta ett särskilt tack till SSMs alla engagerade medarbetare som kämpat hårt under året och som spelar en avgörande roll för att vi ska uppnå våra mål framöver.

Mattias Roos
VD & koncernchef

ATTRAKTIV NISCHMARKNAD



1–2:or med rum-i-rum

Idag har ett socialt och miljömässigt hållbart liv med en hög grad av frihet högre status än någonsin tidigare. Detta tar SSM vara på när bolaget utvecklar urbana, smarta och prisvärda bostäder till morgondagens urbaniter.

SSM har en tydlig vision. Många fler människor ska ge ges möjlighet till – och råd med – ett bra boende. Målgruppen som SSM fokuserar på benämns som morgondagens urbaniter och omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år. Utifrån vision och målgrupp erbjuder SSM ett boendekoncept baserat på smarta och prisvärda bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. För att realisera visionen ställs krav på att utveckla yteffektiva, väldesignade och kostnadseffektiva bostäder som ligger nära spårbundna kommunikationer.

SMARTA BOSTÄDER MED RUM-I-RUM

Stockholmaren bor i genomsnitt på en mindre bostadsyta än medelsvensken, vilket är en naturlig konsekvens av höga bostadspriser och höga hyror. SSM har tagit fasta på detta genom att fokusera på att utveckla smarta bostäder. Med smarta bostäder menar SSM att bostä-

derna ska vara yteffektiva och multifunktionella. Det handlar om att skapa möjligheter för "flera rum i rummet" på en allt mindre bostadsyta. Inom ramen för projektet Tellus Towers har omfattande utvecklingsarbete utförts i syfte att optimera boendets multifunktionalitet. Innovativa lösningar som SSM även avser föra in i övriga projekt under planering.

PRISVÄRDA BOSTÄDER ÖPPNAR DÖRRAR

Prisvärda bostäder innebär för SSM att människor med "normala" inkomster eller studenter med sedvanligt studiestöd ska ha råd att skaffa sig dessa bostäder. SSM har som målsättning att cirka 70 procent av bolagets bostadsrätter ska kosta cirka 2,0 MSEK. Under februari 2019 lanserade bolaget ett 70-tal bostadsrätter i prisintervallet. Inom ramen för prisvärt adderar SSM också till värdet av gemensamma ytor, vardagstjänster och närhet till goda

kommunikationer. Boenden i projekten får på ett kostnadsmässigt fördelaktigt sätt tillgång till delade funktioner, som de annars kanske inte har råd med. Dessutom finns det pengar att spara genom att slippa äga egen bil eller cykel etc.

BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER GER TRIVSAMMARE STADSMILJÖER

Mindre än 40 procent av länets bostäder är i dagsläget hyresrätter och andelen har konstant minskat under den senaste 20-årsperioden enligt SCB. SSM anser att blandade upplåtelseformer bidrar till attraktivare, tryggare och livligare områden. Bolagets målsättning är därför att producera en relevant variation av bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder för trivsammare stadsmiljöer.



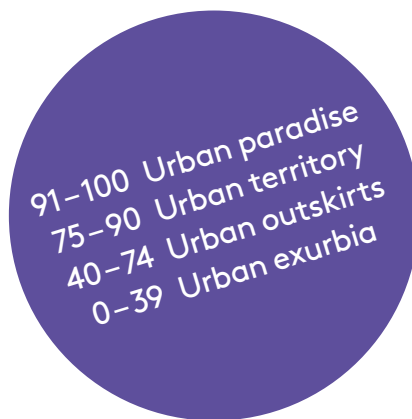
För att sätta tydliga mål och ange strategisk riktning för fortsatt konceptutveckling, men även för att underlätta för konsumenten att göra medvetna bostadsval, har SSM tagit fram ett helt nytt index – Urban Score. Indexet fokuserar på mobilitet, vardagstjänster, gemenskap och hälsa. Alla SSMs projekt ska ha en Urban Score över 75 poäng.

URBAN SCORE

För att fortsatt utveckla boende-konceptet med relevans för målgruppens bostadsbehov arbetar SSM med ett egenutvecklat index, Urban Score. Indexet kan sammantaget sägas mäta den livskvalitet en bostad erbjuder utifrån den totala hushållsekonomi. Det handlar även om att underlätta för människor att göra smarta, men också socialt och miljömässigt mer hållbara val. Indexet omfattar sedvanliga värdemarkörer som närhet till kommunikationer och vardagstjänster, men också saker som gemenskap och välbefinnande.

100 POÄNG ÄR MAX

Basen för Urban Score är SSMs hållbarhetsstrategi och urbana konsumenters preferenser. Indexet omfattar totalt 100 poäng. För att motsvara målgruppens preferenser samt bidra till ett minskat behov av privatbilar i storstadsregionen utgör parametern mobilitet totalt 40 poäng i indexet. För att projektet ska vara attraktivt för målgruppen bedömer SSM att projekten bör ha över 75 poäng i Urban Score. SSMs målsättning är därför att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75 poäng. Urban Score adderar till en ytterligare dimension till SSMs motto: Bo mindre. Lev större. Nämligen Agera medvetet.





VARDAGSTJÄNSTER (20 POÄNG)



MOBILITET (40 POÄNG)



GEMENSKAP (20 POÄNG)

TELLUS TOWERS	100
WEST SIDE SOLNA	100
BROMMA TRACKS	100
THE LAB	100
ROSTERIET	100
METRONOMEN	99
PLATFORM WEST	97
TENTAFABRIKEN	94
TÄBY MARKET	91
ELVERKET	91
TÄBY TURF (HR)	91
TURBINHALLEN	90
KOSMOPOLITEN	90
SOLLENTUNA HILLS	88
ND STUDIOS	82
THE TUBE	82



VÄLBEFINNANDE (20 POÄNG)



Vad innebär boendet
för den totala
hushållsekonomin?
Vad ingår i
månadsavgiften?

MOBILITET (40 POÄNG)

Denna parameter är den viktigaste för att minska behovet av privatbilar i storstadsregionen, vilket är i linje med målgruppens preferenser. Boenden i SSMs bostadsprojekt ska kunna transportera sig smidigt och klimatsmart utan att behöva äga egen bil. Urban Score bedömer avstånd och tid från boendet till Stockholms city med hjälp av kollektivtrafik och cykel.

VARDAGSTJÄNSTER (20 POÄNG)

De boende ska ges bästa möjliga förutsättningar för att skapa balans i vardagen samt att minimera sitt klimatavtryck. Urban Score sätter betyg på projektets närhet till lokalt centrum och dess tjänster, avstånd till läkarvård samt de cirkuläreconomiska tjänster som bostaden eller närområdet erbjuder.

GEMENSKAP (20 POÄNG)

Individen ska känna sig trygg och välkommen i sitt bostadsområde. Det ska finnas gemensamma ytor i närheten för umgänge med vänner och bekanta. Urban Score bedömer projekten utifrån utbudet av olika mötesplatser, i fastigheten eller i området, restauranger, caféer och kulturutbud.

VÄLBEFINNANDE (20 POÄNG)

Ett hållbart boende innebär även att det ges möjlighet till rekreation och bättre hälsa. Urban Score visar hur väl projekten lever upp till dessa förväntningar genom att bedöma avstånd till grönområden samt träningsmöjligheter i fastigheten eller i närområdet, såväl inom- som utomhus.

West Side Solna – Urbanitens paradis



MOBILITET

AVSTÅND TILL KOLLEKTIVTRAFIK

1,9 kilometer till pendeltåg eller lokalbana.
500 meter till tunnelbana.
170 meter till busshållplats.

TID TILL CITY

Åtta minuter till närmaste knutpunkt i city med kollektivtrafik.
26 minuters cykelväg till city.

ACCESS TILL BILPOOL

Bilpool finns i projektet.
Laddstation för elfordon finns i anslutning till fastigheten.

CYKELTILLGÅNG

Cykelparkering inomhus.

VARDAGSTJÄNSTER

SERVICE

240 meter till matbutik och närservice.
1,5 kilometer till lokalt centrum.
1,5 kilometer till Systembolaget.
240 meter till postutlämning/servicebox.
Inom leveransområde för råvaror direkt till dörr.
Fastigheten har fiberuppkoppling. Verktygspool finns inom 1,0 kilometer.

VÅRD

1,5 kilometer till vårdcentral/allmänläkare.

ÖVERNATTNING

1,0 kilometer till hotell, hostel eller vandrarhem.

CIRKULÄRA TJÄNSTER

Miljöstation inkluderad i projektet.
Återbrukstjänster i området.



GEMENSKAP

INBYGGDA MÖTESPLATSER

Gemensam yta, innergård och pool.

MAT OCH DRICK

100 meter till restaurang, café och bageri i närområdet.

UPPLEVELSE

700 meter till biograf.
900 meter till konsert, teaterlokal, museum och galleri.
1 000 meter till bibliotek.

BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER

Blandade upplåtelseformer och ett varierat kvarter.

VÄLBEFINNANDE

GRÖNOMRÅDEN

Stadsdelspark.
Torg.
Hundgård.

INOMHUSTRÄNING

Simhall.
Gym/fitness/yogacenter.
Racketsporthall.
Gymnastikhall.

UTOMHUSTRÄNING

Bollplan (fotboll, basket, volleyboll med flera).
Lek- och idrottsyta.

Avstånden är ungefärliga.

6 500 byggrätter

Som den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch är SSM väl positionerat för att utveckla sin portfölj av byggrätter 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. Vid årsskiftet omfattade portföljen cirka 6 500 byggrätter.

PRISVÄRT OCH CENTRALT

Under en stor del av 2000-talet har branschens fokus varit att utveckla exklusiva och centralt belägna bostäder. Prisbilden för dessa gör att de ligger klart utom räckhåll för de flesta, inte minst morgondagens urbaniter. SSM fokuserar på segmentet "Prisvärt & Centralt". "Prisvärt" innebär ett boende som minimerar storlek men samtidigt maximerar funktion. Begreppet "Centralt" innebär inte att bostäderna är belägna i Stockholms city. Det innebär att de ska ligga bekvämt i förhållande till allmänna kommunikationer och därmed gör det enkelt och snabbt för de boende att komma in till citykärnan. SSMs strategi för ackvisition av byggrätter baseras på dessa två parametrar, vilka direkt avspeglar målgruppens primära preferenser.

VERKLIGHETEN TALAR ETT TYDLIGT SPRÅK

Vid utgången av 2018 hade SSM 28 projekt under utveckling eller under produktion. Projektkartan på sidan 20 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 uppsökande 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 den aktuella 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. 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 flera stora och komplexa projekt samtidigt, framför allt då större komplexa projekt som kräver hög finansieringskapacitet. Ett exempel på detta är Tellus Towers. Modellen med joint venture används även vid förvärv av byggrätter. För närvarande omfattas cirka hälften av bolagets nuvarande byggrätter av denna typ av samarbeten. SSM eftersträvar en jämn fördelning mellan projekt i egen regi och JV-partnerskap.



”

50 procent hyresrätter
och vassare bostads-
rättsprodukt till
målgruppen.

1 171 bostäder i produktion

Vid årsskiftet hade SSM 1 171 bostäder i sju olika projekt under produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätterna uppgick till 96,9 procent. Vid ingången till 2019 pågick försäljning av 561 bostadsrätter fördelade på åtta olika projekt. Några är produktionsstartade, andra planeras för produktionsstart under 2019 eller 2020.

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 – färdigställda, i produktion, försäljningsstartade och under planering – har ett gemensamt geografiskt kriterium. De är alla belägna med bekvämt avstånd till tunnelbane- eller pendeltågsstationer. Kartan här intill bär syn för sågen.

URVAL AV INFLYTTADE BOSTÄDER

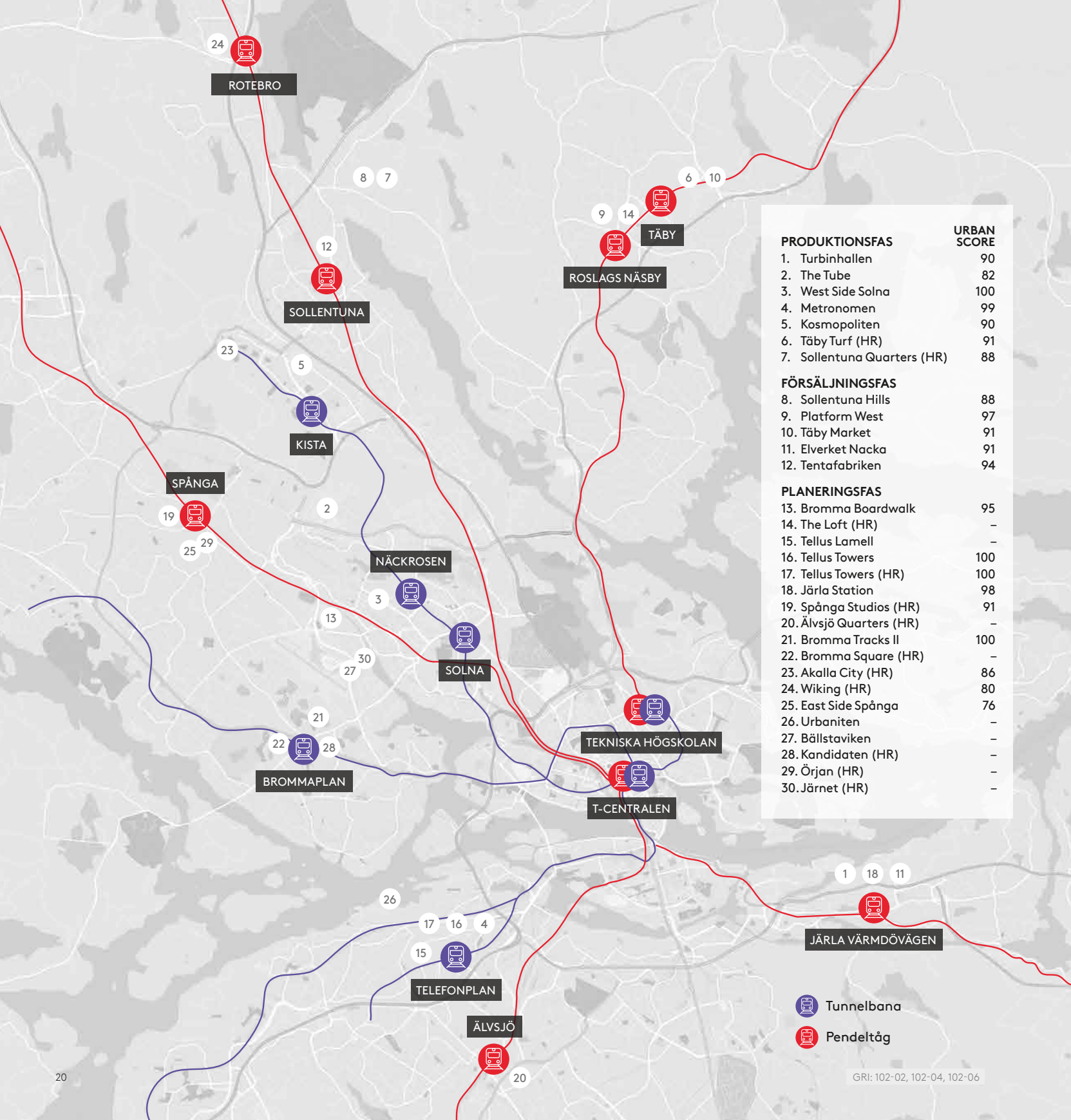
Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Inflyttning	Samarbete
The Lab	Solna	266	BR	2016–17	Alecta
Bromma Tracks	Brommaplan	249	BR	2017	Egen regi
Rosteriet	Liljeholmen	225	BR	2016	Alecta
Twin House	Djursholm	30	BR STU	2016	Student Hill
ND Studios	Norra Djurgården	46	BR	2016	Egen regi
Flygplansfabriken	Telefonplan	73	BR	2015	Egen regi
Kungsterrassen	Sätra	72	BR	2015	Egen regi
Mälarhöjdsparken	Fruängen	71+85	BR	2012–14	Index International

BOSTÄDER I PRODUKTION

Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Preliminär inflyttning	Samarbete
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	2020	Partners Group
Kosmopoliten	Kista Äng	204	BR	2021–22	Egen regi
Täby Turf	Täby	178	HR	2021	Såld vidare till Willhem
Sollentuna Quarters	Sollentuna	94	HR	2021	Egen regi

FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER

Projekt	Läge	Antal bostäder	Typ	Preliminär inflyttning	Samarbete
Sollentuna Hills	Sollentuna	94	BR	2021–2022	Egen regi
Platform West	Täby	109	BR	2021	Egen regi
Täby Market	Täby	90	BR	2022	Egen regi
Elverket Nacka	Nacka	168	BR	2021–2023	Libu Invest
Tentafabriken	Sollentuna	72	BR STU	2020	Student Hill



PRODUKTIONSFAK	URBAN SCORE
1. Turbinhallen	90
2. The Tube	82
3. West Side Solna	100
4. Metronomen	99
5. Kosmopoliten	90
6. Täby Turf (HR)	91
7. Sollentuna Quarters (HR)	88
FÖRSÄLJNINGFAK	
8. Sollentuna Hills	88
9. Platform West	97
10. Täby Market	91
11. Elverket Nacka	91
12. Tentafabriken	94
PLANERINGFAK	
13. Bromma Boardwalk	95
14. The Loft (HR)	-
15. Tellus Lamell	-
16. Tellus Towers	100
17. Tellus Towers (HR)	100
18. Järla Station	98
19. Spånga Studios (HR)	91
20. Älvsjö Quarters (HR)	-
21. Bromma Tracks II	100
22. Bromma Square (HR)	-
23. Akalla City (HR)	86
24. Wiking (HR)	80
25. East Side Spånga	76
26. Urbaniten	-
27. Bällstaviken	-
28. Kandidaten (HR)	-
29. Örjan (HR)	-
30. Järnet (HR)	-

 Tunnelbana
 Pendeltåg

Inflyttade bostäder

THE LAB

urban
score 100

266 bostadsrätter i Solna. 81 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta om 35–69 m². Projektet har gemensamma utrymmen i form av stortakterrass, 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.

BROMMA TRACKS

urban
score 100

Fastigheten består av fem hus med 249 bostadsrätter strategiskt placerade nära Brommaplan. 86 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en bostadsyta om 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.

ROSTERIET

urban
score 100

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

TWIN HOUSE

urban
score –

Det första studentboendet i Stockholm i form av bostadsrätter. Projektet består av 30 bostäder i Djursholm fördelat på två hus. Bostäderna har en boyta om 22–35 m² och 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

urban
score 82

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

FLYGPLANSFABRIKEN

urban
score –

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

urban
score –

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

urban
score –

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 2013–2014. Projektet har drivits i joint venture med Index International.



FLYGPLANSFABRIKEN



ROSTERIET



ND STUDIOS



KUNGSTERRASSEN



THE LAB



TWIN HOUSE



BROMMA TRACKS



MÄLARHÖJDSPARKEN

Bostäder i produktion

BOSTADSRÄTTER

TURBINHALLEN

urban
score 90

Projektet påbörjades under 2015 i Gustaf de Laval's fabriksfastighet från 1911 vid Järla sjö. Består av 205 bostadsrätter i en miljö som präglas av en modern industrikänsla. Merparten har en bostadsyta på 33–65 m². Samtliga med tillgång till gemensamhetsfunktioner i form av inomhusspa och gym. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under slutet av 2017 fram till och med tredje kvartalet 2018. Projektet har drivits i samarbete med Profi Fastigheter.

THE TUBE

urban
score 82

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. Projektet är slutsålt och inflyttning skedde under första halvåret 2018.

WEST SIDE SOLNA

urban
score 100

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 är till största del slutsålt och inflyttning beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2019. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

METRONOMEN

urban
score 99

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. Inflyttning förväntas ske med start från och med första kvartalet 2020. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

KOSMOPOLITEN

urban
score 90

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. Projektet hade en säljgrad om 89,2 procent vid utgången av 2018.

HYRESRÄTTER

TÄBY TURF

urban
score 91

178 hyresrätter belägna på den tidigare galoppbanan i den nya stadsdelen Täby Park, bara några minuter från Roslagsbanans station. Bostäderna består av ett till tre rum och kök, varav merparten är ettor och tvåor. Byggnaderna planeras med varierande karaktär och gestaltning samt med utblickar mot ett trivsamt torg med torghandel och uteserveringar. Gemensamma och sociala ytor planeras att finnas i form av ett växthus i anslutning till en stor takterrass.

SOLLENTUNA QUARTERS

urban
score 88

94 hyresrätter belägna i Väsjön, en ny stadsdel i Sollentuna för urbaniten som vill bo och leva ett aktivt liv med mix av natur och storstadspuls. Projektet är fördelat på fem byggnader och består av ett till tre rum och kök, varav merparten är två rum och kök. För de boende planeras en gemensam grönskande innergård, tillgång till bil- och cykelpool samt laddningsplatser för elbil. Läget är kommunikationsnära inte långt från pendeltåg och eventuellt kommande linbana.



Hyresrätter

BROMMA SQUARE



110 hyresrätter vid Brommaplan, varav 85 procent är ett- och tvåor. Beläget med närhet till sociala grönområden samt ytterst kommunikationsnära, då entré med direktaccess till tunnelbanans perrong är inplanerad. Cykelavstånd till city och cykelparkering med plats för 700 cyklar samt cykelservice planeras i projektet. Brommaplan är även en knutpunkt för Stockholms busstrafik. Gott om butiker och service i närområdet och en stor takterrass är inplanerad som social umgängesyta. Delar av husens fasader vetter ut mot ett torg med tillhörande kommersiell service och restaurang.

KANDIDATEN



104 hyresrätter (studentbostäder) belägna med 400 meters gångavstånd från Brommaplans tunnelbanestation. Studentbostäderna planeras till ett rum och kök med en bostadsyta om cirka 26 m². Området, som är under utveckling, är redan i dag ett centrum med både kommersiell och offentlig service och ett nav för allmänna kommunikationer. Rikligt med rekreativsmöjligheter och flertalet parker samt grönområden på promenadavstånd.

THE LOFT



120 hyresrätter (studentbostäder), belägna med 300 meter till Roslagsbanans station Roslags Näsby och med 200 meter från stationen för pendelbussarna in till Östra station. Bostäderna

består av ett rum och kök med en bostadsyta om cirka 26 m². Gemensam innergård, tvättstuga och lokalyta i markplan ingår för de boende. Området är under utveckling och kommer att bli en attraktiv entré till Täby, med levande gatumiljö och väl avvägd bebyggelse.

SPÅNGA STUDIOS



173 hyresrätter alldeles intill Spånga station. Spånga centrum med matbutiker och service ligger inom 400 meters avstånd. I området finns det möjlighet till sportaktiviteter med bland annat en ruckethall och flertalet gym. Bostäderna består av ett till fyra rum och kök, varav merparten med ett till två rum och kök samt balkong. I gatuplan finns kommersiell yta och i garage finns laddstation för elbilar. Gemensamma funktioner planeras

för i form av cykel- och bilpool, lånekärra, och takterrass med odlingsmöjligheter.

ÄLVSJÖ QUARTERS



516 hyresrätter med 200 meters avstånd till Älvsjö station, som är ett av Sveriges största kommunikationsnav. 85 procent av bostäderna planeras som ett till två rum och kök, de flesta med balkong. Gemensam stor attraktiv innergård med grönska och pool. Utökat garage med möjlighet till uthyrning för infartsparkering samt förskola i bottenplan.

SOLLENTUNA QUARTERS OCH TÄBY TURF



Se sidan 23 för information om dessa två produktionsstartade hyresrättsprojekt.

HYRESRÄTTSPROJEKT UNDER UTVECKLING

Projekt	Läge	Antal bostäder	Preliminär inflyttning	Samarbete
The Loft (JV)	Täby	120	2022	Student Hill
Akalla City	Akalla	190	2022	Egen regi
Spånga Studios	Spånga	173	2023	Egen regi
Wiking	Sollentuna	150	2022	Egen regi
Älvsjö Quarters	Älvsjö	516	2025	Egen regi
Kandidaten (JV)	Bromma	104	2023	Student Hill
Bromma Square (JV)	Bromma	110	2024	Egen regi
Tellus Lamell (JV)	Telefonplan	18	2024	Partners Group
Tellus Towers (58) (JV)	Telefonplan	305	2025	Partners Group
Örjan	Spånga	101	2025	Egen regi



BROMMA SQUARE 22



6 TÅBY TURF



19 SPÅNGA STUDIOS



WIKING 24



7 SOLLENTUNA QUARTERS



20 ÄLVSJÖ QUARTERS



KANDIDATEN 28



14 THE LOFT

Försäljningsstartade bostäder

SOLLENTUNA HILLS

urban
score 188

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 2021–2022.

PLATFORM WEST

urban
score 197

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 planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras 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

urban
score 191

90 bostadsrätter attraktivt belägna 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Bostäderna har ett till tre rum och kök, majoriteten med egen balkong. 91 procent är ettor och tvåor med en bostadsyta om 32–49 m². En redesign pågår inom projektet för att minska bostadsytan ytterligare. 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 2022.

