

SSM



ÅRSREDOVISNING

2019

Sveriges ledande
bostadsutvecklare
inom smarta och
prisvärda bostäder.

Innehåll

Ledande bostadsutvecklaren inom smart och prisvärt boende	2
Stockholm Skapar Möjligheter	5
Så gick det 2019	6
Grunden lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande	8
Urban Score är pulsen i verksamheten	12
Underlättar för kunderna	14
I symbios med strategin	18
Styr affärsutvecklingen	20
Driver på produktutvecklingen	24
Stöttar de finansiella målen	28
Kuggar i de globala målen	32
Cirkulärt, hållbart boende	36
Ett samspelt team av medarbetare	38
Intressenternas åsikter	44
Inflyttade bostäder	46
Produktionsstartade projekt	48
Projekt under utveckling	50
Fyra hållbarhetsmål	54
Om hållbarhetsredovisningen	58
GRI-index	59
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	62
Risker och riskhantering	63
Tre år i sammandrag	68
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	80
Noter	89
Styrelsens underskrifter	120
Revisionsberättelse	121
Bolagsstyrningsrapport 2019	126
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	140
Styrelse och koncernledning	142
3e året på börsen	146
Information till aktieägarna	148
Definitioner	149



LÄSANVISNING

SSM är ett svenskt bolag som lyder under svenska lagar. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Sifferuppgifter i parentes avser 2018. 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.





Urban Score™ är ett index och verktyg som är unikt för SSM och branschen.

Via Urban Score vill SSM uppmuntra bostadsköpare att beakta fler dimensioner som påverkar hushållsekonomi och klimatavtryck vid bostadsval. Utöver vårt kundmotto – Bo Mindre. Lev Större. – vill SSM även underlätta för bostadsköpare att leva hållbart. Samtidigt sätter Urban Score mål för SSMs verksamhet och pekar ut strategisk riktning och fortsatt utveckling.

Därför är Urban Score själva hjärtat i bolagets blodomlopp.

Ledande bostadsutvecklaren inom smart och prisvärt boende

Ett socialt och miljömässigt hållbart liv med en hög grad av frihet uppskattas allt mer i dagens samhälle. SSM tar hänsyn till detta när bolaget utvecklar smarta och prisvärda boenden. För att förverkliga och tydliggöra kundlöftet - Bo Mindre. Lev Större. - har SSM fokuserat sitt boendekoncept inom fyra områden; mobilitet, vardagstjänster, gemenskap och hälsa. För att ständigt optimera boendekonceptet i bostadsprojekten använder sig SSM av bolagets transparenta index Urban Score™.



20-44

Morgondagens urbaniter

SSM fokuserar på en målgrupp, varav två delsegment, som består av hushåll med en till två personer i åldrarna 20-44 år. Målgruppen motsvarar cirka 35 procent av Stockholms invånare. Målgruppen prioriterar en urban miljö med goda spårbundna kommunikationer och pengar kvar i plånboken efter att boendet är betalt.

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.

4 668

Attraktiva byggrätter

Vid årets utgång fanns 4 668 byggrätter i SSMs fokuserade projektportfölj. Byggrätterna är belägna nära spårbundna kommunikationer. Portföljen är högkvalitativ genom att den i sin helhet är anpassad till SSMs boendekoncept och till stora delar kan omsättas både till hyres- och bostadsrättsprojekt.

Vision

Fler människor ska ges möjlighet till ett bra boende.

Mission

Utveckla och erbjuda smarta och prisvärda boenden i flerfamiljshus med närhet till spårbunden kommunikation i Storstockholms urbana närförorter till målgruppen morgondagens urbaniter.

Kundlöfte

Bo Mindre. Lev Större.

Urban Score – smarta och hållbara val

Mobilitet, 40p	Hälsa, 20p
Närhet till spårbunden kommunikation	Grönområden
Tid till närmaste tull	Möjlighet till utomhusaktiviteter
Tillgång till bil – och cykelpool	Möjlighet till inomhusaktiviteter
Vardagstjänster, 20p	Gemenskap, 20p
Närservice	Inbyggda sociala mötesplatser
Hälsövård	Restauranger och caféer
Cirkulära tjänster	Blandade upplåtelseformer

618

Bostäder i produktion

Vid utgången av 2019 hade SSM 618 bostäder i produktion i tre olika projekt, varav två stycken var bostadsrättsprojekt. I närtid har SSM fokus på att produktionsstarta hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt.