ELVERKET NACKA I

urban
score 191

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, fem till nio våningar höga. 83 procent av bostäderna är ettor och tvåor med en yta på 28–69 m², de flesta med egen balkong. En redesign pågår inom projektet för att minska bostadsytan ytterligare. 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.

TENTAFABRIKEN

urban
score 194

72 bostadsrätter till studenter. Projektet är attraktivt beläget i Sollentuna centrum med närhet till goda kommunikationer. De flesta av bostäderna har en bostadsyta om 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 joint venture mellan SSM och Student Hill.

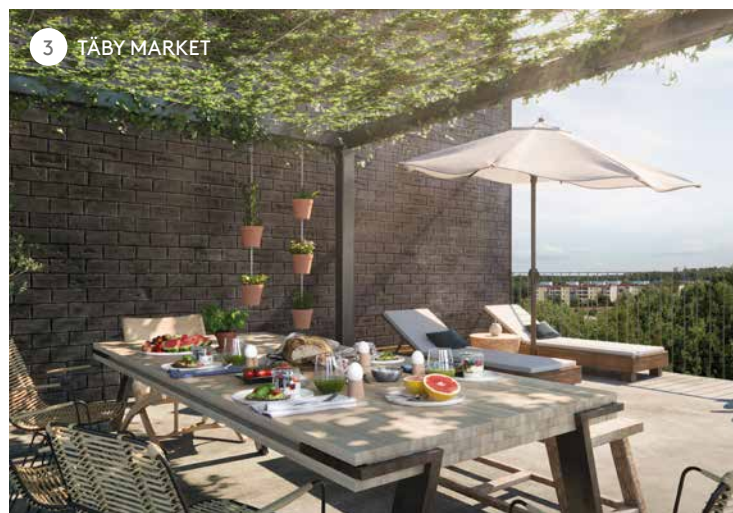
PROJEKT UNDER FÖRSÄLJNING



SOLLENTUNA HILLS 1



4 ELVERKET NACKA I



3 TÄBY MARKET



2 PLATFORM WEST



TENTAFABRIKEN 5



3 TÄBY MARKET

GRI: 102-02, 102-04, 102-06

1 200 höjdarbostäder

Det planerade Tellus Towers kommer att tillföra stockholmarna över 1 200 innovativa och välbehövliga bostäder. Och det rör sig om ett riktigt höjdarboende! Med två höghus, 78 respektive 58 våningar höga, kommer Tellus Towers bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa. Tack vare det vertikala – och radikala – tänkandet kräver projektet inte större markyta än två medelstora villatomter.

EN NY HUB PÅ SÖDER

Ett snabbt växande Stockholm behöver bygga mer på höjden. Tellus Towers är ett hållbart och resurseffektivt sätt att exploatera utan att ta mycket markyta i anspråk. Flera tusen stockholmare kan på detta sätt få sitt boendebehov tillfredsställt på ett unikt sätt. Söderort får samtidigt ett nytt landmärke som kommer att skapa en ny intressant knutpunkt i denna del av Stockholm. Direkt i anslutning till projektet finns ett finmaskigt nät av kommunikationer. Projektet nominerades till 2018 års YIMBY-pris. (Bokstavs-kombinationen står för Yes In My Back-Yard). Det delas varje år ut till en aktör som positivt bidragit till att Stockholm blir en mer hållbar och levande urban stad.

MER RUM I RUMMET

Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den mångfaldigt prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh. Layouten av bostäderna baseras på den kinesiske arkitekten Gary Changs idéer om multi-use-of-space. Det bygger på ett unikt koncept för att maximera och använda mindre utrymmen – om att gå från trångboddhet till

smartness. Skjutbara väggar skapar rum i rummet. Badrumsdörren blir i utfällt läge en walk-in-closet. För att bara ta två exempel. Merparten av bostäderna planeras ha en bostadsyta om 36-55 m². Projektet har 100 poäng i Urban Score.

MER BOENDE FÖR PENGARNA

Totalt omfattar Tellus Towers 706 bostadsrätter, 323 hyresrätter och 205 äganderätter (hotell/longstay). Därtill kommer kommersiella lokaler i markplanet samt förskola och garage. 60 procent av bostäderna har ett rum och kök, resten har två rum och kök. Längst upp i tornen finns terrass och takbar samt en skybar med fantastiskt panorama över Stockholm. Komplexet kommer också att inrymma restauranger och besökscenter. Till boendet är kopplat ett attraktivt service- och conciergekoncept som bland annat omfattar spa, gym, restauranger, room service, barnvakt, kemtvätt och hushållstjänster.

STARKA PARTNERS

SSM har dokumenterad erfarenhet av att framgångsrikt bedriva samriskprojekt i joint ventures med externa partners.

Tellus Towers understryker det. Välrenommerade Partners Group med 19 kontor över hela världen är SSMs JV-partner i projektet. Även totalentreprenaden planeras att genomföras med en internationell aktör som besitter gedigen know-how av att bygga på höjden. Vad gäller hotellverksamheten förs för närvarande en dialog med en handfull internationella aktörer med starka varumärken. Och de kommersiella ytorna i markplanet kommer att ge plats åt relevanta retailaktörer.

PROCESSEN PÅGÅR

Projektets särart och storlek gör att det krävs en samverkan och hänsynstagande till många aktörers intressen. SSM är inriktat på att få till en bra och hållbar stadsplanering och att inflyttning i Tellus Towers ska kunna ske 2025. Intresset är stort. För närvarande har 18 000 individer anmält intresse för att köpa bostad och 9 000 är intresserade av att hyra.



27 000
har anmält intresse
för att vilja bo i husen

YIMBY
nominerad till 2018
års YIMBY-pris

65 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 samspelar som ett effektivt lag. Detta avspeglas i de drivkrafter som präglar relationerna mellan medarbetare och kunder samt övriga intressenter.

EN FÖR ALLA, ALLA FÖR EN

SSM utgör en liten och starkt specialiserad organisation. Något som gör bolaget snabbfotat. Beslut tas utan onödig administration och anpassningar av verksamheten kan effektivt genomföras när omvärlden förändras. SSM har en kultur som kännetecknas av entreprenörsanda. Med sin tydliga affärsidé bryter bolaget ny mark kontinuerligt utifrån ambitionen att utveckla och förstärka kunderbjudandet. Verksamheten spänner hela vägen från "ax till limpa". Det ställer krav på att alla 65 medarbetarna jobbar i team och har en bred kompetens och kunskapsbas. Cirka 70 procent av medarbetarna är direkt allokerade i projektorganisationen och övriga jobbar med stödjande funktioner samt bolagsövergripande ansvarsområden.

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.

SPETSKOMPETENS, SAMARBETE, MOTIVATION

Dessa tre ord, baserade på bokstavskombinationen SSM, sammanfattar den anda som präglar verksamheten inom bolaget.

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

Samarbete innebär att alla medarbetarna agerar som ett lag, både internt och tillsammans med partners och leverantörer. Genom ömsesidig respekt och en vilja att inspirera

”VAD GÖR DIN ORGANISATION TILL EN UTMÄRKT ARBETSPLATS?” SVAR FRÅN NMI.

”

Det råder en kamratlig och vänlig stämning mellan kollegor och chefer. Alla bemöts som jämlikar.”

”

Vi har en bra mix av åldrar och personligheter vilket gör att det finns väldigt många olika egenskaper och kompetens under samma tak.”

”

Vi har en trovärdig och hållbar vision med ett team av de bästa!”

och arbeta 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.

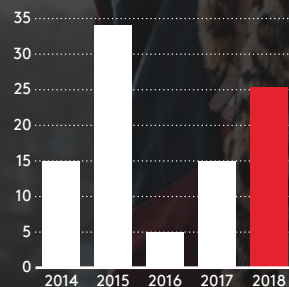
KOMPETENS EN FRAMGÅNGSFAKTOR

SSM arbetar i en bransch med hård konkurrens om arbetskraften. Därför gäller det att satsa på och behålla duktiga medarbetare. Samtliga medarbetare på SSM 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 strukturerat erfarenhetsutbyte, interna och externa utbildningar och föreläsningar eller genom egen inlärninng.

2018 stod SSM för sammanlagt 1 240 timmar utbildning för sina medarbetare, vilket motsvarar cirka 19 timmar per individ. Under 2018 hade samtliga medarbetare ett utvecklingssamtal. Under 2019



Personalomsättning, %



Antal anställda och konsulter



kommer SSM bygga vidare på företagets utbildningsstruktur med ambitionen att ta fram en mätbar process för att säkerställa en jämställd och relevant kompetensutveckling för medarbetarna.

YES!

Dessa tre positiva bokstäver står internt för Yngre Engagerade SSMare och konstituerar ett program för att professionellt stödja och utveckla yngre medarbetare. Genom ett planlagt nätverkande och kompetensutbyte får yngre medarbetare möjlighet att tidigt ta en viktig roll i bolaget och slussas in i den löpande verksamheten på ett naturligt sätt. De får ta del i strukturerade träffar i bolagets alla led vilket skapar en ökad förståelse för både produktportföljen och den egna rollen som ett viktigt kugghjul. Under 2018 har deltagarna varit med i teambuilding-aktiviteter, genomfört en rundvandring bland bolagets projekt samt haft en genomgång och erfarenhetsdag med verkställande direktör och bolagets affärsutvecklingschef.

65 PROFESSIONELLA MEDARBETARE

2018 var ett år med utmanande yttre marknadsförutsättningar vilket även påverkade organisationen och bolagets medarbetare. Ändå lyckades SSM väl med att behålla och fortsätta att rekrytera värdefulla nyckelpersoner. Vid årets slut hade SSM totalt 65 medarbetare. 98,5 procent av dem var heltidsanställda och omfattades av kollektivavtal. Vid utgången av 2018 var fördelningen 38,5 procent kvinnor och 61,5 procent män. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 96,9 procent av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 25,3 procent.

ANSTRÄNGD MARKNAD SOM PÅVERKAR MEDARBETARE

SSM mäter varje år via bolaget A Great Place to Work hur nöjda medarbetarna är. 2018 uppgick indexet till 63, vilket var betydlig lägre än tidigare år. Resultatet kan till största del förklaras av den snabba förändring som skett på bostadsmarknaden i Stockholm, som även inneburit stress och förändringar inom organisationen. Nöjda medarbetare är viktigt för

SSMs värdeskapande och möjlighet till att behålla och rekrytera medarbetare. Åtgärder för att förbättra NMI har vidtagits, bland annat med mer frekventa informationsmöten och sociala aktiviteter.

TYDLIGA RIKTLINJER

Att vara anställd eller verksam inom SSM innebär både rättigheter och skyldigheter. Dessa regleras i interna styrdokument och bolagets uppförandekod. SSMs grundsyn är att alla människor har lika värde och därför ska respekteras, bemötas och hanteras rättvist. Mångfald uppmuntras och diskriminering är aldrig accepterad.

På frågor om medarbetarna upplever att de behandlas likvärdigt oavsett etniskt ursprung, kön, sexuell läggning, ålder eller funktionsnedsättning svarade den stora merparten i 2018 års NMI-undersökning att de upplever att det råder en likvärdig behandling inom koncernen. Inom SSM råder nolltolerans mot mobbning och trakasserier. Under 2018 förekom inga inrapporterade fall av diskriminering.

MÅNGFALD

Anställningskategori, %	Ålder			Män	Kvinnor
	<30	30-50	>50		
Koncernledning	-	25,0	75,0	75,0	25,0
Chefer med personalansvar	-	66,7	33,3	66,7	33,3
Chefer utan personalansvar	-	-	100,0	50,0	50,0
Medarbetare	10,2	65,3	24,5	59,2	40,8
Totalt antal medarbetare	7,7	58,5	33,8	61,5	38,5
Styrelse	-	14,3	85,7	85,7	14,3

ANTAL MEDARBETARE

Anställningsform	Män Kvinnor Totalt		
	Män	Kvinnor	Totalt
Tillsvidareanställning	40	24	64
Visstidsanställning	1		1
Konsulter	5	2	7
Totalt	46	26	72
Heltidsanställd	40	24	64
Deltidsanställd	1		1
Totalt	41	24	65

PERSONALOMSÄTTNING

	Ålder		
	<30	30-50	>50
Nyanställningar			
Män	1	2	4
Kvinnor	-	2	1
Avslutade anställningar			
Män	2	6	4
Kvinnor	1	2	2



KOMPETENS OCH MÅNGFALD

Byggbranschen är historiskt sett kraftigt mansdominerad men åtgärder för att förändra detta diskuteras på politisk nivå. Under 2018 fastställde regeringen 2030-målet att 25 procent av alla nyanställningar inom byggbranschen ska vara kvinnor. SSM arbetar med ett rekryteringsförfarande som premierar kompetens och erfarenhet men som också strävar efter att skapa en arbetsplats präglad av mångfald. Olika tillvägagångssätt utvärderas för att engagera och uppmuntra fler kvinnor att söka sig till bolaget. SSM strävar efter att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten och har nolltolerans mot att medarbetare, kunder, samarbetspartners, leverantörer eller andra utsätts för någon form av kränkande särbehandling.

SKADOR OCH OHÄLSA

	Antal
Antal fall av ohälsa	3 sjukskrivningar
Antal tillbud på produktionsplatser	4
Antal registrerade skador	1

GENOMSNIITTLIGA UTBILDNINGSTIMMAR

Anställningskategori	Män	Kvinnor	Totalt per kategori
Koncernledning	16,7	12,0	15,5
Chefer med personalansvar	20,0	16,0	18,7
Chefer utan personalansvar	56,0	4,0	30,0
Medarbetare	22,6	14,4	19,3
Totalt per kön	21,8	14,5	

UTVECKLADE POLICYDOKUMENT

Under 2018 utvärderade och reviderade SSM majoriteten av bolagets policyer som därefter antogs av styrelsen. SSMs styrelse har det yttersta ansvaret för att säkerställa implementering och efterlevnad av mångfaldspolicyn genom hela koncernen. Mångfaldspolicyn reglerar även att SSMs lönesättning alltid är baserad på lika lön för likvärdigt arbete. Under året har två osakliga löneskillnader åtgärdats efter att lönekartläggning genomförts.

FOKUS PÅ HÄLSA OCH FRISKVÅRD

För att bidra till medarbetarnas hälsa och bibehålla den höga frisknärvaron görs stora satsningar på friskvård. SSM uppmuntrar till fysisk aktivitet, bland annat genom tillgång till veckovisa kostnadsfria träningspass samt ekonomiskt bidrag för friskvård och uppmuntran till att delta i motionslopp. De företagssponsrade träningsklasserna uppskattas mycket och stärker även teamkänslan.

Vid personalaktiviteter förekommer ofta någon typ av frivillig fysisk aktivitet eller föreläsning om hälsans betydelse för en hög livskvalitet.

TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ I SAMVERKAN

I intressentdialogerna gällande SSMs hållbarhetsarbete rankades trygghet och säkerhet som det enskilt viktigaste området. SSMs tydliga målsättning är att förebygga och förhindra tillbud, olyckor och ohälsa samt för att skapa en god fysiskt, psykiskt och socialt sund samt trevlig och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare.

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

OMFATTANDE FÖREBYGGANDE SÄKERHETSARBETE

SSMs projekt sker via så kallad delad entreprenad, vilket kräver ett omfattande och preventivt arbetsmiljöarbete. De allmänna bestämmelserna för entreprenad 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.

SSMs allmänna bestämmelser för entreprenad kräver även att det alltid ska finnas minst en engelsktalande arbetsledare som kan kommunicera med arbetstagare och arbetsledare. För att ytterligare säkra arbetsplatserna genomgår alla som arbetar på SSMs projekt en grundläggande Bas-U eller Bas P-utbildning via Byggmästareföreningen. För leverantören gäller leverantörskod som har omfattande riktlinjer avseende hälsa och säkerhet.

UPPFÖLJNING AV OLYCKOR OCH TILLBUD

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

Under 2018 inträffade fyra tillbud och en arbetsrelaterad mindre olycka utan behov av medicinsk påföljd.

Ytterligare aktiviteter har initierats under året genom att följa upp säkerheten på entreprenaderna i form av påbörjad implementering av Lean-system.

100 procent integrerad hållbarhet



Hållbarhet är en helt integrerad del av SSMs erbjudande. Bolaget arbetar kontinuerligt med att vara i framkant inom projektutveckling och hållbar produktion. Låg miljöbelastning i kombination med hög kvalitet och funktionalitet är konceptet bakom framtidens mest eftertraktade boenden. SSM satsar målmedvetet för att leva upp till kraven.

SSM beaktar och utgår från en cirkulär-ekonomisk planering redan i projekteringsfasen av sina bostadsprojekt. Allt för att utforma bostäder och närområden som skapar mervärde för urbana och miljömedvetna kunder.

HÅLLBART BOENDE

Tack vare det egenutvecklade indexet Urban Score kan SSM säkerställa ett enhetligt och hållbart erbjudande redan tidigt i processen. Ambitionen är att alla projekt ska vara belägna nära spårbunden kollektivtrafik. Det finns ofta bil- och cykelpooler samt möjlighet för de boende att ladda sina elfordon. De boende har också ofta tillgång till fler cykelplatser i garage än vad som är standard på marknaden i övrigt. SSM har energieffektiva installationssystem och långsiktiga,

smarta förvaltningslösningar. Bolagets heltäckande miljöpolicy har antagits av styrelsen och avdelningschef för projekt är operativt ansvarig för dess implementation i organisationen.

OMFATTANDE MILJÖCERTIFIERINGAR

SSMs övergripande certifieringsmål är att alla projekt ska uppnå nivån ”Miljöbyggnad silver” enligt Swedish Green Building Councils certifieringsskala. Denna inkluderar bland annat energianvändning, värmeeffektbehov, energislag och utsläpp. Bolagets utsläpp i scope 1, 2 och 3 har beräknats på de bilar SSM äger, den el och fjärrvärme som SSM köper in, både till kontor och byggarbetsplats, samt de tjänsteresor som representanter för bolaget genomfört. Beräkningarna har 2018 som basår då SSM under tidigare

år enbart kunde basera beräkningarna på elförbrukning. Bolaget utforskar kontinuerligt möjligheter för att energieffektivisera bostadsprojekten.

EN STRUKTURERAD BYGGPROCESS

SSM använder 100 procent grön el från vattenkraft i sin byggprocess. För materialanvändning gäller SSMs allmänna föreskrifter för totalentreprenad. Här inkluderas krav på byggvarudeklarationer enligt BASTA, en tydlig kemikalieförteckning och underlag och anvisningar för CE-märkning. SSM lyder under plan- och bygglagen, följer alltid svensk miljölagstiftning och iakttar försiktighetsprincipen som miljöbalken förordar. SSMs projekt följer alltid respektive stads miljöprogram. Under 2018 förekom inga överträdelser av miljölagar eller regler.

AVFALLSHANTERING

	Farligt avfall	Ej farligt avfall	Total (kg)
Deponi	–	28 137,4	28 137,4
Energiåtervinning	202,0	281 775,5	281 977,5
Materialåtervinning	185,0	235 133,8	235 318,8
Förbränning	3,0	–	3,0
Total (kg)	390,0	545 046,7	545 436,7

0,4 ton

Farligt avfall har transporterats.

16,3 ton

CO₂e i Scope 2.

OPTIMAL ÅTERVINNING

SSM strävar efter att i görligaste mån återvinna använt byggnadsmaterial, framförallt trä, metall och sten. Till exempel utnyttjas återvunna fyllnadsmassor. Under 2019 påbörjas implementeringen av VICO, ett system som kommer göra det möjligt att få kontroll över ingående material och därmed också mäta och minska onödigt svinn.

SSM använder huvudsakligen kommunalt vatten som returneras till det kommunala avloppssystemet för ordinarie rening. Grundvatten som behöver omhändertas på grund av bolagets

anläggningsverksamhet går först in i ett lokalt reningsverk på plats för att sedan återföras till det kommunala systemet. SSM arbetar alltid i enlighet med lokala miljömål och säkerställer att närliggande vattentäkter aldrig påverkas negativt. Under 2018 användes 29 496 kubikmeter kommunalt vatten.

ANSVARSFULL AVFALLSHANTERING

Byggnade ger oaktat en mängd avfall som kan klassificeras som både farligt och ofarligt. Därför har SSM en väl genomarbetad rutin för hantering av avfall. SSM ser alltid till att farligt avfall,

som kan orsaka förorenad mark, tas om hand av en seriös avfallsaktör och bolaget följer upp mängden avfall systematiskt i samarbete med leverantören. Under 2018 transporterades 0,4 ton farligt avfall från SSMs projektplatser. Övrigt hushållsavfall som uppkommer där SSM ansvarar för drift av fastigheten hanteras och sorteras av relevant kommun.



ENERGIFÖRBRUKNING

Energiförbrukning	MWh
Elektricitet	52,7
Fjärrvärme	213,8
Förbrukat vatten	m³
Vatten från produktion	29 496,0
Vattenförbrukning kontor	280,0 ¹⁾

¹⁾ Schablon från leverantör.

UTSLÄPP

	Metriska ton CO ₂ e
Scope 1	254,7
Diesel	252,3
Bensin	2,3
Hybrid (bensin+el)	0,04
Scope 2	16,3
Elektricitet	0,0 ¹⁾
Fjärrvärme	16,3 ²⁾
Scope 3	10,5
Flyg	10,3
Båt	0,2
Buss	0,01

¹⁾ Lokalbaserad allokeringsmetod: 6,5 ton CO₂e. (inkl grön el)

Marknadsbaserad allokeringsmetod: 0 ton CO₂e (genomsnittlig el)

²⁾ Lokalbaserad allokeringsmetod: 17,8 ton CO₂e. (inkl grön el)

Marknadsbaserad allokeringsmetod 16,3 ton CO₂e (genomsnittlig el)



Yteffektiva
bostäder
= energisnåla
bostäder

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. Den avvaktande marknaden under 2018 har inneburit att SSM uppnått ett av fyra finansiella mål, soliditet med 57,0 procent.

>25%
Avkastning på
eget kapital

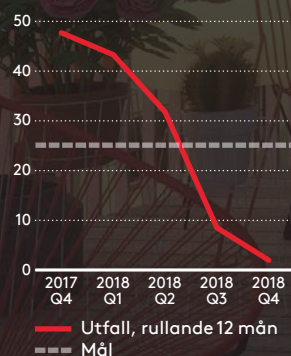
>20%
Rörelsemarginal



>30%
Soliditet

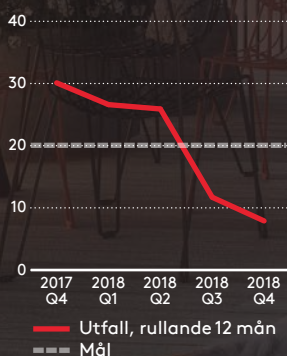
2 ggr
Räntetäckningsgrad

Avkastning på eget kapital > 25%



Avkastningen på eget kapital uppgick till 2,0 procent (47,7).

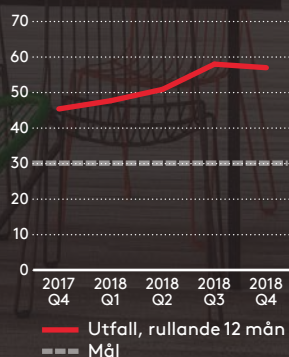
Rörelsemarginal > 20%



Rörelsemarginalen uppgick till 7,9 procent (30,1).

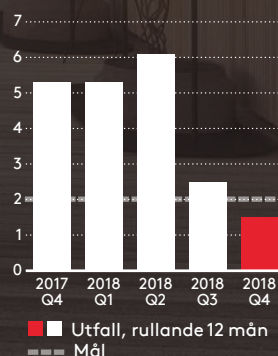
Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 51,8 MSEK (226,7) vilket kan förklaras med lägre bruttoresultat och övriga intäkter. Årets rörelseresultat justerat för engångskostnader över bruttoresultat, -13,5 MSEK, uppgår till 65,3 MSEK. 2017 års rörelseresultat justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group, -145,6 MSEK, och en jämförelsestörande post, 8,7 MSEK, uppgår till 89,8 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen för båda perioderna uppgår till 10,0 procent (11,9).

Soliditet > 30%



Vid utgången av året uppgick soliditeten till 57,0 procent (45,4).

Räntetäckningsgrad > 2ggr



Räntetäckningsgraden uppgick till 1,5 (5,3).

Kapitalbindningen under 2017 påverkades betydligt till följd av att flera bostadsrättsprojekt i produktion drevs i egen regi, något som avtar under 2018 då dessa bostadsrättsprojekt färdigställts med sjunkande kapitalbindning som följd. Lån från kreditinstitut har under 2018 påverkats betydligt till följd av att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts och lån har amorterats ned med inbetalda insatser.

JUSTERING AV TIDIGARE TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER

Som följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningen påverkas också SSMs tidpunkt för när projektintäkter och projektkostnader avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet.

4 tydliga hållbarhetsmål

För att bredda hållbarhetsperspektivet från att agera lokalt till att bidra globalt har SSM under 2018 kartlagt bolagets mål i relation till FNs 17 Globala Mål (SDG).

GLOBALA MÅL

SSM har idag en god plattform att realisera bolagets hållbara agenda. Basen utgörs av den hållbarhetsstrategi som antogs under 2017 tillsammans med det egenutvecklade indexet – Urban Score. Indexet är både ett strategiskt verktyg för bolaget, men syftar även till att underlätta för konsumenter att göra medvetna boendeval. Bolagets produktion motsvarar även kraven för Basta och Miljöbyggnad Silver.

För att bidra till ett hållbart samhälle globalt har SSM under året kartlagt vilka av FNs 17 globala mål (Sustainable Development Goals) där SSM framförallt kan åstadkomma en effektiv och

positiv påverkan. SSM har valt att fokusera på sju av FNs globala mål; jämställdhet (mål fem), hållbara energi för alla (mål sju), anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål åtta), minskad ojämlikhet (mål tio), hållbara städer och samhällen (mål elva), hållbar konsumtion och produktion (mål tolv) samt fredliga och inkluderande samhällen (mål 16).

AKTIVT OCH SYSTEMATISKT ARBETSFLÖDE

Progress inom ramen för bolagets målsättning följs årligen upp och presenteras via en GRI-rapportering i SSMs årsredovisning. Under 2019 avser bolaget att öka systematiken i denna uppföljning.



SSM ÄR EN DEL AV LOKALSAMHÄLLET

- Stockholm Business Region
- Stockholms Byggmästareförening
- Bofrämjandet
- Stockholms Stadsmission

1. SOCIALT OCH MILJÖMÄSSIGT HÅLLBART BOENDE SOM MÅNGA FLER HAR RÅD MED



7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

2. MÅNGFALDIG OCH JÄMSTÄLLD VERKSAMHET



5. JÄMSTÄLLDHET
Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.



10. REDUCERAD OJÄMLIKHET
Minska ojämlikheten inom och mellan länder.

3. TRYGGA OCH SÄKRA ARBETSPLATSER



8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

4. ETISKT FÖRETAGANDE MED EN HÖG KUNDINTEGRITET



16. FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva, och inkluderande institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer.

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 och SSMs index Urban Score sker därefter beslut om förvärv, utveckling och produktion av bolagets bostäder. Det faktum att många fler människor har råd att bo i SSMs bostäder gör att bolaget genom dess bostadsprojekt även kan bidra till den så viktiga sociala integrationen som behövs i samhället och i Storstockholmsområdet där SSM är verksamma. Genom delade tjänster och rikligt med gemensamma och sociala ytor i bolagets

projekt så får flera människor tillgång till service och 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. SSM verkar även i egen regi eller via samarbeten för att skapa sociala, trygga och säkra närområden omkring bolagets bostadsprojekt. Att förvalta vår miljö till nästa generation är allas vårt ansvar. SSM tar det ansvaret i form av att producera klimatsmarta bostäder som möjliggör en hållbar livsstil och genom att förvärva byggrätter längs med spårbunden trafik.

SSMs målsättning

- 70 procent av bostadsrätterna till försäljning ska kosta ~2,0 MSEK.
- 100 procent av projekten ska ha ett Urban Score över 75.

Identifierade relevanta SDGs



Relevanta delmål

- 7.3** Fördubblad ökning av energieffektivitet.
- 11.1** Säkra bostäder till en överkomlig kostnad.
- 12.2** Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.
- 12.4** Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall.

SSM bidrar till delmålen genom att:

7.3 Fördubblad ökning av energieffektivitet

- Mäta och följa upp verksamhetens energianvändning.
- Mäta verksamhetens utsläpp i Scope 1, 2 och 3.
- Underlätta för de boende att öka förståelsen för sin energikonsumtion och dess påverkan på samhället.

11.1 Säkra bostäder till en överkomlig kostnad

- Utveckla och erbjuda smarta och prisvärda bostäder med olika upplåtelseformer.
- Erbjuda bostäder med närhet till kollektivtrafik, service, delade tjänster och rekreation.
- Underlätta för konsumenterna att fatta medvetna beslut med hjälp av Urban Score.

12.2 och 12.4

- Inkludera bil- och cykelpool samt laddplats för elfordon i projekten.
- Möjliggöra för en bilfri vardag genom att utveckla och erbjuda bostäder med närhet till spårbunden kollektivtrafik.
- Verka för en hållbar avfallshantering både i byggnation och i färdigställda projekt.

Målresultat

70 procent av bostadsrätterna till försäljning ska kosta ~2,0 MSEK.

2018	2017
20,6%	16,8%

100 procent av SSMs projekt ska ha ett Urban Score över 75.

2018	2017
100,0%	Lanserades 2018

2. MÅNGFALDIG OCH JÄMSTÄLLD VERKSAMHET

SSM ska kontinuerligt sträva efter att öka jämställdheten och mångfalden i verksamheten och projekt. Bolaget inser att en hållbar organisation för framtiden värderar en diversifierad medarbetarbas, inom alla delar av organisationen. 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. Under 2019 avser SSM att utvärdera möjligheten till en helt meritokratisk rekryteringsprocess samt erbjuda traineetjänster för marginaliserade grupper. Bolaget utvecklar och erbjuder smarta och prisvärda bostäder som många fler har råd med, vilket är ett sätt att bredda jämlikhetsperspektivet till samhället då fler människor ges tillträde till bostadsmarknaden.

SSMs målsättning

- 50 procent kvinnliga chefer.
- 100 procent jämställd fördelning av utbildningstimmar mellan könen.

Identifierade relevanta SDGs



Relevanta delmål

- 5.5** Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.
- 10.2** Främja social, ekonomisk och politisk inkludering.

SSM bidrar till delmålen genom att:

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

- Årligen genomföra en lönekartläggning för att säkerställa en jämställd löneutveckling.
- Ha en hög andel kvinnor i chefspositioner.
- Jämställd fördelning av utbildning till samtliga medarbetare.

10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

- Erbjud bostäder, med varierade upplåtelseformer, som många fler har råd med.
- Implementerat mångfaldspolicy och uppförandekod.
- Alla medarbetare omfattas av relevanta sjukförsäkringar.

Målresultat

SSM ska ha 50 procent kvinnliga chefer.

2018	2017
37,5%	15,0%

SSM ska ha 100 procent jämställd fördelning av utbildningstimmar mellan könen.

2018	2017
39,9%	Uppmättes ej

3. TRYGGA OCH SÄKRA ARBETSPLATSER

SSM bedriver ett systematiskt och integrerat arbetsmiljöarbete för att tillhandahålla en fysiskt, psykiskt och socialt trygg och säker arbetsmiljö för alla verksamma inom koncernen. Bolaget ställer samma arbetsmiljökrav på entreprenadbolag och andra sam-

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

SSMs målsättning

- Inga olyckor eller incidenter i verksamheten.
- NMI över 75.

Identifierade relevanta SDGs



Relevanta delmål

- 8.8** Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
- 12.1** Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

SSM bidrar till delmålen genom att:

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

- Leverantörskoden som omfattar mänskliga rättigheter, miljö, arbetsrätt och antikorrupcion biläggs samtliga nya avtal inom försäljning och byggnation.
- Majoriteten av SSMs leverantörer har undertecknat leverantörskoden.
- Ha nolltolerans mot diskriminering.

12.1 Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster

- Hållbarhetsstrategin är helt integrerad i verksamheten.
- Via Urban Score, sprida kunskap om hållbar konsumtion och tillvaro.
- Signerat UN Global Compact.

Målresultat

SSM ska inte ha några olyckor eller incidenter i verksamheten.

2018	2017
1 olycka	0

SSM ska ha ett NMI på över 75.

2018	2017
63	82

4. ETISKT FÖRETAGANDE MED EN HÖG KUNDINTEGRITET

SSM verkar för hög etik inom verksamheten. Bolaget har noll-tolerans mot korruption. Inom branschen finns det en förhöjd risk för oetiskt företagande, framförallt i de flertal leverantörsled som finns genom underentreprenörer och mindre bolag som saknar samma rutiner som större bolag har för att preventivt agera mot oegentligheter. SSM har respekt för mänskliga rättigheter och ska säkerställa att det inte finns barnarbete, slavarbete eller andra brott mot mänskliga rättigheter i verksamheten eller leverantörskedjan. Detta arbete har initierats 2018 och implementeras 2019. För närvarande utgår merparten av SSMs leverantörer från Estland, Finland, Lettland, Tyskland och Sverige. Majoriteten av bolagets inköpsvolym omfattar produktion. Leverantörsbasen utgörs av till-

verkare, grossister, entreprenadbolag samt konsulter. För att stödja innovation och skapa volymfördelar har bolaget under 2018 reducerat leverantörsbasen med 38,5 procent, från 940 leverantörer till 578 stycken. Inga fall av korruption eller juridiska åtgärder för konkurrenshämmande beteende, kartell- och monopolbildning har inträffat under 2018. Under projekterings-, bygg- och säljfaserna har SSM förvaltningsansvar för en stor mängd personinformation från kunder och potentiella kunder. SSM ansvarar för ett relevant skydd för koncernens information i förhållande till skyddsvärde med avseende på tillgänglighet, konfidentialitet, spårbarhet och att riktighet finns.

SSMs målsättning

- Alla nya och befintliga leverantörer ska ha signerat leverantörskoden.
- Inga incidenter av brott mot kundintegritet i verksamheten.

Identifierad relevant SDG



Relevanta delmål

- 8.8** Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
- 16.5** Bekämpa korruption och mutor.
- 16.10** Säkerställa allmän tillgång till information och skydda de grundläggande friheterna.

SSM bidrar till delmålen genom att:

- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla**
- Se Trygga och säkra arbetsplatser sidan 49.
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor**
- Ha en antikorrupsionspolicy som omfattar samtliga medarbetare.
 - Leverantörskoden även omfattar antikorrupsion.
 - Ledning och medarbetare har genomgått utbildning i hur bolaget kan motverka korruption.
- 16.10 Säkerställa allmän tillgång till information och skydda de grundläggande friheterna**
- Ha en integritetspolicy som beskriver bolagets hantering av personuppgifter.
 - Ledning och medarbetare har genomgått utbildning för att säkerställa korrekt hantering av personuppgifter.
 - Ha relevanta och tillförlitliga system för att säkerställa en trygg hantering av kunddata.

Målresultat

Alla nya och befintliga leverantörer ska ha signerat leverantörskoden.

2018	2017
86,7% av inköpskategorin produktion	Under arbete

Inga incidenter av brott mot kundintegritet i verksamheten.

2018	2017
0	0

Intressenternas åsikter utgör solid grund

Som bostadsutvecklare förstår 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.

CEMENTERA EN HÅLLBARHETSSTRATEGI GENOM INTRESSENTDIALOG

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

UTFÖRANDE OCH RESULTAT

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 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 värderats utifrån ett långsiktigt värdeskapande för SSM och omvärlden. Resultatet från påverkansanalysen har gett bolaget en tydlig vägledning för

vilka fokusområden (hållbarhetsaspekter) som är viktiga att fokusera på. Nästa väsentlighetsanalys är planerad till våren 2020.

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. Slutligen prioriterades hållbarhetsområdena enligt pyramiden nedan.

De identifierade områdena motsvarar de delar av SSMs verksamhet som har högst risk eller störst potential.

Utfallet från intressentdialogerna ligger väl i linje med SSMs hållbarhetspositionering och bolagets sociala satsningar inom bostadsprojekten och dess närområde. Under 2018 vägdes intressentdialogen och påverkansanalysen ihop till den matris ni ser till höger.



”

Hållbarhetsfrågorna är en naturlig del av vår affär och beslutsprocess – bolagets vision och Urban Score fokuserar och stärker oss ytterligare.

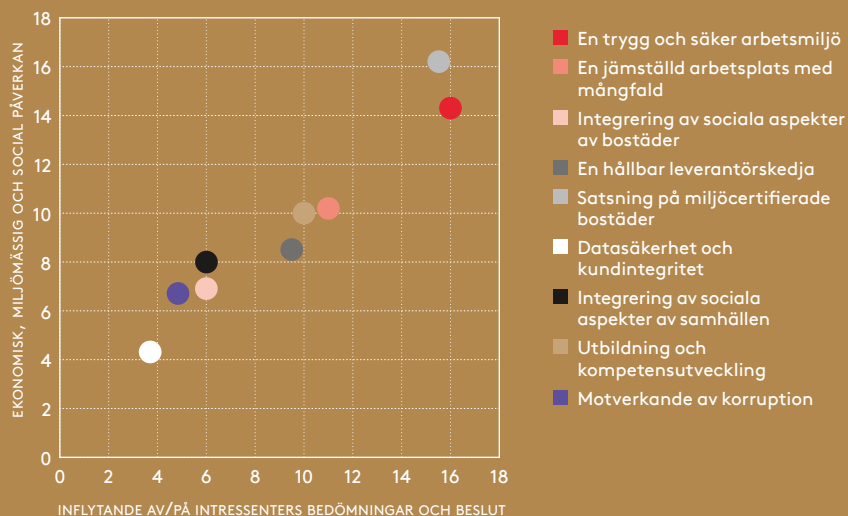
/MEDLEM AV LEDNINGSGRUPP

”

Gör det lätt att göra rätt för de boende.

/TILLFRÅGAD KUND

Materialitetsmatris



Om hållbarhetsredovisningen



HÅLLBARHETSREDOVISNING

Redovisningen är en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, samtliga lagstadgade hållbarhetsaspekter och GRI-indikatorer är löpande inkluderade i rapporten med ett avslutande GRI-index. GRI-indikatorer kan också identifieras i sidfoten på respektive sida den förekommer. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag, och avser perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018. Redovisningen följer både GRI Standards enligt Core nivå, principerna för Communication on Progress samt årsredovisningslagen (1995:1554). Detta dokument är SSMs första Communication on Progress. SSM har sedan många år tillbaka jobbat med hållbarhet som en integrerad del av bolagets strategiska inriktning och löpande verksamhet. Under 2018 har därför rapporteringsomfånget utökats varför miljödata har basår 2018. SSM har under året utvecklat målsättningar och kopplat an dessa till FNs 17 globala mål, information finns på sidorna 45–50.

INFORMATIONSSINSAMLING

Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från HR-system. Omfånget är enbart medarbetare som är anställda av SSM och inte kontrakterade parter såsom under-entreprenörer. Energi anges i kilowattimmar. Koldioxid (Scope 1,2 och 3) har beräknats på faktorer ur GHG-protokollet och från leverantörer. Avfall anges i kilogram och ton. Information om vattenförbrukning anges i kubikmeter och är baserad på en beräknad årsförbrukning från leverantörerna. Cirka en procent av vattenförbrukningen är en schablonbaserad på bolagets kontorsyta. Information om årets vattenförbrukning kan därför komma att justeras i nästa årsrapport till de facto förbrukad vattenmängd. Information över vatten och avfall från ett projekt har exkluderats på grund av att system ej har upprättats för att samla in data därifrån.

Information till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från tredjepartsleverantör och egna mätare. SSM har tagit fram ett eget nyckeltal för den materiella aspekten "Integrering av sociala aspekter i bostadsprojekten" genom att mäta projektens Urban Score. För GRI 301-1 och 301-2 beskrivs SSMs process för hållbart byggande och boende. Till följd av omfattande förändringar av dataskyddsförordningen under 2018 beslutade bolaget att flytta fram tidpunkten för införandet av en visselblåsfunktion. Medarbetare hänvisas tillsvidare till HR-chef alternativt till sin närmaste chef. Data för materialförbrukning är till stor del kopplade till bolagets underleverantörer och system för insamling av den karaktären väntas tas fram 2019. 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, respekt för mänskliga rättigheter, personal, sociala förhållanden, miljö, och motverkande av korruption på sidorna 54–57.

GRI-index

GRI STANDARD INDIKATOR

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer ²⁾
GRI 102: Standardupplysningar			
Organisationsprofil			
102-01 Organisationens namn	Sida 63	●	
102-02 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	Sida 5, 19–30	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-03 Organisationens huvudkontor	Sida 79, 117	●	
102-04 Platser där verksamhet bedrivs	Sida 19–30, 79	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-05 Ägarstruktur och företagsform	Sida 63, 94–96	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-06 Aktiva marknader (Geografiska och industriella)	Sida 19–30, 79	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-07 Organisationens storlek	Sida 34, 70–78	●	
102-08 Information om medarbetare och övrigt anställda	Sida 34	●	
102-09 Leverantörskedja	Sida 50	●	
102-10 Väsentliga förändringar gällande organisationen och dess leverantörskedja	Sida 50, 130	●	
102-11 Försiktighetsprincipen	Sida 38	●	
102-12 Externa initiativ	Sida 45	●	
102-13 Medlemskap i organisationer	Sida 45	●	
102-14 Uttalande från senior beslutsfattare	Sida 8–11	●	
102-15 Betydande påverkan, risker och möjligheter	Sida 45–50, 58–62	●	ÅRL: Hållbarhetsrisker
Etik och integritet			
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 31–32	●	ÅRL: Policyer
Styrning			
102-18 Styrningsstruktur	Sida 118, 129	●	

UN Global Compact

Princip 1 – Sida 50

Princip 2 – Sida 50

Princip 3 – Sida 34

Princip 4 – Sida 50

Princip 5 – Sida 50

Princip 6 – Sida 34, 48

Princip 7 – Sida 38

Princip 8 – Sida 37–39

Princip 9 – Sida 37–39

Princip 10 – Sida 50

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer ²⁾
Engagemang med intressenter			
102-40 Lista över intressentgrupper	Sida 51	●	
102-41 Kollektivavtal	Sida 34	●	
102-42 Identifiering och urval av intressenter	Sida 51	●	
102-43 Tillvägagångssätt för intressentdialoger	Sida 51–52	●	
102-44 Huvudfrågor och orosområden som lyfts	Sida 51–52	●	
Redovisningsprofil			
102-45 Juridiska enheter inkluderade i årsredovisningen	Sida 53	●	
102-46 Identifiering av rapportinnehåll och områdesavgränsningar	Sida 53	●	
102-47 Lista på väsentliga områden	Sida 51	●	
102-48 Revideringar av information	Sida 53	●	
102-49 Informationsjustering i rapporteringen	Sida 53	●	
102-50 Redovisningsperiod	Sida 53	●	
102-51 Datum för senast publicerad redovisning	Sida 53	●	
102-52 Redovisningscykel	Sida 53	●	
102-53 Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Sida 53	●	
102-54 Påståenden kring rapportering enligt GRI Standards	Sida 53	●	
102-55 GRI index	Sida 54–56	●	
102-56 Extern granskning	Sida 57	●	

● Uppfylld

◐ Delvis uppfylld

MATERIELLA OMRÅDEN

Beskrivning		Sida	Upp- fyllnad	Kommentarer ²⁾
GRI 200 Ekonomiska standarder				
Motverkande av korruption				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 50, 68		
GRI 205: Antikorruption	205-2 Kommunikation och utbildning om antikorrupsions- policies och rutiner	Sida 50	●	ÅRL: Motverkande av korruption
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sida 50	●	ÅRL: Motverkande av korruption
Konkurrenshämmande beteende				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 50		
GRI 206: Konkurrenshämmande beteende	206-1 Juridiska åtgärder för konkurrenshämmande beteende, kartell- och monopolbildning	Sida 50	●	ÅRL: Motverkande av korruption
GRI 300 Miljöstandarder				
Material				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37–39		
GRI 301: Material	301-1 Material som använts, i vikt eller volym	Sida 37–39	◐	ÅRL: Miljö Hänvisning till MA
	301-2 Användning av ingående material	Sida 37–39	◐	ÅRL: Miljö Hänvisning till MA
Energi				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37–39		
GRI 302: Energi	302-1 Organisationens energiförbrukning	Sida 39	●	ÅRL: Miljö Endast förbrukad elektricitet i egen verksamhet
Vatten (2018)				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37–39		
GRI 303: Vatten	303-5 Vattenkonsumtion	Sida 39	◐	ÅRL: Miljö Endast vattenkonsumtion från verksamheten
Utsläpp				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37–39		
GRI 305: Utsläpp	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	Sida 39	●	ÅRL: Miljö Endast CO ₂ utsläpp i egen verksamhet
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	Sida 39		
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	Sida 39		
Avlopp och avfall				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37–39		
GRI 306: Avlopp och avfall	306-2 Avfall uppdelat i typ och avyttringsmetod	Sida 38	●	ÅRL: Miljö
	306-4 Transport av farligt avfall	Sida 38	●	ÅRL: Miljö Organisationen har inte impor- terat, exporterat eller hanterat farligt avfall under 2018.

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.

²⁾ ÅRL innebär indikatorns korrelering med årsredovisningslagen UNGC Princip innebär indikatorns korrelering med FN Global Compacts principer

Beskrivning		Sida	Upp- fyllnad	Kommentarer ²⁾
Efterlevnad av miljölagar och regler				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37-39		
GRI 307: Efterlevnad av miljölagar och regler	307-1 Överträdelser av miljölagar och regleringar	Sida 38	●	ÅRL: Miljö
GRI 400 Sociala standarder				
Anställning				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 31-36		
GRI 401: Anställning	401-1 Nyanställd personal och personalomsättning	Sida 34	●	ÅRL: Miljö
Arbetshälsa och säkerhet (2018)				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 36, 49		
GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet	403-9 Arbetsrelaterade skador	Sida 35, 49	◐	ÅRL: Respekt för mänskliga rättigheter Exkluderar entreprenörer och underentreprenörer
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	Sida 35, 49	◐	
Utbildning och kompetensutveckling				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 31-36, 48		
GRI 404: Utbildning och kompetens- utveckling	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och per anställd	Sida 35	●	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	Sida 32-34	●	ÅRL: Personal
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 31-35, 48		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Mångfald inom styrorgan samt anställda	Sida 34	●	ÅRL: Personal
Icke-diskriminering				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 31-35, 48		
GRI 406: Icke-diskriminering	406-1 Antal diskrimineringsfall samt vidtagna åtgärder	Sida 34	●	ÅRL: Personal & Respekt för Mänskliga rättigheter
Kundintegritet				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 54, 130		
GRI 418: Kundintegritet	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förlust av kunddata	Sida 50	●	ÅRL: Motverkande av korruption ÅRL: Sociala förhållanden
Urban Score				
SSM 1	Projektens Urban Score	Sida 13-16		

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.

²⁾ ÅRL innebär indikatorns korrelering med årsredovisningslagen UNGC Princip innebär indikatorns korrelering med FN Global Compacts principer



Uppfylld



Delvis uppfylld

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 53–56 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 17 april 2019

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Risker och riskhantering

Affärsverksamheter är förknippade med både risker och möjligheter. SSM möter olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som strategiska, operativa och finansiella risker som kan påverka bolagets förmåga att fullfölja strategier och uppnå mål. Rätt hanterade kan risker skapa möjligheter och konkurrensfördelar.

RISKHANTERINGSPROCESS

Ansvar för att det finns processer och rutiner för riskhantering ligger ytterst hos styrelsen. 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 policyer. Dessa inkluderar utöver styrelsens arbetsordning och vd-instruktion även ett antal policyer såsom uppförandekod, leverantörskod, ramverk för riskhantering och intern kontroll, investeringspolicy, finanspolicy, policy mot anti-korruption, informationssäkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insiderpolicy. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policyer 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 målfyllelse. 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 styrdokument i

en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen

FÖRSTÄRKTA PROCESSER FÖR RISKHANTERING UNDER 2018

Processen för riskhantering består av mappning och bedömning av risker, struktur och rutiner för analys och uppföljning, internkontroll och revision för kontroll samt försäkringsskydd.

Under 2018 har en rad åtgärder vidtagits för att ytterligare förbättra riskhanteringsprocessen. Förtydligande av ansvaret för antikorrupsionsarbetet, förstärkt egenkontroll för motverkande av bedrägerier och en informationssäkerhetspolicy är exempel på förstärkning av åtgärder för anti-korruption och säkerhet. Det systematiska arbetet för att förebygga olyckor och tillbud har förstärkts genom att införa leanprocesser som även följer upp hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser.

Omvärldsbevakning och noggrann kartläggning av kommunernas prioriteringar och krav i samband med markanvisning sker kontinuerligt för att säkerställa projektutvecklingen.

I matrisen på sidan 60–62 beskrivs de väsentliga riskerna som SSM möter samt strategierna för att hantera dessa.

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).

SSM analyserar existerande och blivande samarbetspartners och utvärderar dem löpande.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN

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 policyer, riktlinjer och system med standardavtal. Tvister överstigande vissa värden hanteras på koncernnivå. För mer information, se även not 10 Innehav i joint ventures.