>75

Urban Score i alla projekt

Urban Score är ett egenutvecklat och helt transparent index som underlättar för konsumenten att göra medvetna och hållbara bostadsval, men anger också strategisk riktning för utveckling av SSMs boendekoncept.

44

Kvalificerade lagspelare

Under året avyttrade SSM bolagets entreprenadverksamhet och består idag av ett 40-tal dedikerade medarbetare som dagligen fokuserar på att utveckla och erbjuda bästa möjliga boende till morgondagens urbaniter. Spetskompetens, Samarbete och Motivation sammanfattar den anda som präglar verksamheten.

7/10

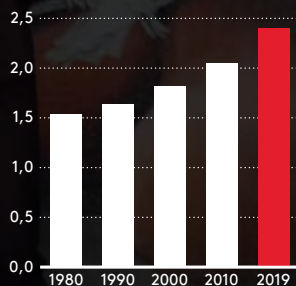
Höga betyg från boende

Bostadsköpare i nyligen färdigställda projekt ger höga betyg, sju utav tio möjliga poäng. De boende uppskattar särskilt projektens sociala utrymmen och dess omgivning, samtidigt gavs värdefull insikt om hur bolaget kan förbättra kundservice genom ökad tillgänglighet och kortare responstid.

674 720
personer står i bostadskö
för en hyresrätt
i Storstockholm

Befolkningstillväxt i Storstockholm

Miljoner invånare

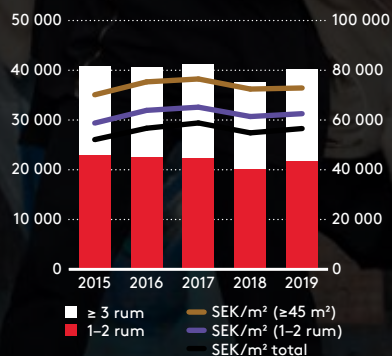


Befolkningstillväxten i Storstockholm är betydande. Inom tio år bedöms antalet invånare uppgå till 2,8 miljoner.

Transaktionsvolym och prisnivå för bostadsrätter i Storstockholm

Antal bostadsrätter

SEK/m²



Under 2019 ökade transaktionsvolymerna samtidigt som prisnivån för bostadsrätter stabiliserades.

40 718

bostadsrätter
såldes 2019

15 030

hyresrätter förmedlades
av Stockholms bostads-
förmedling

12 880

bostäder
i flerbostadshus
färdigställdes (2018)

Stockholm Skapar Möjligheter

SNABB TILLVÄXT Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande närmare 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Det ackumulerade underskottet av bostäder är betydande. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov, trots att produktionen av bostäder förväntas öka något under 2020. Under 2018 färdigställdes 8 656 bostadsrätter samt 4 224 hyresrätter i flerfamiljshus i Storstockholm (uppgift om 2019 saknas vid rapportens publicering).

EN OHÅLLBAR SITUATION Under 2019 ökade kön hos Stockholms bostadsförmedling (SB) med 38 990 personer och uppgick till 674 720 individer. Av totalen bedöms cirka 13,0 procent (14,0) vara aktivt sökande och genomsnittlig kötid i Stockholms län är för närvarande 10,5 år (10,3). SB står för cirka hälften av länets förmedlade hyresrätter och under året förmedlade SB 15 030 bostäder (13 455), varav 22,1 procent (19,3) var nyproducerade 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. Det mörka molnet på himlen är den mycket ansträngda bostadsmarknaden i regionen som utgör en allvarlig bromskloss för fortsatt expansion.

FLER BOSTÄDER BEHÖVS

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 smarta 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.

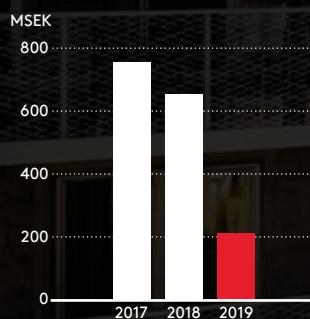
FRÅN VISION TILL VERKLIGHET

SSMs vision är att ge fler människor möjlighet till ett bra boende. Bolaget kommer under de närmaste åren framförallt att fokusera på att utveckla hyresrätter, en boendeform med hög efterfrågan. Vi årets slut hade SSM 618 bostäder i produktion, varav ett hyresrättsprojekt med 178 hyresbostäder. Genom att skapa möjligheter för morgondagens urbaniter att växa, växer också SSM.