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.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2018
Omvärldsrisker			
Konjunkturberoende	Kundernas köpkraft och efterfrågan påverkas av allmän konjunkturutveckling, löneutveckling och arbetslöshet.	Kundsegment med genuint bostadsbehov och ett agilt agerande med möjlighet till växling mellan hyres- och bostadsrätter. Sämre konjunktur innebär också ökade möjligheter till förvärv av byggrätter och underlättar vissa inköp.	Under året har SSM optimerat kunderbjudande så att en större andel av bostadsrätterna ska kosta under 2,0 MSEK. Flexibilitet tack vare att projektportföljen ger lönsamhet även som hyresrätter.
Köpkraft	Efterfrågan på bostäder beror av kundernas köpkraft som påverkas av politiska beslut, exempelvis amorteringskrav, ränteaavdrag, lånetak m m.	Hög försäljningsgrad före produktionsstart, omvärldsbevakning av politisk debatt och trender samt flexibilitet i projektplaneringen.	Kundernas bostadsbehov består även i sämre konjunktur och om köpkraft försvagas. Ökad andel hyresrätter under 2018.
Politiska beslut	Detaljplaner, infrastruktur mm är avgörande för fullföljande av planerad exploatering. Avhängiga av politiska beslut, kan blir förändringar jämfört med ursprungliga planer.	Bevakning av politisk utveckling och debatt, löpande dialog kring regler och tillståndsgivning.	Under året har anpassningar och aktiviteter framförallt genomförts i syfte att moderera konsumenternas förändrade finansiella förutsättningar till följd av myndigheters beslut.
Hållbarhetskrav	Krav på certifieringar och andra krav kopplade till hållbarhet kan bli högre än gällande byggnorm på grund av kommunala särkrav.	Kartläggning av kommunens prioriteringar, hantering och krav i samband med markanvisning, före förvärv och planarbete.	Bolaget har en ständig dialog med berörda kommuner i syfte att driva en hållbar stadsutveckling. Under 2018 har t.ex. utveckling inom projektet Plattform West skett i dialogmöten med Täby kommun.
Konkurrens	Konkurrensen och SSMs konkurrenskraft påverkar möjligheten till förvärv och utveckling av byggrätter och därmed den framtida lönsamheten.	Fortlöpande analys av konkurrensbilden. Säkerställa ett attraktivt erbjudande för målgruppen.	Erbjudandet justeras kontinuerligt för att säkerställa att det fortsatt är attraktivt för målgruppen.
Klimat och miljöpåverkan	Klimatförändringar kan påverka grundförutsättningarna för framtida byggnationer; stormar, torka, ökad luftfuktighet och lägre grundvatten etc.	Kontinuerligt arbete för begränsningar/återanvändning av vatten. Förebyggande arbete för minskad klimat- och miljöpåverkan.	Under året har SSM kopplat hållbarhetsmålen till SDG, från lokalt agerande till global påverkan.
Strategiska risker			
Avgränsat kundsegment och geografisk marknad	Tydligt avgränsad geografisk marknad och avgränsat kundsegment. Kundsegment är mer sårbart ekonomiskt.	Kundsegment med genuint bostadsbehov. Geografisk marknad med stark underliggande tillväxt. Satsning på smarta och prisvärda bostäder i attraktiva områden till överkomlig pris- och hyresnivå.	Som ett led i att anpassa utbudet till förändring av kundgruppens köpkraft har SSM ökat andelen hyresrättsprojekt. Målsättning att öka andelen bostadsrätter som kostar cirka 2,0 MSEK framöver.
Joint ventures	Om samarbetspartner inte kan/vill fortsätta samarbetet kan detta innebära begränsningar i SSMs möjligheter till utveckling.	Långsiktiga samarbeten via joint ventures med väletablerade och långsiktiga samarbetspartner.	Under 2018 har inga nya JV-avtal ingåtts.
Förhandsförsäljning	Risken att kunderna inte kan/vill fullfölja affären när projektet är färdigställt.	Bindande avtal med kunden.	I samtliga projekt som färdigställts under 2018 har köparna tillträtt och flyttat in. För mer information, se även not 10 Innehav i joint ventures.
Förvärv av byggrätter	Förvärv av byggrätter i attraktiva lägen är en förutsättning för attraktivt erbjudande.	Deltagande i markanvisningstävlingar, internt arbete med projektutveckling och projektidéer.	Under 2018 har arbetet med optimering av projektportföljen bland annat inneburit att SSM valt att inte fullfölja ett flertal projekt samt omvandla bostadsrätts- till hyresrättsprojekt.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2018
Strategiska risker, forts.			
Bankens lånelöfte	Förhandsförsäljning innebär att lånelöfte från banken ofta blir avgörande för att kunden ska kunna teckna kontrakt.	Höga interna krav på försäljningsgrad före försäljning för att minska projekt-risken.	Under 2018 har SSM initierat diskussioner med banker i syfte att underlätta kreditbedömning och lånelöfte för potentiella kunder.
Informationssäkerhetsrisker	Förvaltning av kunduppgifter så att dessa inte missbrukas eller hamnar i orätta händer.	Etablering av rutiner och arbetssätt kring informationshantering i verksamhetsprocesser och tillhörande systemstöd med målsättningen att över tid etablera ett ledningssystem för informationssäkerhet som harmoniserar med ISO/IEC 27000-seriens standarder.	I januari 2018 antog styrelsen en informationssäkerhetspolicy. Därefter har utbildning av ledningsgruppen skett och ansvar fördelats ut i organisationen.
Operativa risker			
Bedrägeri	Risken för bedrägeri, förfalskning, idkapning mm som innebär att kunden saknar förmåga att genomföra affären.	Stärkt egenkontroll av kunden före avtal, kreditupplysning m m.	Arbetet med stärkt egenkontroll har fortsatt. Ett sämre marknadsklimat har minskat incitamenten för bedrägeri.
Byggprocessen	Bristar i planering och genomförande kan medföra förseningar och fördyrningar. Konstruktions- och byggnadsfel kan leda till dolda fel, skador, brister mm.	KMA, kvalitets- och miljöarbete. Kontroll av att policyer, regelverk mm efterlevs. Platsledning utgörs av egna medarbetare.	Kontinuerlig effektivisering av materialförsörjning och underentreprenörskedjan. Införandet av leanprocesser har skett under året.
Leverantörskedjan	Brott mot mänskliga rättigheter och arbetsrätt, lagar och kravställningar om miljö samt korruption i leverantörskedjan kan orsaka skada både ekonomisk och anseendemässigt för SSM.	Kartläggning och riskbedömning av leverantörer och underentreprenörer. Strategiska långsiktiga samarbetsavtal och noggrann kartläggning av leverantörskedjan.	Under 2018 har arbetet med att minska antalet leverantörer inletts och en process för hållbara leverantörskedjor har initierats. Leverantörskoden har bifogats majoriteten av nya avtal.
Motverkande av korruption	Mutor och bestickning kan leda till felaktiga beslut och orsaka skada både ekonomisk och anseendemässigt för SSM.	Kartläggning av riskerna i leverantörskedjan. Uppförandekod, leverantörskod och policy för antikorruption gäller både anställda och underleverantörer.	Revidering av antikorrupsionspolicyen under 2018. Chefsjurist utsedd till ansvarig för antikorrupsionsarbetet.
Osålda bostäder	Färdigställda bostäder som inte blir sålda utan kvar i SSMs regi kan innebära utebliven avkastning och begränsa potentialen för framtida projekt.	Krav på 50,0 procent försäljningsgrad i projekt före produktionsstart minskar risken för osålda bostäder i samband med att projektet är färdigställt.	Inga osålda bostäder i färdigställda projekt vid utgången av 2018.
Hälsa och säkerhet samt respekt för mänskliga rättigheter	Olyckor och arbetsplatsskador kan leda till skador och dödsfall hos medarbetare och underentreprenörer med mänskligt lidande och ekonomisk skada som följd. Oskäliga arbetsvillkor hos underentreprenörer och dess leverantörer kan medföra skada både ekonomiskt och anseendemässigt.	SAM, systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga risk för olyckor och tillbud. Fortsatt implementering och uppföljning av efterlevnad av arbetsmiljöpolicy och leverantörskod.	Genom leanprocesser, som initierats under 2018, sker uppföljning av hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser. Omfattar även underentreprenörer. Initierat utvärdering av ledningssystem för hållbar leverantörskedja.
Personal	Svårigheter att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare kan försämra förmågan till att fullfölja projekt.	Aktivt arbete för att främja jämställdhet och mångfald. Interna utbildningsprogram för att säkerställa resurser och kompetens.	Generellt rekryteringsproblem i branschen. Arbete under året med utveckling av ledarskapsstöd för mellanchefer, gemensamt arbetssätt och avstämning med samtliga medarbetare. Andelen kvinnliga chefer har ökat under året.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2018
Finansiella risker			
Finanseringsrisk	Innebär risken att inte kunna refinansiera verksamheten och finansiera investeringar vilken kan orsaka såväl ekonomisk skada som utebliven avkastning.	Långsiktig stabil kapitalförsörjning via diversifiering av förfall, finansiering mm samt krav på ratingnivå på långgivare i enlighet med finanspolicyn.	Den generella marknadsutvecklingen för bostadsutvecklare har även påverkat förutsättningarna för finansiering under året. För mer information, se även Not 15 Finansiell riskhantering.
Likviditetsrisk	Om de likvida medlen är otillräckliga kan det innebära att SSM inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.	Vid varje given tidpunkt hålla likviditet motsvarande 100 procent av nettoinvesteringar och rörelsekapitalbehov kommande tre månader.	Koncernen har kunnat upprätthålla en god likviditetsstatus under året tack vara ett starkt kassaflöde.
Valutarisker	Rörelser i valutakurser kan påverka SSMs resultat och finansiella ställning.	Terminssäkring av koncernens nettoexponering på kvartalsbasis, risklimiterna anges i finanspolicyn.	Valutaexponeringen har varit begränsad under perioden.
Ränterisk	Förändringar i ränteläget kan få negativ effekt på kassaflöde och resultat. Risken finns dels direkt hos SSM, dels indirekt hos bostadsrättsförening.	Policy för räntebindning och ränterisk regleras i finanspolicyn och syftar till att minimera räntekostnaden givet risklimiterna.	En successivt avtagande räntebärande-skuldförlj har begränsat räntexponeringen.
Kredit- och motpartsrisker	Om långgivare, kunder eller leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden kan SSM lida ekonomisk skada.	Kreditupplysningar på kunder och noggrann kartläggning av leverantörer.	Då egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts under året har risken reducerats.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ) 556533-3902 ("Bolaget") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 till 2018-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen ("koncernen" eller "SSM").

KONCERNENS VERKSAMHET

SSM är den ledande bostadsutvecklaren inom sin nisch i Storstockholmsområdet och har i över 25 år deltagit i utvecklingen av flera attraktiva bostadsområden i regionen såsom Telefonplan och Fruängen. Projekten har varierat i storlek och komplexitet. Koncernen har sedan 2009 agerat totalentreprenör och tagit ett helhetsansvar för sina bostadsutvecklingsprojekt genom att förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder. SSM har en industriell erfarenhetsbas med ett nätverk av underentreprenörer, materialleverantörer, 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 optimera antal bostäder per markyta än vad som ursprungligen var planerat. SSMs portfölj uppgick per 31 december 2018 till 6 507 byggrätter (6 938), samtliga i citynära lägen med närhet till knutpunkter för lokaltrafik och med potential att utvecklas till smarta och prisvärda bostäder. SSM har som

målsättning att produktionsstarta cirka 300 bostäder under 2019 för att sedan årligen succesivt öka antalet till 1 500 bostäder under 2023. 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 dela finansieringsåtaganden vid projektutveckling.

MARKNADSUTVECKLING

Verksamheten påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige samt av utvecklingen på bostadsmarknaden 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 2018 uppgå till cirka 2,3 procent (SCB) och inflationen uppgick till 2,0 procent (SCB, KPIF) för januari 2019 vilket var i linje med Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent. Riksbankens reporänta var negativ under hela 2018.

Bostadsmarknaden i Storstockholm karakteriseras av en fortsatt mångårig strukturell bostadsbrist. Urbaniserings-takten, 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. Året präglades av en osäkerhet kring bostadsmarknadens och bostadsprisernas utveckling i Storstockholm. Riksbankens första räntehöjning på sju år bidrog även till det avvaktande läget. Det utökade amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018, skuldkvotstak samt bankernas interna kalkylräntor har gjort det allt svårare för Stockholms invånare

att finansiera sina bostadsköp och därigenom ta sig in på bostadsmarknaden. SEBs Boprisindikator från 14 januari 2019 minskade för fjärde månaden i rad, vilket bekräftar den stora osäkerhet som råder på bostadsmarknaden.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har de genomsnittliga bostadspriserna i Stockholms län stabiliserat sig under 2018 från det fall som inträffade under hösten 2017. Under fjärde kvartalet 2018 skedde en viss negativ utveckling av prisnivån för mindre bostäder, dock är marknaden alltför osäker för att dra några slutsatser av detta. Den genomsnittliga prisnivån på bostadsrätter inom Storstockholm minskade med -5,9 procent under året, och uppgick till 54 813 SEK (58 293). Prisnivån för ettor och tvåor minskade med -5,7 procent under 2018 och uppgick till 61 393 SEK (65 124). Bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek, minskade med -5,3 procent och uppgick till 72 421 SEK (76 487).

Ur ett makroekonomiskt perspektiv bedöms svensk tillväxtprognos för BNP 2019 uppgå till cirka 1,5 procent (Handelsbanken) och inflationen väntas bli i linje med Riksbankens mål om 2,0 procent (Handelsbanken, KPIF).

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2018

Under året har SSM produktionsstartat bolagets två första hyresrättsprojekt, Täby Turf och Sollentuna Quarters med totalt 272 hyresrätter. Avtal har även ingåtts om försäljning via forward funding av Täby Turf med 178 bostäder till bostadsbolaget Willhem, till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. Projekten Bromma Tracks, Turbinhallen och The Tube med 504 bostadsrätter färdigställdes under året, varav samtliga är sålda och tillträdna. Sju projekt, motsvarande 1 171 (1 414) bostadsrätter, är under produktion vid årsskiftet. Försäljningsgraden för bostadsrätter i pågående produktion fortsätter att vara på en marknads-

ledande nivå och uppgick till 96,9 procent (97,0) vid årets slut. Av de 5 336 byggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 62,8 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 37,2 procent till hyresrätter. I februari tilldelades SSMs JV-bolag Studentbacken en markanvisning för 100 studentbostäder i Bromma som hyresrätter, projektet Kandidaten.

Stockholms Stadsbyggnadskontor genomförde under mars och april 2018 ett tidigt samråd för det fortsatta arbetet med detaljplanen för området kring centrala Telefonplan i Stockholm. Samrådet inkluderade även projektet Tellus Towers. Se även not 31 Händelser efter balansdagen.

SSM erhöll den 20 juni 2018 obligationsinnehavarnas godkännande för ändring av projektundantaget i obligationsvillkoren. Efter justeringen har SSM möjlighet att starta produktion av projekt under förutsättning att andelen ingångna

Projektportfölj	2018	2017	2016	2015	2014
Förvärvade byggrätter	100	1 935	2 951	513	887
Färdigställda bostadsrätter	515	255	46	73	157
Produktionsstartade bostäder	1 171	1 414	1 479	1 287	813
Varav produktionsstartade hyresrätter	272	-	-	-	-
Antal sålda bostadsrätter	101	247	224	549	700
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i produktion	871	1 371	1 427	1 249	773
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	96,9	97,0	96,5	97,0	95,0

bindande förhandsavtal för SSMs samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent. Om SSM inte uppnår denna nivå har SSM fortsatt möjlighet att starta produktionen av projekt under förutsättning att bindande förhandsavtal har ingåtts avseende minst 50 procent av samtliga bostadsrätter i det relevanta projektet.

Under december kommunicerade SSM sin avsikt att justera den strategiska produktmixen, vilket innebär att koncernen under kommande år avser att öka produktionen av hyresrätter från 30 till 50 procent. Samtidigt sker en anpassning av prisnivån i merparten av de projekt som är säljstartade till cirka 2,0 MSEK. Målsättningen framöver är att cirka 70 procent av bolagets bostadsrätter ska kosta omkring 2,0 MSEK. Bakgrunden till förändringen är att förstärka kunderbjudandet riktat till unga vuxna samt enpersonshushåll. Mark- och miljööverdomstolen upphävde den 14 december

2018 beslutet att anta detaljplanen för projektet Bromma Boardwalk. Betalningen av köpeskillingen var villkorad av att detaljplanen för projektet skulle vinna laga kraft samt att fastighetsbildningen skulle ske innan den 28 februari 2019. Förutsättningarna för att villkoren skulle kunna uppfyllas under angiven tidsperiod föll därmed, vilket även innebar att SSMs skyldighet att fullgöra betalningen av köpeskillingen föll. Projektets köpeskillning uppgick till 500 MSEK, varav SSM har betalat 10 MSEK kontant. SSM för en fortsatt dialog med Niam utifrån de nya förutsättningarna för projektet. Kontantdelen av köpeskillingen ska betalas tillbaka till SSM, om parterna inte kommer överens om annat.

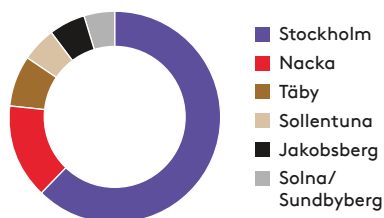
NY REDOVISNINGSPRINCIP FÖR BOSTADSUTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nasdaq Stockholm har under 2018 fört en dialog med börsnoterade bostadsut-

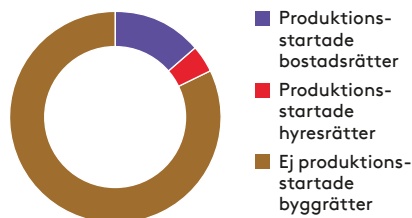
vecklare avseende tillämpningen av IFRS 15 samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Den 10 december erhöll SSM, samt övriga börsnoterade bostadsutvecklare, ett slutligt ställningstagande där Nasdaq bland annat anger kriterier och en presumtion för bedömning av bostadsrättsföreningars självständighet och konsolidering.

IFRS är ett principbaserat regelverk vars tillämpning kräver bedömningar och där olika slutsatser många gånger är möjliga. SSM har tidigare gjort bedömningen att bostadsrättsföreningarna varit självständiga och därmed inte konsoliderat dem i bolagets koncernredovisning. SSMs principer för redovisning av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar har även beskrivits i bolagets finansiella rapporter. Mot bakgrund av de kriterier och den nya presumtion som Nasdaq gett uttryck för gör SSM, i sin förnyade analys, bedömningen att bolaget kan utöva bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna varmed de ska konsolideras. Som följd av den ändrade bedömningen beslutade SSM att anpassa sin redovisning av bostadsrättsprojekt, med retroaktiv tillämpning, från och med delårsrapporten för fjärde kvartalet 2018. Den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkar också tidpunkten för när intäkter och kostnader från bostadsrättsprojekt kan avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsrättsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella köparen tillträder sin

Projektportfölj, geografisk fördelning



Projektportfölj, fördelning per projektstatus



bostad. Vid denna tidpunkt infaller också SSMs rätt till betalning för respektive bostad. Se även not 2 Redovisningsprinciper samt not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 652,5 MSEK (753,8). Omsättningen innevarande period utgörs huvudsakligen av entreprenadoomsättning mot JV-projektet Turbinhallen som färdigställd under året. Tillträdde och avräknade bostadsrätter innevarande år utgörs av bostäder från det egna projektet The Tube. Bruttomarginalen för perioden uppgick till 4,9 procent (15,7). Den lägre bruttomarginalen kan delvis förklaras med projektnedskrivning för projekt Clustret uppgående till -13,5 MSEK under fjärde kvartalet. I övrigt kan den lägre bruttomarginalen huvudsakligen hänföras till den höga andelen entreprenadoomsättning under året. Kostnad för försäljning och administration minskade till -51,4 MSEK (-73,8). Föregående år innehöll en jämförelsestörande post på -8,7 MSEK avseende kostnader för IPO. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under första halvåret 2018 vilket har inneburit kostnadsbesparingar under året. Vidtagna åtgärder har bland annat omfattat en generell minskning av antalet konsulter inom produktionsorganisationen och minskade utvecklingskostnader för projekt som inte är i produktionsfas.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 64,3 MSEK (36,6). Den högre resultatandelen för innevarande period kan hänföras till årets tillträdde och

avräknade bostadsrätter inom projektet Turbinhallen som färdigställd under perioden. Resultatandelar minskade till följd av ökade kostnader inom joint venture med Partners Group uppgående till -19,0 MSEK, vilket främst utgjordes av ökade prognostiserade kostnader för projektet Metronomen. Se även not 10 Innehav i joint ventures för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag. Övrig rörelseintäkt uppgick till 6,9 MSEK (145,6). För innevarande period har ytterligare avräkning av den framtida tilläggsköpskillingen för projektet Tellus Towers som överförts till joint venture med Partners Group skett, 6,9 MSEK resultatfördes under andra kvartalet 2018. Av jämförelseperiodens intäkt utgörs 145,6 MSEK av den initiala resultateffekten från transaktionen med Partners Group i samband med etablering av joint venture. Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 51,8 MSEK (226,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och övriga intäkter enligt ovan förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 7,9 procent (30,1). Innevarande års rörelseresultat justerat för engångskostnader över bruttoresultat, -13,5 MSEK, uppgår till 65,3 MSEK. Jämförelseperiodens rörelseresultat justerat för, resultat-effekter från etablering av joint venture med Partners Group, -145,6 MSEK, och en jämförelsestörande post, 8,7 MSEK, uppgår till 89,8 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen för båda perioderna uppgår till 10,0 procent (11,9). Periodens resultat uppgick till 15,3 MSEK (188,7). Finansiellt netto uppgick till -30,3 MSEK (-37,9) medan innevarande år innehöll

en avsättning för bedömd tillkommande skatt med -5,3 MSEK (0,0).

TOTALA TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Per balansdagen hade SSM 1 171 bostäder (1 414) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,9 procent (97,0). Värdet på bostäder i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 83,2 MSEK (143,0). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under åren 2020–2023 med nuvarande produktionsplanering. Kapitalbindningen i projekt-fastigheter, färdigställda bostäder, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2018 var 877,7 MSEK (1 154,2). Kapitalbindningen under 2017 påverkades betydligt till följd av att flera bostadsrättsprojekt i produktion drevs i egen regi, något som avtar under 2018 då dessa bostadsrättsprojekt färdigställdes med avtagande kapitalbindning som följd. Balansräkningens tillgångssida minskade med 309,8 MSEK jämfört med 31 december 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 766,7 MSEK (751,5) och soliditeten ökade till 57,0 procent (45,4) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning.

FINANSIERING OCH SKULDER

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och

lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 493,0 MSEK (729,0) varav obligationslånet utgjorde 396,4 MSEK (393,5).

Lån från kreditinstitut har under 2018 påverkats betydligt till följd av att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts och lån har kunnat amorteras ned med inbetalda insatser. Likvida medel uppgick per 31 december 2018 till 274,8 MSEK (346,1). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0). Se även not 15 Finansiell riskhantering och not 23 Upplåning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till december 2018 till 172,4 MSEK (26,2) och för fjärde kvartalet 2018 till -2,8 MSEK (46,0). Det starka kassaflödet för innevarande tolv månadersperiod kan huvudsakligen förklaras med att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts under året. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för samma period till -239,6 MSEK (288,7) vilket kan förklaras med återbetalning av långfristig finansiering för egna bostadsrättsprojekt som färdigställts.

SÄSONGSVARIATIONER

SSMs verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultat-

effekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

MODERBOLAGET

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under 2018. Periodens resultat uppgick till 46,0 MSEK (1,4). Årets resultatförbättring är huvudsakligen en effekt av ökat resultat från aktier och andelar i koncernbolag. Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 1 025,3 MSEK (926,6). Eget kapital uppgick per balansdagen till 643,1 MSEK (597,2).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 personer (3) 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 31 december 2018 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. Aktierna i bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Varje aktie i bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Vid 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.

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 resultatutväxt 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 2018 på sidorna 58–62 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 53–56 i detta 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 2018 har SSM arbetat proaktivt med att bland annat uppdatera bolagets arbetsmiljöpolicy och leverantörskod för leverantörer ansvariga för totalentreprenader. Under 2018 inträffade ett arbetsrelaterat olycksfall.

MILJÖPÅVERKAN

SSMs miljöarbete inkluderar såväl bolagets egen interna verksamhet, bolagets byggprocesser, som att producera hållbara bostäder som gör det enkelt för boende att leva ett klimatsmart liv. SSM använder 100,0 procent grön el och främjar en hållbar livsstil för bolagets kunder. Under 2018 har SSM även reviderat bolagets miljöpolicy samt säkerställt höga miljökrav på bolagets leverantörer genom bolagets framtagna leverantörskod.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Bestickning och mutor förekommer inom branschen och är något som bolaget aktivt motverkar. Såväl SSMs uppförandekod, särskilda policy för antikorruption samt leverantörskod, alla uppdaterade och antagna av styrelsen under 2018, tydliggör bolagets nolltolerans för korruption av 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 2018 fortsatt arbetet med att kartlägga leverantörskedjan. SSM ser såväl miljömässiga, arbetsrättsliga samt korruptionsrisker i bolagets leverantörskedja, som omfattar över 550 leverantörer. SSMs leverantörskod utgår från UN Global Compacts tio principer som omfattar samtliga hållbarhetsområden; mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Under 2018 bifogades leverantörskoden till alla nya produktionsavtal och bolaget började även samla in underskrifter från redan kontrakterade leverantörer. Vidare arbete med leverantörskedjan fortgår under 2019 och framåt.

MEDARBETARE

SSM har under de senaste åren byggt upp en stark organisation. Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för 2018 till 71 personer (70) varav 26 personer (27) var kvinnor. Antalet medarbetare följer av produktionsvolym. Sedan fjärde kvartalet 2017 har konsultstöd successivt avvecklats och en större andel av arbetet i projektorganisationen sker av egna medarbetare. Genom naturlig avgång har bolaget färre antal medarbetare under fjärde kvartalet 2018. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 96,9 procent (98,6) av ordinarie arbetstid och personalomsättningen under året uppgick till 25,3 procent (14,7). För ytterligare information se not

6 Ersättning till anställda. Under året genomfördes via A Great Place to Work en årligen återkommande medarbetarundersökning vilken gav ett resultat på NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) om 63 (82). SSM främjar en arbetsplats som värdesätter jämställdhet och mångfald. Koncernens uppförandekod och mångfaldspolicy markerar bolagets 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 2018 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga av SSMs medarbetare, för att kartlägga och säkerställa kompetens, utveckling och trivsel.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämma den 15 maj 2019 kommer förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att läggas fram. Riktlinjerna kommer att gälla fram till årsstämman 2020. Riktlinjerna ska tillämpas avseende ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. För närvarande finns det åtta 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 återfinns i sin helhet i Bolagsstyrningsrapporten. Se även not 6 Ersättning till anställda för information om ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i SSMs årsredovisning 2018 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning eller SSMs webbplats ssmlivinggroup.com där bolagsstyrningsrapporten även finns att tillgå som en separat rapport.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

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

FRAMTIDSUTVECKLING

Urbaniseringstrenden, trögrörliga flyttkedjor, underskott av hyresrätter samt omfattande underskott av nybyggnation lägger grunderna för en mångårig fortsatt strukturell bostadsbrist i Stockholm. Det makroekonomiska läget med en förväntad sjunkande BNP-tillväxt och svagt stigande ränteläge medför en osäkerhet kring bostadsmarknadens och bostadsprisernas utveckling i Storstockholm. Den underliggande utvecklingstrenden bedöms dock bestå med ett fortsatt stort behov av bostäder i regionen, framförallt inom hyresrättssegmentet.

SSM har stabila finanser, en attraktiv byggrättsportfölj, en kundbas med ett genuint behov av bostad, en 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 2023. Under 2019 har SSM som målsättning

att påbörja produktionen av cirka 300 bostäder, för att därefter årligen successivt öka till 1 500 bostäder under 2023. Målsättningen är att producera 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. Bolaget bedömer att efterfrågan på smarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen är fortsatt god framöver.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2019 framgår av not 29 Vinstdisposition.

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3, 7	652,5	753,8
Kostnad för produktion och förvaltning	4	-620,4	-635,6
Bruttoresultat		32,0	118,2
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8, 13, 14	-51,4	-73,8
Resultatandel i joint ventures	10	64,3	36,6
Övrig rörelseintäkt		6,9	145,6
Rörelseresultat		51,8	226,7
Finansiella intäkter	11	12,2	6,4
Finansiella kostnader	11	-42,5	-44,2
Finansiella poster netto		-30,3	-37,9
Resultat före skatt		21,4	188,8
Inkomstskatt	12	-6,2	-0,1
PERIODENS RESULTAT		15,3	188,7
<i>Resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		15,3	188,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
		15,3	188,7

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

	Not	2018	2017
Resultat per aktie (SEK)		0,39	5,12
Antal aktier vid periodens slut	22	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden		39 252 542	36 820 223

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	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	13	2,9	0,9
Summa immateriella tillgångar		2,9	0,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	14	0,3	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar		0,3	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	10	140,3	81,3
Fordringar hos joint ventures	7, 16	253,5	212,5
Övriga långfristiga fordringar	7, 16, 17	102,0	88,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		495,8	381,7
Uppskjutna skattefordringar	12	–	–
Summa anläggningstillgångar		499,0	383,1
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	18	467,0	675,7
Färdigställda bostäder	18	–	31,1
Summa varulager		467,0	706,9
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	16, 19	42,3	19,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter		1,0	–
Fordringar hos joint ventures	7, 16	16,9	153,6
Skattefordringar		1,0	0,5
Övriga fordringar	7, 16, 19	32,7	35,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9,6	8,7
Likvida medel	16, 21	274,8	346,1
Summa omsättningstillgångar		845,2	1 270,9
SUMMA TILLGÅNGAR		1 344,2	1 654,0

forts. Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital		506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		220,9	205,7
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		766,7	751,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		766,7	751,5
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	15, 16, 23	396,4	393,5
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 23	–	335,5
Övriga långfristiga skulder	16	–	0,7
Avsättningar	26	7,7	12,5
Uppskjutna skatteskulder	12	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder		404,6	742,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till joint ventures		0,1	0,1
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 23	96,6	–
Leverantörsskulder	15, 16	27,5	66,8
Avsättningar	26	12,5	4,3
Aktuella skatteskulder	12	2,5	2,7
Övriga skulder	16, 24	10,6	59,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23,1	26,8
Summa kortfristiga skulder		172,9	159,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 344,2	1 654,0

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

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 2017-01-01		30,1		271,2	301,3	301,3
Förändring redovisningsprincip				-260,7	-260,7	-260,7
Ny ingående balans		30,1		10,5	40,6	40,6
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				188,7	188,7	188,7
Summa totalresultat				188,7	188,7	188,7
<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	6,5
Summa transaktioner med aktieägare		9,2	506,5	6,5	522,1	522,1
EGET KAPITAL 2017-12-31		39,3	506,5	205,7	751,4	751,4
Eget kapital 2018-01-01		39,3	506,5	205,7	751,4	751,4
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				15,3	15,3	15,3
Summa totalresultat				15,3	15,3	15,3
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					0,0	0,0
Summa transaktioner med aktieägare					0,0	0,0
EGET KAPITAL 2018-12-31		39,3	506,5	220,9	766,7	766,7

Koncernens rapport över kassaflöden

MSEK	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51,8	226,6
Ej likviditetspåverkande poster	-15,8	-136,4
Upparbetad vinst i joint ventures	-64,3	-36,6
Erhållen utdelning från joint ventures	87,2	42,0
Erhållen ränta	1,7	0,5
Utbetald ränta	-40,9	-51,4
Utbetalda inkomstskatter	-0,3	-0,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	19,3	44,2
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av projektfastigheter	263,8	-35,0
Minskning/ökning av kundfordringar	-14,4	10,1
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-13,1	-6,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-39,7	-23,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-43,5	36,5
Summa förändring av rörelsekapital	153,1	-18,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172,4	26,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2,6	-0,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,0	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-90,6	-188,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	89,1	154,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,1	-34,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Tillskott av kapital	-	515,7
Utdelning	-0,1	-
Ökning av långfristiga skulder	-0,5	139,4
Amortering av långfristiga skulder	-239,1	-366,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239,6	288,7
Minskning/ökning av likvida medel	-71,3	279,9
Likvida medel vid periodens början	346,1	66,2
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	274,8	346,1

Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3	21,2	21,3
Kostnader för produktion och förvaltning		-0,2	-
Bruttoresultat		21,0	21,3
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-33,5	-40,9
Rörelseresultat		-12,5	-19,6
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag		50,0	20,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	44,1	36,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-35,6	-35,7
Resultat efter finansiella poster		46,0	1,4
Skatter	12	-0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		46,0	1,4

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

Moderbolagets balansräkningar

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	472,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	7	503,0	402,8
Övriga fordringar	17	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar		978,3	878,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		0,2	–
Fordringar hos koncernföretag		50,0	51,4
Fordringar hos joint ventures		0,6	–
Skattefordringar		0,2	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1,9	1,8
Kassa och bank		28,4	80,6
Summa omsättningstillgångar		81,2	134,1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 059,5	1 012,2
MSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		39,3	39,3
Överkursfond		506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar		4,6	4,6
Fritt eget kapital		46,8	45,4
Årets resultat		46,0	1,4
Summa eget kapital		643,1	597,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	15, 16, 23	396,4	393,5
Summa långfristiga skulder		396,4	393,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag		1,7	–
Leverantörsskulder	15, 16	3,6	3,0
Övriga skulder	24	5,1	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	21, 25	9,6	13,7
Summa kortfristiga skulder		20,0	21,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 059,5	1 012,2

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

MSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst		
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
Eget kapital 2018-01-01		39,3	506,5	51,4		597,2
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				46,0		46,0
Summa totalresultat				46,0		46,0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						0,0
Summa transaktioner med aktieägare						0,0
EGET KAPITAL 2018-12-31		39,3	506,5	97,4		643,1

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12,5	-19,6
Ej likviditetspåverkande poster	-	4,6
Erhållen ränta	44,1	36,8
Utbetald ränta	-32,8	-32,8
Utbetalda inkomstskatter	0,0	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-1,1	-11,2
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	0,7	-4,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	0,6	1,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-2,2	4,6
Summa förändring av rörelsekapital	-0,9	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2,1	-10,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50,2	-435,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50,2	-435,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Tillskott av kapital	-	515,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	515,7
Minskning/ökning av likvida medel	-52,2	70,4
Likvida medel vid periodens början	80,6	10,2
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	28,4	80,6

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. Huvudkontorets besöksadress är Torsgatan 13 och postadress är Box 517, 101 30 Stockholm. Bolaget är moderbolag i SSM-koncernen. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista Small Cap. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för verkställande direktören och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2018 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 april 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 15 maj 2019. Samtliga belopp redovisas i miljoner 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.

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 anskaffningsvärdeметoden. 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

Nedan anges nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare:

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument trädde i kraft 1 januari 2018 och innehåller regler för redovisning, klassificering, värdering, nedskrivning, bortbok-

ning, kvittning och säkringsredovisning. Standarden antogs av EU i november 2016 ersätter i sin helhet IAS 39 Finansiella instrument: Värdering och klassificering. De stora förändringarna återfinns inom de tre områdena klassificering och värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. Koncernens resultat efter slutförd genomgång av standarden är att införandet av IFRS 9 inte medför någon påverkan på koncernens finansiella rapporter utöver den utökade upplysningsplikt standarden medför. SSM har, i enlighet med IFRS 9, valt att inte tillämpa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter IAS 18 "Intäkter" och IAS 11 "Entreprenadavtal" samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden innebär en ny modell för intäktsredovisning (fem-steps-modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skilja överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 introducerar en fem-steps-modell:

- Steg 1 Identifiera avtalet
- Steg 2 Identifiera prestationsåtaganden
- Steg 3 Fastställande av transaktionspriset
- Steg 4 Allokering av transaktionspriset till prestationsåtaganden
- Steg 5 Redovisa intäkt när (eller allt eftersom) företaget uppfyller prestationsåtagandet

Koncernens intäkter kommer huvudsakligen från en intäktsström, nämligen bostadsutveckling för bostadsrättsföreningar. Standarden innebär även utökade upplysningskrav som presenteras i not 3 Intäkter från avtal med kunder. SSM har analyserat koncernens avtal och samverkan med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Som följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas också SSMs tidpunkt för när den totala intäkten för projektutvecklingen, d.v.s. när intäkter för markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas. Detta arbete har föranlett att koncernens tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende successiv vinstavräkning ändrats. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas istället vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den enskilda bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. SSM har med anledning av detta räknat om jämförelsetalen retroaktivt för 2017. Se även not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats

Nedan anges av EU godkända nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar senare än 1 januari 2018 och som bedöms relevanta för koncernen. Inga av dessa har tillämpats i förtid:

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019. IFRS 16 har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (tolv månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som nuvarande operationella leasingavtal. Kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att belastas i framtida perioder då amortering av leasingskulden klassificeras som kassaflöde från finansieringsverksamheten. För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler. SSM har under 2018 analyserat koncernens samtliga leasingavtal och utvärderat effekterna av den nya standarden på koncernens finansiella rapporter. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal avser bilar samt kontorslokaler. Lokalityresavtalen innehåller indexering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än tolv månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. SSM har inte förtidstillämpat IFRS 16 och kommer att tillämpa standarden från 1 januari 2019. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och kommer inte att räkna om jämförelsetalen. Nyttjanderätter värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden (justerade för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Vid tillämpning av IFRS 16 har koncernen använt följande praktiska lösningar som tillåts enligt standarden:

- Samma diskonteringsränta har använts på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper. I SSMs fall finns endast en portfölj av leasingavtal vilken avser de bilar som koncernen leasat.
- Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än tolv månader från 1 januari 2019 har redovisats som korttidsavtal.
- Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.
- Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp avtal.
- Koncernen har också valt att inte tillämpa IFRS 16 på de avtal som inte identifierats som leasingavtal i enlighet med IAS 17 och IFRIC 4.
- SSM är även leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en förändrad redovisning under IFRS 16. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker en omklassificering inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en rörelsekostnad inom posten Kostnad för produktion och förvaltning kommer att redovisas som en finansiell post i finansnettot och uppskattas vara 0,4 MSEK. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången för tomträttsavgälder uppgå till cirka 12,0 MSEK.

För leasingåtaganden kommer koncernen att redovisa nyttjanderätter om totalt cirka 44,0 MSEK per 1 januari 2019 och leasingskulder på 44,0 MSEK (efter justeringar för förutbetalda och upplupna leasingavgifter som redovisats per 31 december 2018). Redovisning av leasingavtal i vilka SSM är leasinggivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag 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 ett joint ventures förluster uppgår till, eller överstiger, dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser

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

Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess joint ventures, redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i joint ventures. Orealiserade förluster 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 miljön 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

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.

Fastighetsintäkter

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt stycket om kassaflödesanalys nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt över hyresavtalets löptid. 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 när kontrollen överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Rörligt transaktionspris beaktas som intäkt i den utsträckning att det är mycket sannolikt att en väsentlig reversering av intäkten inte kommer att ske i framtida perioder. 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

SSMs utveckling av bostäder i Stockholmsregionen genomförs huvudsakligen i form av ett entreprenadavtal tecknas med en bostadsrättsförening som beställare. Koncernen har hittills gjort bedömningen att bostadsrättsföreningar varit självständiga och därmed inte konsoliderats. SSM har i samband med övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder gjort en förnyad analys och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär. Beaktat en rad faktorer, samt de kriterier och den presumption som Nasdaq Stockholm ger uttryck för, har detta arbete föranlett att koncernens tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende successiv vinstavräkning ändrats. SSMs analys och bedömning är att bolaget kan utöva bestämmande inflytande över föreningen varmed den ska konsolideras under byggnationen fram till dess att bostadsrättsinnehavarna tillträder som medlemmar i föreningen och en boendestyrelse tillträtt. Som följd av den ändrade principen för konsolidering av föreningen påverkas också SSMs tidpunkt för när intäkter redovisas. Istället för att redovisa intäkter över tid ska intäkterna redovisas vid en tidpunkt. Tidigare perioder har räknats om i enlighet med IAS 8. SSM har med anledning av detta räknat om jämförelsetalen retroaktivt för 2017. Se även not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter. SSMs bedömning är att ingångna avtal med bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavare 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. markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den enskilda bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Vid denna tidpunkt infaller också SSMs rätt till betalning för respektive bostad. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på en andel av bostadens totala kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en tillgång, inom posten projektfastigheter och bostadsrättsföreningens skulder redovisas som korta respektive långfristiga räntebärande skulder i SSMs balansräkning.

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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas. Eftersom koncernen de senaste åren inte redovisat några skattemässiga resultat finns idag inga underskottsavdrag upptagna på koncernens balansräkning. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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 under 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 återvinnings-

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

Avskrivningar

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

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasing

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende huvudsakligen kopiatorer, bilar, kontorsmöbler, hyra av kontorslokaler och tomträttsavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019. Den nya standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (tolv månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som nuvarande operationella leasingavtal. Kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att belastas i framtida perioder då amortering av leaseingskulden klassificeras som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Koncernen som leasegivare

För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler. Leasingavtal där i allt väsentligt 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 samt färdigställda bostäder. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markskaffning 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 kostnader 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, IFRS 9

Allmänna principer

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflöden från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsskattliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Om affärsmodellens mål istället kan uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (hold to collect and sell), och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Alla övriga affärsmodeller (other) där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernen tillämpar affärsmodellen hold to collect för fordringar hos joint ventures, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel samt de finansiella tillgångar som redovisas bland övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde (enligt effektivräntemetoden vid löptiden längre än tre månader). Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Obligationslån och skulder till kreditinstitut klassificeras som finansiella skulder värderade

till upplupet anskaffningsvärde. Upplåningen redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning ingår i kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs sig. Transaktionskostnader för tecknande av ramavtal avseende kreditfacilitet hanteras som en kostnad för att säkra tillgängligheten till finansiering. Transaktionskostnaderna redovisas som en långfristig fordran i balansräkningen och som kostnad i resultaträkningen över facilitetens löptid på fem år.

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

- Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.
- Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.
- För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisnings-tillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade

kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande öknings av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande öknings av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernens största exponering för kreditrisk utgörs av likvida medel, fordringar hos joint ventures, kundfordringar och avtalstillgångar. Likvida medel och fordringar hos joint ventures omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar och avtalstillgångar grupperats baserat på geografi.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Finansiella instrument, IAS 39

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 förvärdas.

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 förfalldag 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 första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida 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 objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "försäljnings- och administrationskostnader".

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vid längre löptider (minst tre månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Obligationslån och skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Redovisat värde

för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs. 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.

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 10,0 TSEK per bostad belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper fram till garanti-besiktning, 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 medarbetare 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 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, förvaltningsstillgångar 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 medarbetare blivit uppsagd av koncernen före normal tidpunkt för pensionering eller då en medarbetare 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 medarbetare 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 hade aktierelaterade ersättningsplaner där bolaget erhöll tjänster från anställda som vederlag för koncernens eget kapital-instrument under 2017. Upplysningar angående dessa planer finns i not 6 Ersättningar till anställda.

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, d.v.s. 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. Beslutet att byta redovisningsprincip för konsolidering av bostadsrättsföreningar och när intäkter redovisas för desamma innebär att koncernen från och med fjärde kvartalet 2018 gör en förändrad uppskattning och bedömning som har väsentlig betydelse, se även not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Bostadsutveckling av bostadsrätter

SSM har i samband med övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder även analyserat och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär. Detta arbete har föranlett att koncernens tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende successiv vinstavräkning ändrats. SSM har vid en förnyad bedömning noterat att syftet med att bilda en bostadsrättsförening är att skapa en plattform för SSM att attrahera potentiella bostadsköpare till det bostadshus som SSM utvecklat och har för avsikt att färdigställa i enlighet med den specifikation som tagits fram. Beaktat en rad faktorer, samt de kriterier och den presumption som Nasdaq

Stockholm ger uttryck för, gör SSM bedömningen att de kan utöva bestämmande inflytande över föreningen varmed den ska konsolideras under byggnationen fram till dess att bostadsrättsinnehavarna tillträder som medlemmar i föreningen och en boendestyrelse tillträtt. Som följd av den ändrade principen för konsolidering av föreningen påverkas också SSMs tidpunkt för när intäkter redovisas, istället för att redovisa intäkter över tid ska intäkterna redovisas vid en tidpunkt. Tidigare perioder har räknats om i enlighet med IAS 8, se vidare not 30. SSMs bedömning är att ingångna avtal med bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavare 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. markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt och redovisas i samband med tillträde av respektive lägenhet. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på en andel av bostadens totala kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en tillgång, inom posten projektfastigheter och bostadsrättsföreningens skulder redovisas som långfristiga räntebärande skulder i SSMs balansräkning.

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.

Tilläggsköpeskilling Tellus Towers

Redovisat värde för tilläggsköpeskillingen avseende projekt Tellus Towers utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillingen baseras även till stor del på ledningens 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 tilläggsköpeskillingen 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 tilläggsköpeskilling utgår i sin helhet uppstår en potentiell förlust för koncernen uppgående till maximalt 117,5 MSEK baserat på den redovisade resultateffekten hänförlig till värderingen av tilläggsköpeskillingen. Det maximala beloppet omfattas av den redovisade resultateffekten, 57,6 MSEK, samt motsvarande resultat effekt 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 tilläggsköpeskillingen kan komma att förändras över tid. Skulle bedömningsgrunderna för projektets genomförande förändras i negativ eller positiv bemärkelse 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 förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. 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

IFRS 9 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 Intäkter från avtal med kunder

Koncernövergripande information

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

Nettoomsättningsfördelning koncernen	2018	2017
Projektintäkter från entreprenader	580,7	719,2
Försäljning av övriga byggtjänster	42,0	21,7
Försäljning av övriga byggvaror	13,0	1,8
Övriga intäkter	16,8	11,1
Totalt	652,5	753,8

Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 652,5 MSEK (753,8) och övriga intäkter från externa kunder i andra länder saknas för de aktuella åren.

Koncernen redovisar huvudsakligen samtliga intäkter vid en tidpunkt inom bostadsutveckling och då koncernen som helhet utgör ett segment finns ingen ytterligare uppdelning av intäkterna.

Följande tabell visar det sammanlagda beloppet av det transaktionspris som fördelats till de prestationsåtaganden som är uppfyllda (eller delvis uppfyllda) vid årets utgång. Återstående prestationsåtagande definieras som transaktionspriset för ingångna bindande avtal med bostadsköpare i projekt som produktionsstartats av SSM.

Transaktionspris som allokeras till återstående prestationsåtaganden	2018
Bostadsutveckling	1 071,0
Totalt	1 071,0

Koncernen förväntar sig att 23,6 procent av transaktionspris som fördelats till de prestationsåtaganden som är uppfyllda från och med 31 december 2018 kommer att redovisas som intäkt under nästa rapporteringsperiod. Av de återstående 76,4 procent bedöms 202,2 MSEK att redovisas som intäkt under räkenskapsår 2020 och resterande 57,5 procent att intäktsföras efterföljande perioder 2021–2023.

Avtalstillgångarna uppstår först med rätten till betalning. Avseende projektfastigheter sammanfaller rätten till betalning med överlämnande till kund och därmed betalning och intäkt. Detta innebär att inga avtalstillgångar redovisas.

Avtalsskulder	2018-12-31	2018-01-01
Upptagna skulder avseende avtal för sålda bostäder	6,0	8,9
Redovisat värde	6,0	8,9
varav		
Långfristiga skulder	5,6	8,0
Kortfristiga skulder	0,4	0,9
Redovisat värde	6,0	8,9

En avtalsskuld uppstår när en kund betalar en ersättning, eller om SSM har rätt till ersättning som är ovillkorad (t.ex. fordran), före den tidpunkt då utförda prestationer överförs till kund. Skulden redovisas antingen när betalningen sker eller när betalningen förfaller till betalning (det som inträffar först). Belopp hänförliga till bostadsutveckling är skulder som uppkommit då koncernen har utfört arbete för att uppfylla sina prestationsåtaganden men har erhållit viss delbetalning enligt överenskommen betalningsplan.

Följande tabell visar hur stor del av redovisade intäkter under perioden som är hänförligt till erhållna förskott som ingick i redovisad avtalsskuld vid ingången av året.

Intäkter som redovisats hänförliga till avtalsskulder som förelåg vid ingången av perioden	2018	2017
Försäljning av bostäder	0,9	6,4
	0,9	6,4

I övrigt finns det inga aktiverade kostnader avseende att fullfölja eller erhålla kontrakt.

NOT 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förändringar i lager av lagerfastigheter	184,0	221,5	–	–
Underentreprenader och tjänster	304,0	293,0	–	–
Råmaterial och förbrukningsmaterial	40,6	41,9	–	–
Kostnader för ersättningar till anställda	88,9	87,6	13,8	18,4
Av- och nedskrivningar	0,8	1,7	–	–
Frakt- och transportkostnader	2,9	1,8	–	–
Marknadsföring och försäljning	10,2	7,7	–	–
Kostnader för operationell leasing	9,1	8,0	–	–
Övriga kostnader	31,3	46,2	19,9	22,5
Finansiella kostnader och räntor	42,5	44,2	35,6	35,7
Totalt	714,4	753,6	69,3	76,6

NOT 5 Ersättning till revisorer

PwC	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdraget	3,0	1,8	1,0	0,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,4	–	–
Skatterådgivning	0,0	0,4	–	0,2
Övriga tjänster	0,7	1,3	0,7	1,2
Totalt	4,1	3,9	1,8	2,0

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	
	2018	2017	2018	2017
Löner och andra ersättningar	54,5	59,1	7,1	15,4
Sociala avgifter	21,6	22,9	4,5	5,8
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	12,8	10,5	2,2	2,1
Totalt	88,9	92,5	13,7	23,3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelse och koncernledning	2018	2017
Löner och andra ersättningar	13,4	20,4
Sociala avgifter	6,6	7,7
Pensionskostnader	4,2	3,4
Summa styrelse och koncernledning	24,2	31,5

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	41,1	38,6
Sociala avgifter	15,0	15,2
Pensionskostnader	8,6	7,2
Summa övriga anställda	64,7	61,0
Koncernen totalt	88,9	92,5

Riktlinjer

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Arvode till ledamöter utgår för arbete inom ersättningsutskottet och revisionsutskottet. Inget arvode utgår för ledamöter i investeringsutskottet. 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.

Villkor för ledande befattningshavare

För verkställande direktörens anställning i bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har en uppsägningstid om tre till sex månader.

Verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare är inte berättigade till något avgångsvederlag.

Pension för ledande befattningshavare

Verkställande direktörens pension är avgiftsbaserad och uppgår till 30,0 procent av under året utbetald fast månadslön multiplicerat med 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.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Årets bonus baserades på räkenskapsprincipen om successiv vinstavräkning, vilket innebar att rörlig ersättning utgick med 0,0 MSEK (3,2) till ledande befattningshavare inklusive verkställande direktören. Inför börsnoteringen 2017 avslutades ett incitamentsprogram som omfattade samtliga medarbetare som var anställda per den 31 december 2016. Ersättningsnivån är baserad på anställningstid och utbetalning från programmet sker först efter mer än fyra års anställningstid. Programmet,

som kostnadsfördes i sin helhet fram till och med år 2016, har för närvarande en fondering för framtida utbetalningar och sociala avgifter på totalt 8,9 MSEK. Under 2018 utbetalades 3,4 (1,4) MSEK från programmet till samtliga inkluderade medarbetare, varav 0,7 (0,3) till ledande befattningshavare. Sista utbetalningen från programmet sker i juni 2021.

Av dotterbolagens löner och ersättningar avser verkställande direktör 0,0 MSEK (0,0) och styrelsen 0,0 MSEK (0,0).

SEK 2018	Styrelse- arvode/lön ³⁾	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner ⁴⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	236 664	–	–	–	–	236 664
Styrelseledamot Bo Andersson	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per Berggren	116 664	–	–	–	–	116 664
Styrelseledamot Sheila Florell	106 664	–	–	–	–	106 664
Styrelseledamot Ulf Morelius	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Jonas Wikström	133 336	–	–	–	–	133 336
Verkställande direktör Mattias Roos ¹⁾	3 702 660	22 429	–	134 103	1 144 002	5 003 194
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	8 798 517	–	–	125 637	3 096 752	12 020 906
Totalt	13 094 505	22 429	–	259 740	4 240 754	17 617 428

¹⁾ Rörlig ersättning till verkställande direktör avser avvikelse mellan avsättning för rörlig ersättning 2017 och faktiskt utbetalad under 2018.

²⁾ Chefsjurist Maria Boudrie samt avdelningschef produktion & inköp Christer Ljung tillträdde sina tjänster i april 2018. I september 2018 tillkom affärsutvecklingschef Erik Lemaître som ny medlem av koncernledningen samtidigt som marknadschef Susanne Blomberg och CIO Jan Michelson lämnade koncernledningen. Försäljningschef Bo Westins anställning avslutades innan tillträde, varvid ersättning motsvarande sex månadslöner utbetalas till vederbörande.

³⁾ Styrelsens arvode kostnadsförs och utbetalas med en 1/12 varje månad per 2018.

⁴⁾ Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

SEK 2017	Styrelse- arvode/lön ¹⁾	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner ²⁾	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⁾ Under 2017 kostnadsfördes det totala, av årsstämman beslutade, styrelsearvodet.

²⁾ Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

forts. NOT 6 Ersättning till anställda

Inför årsstämman 2019 föreslår valberedningen en ökning av styrelse- arvode enligt följande: 350 000 SEK till styrelseordförande samt 175 000 SEK till respektive ledamot. Revisionsutskottets ordförande föreslås ett arvode om 75 000 SEK och respektive utskottsledamot 50 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande föreslås arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK.

Efter årets utgång har beslut fattats om gratifikation motsvarande en månadslön till Övriga ledande befattningshavare om totalt 0,6 MSEK vilken kostnadsförts på 2019. Till detta belopp tillkommer semesterersättning och pensionskostnad.

Aktierelaterade ersättningar

Under januari 2017 förvärvade oberoende styrelseledamöter, ledande befattningshavare och vissa andra nyckelpersoner 903 000 köpoptio- ner 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. Optio- nerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

Aktievärdet vid tidpunkten för förvärvet av optionerna har uppskat- tats 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, utspädningseffekt (ej väsentligt då det avser befintliga aktier), aktiepris på tilldelningsdagen och förväntad volatilitet i aktiepris, förväntad direktavkastning, riskfri ränta för optionens löptid samt korrelation och volatilitet för en grupp jämförelseföretag.

Indata i modellen för optioner som förvärvades under året var:

- optionerna betalades av mottagaren
- optionerna avsåg befintliga aktier och orsakar därmed ingen utspädning
- löptiden uppgick till 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 2018.

Anställda

Medelantal	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	26	27	1	1
Män	44	43	2	2
Totalt	70	70	3	3

Samtliga är anställda i Sverige.

Fördelning mellan kvinnor och män

Styrelseledamöter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	1	1	1	1
Män	6	6	6	6
Totalt	7	7	7	7
VD och övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	6	4	2	2
Totalt	8	6	3	3

Pensionsersättningar till medarbetare

Samtliga av koncernens pensionsplaner redovisas som avgiftsbe- stämda 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 2019 gällande ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 8,7 MSEK (9,2). Moderbolagets förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,0 MSEK (1,0). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,05476 procent (0,04685). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00953 procent (0,01073).

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 konsoli- dering 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 2018 upp- gick Alectas kollektiva konsolideringsnivå till 142,0 procent (154,0).

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kostnader för avgifts- bestämda pensionsplaner inklusive Alecta	12,8	10,5	2,2	2,1
Summa resultaträkningen	12,8	10,5	2,2	2,1

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	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning av tjänster				
Joint ventures	59,0	20,4	0,9	–
Bolag med gemensam ägare	0,2	1,0	–	–
Summa	59,2	21,4	0,9	–

Konsulttjänster från bolag där styrelsemedlem i moderbolaget har ekonomiska intressen:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Köp av varor och tjänster				
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	–	0,8

Transaktioner avser köp av tjänster och utgörs huvudsakligen av fakturerade styrelsearvoden.

För 2018 och framåt utbetalas samtliga styrelsearvoden som lön.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar på närstående				
Joint ventures	54,5	55,1	0,6	–
Koncernföretag ¹⁾	–	–	503,0	454,3
Skulder till närstående				
Joint ventures	–0,1	–	–	–
Netto vid årets slut	54,3	55,1	503,6	454,3

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. Koncernen har också marknadsmässiga personallån utställda till medarbetare om 1,8 MSEK.

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

Lån från eller till närstående:

Lån till joint ventures från koncernen	2018	2017
Vid årets början	288,6	69,1
Upptagna lån/Amorterade belopp	–80,5	215,2
Räntekostnader	7,9	4,3
Vid årets slut	215,9	288,6

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 (10,3) 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	2018	2017
< 1 år	9,1	8,0
1–5 år	17,2	25,7
Totalt	26,3	33,7
Årets minimileaseavgifter	8,6	7,0
Årets variabla avgifter	0,5	1,0
Totalt	9,1	8,0

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 9,1 MSEK (8,0).

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	2018	2017
< 1 år	10,5	5,9
1–5 år	6,3	4,9
Totalt	16,8	10,8
Årets minimileaseavgifter	9,7	5,8
Årets variabla avgifter	0,8	0,1
Totalt	10,5	5,9

Moderbolaget har inte innehaft några leasingavtal de aktuella åren.

NOT 9 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018	2017
Ingående redovisat värde	472,3	92,3
Aktieägartillskott	–	380,0
Utgående redovisat värde	472,3	472,3

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

Dotterbolag i koncernen per 2018-12-31

Bolag	Organisations-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
Aktiebolaget SSM Stockholm 3	559090-3869	Stockholm	100	100
• SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Stockholm	100	100
• Akalla Centrumfastigheter AB	556900-0010	Stockholm	100	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Stockholm	100	100
Hold C AB	556732-2234	Stockholm	100	100
• SSM Reversen AB	559109-3975	Stockholm	100	100
• SSM Hold Fast 5 AB	556732-2291	Stockholm	100	100
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	98	100
• LB SSM Stockholm Holding AB	559021-7153	Stockholm	100	100
– LBSSM Stockholm Holding 1 AB	559021-7146	Stockholm	100	100
Morgondagens stockholmare AB	556984-2098	Stockholm	100	100
• SSM JV Bolag AB	559105-4514	Stockholm	100	100
– LW SSM JV AB	559105-4720	Stockholm	100	100
• Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Stockholm	2	100
– Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Stockholm	98	100
• LW SSM Holding AB	559105-4746	Stockholm	100	100
• LW SSM Exploatering AB	559105-4688	Stockholm	100	100
• LW SSM Hold Projekt 1 AB	559105-4704	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 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
SSM Hold D AB	556925-8618	Stockholm	100	100
• Linneduken 2 AB	556980-2761	Stockholm	100	100
SSM Hold E AB	556984-1660	Stockholm	100	100
• PF West AB	559090-3851	Stockholm	100	100
SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Stockholm	100	100

forts. NOT 9 Andelar i koncernföretag

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
• Fastighets AB Sunrutas	559114-7938	Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	1	100
– Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	1	100
• SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	98	100
– Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	98	100
• SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Stockholm	100	100
– Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	1	100
– Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	1	100
SSM Hold Services AB	559051-9459	Stockholm	100	100
• SSM Property Services AB	559051-9467	Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Stockholm	100	100
• Sollentuna Tallskogen AB	556879-9315	Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Stockholm	100	100
• Fast 10 Stockholm AB	559036-7511	Stockholm	100	100
• Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Stockholm	100	100
– Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Stockholm	100	100
• Fastighets AB Wiberg	559045-5068	Stockholm	100	100
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Stockholm	100	100
• SSM Hyresbostäder AB (Hold SSM PG AB)	559109-3918	Stockholm	100	100
– SSM Lägenheter AB (SSM PG 2017 AB)	559109-3926	Stockholm	100	100
– Holdlarus AB	559115-9925	Stockholm	100	100
• SSM Hyres B AB	559143-8964	Stockholm	100	100
– SSM Bromma Boardwalk AB	559140-8751	Stockholm	100	100
– SSM Nacka E AB	559140-8728	Stockholm	100	100
– SSM Platform West AB	559140-8686	Stockholm	100	100
• SSM Hyresbostäder C AB	559129-1710	Stockholm	100	100
– Täby Turf Fastighets AB	559129-1702	Stockholm	100	100
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	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
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Stockholm	100	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Stockholm	100	100

forts. NOT 9 Andelar i koncernföretag

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
• Gyllene Ratten AB	556773-2804	Stockholm	100	100
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Stockholm	100	100
• JV Elverkshuset AB	559084-9914	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	100
– Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Stockholm	100	100
– Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Stockholm	100	100
SSM PG Real Estate S.å.r.l.	B215056	Luxemburg	50	50
• SSM PG Bygg AB	559115-1930	Stockholm	100	50
• Metronomen Telefonplan Finansiering AB	559143-7735	Stockholm	100	50
• Luxembourg Investment Company 181 S.å.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.å.r.l.	B215058	Luxemburg	100	50
– SSM Midsommarkransen AB	559062-5199	Stockholm	100	50
– SSM Partners Group 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
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 Sågtorp AB	556975-9136	Stockholm	100	50
Turbinhallen Utveckling AB	556981-7686	Stockholm	50	50

NOT 10 Innehav i joint ventures

Koncernen	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/ andelar	Uttagen del andelsvärde	
				2018-12-31	2017-12-31
Alfa SSM	50	30			
KB Alfa SSM, 969715-3998	49		49	11,1	42,0
Alfa SSM JV AB, 556840-4262) ¹⁾	50		50	–	–
Studentbacken	50	50	50		
KB Studentbacken, 969773-5182	49		49	–	–
Studentbacken JV AB, 556981-6472) ¹⁾	50		50	1,1	–
SSM PG Real Estate S.ä.r.l. B215056	50	50	506 764 050	–	–
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	50	50	250	75,0	–
JV Elverkshuset AB, 559084-9914	50	50	250	–	–
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	50	50	25 000	–	40,0
Total erhållen utdelning				87,2	82,0

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 räkenskapstabeller 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 per balansdagen 2018-12-31 mottagit hävningar avseende förhandsavtal från 55 bostadsköpare varav 54 förhandstecknare också har stämt föreningen och krävt att föreningen återbetalar tidigare erlagt förskott om 25,0 TSEK. Som skäl har bland annat angivits att förhandsavtalen är ogiltiga.

Bostadsrättsföreningen Metronomen, ett projekt som utvecklas av SSM PG JV, har per balansdagen 2018-12-31 mottagit hävningar avseende förhandsavtal från 61 bostadsköpare varav 5 förhandstecknare också har stämt föreningen och krävt att föreningen återbetalar tidigare erlagt förskott om 25,0 TSEK. Efter balansdagen har 44 av ovannämnda 61 bostadsköpare inkommit med stämningar och krävt återbetalning av erlagt förskott om 25,0 TSEK. Som skäl har bland annat angivits att förhandavtalen är ogiltiga.

SSM och de två aktuella föreningarna har analyserat de aktuella avtalen tillsammans med externa jurister och gör bedömningen att avtalen är giltiga, att hävningarna är oggrundade och att avtalen därmed ska fullföljas. SSM gör bedömningen att resultateffekten är marginell för koncernen.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 64,3 MSEK (36,6).

Resultaträkning i sammandrag	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma		SSM Elverkshuset	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	–	599,5	–	19,5	0,2	0,2	414,6	34,1	19,7	19,3	–	–
Kostnad för produktion och förvaltning	–7,8	–476,9	–	–11,0	–32,4	–0,1	–258,9	–23,4	–6,2	–5,4	3,0	–
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–	–	–	–	21,5	–	–	–
Övriga rörelsekostnader	–0,7	–0,3	–2,8	–3,2	–5,5	–13,7	–0,0	–	–1,4	–1,6	–0,0	–0,0
Rörelseresultat	–8,5	122,3	–2,8	5,3	–37,7	–13,6	155,7	10,7	33,7	12,3	3,0	–0,0
Av- och nedskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter	–	–	–	–	0,0	–	–	–	0,0	–	–	–
Finansiella kostnader	–3,3	–2,2	–0,3	–0,6	–0,3	–0,1	–3,0	–6,5	–10,7	–7,0	–5,0	–
Resultat före skatt	–11,8	120,1	–3,1	4,7	–37,9	–13,7	152,7	4,1	23,0	5,2	–2,0	–0,0
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–0,1	–0,2	–	–	–4,7	–1,3	–	–
Årets resultat	–11,8	120,1	–3,1	4,7	–38,1	–13,9	152,7	4,1	18,3	4,0	–2,0	–0,0

forts. NOT 10 Innehav i Joint ventures

	Alfa SSM JV		Student-backen JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma		SSM Elverkshuset	
Balansräkning i sammandrag	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Omsättningstillgångar												
Kassa och bank	35,0	98,8	3,0	7,1	25,1	21,1	4,3	8,2	4,0	13,0	0,6	4,6
Projektfastigheter	477,5	312,8	–	–	541,6	462,1	–	605,7	–	–	417,4	62,7
Övriga omsättningstillgångar	0,5	1,6	0,3	0,0	8,7	2,7	6,7	0,1	2,4	2,4	0,2	0,3
Summa omsättningstillgångar	513,0	413,2	3,3	7,1	575,5	485,9	11,0	614,0	6,4	15,4	418,2	67,6
Kortfristiga skulder	–22,2	–31,5	–3,4	–4,1	–42,1	–69,2	–	–153,7	–11,1	–7,3	–	–39,4
Summa kortfristiga skulder	–22,2	–31,5	–3,4	–4,1	–42,1	–69,2	–	–153,7	–11,1	–7,3	–	–39,4
Anläggningstillgångar	–	–	0,9	0,9	–	–	0,1	0,0	275,1	252,4	–	–
Långfristiga finansiella skulder	–429,3	–286,7	–1,3	–1,2	–325,5	–325,5	–	–452,0	–233,8	–246,6	–412,4	–28,2
Övriga långfristiga skulder	–8,1	–	–	–	–0,4	–	–	–	–7,2	–2,6	–1,8	–
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	–437,4	–286,7	–0,3	–0,3	–325,9	–325,5	0,1	–452,0	34,2	3,2	–414,2	–28,2
Nettotillgångar	53,4	94,9	–0,5	2,7	207,5	91,2	11,0	8,3	29,4	11,3	4,0	0,0

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		Student-backen JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma		SSM Elverkshuset	
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser i joint ventures	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter	178,0	178,0	–	–	–	–	0,0	228,0	187,5	187,5	350,0	350,0
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		Värdejustering av andelarna i SSM		Redovisat värde	
Koncernen	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
KB Alfa SSM, 969715-3998	23,8	29,8	–3,6	36,0	–11,1	–42,0	–	–	9,2	23,8
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	4,2	2,1	80,3	2,1	–75,0	–	–	–	9,5	4,2
KB Studentbacken, 969773-5182	2,5	–1,0	–1,6	3,5	–1,1	–	–	–	–0,2	2,5
Hold JV Nacka AB, 559084-9898	0,0	0,0	–1,0	–	6,0	–	–	–	5,0	0,0
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	5,6	43,6	9,1	2,0	–	–40,0	–	–	14,7	5,6
SSM PG Real Estate S.ä.r.l. B215056	45,2	–	–19,0	–6,9	77,5	52,2	–1,6	–	102,1	45,2
Övriga	–0,1	–0,0	–	–0,0	–	–0,0	0,0	–	–0,0	–0,1
Innehav i joint ventures vid utgången av året									140,3	81,3

NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2018	2017
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter på utlåning	12,2	6,4
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	12,2	6,4
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Räntekostnader på obligationslån	-32,5	-32,4
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-6,9	-7,0
Övriga finansiella kostnader	-3,1	-4,8
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-42,5	-44,2
Finansiella poster netto	-30,3	-37,9
Moderbolaget	2018	2017
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter på utlåning	44,1	36,8
Utdelning från dotterbolag	50,0	20,0
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	94,1	56,8
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Räntekostnader på obligationslån	-32,5	-32,4
Övriga finansiella kostnader	-3,1	-3,3
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-35,6	-35,7
Finansiella poster netto	58,5	21,1

NOT 12 Skatt

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt på årets resultat	6,2	0,0	-	0,0
Uppskjuten skatt	0,0	0,0	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	6,2	0,0	-	0,0

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	21,4	188,8	46,0	1,4
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats	4,7	41,5	10,1	0,3
Skatteeffekter av:				
Ej skattepliktiga intäkter	-81,6	-187,8	-11,0	-4,4
Ej avdragsgilla kostnader	70,1	125,8	-	0,0
Utnyttjande av förlustavdrag som inte redovisats tidigare	-2,8	-1,8	-	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	18,8	22,3	0,9	4,1
Justerings avseende underskott från tidigare år	-3,1	0,0	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	6,2	0,0	0,0	0,0

För 2018 har en avsättning gjorts för bedömd tillkommande skatt om -5,3 MSEK (0,0).

Uppskjuten skatt

Koncernen	2018	2017
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	0,0	0,0
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-	-
Summa uppskjuten skatt i resultaträkning	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än tolv månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder		
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än tolv månader	0,5	0,5
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom tolv månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5
Uppskjutna skattefordringar/skulder netto	-0,5	-0,5

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 (-)

2018	Ingående balans	Resultat-räkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-0,0	-	-	-0,0
Övrigt	-0,4	-	-	-0,4
Summa	-0,5	-	-	-0,5
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	0,5
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	-0,5

2017	Ingående balans	Resultat-räkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-1,1	-0,0	1,1	-0,0
Övrigt	-	-	-0,4	-0,4
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

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 52,5 MSEK (44,5), avseende förluster uppgående till 254,9 MSEK (202,3), 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 2018 till 0,0 MSEK (0,0).

NOT 13 Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingskostnader

Koncernen	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	6,6	4,0
Akkumulerade avskrivningar	-3,7	-3,1
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
Redovisat värde	2,9	0,9

Koncernen	2018	2017
Vid årets början	0,9	1,4
Investeringar	2,6	0,8
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-0,6	-1,3
Redovisat värde	2,9	0,9

Avskrivningskostnader på 0,0 MSEK (0,0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0,6 MSEK (1,3) i försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 14 Maskiner och inventarier

Koncernen	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	1,9	1,9
Akkumulerade avskrivningar	-1,6	-1,4
Bokfört värde	0,3	0,5

Koncernen	2018	2017
Vid årets början	0,5	0,4
Investeringar	0,0	0,4
Avyttringar och utrangeringar	0,0	-
Årets avskrivningar	-0,2	-0,3
Utrangering	0,0	-
Redovisat värde	0,3	0,5

Avskrivningskostnader på 0,0 MSEK (0,0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0,2 MSEK (0,3) i försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 15 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk och valutarisk), kredit- och motpartsrisk och finansieringsrisk. SSMs finansiella strategi är att finansverksamheten ska tillföra värde för koncernen. Finansverksamheten ska 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 ska begränsas genom hedging. Kapitaleffektivitet ska 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, d.v.s. transaktioner som ökar de finansiella risker som uppstår från den löpande verksamheten, är dock inte tillåtna. Riskhanteringen sköts centralt inom koncernens finansfunktion 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. Ränteriskenormen för den vägda genomsnittliga återstående räntebindningen, durationen (inklusive räntederivat), för koncernens finansiella tillgångar och skulder ska vara nio månader med hänsyn tagen till strömmen av amorteringar. Skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska 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 3-15 månader. Obligationslån och skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 493,0 MSEK (729,0), koncernens utlåning med rörlig ränta till 27,4 MSEK (8,3) och koncernens likvida medel till 274,8 MSEK (346,1). En förändring av ränteläget med +/- 1,0 procent skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 4,7 MSEK (7,3).

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 85,0 procent på kvartalsbasis. Säkring ska 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 procentnivåer 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, likvida medel, 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 Ekonomihandboken.

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 och behov av rörelsekapital för kommande sex månader. Likviditetsprognoser upprättas löpande av koncernens finansfunktion med rapportering till koncernledning och styrelse. Finansfunktionen 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 12, 24 och 36 månader eller annan lämplig indelning. 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 2018				
Obligationslån	16,0	16,0	411,4	–
Skulder till kreditinstitut	28,6	68,0	–	–
Leverantörsskulder	27,5	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	10,6	–	–	–
Per 31 december 2017				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	413,2
Skulder till kreditinstitut	3,2	3,2	303,3	34,0
Leverantörsskulder	66,8	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	59,1	–	–	–
Moderbolaget				
Per 31 december 2018				
Obligationslån	16,0	16,0	411,4	–
Leverantörsskulder	3,6	–	–	–
Per 31 december 2017				
Obligationslån	16,0	16,0	32,0	413,2
Leverantörsskulder	3,0	–	–	–

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 nettoskuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Koncernen	2018	2017
Total upplåning	493,0	729,0
Avgår likvida medel	–274,8	–346,1
Nettoskuld	218,2	382,9
Eget kapital	766,7	751,5
Nettoskuldsättningsgrad	0,3	0,5

NOT 16 Finansiella instrument per kategori

Koncernen 2018	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Fordringar hos joint ventures	270,4	–	–	–	270,4	270,4
Övriga långfristiga fordringar	102,0	–	–	–	102,0	102,0
Kundfordringar	42,3	–	–	–	42,3	42,3
Övriga fordringar	32,7	–	–	–	32,7	32,7
Likvida medel	274,8	–	–	–	274,8	274,8
Summa finansiella tillgångar	722,1	–	–	–	722,1	722,1
<i>Finansiella skulder</i>						
Obligationslån	–	–	396,4	–	396,4	400,0
Skulder till kreditinstitut	–	–	96,6	–	96,6	96,7
Leverantörsskulder	–	–	27,5	–	27,5	27,5
Övriga skulder	–	–	10,6	–	10,6	10,6
Summa finansiella skulder	–	–	531,1	–	531,1	534,8

Koncernen 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 joint ventures	366,0	–	–	366,0	366,0
Övriga långfristiga fordringar	88,0	–	–	88,0	88,0
Kundfordringar	19,3	–	–	19,3	19,3
Övriga fordringar	35,8	–	–	35,8	35,8
Likvida medel	346,1	–	–	346,1	346,1
Summa finansiella tillgångar	855,3	–	–	855,3	855,3
<i>Finansiella skulder</i>					
Obligationslån	–	393,5	–	393,5	400,0
Skulder till kreditinstitut	–	96,6	–	96,6	97,2
Övriga långfristiga skulder	–	0,7	–	0,7	0,7
Leverantörsskulder	–	66,8	–	66,8	66,8
Övriga skulder	–	20,6	38,4	59,1	59,1
Summa finansiella skulder	–	578,3	38,4	616,7	623,7

forts. NOT 16 Finansiella instrument per kategori

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2018						
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Fordringar hos koncernföretag	553,0	–	–	–	553,0	553,0
Kassa och bank	28,4	–	–	–	28,4	28,4
Summa finansiella tillgångar	581,5	–	–	–	581,5	581,5
<i>Finansiella skulder</i>						
Övriga långfristiga skulder	–	–	396,4	–	396,4	400,0
Leverantörsskulder	–	–	3,6	–	3,6	3,6
Övriga skulder	–	–	5,1	–	5,1	5,1
Summa finansiella skulder	–	–	405,1	–	405,1	408,7
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

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 note-
rade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som pris-
noteringar) 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 obser-
verbara 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 upp-
skattas vara lika med dess bokförda värden. Koncernen tillämpar inte
nettoredovisning för några av sina väsentliga tillgångar och skulder.
Det förekom inga överföringar mellan nivåer eller värderingskategorier
under perioden.

NOT 17 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2018	2017
Spärrade likvida medel	3,0	3,0
Depositioner	3,0	3,0
Fordringar på bostadsrättsföreningar	–	–
Reversfordran	96,0	82,0
Totalt	102,0	88,0

Moderbolaget	2018	2017
Spärrade likvida medel	3,0	3,0
Totalt	3,0	3,0

NOT 18 Varulager

Koncernen	2018	2017
Projektfastigheter	467,0	667,1
Färdigställda bostäder	–	31,1
Summa varulager	467,0	698,2

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

NOT 19 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2018	2017
Kundfordringar brutto	43,1	19,3
Reserv kundfordringar	–0,8	–
Övriga fordringar brutto	32,7	35,8
Reserv övriga fordringar	–	–
Kund- och övriga fordringar netto	75,0	55,1

Övriga fordringar och skattefordringar, koncernen	2018	2017
Handpenning aktier brutto	30,0	30,0
Reserv	–	–
Fordran bostadsrättsförening brutto	1,4	–
Reserv	–	–
Pågående projekt	1,1	0,2
Reserv	–	–
Övriga fordringar	–	1,1
Skattefordringar	0,2	4,5
Totalt	32,7	35,8

Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej. Förutom kundfordringar föreligger inga övriga fordringar med försenade betalningar.

Åldersanalys av förfallna kundfordringar och övriga fordringar:	2018	2017
1–30 dagar	1,0	0,2
31–60 dagar	–	16,5
> 60 dagar	1,2	0,1
Summa förfallna kund- och övriga fordringar	2,3	16,8

Reserven för osäkra kundfordringar och övriga fordringar uppgick till 0,8 MSEK per den 31 december 2018 (0,0). Förändringen i reserver för kundfordringar beror i allt väsentligt på ökade balanser.

Koncernen har upprättat en kreditförlustmatris med utgångspunkt i historiska kreditförluster. Ingen ytterligare förlustreservering är gjord, då beräknad förlust ej uppgår till väsentligt belopp.

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2018	2017
Förutbetalda hyresutgifter	1,9	2,6
Upplupen ränta	1,0	–
Övriga förutbetalda kostnader	0,4	3,1
Förutbetalda kostnader i projekt	–	0,2
Upplupna intäkter i projekt	6,2	2,7
Övriga upplupna intäkter	0,1	–
Totalt	9,6	8,7

Moderbolaget	2018	2017
Förutbetalda hyresutgifter	1,9	1,6
Förutbetalda kostnader i projekt	–	0,2
Totalt	1,9	1,8

NOT 21 Likvida medel samt Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Banktillgodohavanden	274,8	346,1	28,4	80,6
Totalt	274,8	346,1	28,4	80,6

Koncernen har upprättat en bedömning av risken för kreditförluster. Ingen förlustreservering är gjord, då beräknad förlust ej uppgår till väsentligt belopp.

NOT 22 Eget kapital

Aktiekapital

Stamaktier, i miljontals aktier	2018	2017
Emitterade per 1 januari	39,3	0,3
Emitterade per 31 december –betalda	39,3	39,3

Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 39 252 542 (39 252 542) 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.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Eget kapital	766,7	751,4	643,1	597,2
Soliditet, %	57,0	45,4	60,7	59,0
Räntabilitet på eget kapital, %	2,0	47,7	7,4	0,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	5,3	2,3	1,0

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.

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, MSEK	Totalt aktiekapital, MSEK	Kvotvärde
1994	Bildande	1 000	1 000	0,1	0,1	-
2004	Nyemission	300 000	301 000	30,0	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 23 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig upplåning				
Obligationslån	396,4	393,5	396,4	393,5
Skulder till kreditinstitut	–	335,5	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	0,7	–	–
Summa långfristig upplåning	396,4	729,7	396,4	393,5
Kortfristig upplåning	96,6	–	–	–
Summa upplåning	493,0	729,7	396,4	393,5

Förfallostruktur:

2018	MSEK	Effektivränta
< 1år	96,6	3,52 %
1–2 år	396,4	8,24 %
3–4 år	–	–
Summa	493,0	
2017	MSEK	Effektivränta
< 1år	–	–
1–2 år	336,2	2,7 %
3–4 år	393,5	8,2 %
Summa	729,7	

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 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. Ställda säkerheter för obligationslånet består av aktiepant i samtliga aktier i SSM Fastigheter AB och alla aktier i samtliga av SSM Fastigheter AB direkt helägda dotterbolag. Av SSM Fastigheter AB tillkommande helägda dotterbolag ska även de pantsättas till förmån för obligationen.

Skulder till kreditinstitut

Skuld om 96,8 MSEK består av rörelsefinansiering i fastighetsbolag: 33,0 MSEK med en löptid till september 2019 och dispositionsränta om STIBOR3M +2,5 procent, säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Herrgården 1,35 MSEK med en löptid till december 2019 och dispositionsränta om STIBOR +5,5 procent, säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Gulmåran 12, 28,8 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 2018 (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	2018	2017
Obligationslån	396,4	393,5
Skulder till kreditinstitut	96,6	335,5
Summa långfristig upplåning	493,0	729,0

Verkligt värde	2018	2017
Obligationslån	400,0	400,0
Skulder till kreditinstitut	96,8	335,8
Summa långfristig upplåning	496,8	735,8

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 24 Övriga skulder

Koncernen	2018	2017
Personalrelaterade skatter	3,2	3,1
Moms	7,3	4,4
Kortfristiga övriga skulder	0,1	51,6
Koncernen totalt	10,6	59,1

Moderbolaget	2018	2017
Moms och personalrelaterade skatter	5,1	4,9
Moderbolaget totalt	5,1	4,9

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna sociala avgifter inklusive semesterlöne-skuld	9,3	5,8	1,2	0,9
Upplupen bonus	–	6,1	–	4,7
Upplupna räntor	4,6	4,6	4,6	4,6
Övriga upplupna kostnader	9,2	10,2	3,8	3,4
Totalt	23,1	26,8	9,6	13,7

NOT 26 Avsättningar

	2018	2017
Ingående balans	16,8	17,2
Årets avsättningar	10,0	2,2
Utnyttjat under året	–6,6	–2,6
Utgående balans	20,2	16,8
Varav långfristig del	7,7	12,5
Varav kortfristig del	12,5	4,3
Summa	20,2	16,8

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

NOT 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 108,3 MSEK (154,2). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (97,2) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7).

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för joint ventures som inte konsolideras inom koncernen har lämnats till ett värde om 129,7 MSEK (329,0) varav bostadsrättsföreningar som kontrolleras av joint ventures utgör 119,4 MSEK (318,7). SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist bedöms i dagsläget ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

NOT 28 Kassaflödesanalysen

Poster som har påverkat rörelseresultatet men inte kassaflödet:

Koncernen	2018	2017
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,8	1,8
Kostnad för utställda optioner	–	6,5
Övrig intäkt för villkorade betalströmmar	–6,9	–145,7
Förändringar i avsättningar	–9,7	–
Övrigt	–	1,0
Totalt	–15,8	–136,4

Nettoskuld	2018
Likvida medel	274,8
Kortfristiga placeringar	–
Låneskulder – förfaller inom ett år	–96,6
Låneskulder – förfaller efter ett år	–396,4
Nettoskuld	–218,3
Likvida medel och kortfristiga placeringar	274,8
Bruttoskuld – bunden ränta	–
Bruttoskuld – rörlig ränta	–493,0
Nettoskuld	–218,3

	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	346,1	–	–	–	–	–730,2	–384,1
Kassaflöde	–71,3	–	–	–	–	237,2	165,8
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	–
Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	–	–	–	–	–	–	–
Nettoskuld per 31 december 2018	274,8	–	–	–	–	–493,0	–218,3

NOT 29 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel:

SEK	
Överkursfond	506 499 490
Balanserat resultat	51 420 652
Årets resultat	45 957 723
Summa	603 877 865

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

SEK	
I ny räkning balanseras	603 877 865

NOT 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

Nasdaq Stockholm har under 2018 fört en dialog med börsnoterade bostadsutvecklare avseende tillämpningen av IFRS 15 samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte.

Den 10 december erhöll SSM, tillika ett antal andra börsnoterade bostadsutvecklare, ett slutligt ställningstagande där Nasdaq bland annat anger kriterier och en presumtion för bedömning av bostadsrättsföreningars självständighet och konsolidering. Av denna framgår att Nasdaq anser att för att en bostadsrättsförening ska anses vara självständig krävs att vissa presumtioner rörande bostadsrättsföreningens tillsättning av styrelse och sammansättning av styrelsen är uppfyllda. Om föreningen inte kan anses vara självständig ska den konsolideras och intäkterna ska redovisas vid en tidpunkt (när kunden tar kontroll i samband med leverans till den enskilda bostadsrättsinnehavaren), inte över tid (successivt).

IFRS är ett principbaserat regelverk vars tillämpning kräver bedömningar och där olika slutsatser många gånger är möjliga. SSM har tidigare bedömt att varje bostadsrättsförening med vilka entreprenadavtal ingåtts utgör en självständig och fristående juridisk person med en oberoende styrelse. Styrelsens primära ansvar är att tillvarata

de framtida bostadsrättsinnehavarnas intressen, att fastställa den ekonomiska planen och ingå avtal för föreningens räkning. Baserat på denna bedömning har bostadsrättsföreningar tidigare inte konsoliderats i SSMs koncernredovisning. Intäkter för koncernens uppdrag att uppföra en fastighet på uppdrag av föreningen har redovisats över tid (successiv vinstavräkning).

Mot bakgrund av den nya presumtion som Nasdaq nu ger uttryck för har SSM analyserat bolagets avtal och samverkan med bostadsrättsföreningar och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär och efter genomförd analys beslutat att anpassa sin redovisning av bostadsrättsprojekt. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, d.v.s. tidigare perioder har räknats om.

Till följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas också SSMs tidpunkt för när intäkter redovisas. Intäkten för att uppföra och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Vid denna tidpunkt infaller också SSMs rätt till likvid betalning för respektive bostadsrätt. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens redovisas skulder som korta respektive långfristiga räntebärande skulder i SSMs balansräkning. SSM bedömer att tidpunkten när bostadsrättsföreningen erhåller slutplacering av sin långfristiga räntebärande finansiering är det tillfälle då kontrollen av bostadsrättsföreningen inte längre är betydande och föreningen, med beaktande av Nasdaqs kriterier och presumtion, inte längre ska konsolideras inom koncernen.

Den ändrade principen har således medfört en påverkan på koncernens tidigare redovisade resultat och balansräkningar. För att tydliggöra effekterna av denna anpassning följer nedan omräknade resultat- och balansräkningar i sammandrag. Balansräkningen under 2017 påverkas betydligt till följd av att flertalet bostadsrättsprojekt i produktion drevs i egen regi, något som avtar under 2018 då dessa bostadsrättsprojekt färdigställts. Förändringen av bolagets resultat under 2018 är en konsekvens av en hög andel av färdigställda bostadsrättsprojekt under året. Effekten av genomförda justeringar framgår nedan samt av pressmeddelande den 6 februari 2019 med titeln SSM tillämpar ny redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar;

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Okt-dec 2017		Okt-dec 2017
Nettoomsättning	107,3	133,8	241,0
Kostnader för produktion och förvaltning	-101,1	-116,6	-217,7
Bruttoresultat	6,2	17,2	23,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-18,7	-	-18,7
Övriga intäkter	3,5	-3,6	-0,0
Resultatandel i joint ventures	13,4	-5,6	7,7
Rörelseresultat	4,4	8,0	12,4
Summa finansiella kostnader och intäkter	-7,1	-1,1	-8,2
Resultat före skatt	-2,7	6,9	4,2
Inkomstskatt	0,2	-	0,2
Resultat	-2,5	6,9	4,5
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,06		0,11
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Jan-dec 2017		Jan-dec 2017
Nettoomsättning	516,2	237,6	753,8
Kostnader för produktion och förvaltning	-448,2	-187,4	-635,6
Bruttoresultat	68,0	50,2	118,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-73,8	-	-73,8
Övriga intäkter	126,5	19,2	145,6
Resultatandel i joint ventures	49,5	-12,9	36,6
Rörelseresultat	170,2	56,4	226,7
Summa finansiella kostnader och intäkter	-31,0	-6,9	-37,9
Resultat före skatt	139,2	49,6	188,8
Inkomstskatt	-0,0	-	-0,0
Resultat	139,2	49,6	188,8
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	3,78		5,12
Genomsnittligt antal aktier under perioden	36 820 223		36 820 223

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	Jan-sep 2018		Jan-sep 2018
Nettoomsättning	221,1	373,2	594,2
Kostnader för produktion och förvaltning	-193,1	-355,9	-548,9
Bruttoresultat	28,0	17,3	45,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-37,7	-	-37,7
Övriga intäkter	13,4	-6,6	6,9
Resultatandel i joint ventures	8,4	62,5	70,9
Rörelseresultat	12,2	73,2	85,4
Summa finansiella kostnader och intäkter	-23,1	-	-23,1
Resultat före skatt	-10,9	73,2	62,2
Inkomstskatt	-0,6	-	-0,6
Resultat	-11,5	73,2	61,7
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,29		1,57
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542		39 252 542

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	2017-12-31		2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	-	1,4
Innehav i joint ventures	206,8	-125,6	81,3
Fordringar hos joint ventures	343,7	22,3	366,0
Övriga långfristiga fordringar	135,2	-47,2	88,0
Projektfastigheter	427,9	279,1	706,9
Kundfordringar	19,3	-0,1	19,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	70,9	-70,9	-
Övriga fordringar	110,6	-65,6	45,0
Likvida medel	310,2	35,9	346,1
Summa tillgångar	1 626,0	28,0	1 654,0
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital	962,6	-211,1	751,4
Övriga avsättningar	12,5	-	12,5
Obligationslån	393,5	0,0	393,5
Skulder till kreditinstitut	97,1	238,4	335,5
Övriga skulder	133,4	0,7	134,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,8	-0,0	26,8
Summa skulder och eget kapital	1 626,0	28,0	1 654,0

	Innan justering	Omräknings- effekt	Efter justering
	2016-12-31		2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	–	1,8
Innehav i joint ventures	187,1	–112,7	74,5
Fordringar hos joint ventures	72,1	5,8	77,9
Övriga långfristiga fordringar	203,8	–195,1	8,7
Projektfastigheter	208,8	647,1	855,9
Kundfordringar	29,4	–	29,4
Upparbetade ej fakturerade intäkter	163,4	–163,4	0,0
Övriga fordringar	105,5	–14,0	91,4
Likvida medel	63,9	2,3	66,2
Summa tillgångar	1 035,8	170,0	1 205,8
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital	301,3	–260,7	40,6
Övriga avsättningar	14,4	–	14,4
Obligationslån	390,7	–0,1	390,6
Skulder till kreditinstitut	132,8	430,3	563,1
Övriga skulder	161,1	0,4	161,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35,5	–	35,5
Summa skulder och eget kapital	1 035,8	170,0	1 205,8

NOT 31 Händelser efter balansdagen

Under januari 2019 kommunicerades att projekt Clustret i Jakobsberg med cirka 200 byggrätter avslutas till följd av kommunens förändrade planarbete och efter förhandling med säljare. SSMs skyldighet att betala köpeskilling om 182,0 MSEK föll därmed. 20,0 MSEK i erlagd handpenning återbetalades till SSM under januari 2019. Bolagets resultateffekt uppgår till –13,5 MSEK, vilken belastat fjärde kvartalet 2018 i sin helhet.

Stockholms Stadsbyggnadsnämnd fattade beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers den 31 januari 2019. Ordinarie plansamråd planeras till tredje och fjärde kvartalet 2019 med efterföljande granskningsperiod fram till dess att detaljplanen planeras kunna antas under fjärde kvartalet 2020.

Under februari 2019 offentliggjordes att SSM från och med delårsrapport fjärde kvartalet 2018 tillämpar ny redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. Se vidare not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Bostadsprojektet Turbinhallen, som består av 205 bostadsrätter i Järla Sjö färdigställdes under 2018. I februari 2019 offentliggjordes att en kostnadsökning uppstått inom ramen för projektets färdigställande, vilken belastar SSM med en nettoresultateffekt om –7,8 MSEK i fjärde kvartalet 2018.

Till följd av redan genomförd optimering av organisationen under slutet av 2018 kommer koncernens totala lönekostnader för 2019 att minska med –15,0 procent, vilket motsvarar 14,0 MSEK på helår. I syfte att minska kostnadsbasen ytterligare har SSM initierat ett sparprogram med målet att minska bolagets OH-kostnader med 50,0 procent, vilket motsvarar 25,0 MSEK på helår.

Brf Metronomen erhöll den 28 februari 2019 stämningar från 44 förhandstecknare som tidigare hävt sina förhandsavtal. Förhandstecknarna yrkar att tingsrätten förpliktigar bostadsrättsföreningen att återbetala de av förhandstecknarna tidigare erlagda förskotten om 25,0 TSEK samt ränta. Den finansiella effekten för koncernen bedöms som marginell.

Styrelsens underskrifter

Moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2019 för fastställelse.

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

ningssed 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 16 april 2019

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 17 april 2019
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 63–112 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 2018 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 2018 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 moderbolagets rapport över totalresultat och moderbolagets balansräkningar samt koncernens rapport över totalresultat 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 och koncernens 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 koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Av förvaltningsberättelsen, bolagets redovisningsprinciper och not 30 framgår att bolaget ändrat princip för redovisning och resultatavräkning av bostadsrättsprojekt. Denna justering har haft väsentlig påverkan på bolagets redovisning och finansiella rapportering och därmed även påverkat revisionens inriktning. Vi har analyserat och utvärderat grunderna för denna justering och granskat bolagets retroaktiva omräkning av finansiella rapporter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra områden som fått särskild uppmärksamhet i vår revision. De har betydande inslag av uppskattningar och bedömningar och bland dessa ingår värdering av projektfastigheter samt värdering av tilläggsköpeskilling.

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 förmåga att genomföra planerade projekt. Vi tar därför del av och analyserar företagsledningens affärs- och likviditetsplanering.

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

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 misstag. 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

Redovisning av bostadsrättsprojekt

Som framgår av förvaltningsberättelsen har SSM under 2018 fått frågor från Nasdaq Stockholm AB (Nasdaq) om bland annat grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet. I Nasdaqs slutskrivelse den 10 december anges bland annat vad Börsen anser vara relevanta kriterier, inklusive en presumtion, för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet och därmed frågan om konsolidering enligt IFRS 10 *Koncernredovisning*.

IFRS är ett principbaserat regelverk vars tillämpning kräver bedömningar och där olika slutsatser många gånger är möjliga. SSM har tidigare gjort bedömningen att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därför inte konsoliderat dem. Mot bakgrund av den presumtion som Nasdaq nu givit uttryck för har SSM beslutat att justera sin redovisning innebärande att bostadsrättsföreningarna konsolideras vilket även innebär att SSMs kund nu utgörs av den enskilde bostadsrättsköparen och inte som tidigare av bostadsrättsföreningen. Det innebär att SSMs intäkter nu redovisas vid en tidpunkt, vid bostadens färdigställande och överlämnande till kunden, och inte som tidigare över tid (successivt). Jämförelsetalen har omräknats enligt IAS 8. En justering av detta slag utgör till sin natur ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

För ytterligare information hänvisas bl.a till:

Förvaltningsberättelsen (sidan 65),

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper avsnitten *IFRS 15*

Intäkter från avtal med kunder, Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter, Viktiga uppskattningar och bedömningar

Not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

Värdering av projektfastigheter

Koncernens projektfastigheter har ett redovisat värde på 467 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 om Varulager - projektfastigheter och Viktiga uppskattningar och bedömningar - *Projektfastigheter*

Not 18 Projektfastigheter

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har under året för en dialog med företagsledningen, revisionsutskottet och styrelsen kring grunderna för bedömning av bostadsrättsföreningars självständighet och tagit del av den korrespondens som förekommit i samband med Nasdaqs granskning och slutliga ställningstagande i den aktuella frågan.

Vi har i samband med denna kommunicerat våra observationer, reflektioner och analyserat bolagets antaganden och bedömningar i sin förnyade analys och beslut om justerad princip för redovisning av bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar.

Vi har utvärderat grunderna för justeringen, granskat de justerade posterna och dessas effekt på koncernens resultaträkningar och balansräkningar samt dess kassaflödesanalys. Vi har även granskat och utvärderat de upplysningar som SSM lämnat i bland annat Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, Not 3 Intäkter från avtal med kunder och Not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Granskningen har även innefattat en utvärdering av att presentation och upplysningar är ändamålsenliga och förenliga med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattning och bedömningar samt fel.

Vi har i vår revision granskat anskaffningsvärdet för förvärvade projektfastigheter mot avtal och tagit del av villkoren i ingångna markanvisningsavtal. Vi har även stickprovvis 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 projektsresultat 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 57,6 mkr och har beräknats med utgångspunkt från det avtal SSM ingick i JV-samarbetet med Partners Group 2017. 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 117,5 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 från bolaget en förnyad analys och värdering av avtalad tilläggsköpeskillning.

Vår revision har även omfattat genomgång av dokumentation och besluts handlingar för bolagets egen projektutveckling samt tagit del av utvecklingen och beslut av Stockholm Stad i pågående detaljplaneprocess.

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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–62 och sidorna 132–139. 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 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 OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för

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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och verkställande direktörens förvaltning för SSM Holding AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisions-sed 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 15 maj 2018 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 17 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2018

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.

STATION TELEFONPLAN

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.

2018 års rörelseresultat uppgick till 51,8 MSEK. Vid årsskiftet fanns 1 171 bostäder i produktion och 6 507 byggrätter i projektportföljen. SSM har som mål att producera 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. Under 2019 avser bolaget att produktionsstarta 300 bostäder för att därefter successivt utöka till 1 500 bostäder per 2023.

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 är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017.

www.ssmlivinggroup.com

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av SSMs tillämpning av koden. SSM redovisar inga avvikelser från koden under 2018. Inga överträdelser av tillämpliga börsregler eller av god sed

- Monitorering av den avvaktande bostadsmarknaden i Storstockholm.
- Förändring av affärsstrategi i syfte att öka andelen produktion av hyresrätter till 50 procent i närtid.
- Marknadsanpassning av bostadsrättsprodukten till ett absolut pris om cirka 2,0 MSEK.
- Förändring av obligationsvillkor i syfte att kunna produktionsstarta projekt i ett tidigare skede.
- Försäljning av hyresrättsprojektet Täby Turf till Willhem.
- Översyn av bolagets förhandsavtal och hantering av uppkomna tvister med

- Kontinuerlig anpassning av bolagets verksamhet och kostnadsbas, i syfte att förbättra lönsamhet och likviditet.

Vid årsslutet 2018 hade SSM 2 249 aktieägare enligt Holdings och Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes 13,2 procent av svenska institutitioner och fonder, 73,5 procent av utländska investerare och 11,9 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 88,3 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget.

The diagram illustrates the corporate governance structure with the following components and interactions:

- Revisor** (purple box) interacts with **Bolagsstämman** and **Styrelsen** via **INFO** (purple arrows).
- Bolagsstämman** (brown box) receives **VAL** (orange arrow) from **Revisor** and sends **VAL** (orange arrow) to **Valberedning** (purple box).
- Bolagsstämman** sends **FÖRSLAG** (purple arrow) to **Valberedning**.
- Bolagsstämman** sends **VAL** (orange arrow) to **Styrelsen**.
- Styrelsen (med utskott)** (brown box) receives **INFO** (purple arrow) from **Revisor** and sends **MÅL, STRATEGIER** (orange arrow) to **VD och koncernledning**.
- Styrelsen** sends **RAPPORTER** (orange arrow) to **VD och koncernledning**.
- Styrelsen** is connected to three committees: **Revisionsutskott**, **Ersättningsutskott**, and **Investeringsutskott** (all in brown boxes).
- VD och koncernledning** (brown box) sends information (orange arrows) to **Operativ ledningsgrupp, projektorganisation och stab** (dark grey box).

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

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Uppförandekod, leverantörskod, mångfaldspolicy, policy mot korruption, kommunikationspolicy, finanspolicy, samt informationssäkerhetspolicy
- Ramverk för riskhantering, styrning och kontroll, ekonomihandbok, samt personalhandbok

RÖSTRÄTT

Aktiekapitalet i SSM består av A-aktier. Per den 31 december 2018 uppgick det totala antalet aktier till 39 252 542.

UTDELNINGSPOLICY

SSMs mål är att utdelningen ska motsvara minst 30 procent av årets resultat. Styrelsen föreslår 0,0 SEK per aktie i utdelning för räkenskapsåret 2018. Styrelsen gör bedömningen 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 2018

Vid årstämman 2018 var tolv aktieägare företrädde, representerande 81,0 procent av rösterna. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2017, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2017 samt att disponera bolagets resultat enligt

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

Beslut som togs vid årsstämman 2018:

- Utdelning med 0,0 SEK per aktie för räkenskapsåret 2017.
- 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.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.ssmlivinggroup.com/bolagsstyrning.

ÅRSSTÄMMA 2019

SSMs årsstämma för 2019 hålls onsdagen den 15 maj 2019 i projekt Tellus Towers visningslokal, Tellusgången 3, vid Telefonplan i Stockholms kommun.

För ytterligare information om årsstämma 2019, se sidan 138 samt www.ssmlivinggroup.com/årsstämma.

VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om processen för val av styrelse och revisorer. Årsstämman 2017 antog en instruktion för valberedningen som gäller tills vidare. Instruktionen inbegriper ett tillvägagångssätt för utnämning av en valberedning som består av fyra ledamöter. Ledamöterna ska vara utsedda från 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 2019

Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2019 baseras på aktieägarförhållanden per sista dagen för aktiehandel i september 2018. Valberedningen representerade vid det tillfället cirka 80,5 procent av det totala antalet aktier i SSM. Valberedningens presenterades i ett pressmeddelande den 30 oktober 2018.

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av fyra ledamöter:

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

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2019 bedömde valberedningen att styrelsearbetet i bolaget är omfattande och krävande då bolaget har utmaningar. Med tanke på detta bedömer valberedningen att styrelsearbetet fungerar väl, vilket även bekräftas av den styrelseutvärdering som gjorts. Mot bakgrund av arbetsbördan för styrelsen anser valberedningen att det är en styrka att samtliga i styrelsen meddelat att de önskar fortsätta och vill därför ge dem förtroende att fortsätta. Den förslagna styrelsen har en, med beaktande av bolagets verksamhet och utvecklingskede samt förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd med avseende

på ledamöternas kompetens och erfarenhet. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Valberedningen är väl medveten om behovet av att åstadkomma en jämnare könsfördelning i styrelsen. Valberedningens ambition är att andelen kvinnliga styrelseledamöter under de kommande åren ska öka och därvid vara i den nivå som uttryckts av Kollegiet för svensk bolagsstyrning. Den föreslagna styrelsen uppfyller oberoendekraven i Svensk kod för bolagsstyrning. Med anledning av arbetsbördan i styrelsen föreslås en höjning av arvoden.

Valberedningen föreslår därav omval av samtliga nuvarande ledamöter inför årsstämman 2019. 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 en jämnare 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 132–133. 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 ägarnas intresse av långsiktig lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet, att utse bolagets verkställande

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Invalid år	Oberoende	Totalt årsarvode	Närvaro			
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Investeringsutskott
Anders Janson (ordförande)	2015	Ja	330 000 SEK	15 (15)	2 (2)	4 (4)	–
Bo Andersson	2016	Ja	Avböjt arvode	10 (15)		3 (4)	–
Per Berggren	2016	Ja	175 000 SEK	15 (15)		4 (4)	–
Sheila Florell	2016	Ja	160 000 SEK	14 (15)	2 (2)		–
Ulf Morelius	2016	Nej	Avböjt arvode	14 (15)			–
Ulf Sjöstrand	2016	Nej	Avböjt arvode	15 (15)	2 (2)		–
Jonas Wikström	2016	Ja	200 000 SEK	15 (15)		4 (4)	–

Totalt årsarvode följer av årsstämmans beslut. Fr.o.m. räkenskapsåret 2018 kostnadsförs och utbetalas styrelsearvodet med 1/12 varje månad.

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 medarbetare, konsulter, leverantörer och andra kontrakterade parter. Målet med mångfaldspolicyn 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 mätbara GRI-indikatorer med avseende på jämställdhet och mångfald.

Styrelsen är även ansvarig för upprättande, offentliggörande och färdigställande av koncernens integrerade årsredovisning.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. 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. Mångfalds-aspekter har förts in 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, antikorrup-tion 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 delårs-rapporter. Ytterligare möten, inklusive telefonmöten, hålls vid behov.

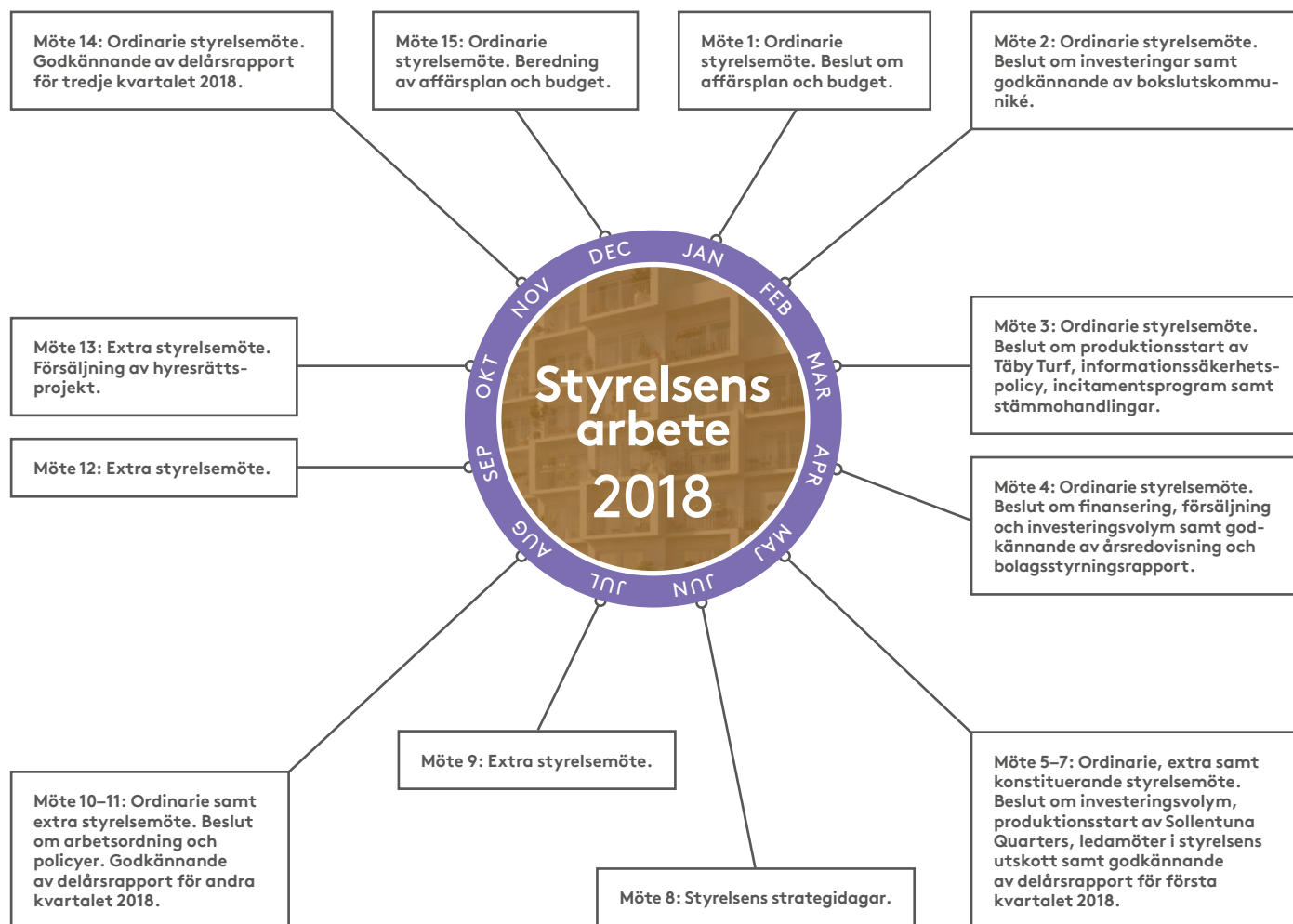
STYRELSENS ARBETE UNDER 2018

Styrelsen höll under året 15 sammanträden. Samtliga förutom ett hölls i Stockholm. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på sidan 121.

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.

STYRELSENS ARBETE 2018



VIKTIGA STYRELSEÄRENDEN 2018

- Beslut om justerad affärsstrategi och produkterbjudande.
- Beslut om femårig affärsplan, med en ökad andel produktion av hyresrätter i närtid samt hållbarhetsmål i linje med UN Global Compact.
- Beslut att påbörja produktionen av hyresrättsprojekten Täby Turf och Sollentuna Quarters.
- Beslut om förvärv av byggrätter samt försäljning av Täby Turf.
- Beslut om förändring av redovisningsprincip för resultatavräkning av bostadsrättsprojekt. Se även not 30 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter samt förvaltningsberättelsen för utförligare information.
- Beslut om SSMs befintliga policyer samt antagit en informationssäkerhetspolicy.
- Lämnat utdelningsförslag för räkenskapsåret 2018 till årsstämman.

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. I utvärderingen har samtliga styrelseledamöter intervjuats av extern aktör. Utvärderingen diskuterades vid ett styrelsemöte. Resultatet av utvärderingarna presenterades även 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 ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år, fler möten kan hållas vid behov. Under 2018 höll ersättningsutskottet två 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 personalförvaltningschef är utskottets sekreterare.

REVISIONSGRUPP

Revisionsutskottet bestod under 2018 av Jonas Wikström (ordförande), Bo Andersson, Per Berggren och Anders Janson.

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att svara för att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottet ska bland annat lämna rekommendationer till styrelsen för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, övervaka effektiviteten i den interna kontrollen, hålla sig informerad om revisionen och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättande av förslag till stämmans val av revisor. Revisionsutskottet 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 2018

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 2018 skedde samtliga investeringsbeslut inom ramen för ordinarie styrelsemöten, varför utskottet inte har haft några 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 styrelsens beslutade investeringsvolymerna samt övriga instruktioner som styrelsen kan meddela från tid till annan.
- Utskottet föreslås avvecklas i samband med årsstämman 2019.

EXTERNA REVISORER

Vid årsstämman 2018 omvaldes ÖhrlingPricewaterhouseCoopers 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	2018	2017	2016
Arvode för revisionsuppdraget	3,0	1,8	1,3
Arvode för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,4	
Arvode för skatterådgivning	0,0	0,4	0,9
Övriga tjänster	0,7	1,3	0,8
Totala arvoden	4,1	3,9	3,0

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. Koncernledningen har under året haft 18 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Koncernledningen består av verkställande direktören samt av affärsutvecklingschef, avdelningschef för projekt & försäljning, avdelningschef för produktion & inköp, chefsjurist, ekonomidirektör, finanschef samt chef för kommunikation, hållbarhet & IR.

EN ERFAREN OCH DIVERSIFIERAD LEDNINGSGRUPP

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSENS UTSKOTT

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2018 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 SEK till styrelseordförande och med 150 000 SEK till övriga styrelseledamöter. Revisionsutskottets ordförande erhåller ett arvode om 50 000 SEK och respektive utskottsledamot ett arvode om 25 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande gavs ett arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK. Inget arvode har utgått för arbete inom investeringsutskottet.

För ytterligare information om ersättning till styrelsens ledamöter, se not 6 Ersättning till anställda.

Till följd av styrelsens arbetsbelastning föreslår valberedningen en ökning av styrelsens arvode inför årsstämman 2019 enligt följande: 350 000 SEK till styrelseordförande samt 175 000 SEK till respektive ledamot. Revisionsutskottets ordförande föreslås ett arvode om 75 000 SEK och respektive utskottsledamot 50 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande föreslås arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK.

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 direktören, affärsutvecklingschef, avdelningschef för projekt & försäljning, avdelningschef för produktion & inköp, chefsjurist, ekonomidirektör, finanschef samt chef kommunikation, hållbarhet & IR (dvs. totalt åtta 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 aktierelaterade 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 avspejla 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 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.

AKTIERELATERAT INCITAMENTS-PROGRAM I SAMBAND MED BOLAGETS NOTERING

Under 2018 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 2017. För en närmare beskrivning av optionsprogrammet hänvisas till bolagets börsprospekt www.ssmlivinggroup.com.

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 frångå 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 i huvudsak oförändrade från 2018. 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 2020.

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 kontrollmiljö 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 anti-korruption, informations säkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insiderpolicy. 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 styrdokument 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 omfatta 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 genomlysas 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 veckovis uppföljning av bokade och sålda bostäder, kvartalsvisa avstämningar av projektverksamheten, beslutsgrindar för projektutvecklingen, attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat och balansposter på koncernnivå och automatiska kontrol-

ler 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 eskalerings-trappa 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: HR-chef
- Hälsa och säkerhet: HR-chef samt avdelningschef projekt
- Miljö: Avdelningschef projekt & försäljning
- Antikorruption: Chefsjurist
- Mänskliga rättigheter: HR-chef samt avdelningschef projekt & inköp

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 kommunika-

tionspolicy 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, projektpresentationer varannan månad, informationstillfällen i samband med delårsrapportering, samt löpande kommunikation via koncernens intranät.

SSMs styrande dokument i form av policies, 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 har styrelsen under året kontinuerligt utvärderat verkställande direktörs arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

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 2018

Nedan sammanfattas SSMs huvudaktiviteter inom intern styrning och kontroll under 2018:

- Upphandling av nytt affärssystem.
- Implementering av GDPR-regelverk; införande av stödjande processer, utbildning av ledning och medarbetare samt fördelning av operativt ansvar i organisationen.
- Fortsatt implementering av COSOs ramverk:
 - Påbyggnad av dokumentation för kontroller inom prioriterade processer.
 - Utformning och dokumentation av formella rutiner för övervakning av kontrollaktiviteter.
 - Förbättringar inom intern kontrollen för projektutvecklingsprocessen igenom implementering av en process baserad på Lean och med fokus på kvalitet, leverans och kostnad.
- Organisationen förstärktes genom rekrytering av:
 - Informationssäkerhetschef, chefsjurist, inköpschef, kategoriinköpare samt projektcontroller.
- Styrande dokument reviderades och antogs av styrelsen:
 - Uppförandekod, leverantörskod, policy för antikorruption, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy, miljöpolicy, informationssäkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insider-policy.
- Initierat arbete för att säkerställa respekt för mänskliga rättigheter i hela leverantörskedjan. Ökad andel leverantörer har undertecknat leverantörskoden.

- Förbättrad inköpsprocess med fokus på samarbete mellan inköpsfunktionen och produktion.

PLANERADE AKTIVITETER 2019

- Planerad driftsättning av nytt affärssystem.
- Aktiviteter för att öka förståelsen för informationssäkerhetsrisker genom standardiseringar, förstärkta rutiner och förbättrar inom IT-strukturen.
- 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.
 - Självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Säkerställa respekten för mänskliga rättigheter och att det inte förekommer barnarbete, slavarbete eller andra brott mot mänskliga rättigheter genom implementering av helhetslösning för hållbara leverantörskedjor i form av kravställning, riskutvärdering, uppföljning och inspektioner.
- Fortsatt arbete med att implementera leverantörskoden hos SSMs leverantörsbas.
- Utbildning av medarbetare inom hållbarhet, med fokus på hållbara leverantörskedjor.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 117–130 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. Upplýsingar 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 17 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Styrelse



Anders Janson

Styrelseordförande sedan 2015. Ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet. 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, Internetkompetens i Sverige AB.

Tidigare erfarenhet: Styrelseledamot i Aelius 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, Faberge 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 16 april 2019.



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 och
grundare av SSM. 30-årig
branscherfarenhet av fastig-
hetsutveckling och tidigare
roller som inköpschef.

Innehav: 13 514 528 aktier
genom Eurodevelopment
Holding AG samt 20 000
aktier privat.

Oberoende i förhållande till
bolaget och dess ledande
befattningshavare. Ej obero-
ende i förhållande till bola-
gets större aktieägare.



Ulf Sjöstrand

Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1947.

Utbildning:
Byggnadsingenjör.

Övriga uppdrag: Partner,
styrelseledamot och verk-
ställande direktör för Euro-
development Holding AG.

Tidigare erfarenhet:
Grundare av SSM. Även grun-
dare av och tidigare ägare till
fastighetsbolag i Småland.
Under 1970- och 1980-talet
anställd vid Skanskas hotell-
projekt 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 obero-
ende i förhållande till bola-
gets större aktieägare.



Jonas Wikström

Styrelseledamot sedan 2016.
Ordförande i
revisionsutskottet.

Född: 1972.

Utbildning: Civilekonom
Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelse-
ordförande 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

ÖhrlingsPricewaterhouse-
Coopers AB (PWC). Auktori-
serad 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 trans-
aktionschef samt
Avdelningschef Stockholm,
NCC Boende, Projektchef
NCC, Projektledare Besqab
samt Projekteringsledare, JM.

Övriga uppdrag:

Styrelseuppdrag i dotter-
bolag till SSM.

Innehav: 903 000 aktier.



Maria Boudrie

Chefsjurist. Ledande befatt-
ningshavare sedan 2018.

Född: 1967.

Utbildning: Jur. kand.
Stockholms universitet.

Tidigare erfarenhet:

Advokat och partner,
Hamilton Advokatbyrå, biträ-
dande jurist Klegal Advokat-
byrå, affärsjurist KPMG
samt fiskal Kammarrätten
i Stockholm.

Övriga uppdrag: –

Innehav: 100 aktier.



Johan Ellertson

Avdelningschef projekt & för-
säljning. Ledande befatt-
ningshavare 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.



Ann-Charlotte Johansson

Kommunikations-/hållbar-
hetschef & IR-chef. Ledande
befattningshavare
sedan 2016.

Född: 1968.

Utbildning: Internationell
civilekonom Uppsala uni-
versitet, 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.

CV samt aktieinnehav gäller per 16 april 2019.

**Erik Lemaitre**

Affärsutvecklingschef.
Ledande befattningshavare sedan 2018.

Född: 1968

Utbildning: Diplom bygg-ekonom, École Saint-Lambert, Paris, Företagsledning bygg och fastighet, SSE Executive Education, Stockholm.

Tidigare erfarenhet:
NCC, Nexity samt egen verksamhet.

Övriga uppdrag: –

Innehav: 30 000 aktier

**Christer Ljung**

Avdelningschef produktion & inköp. 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: –

**Ola Persson**

CFO. Ledande befattningshavare sedan 2014.

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 Mondial Asset Management Group och Investment Manager, 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.

År 2 som börsbolag

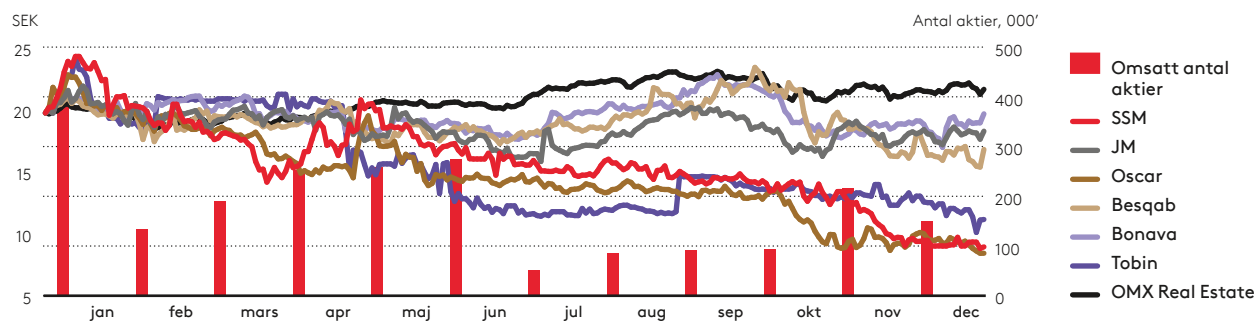


SSM är noterat på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017. SSMs aktie ingår i börsens Small Cap-segment och i sektorindexet Real Estate.

KURSUUTVECKLING

2018 blev återigen ett volatilt år för Stockholmsbörsen. Efter ett lugnt första halvår kom en svag sommar följt av en höst med breda kursnedgångar. OMX Stockholm föll med 14,3 procent under årets sista kvartal och för helåret 2018 blev nedgången -7,7 procent. Sektorindexet för fastighetsbolag, OMX Real Estate hade en positiv utveckling och slutade året med en uppgång på 9,7 procent då investerarna sökte sig till mindre konjunkturskänsliga, stabila bolag. Det märktes på den olikartade utvecklingen för delsektorerna inom indexet; de fastighetsförvaltande bolagen steg medan aktierna i bostadsutvecklarna hade en sämre utveckling.

Kursutveckling 1 jan–28 december 2018



OMSÄTTNING

Under 2018 omsattes totalt 2,2 miljoner aktier (7,0) i SSM till ett sammanlagt värde av 37,2 MSEK motsvarande en genomsnittlig omsättningshastighet på cirka 5,6 procent (17,8). Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 97,7 procent av omsättningen och handeln på övriga marknadsplatser cirka 2,3 procent. En högre omsättning under 2017 beror bland annat på omsättningen av 2,6 miljoner aktier i april månad i samband med börsnoteringen den 6 april. Den genomsnittliga omsättningshastigheten på Nasdaq Stockholms Small Cap-lista sjönk under året till 50,8 procent (66,9).

AKTIEKAPITAL OCH ÄGA STRUKTUR

Aktiekapitalet uppgår till 39,3 MESK fördelat på 39 252 542 aktier, samtliga med en röst. Vid utgången av 2018 hade SSM 2 249 kända ägare (2 482). Största ägare är Eurodevelopment AG med 68,9 procent av röster och kapital (68,9). Eurodevelopment AG ägs av SSMs grundare Ulf Morelius och Ulf Sjöstedt, båda är hälften-ägare. De tio största ägarna kontrollerade totalt 88,3 procent av röster och kapital (88,1). Det svenska ägande ökade något till 29,7 procent (28,7), varav svenska institutioner 13,2 procent av röster och kapital.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

SSM har antagit en utdelningspolicy som innebär att utdelningen ska överstiga 30 procent av resultat per aktie från och med räkenskapsåret 2017. Styrelsen gör fortsatt bedömningen att vinsten bör investeras i bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. Utdelningen föreslås därför oförändrat 0 SEK per aktie (0).

Geografisk fördelning av ägare, %



- Schweiz, 68,9%
- Sverige, 29,7%
- Finland, 0,1%
- Övriga, 1,3%

Fördelning av ägare per kategori, %



- Svenska institutioner, 13,2%
- Svenska privatpersoner, 11,9%
- Utländska institutioner, 0,1%
- Övriga utländska ägare, 74,8%

TIO STÖRSTA ÄGARNA

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Eurodevelopment AG	27 029 056	68,90
Länsförsäkringar Fonder	3 611 255	9,20
Weland Holding AB	1 019 828	2,60
Tredje AP-fonden	933 578	2,40
Mattias Roos	903 000	2,30
Avanza Pension	375 058	1,00
Bengt Malmegård	274 342	0,70
XACT Fonder	185 553	0,50
Anders Janson	175 000	0,40
Handelsbanken Liv Försäkring AB	170 492	0,40
Summa 10 största ägare	34 677 162	88,30
Övriga	4 575 380	11,7
Totalt	39 252 542	100,0

ANALYTIKER SOM FÖLJER SSM

Stefan Andersson, SEB

stefan.e.andersson@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 Small Cap

Sektorindex OMX Stockholm Real Estate

Information till aktieägarna

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma 2019 kommer att hållas onsdagen den 15 maj 2019 klockan 13.00 i projekt Tellus Towers visningslokal Tellusgången 3 (Telefonplan), 126 26 Hägersten, Stockholms kommun.

ANMÄLAN OM DELTAGANDE I ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 9 maj 2019, dels innan den 9 maj 2019 anmäla sig för deltagande per telefon till 0771 - 24 64 00 eller per post till Computershare AB, Att: SSM Holding ABs årsstämma, Box 610, 182 16 Danderyd.

Anmälan ska innehålla uppgift om aktieägarens fullständiga namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid bolagsstämman. 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 2019

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

FINANSIELL KALENDER 2019

Delårsrapport januari-mars 2019	15 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	28 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	19 november 2019

KONTAKTUPPGIFTER

Ann-Charlotte Johansson
Chef kommunikation, hållbarhet & IR
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 produktionsstartats och inte avslutats.

Antal färdigställda 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.





SSM



ssmliving.se
ssmlivinggroup.com