Så gick det 2019

Under 2019 skedde en stark återhämtning av hushållens förtroende för Stockholms bostadsmarknad. Transaktionsvolymen och priserna ökade för bostadsrätter samtidigt som en ökad andel av nyproducerade hyresrätter förmedlades. SSM genomförde en omfattande översyn av bolagets verksamhet och omvärld, vilket ledde fram till en ny fem-årig affärsplan med fokus på att generera kassaflöde och stärka balansräkningen, men resulterade även i betydande, icke kassaflödespåverkande, nedskrivningar.

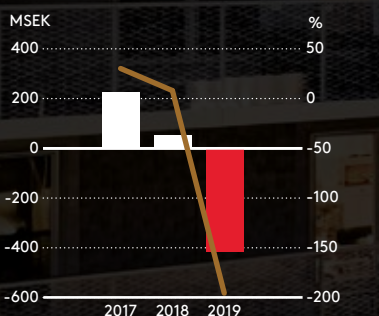
Nettoomsättning



■ Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 212,3 MSEK (652,5), varav 131,0 MSEK utgjordes av intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf.

Resultat och rörelsemarginal



■ Rörelseresultat — Rörelsemarginal

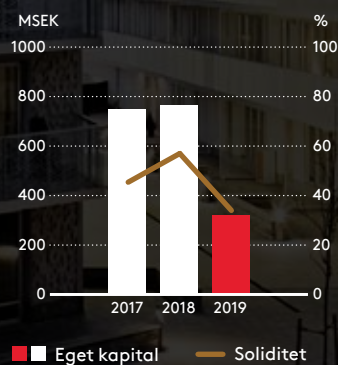
Rörelseresultatet påverkades av betydande, ej kassaflödespåverkande, omvärderingar och andra poster av engångskaraktär och uppgick till -415,5 MSEK (51,8), varav -312,7 MSEK bestod av nedskrivningar samt -59,1 MSEK avseende avslutade entreprenadkostnader, nedlagda kostnader i avslutade projekt samt negativa resultatandelar från JV-projekt.

Under 2019 har SSM genomfört en omfattande översyn av bolagets verksamhet och strategier. Bolaget har optimerat affärsmodellen, antagit ny affärsplan samt skapat förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering samt levererat inflyttningssklara bostäder i West Side Solna.

SSMs nya femåriga affärsplan för 2020–2024 fokuserar på att generera kassaflöden och stärka balansräkningen. SSM kommer därför i närtid att fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding. Den nya affärsplanen medförde att bolaget under Q3 2019 ändrade inriktning på samt avslutade projekt, vilket gav upphov till betydande, icke kassaflödespåverkande, omvärderingar.

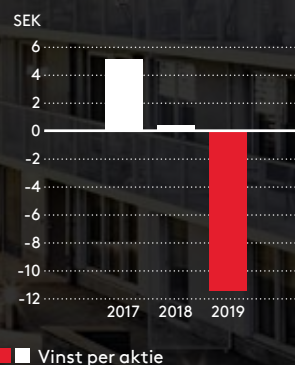


Eget kapital och soliditet



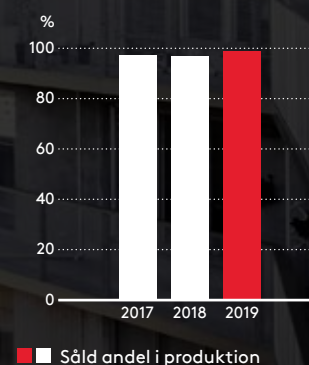
Det egna kapitalet minskade framförallt till följd av omvärderingar som resulterat i nedskrivningar om -312,7 MSEK och uppgick till 319,2 MSEK (766,7). Soliditeten minskade till 34,0 procent (57,0).

Vinst per aktie



Vinst per aktie uppgick till -11,40 SEK (0,39).

Säljgrad bostadsrätter i produktion



Till följd av den redan höga säljgraden i pågående bostadsrättsprojekt under produktion, var nyförsäljningen av bostadsrätter blygsam under 2019. Säljgraden i bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 98,9 procent (96,9).

Grunden lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande

SSM har under året skapat en plattform för framtiden. Bolaget har efter en omfattande översyn av verksamhet och strategier, antagit ny femårig affärsplan, optimerat affärsmodell samt skapat förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering. I slutet av 2019 har även cirka 180 hushåll med morgondagens urbaniter välkomnats till sina nya hem i bostadsrättsprojektet West Side Solna.

I juni 2019 blev jag tillförordnad VD och koncernchef för SSM och den 1 januari 2020 tillträdde jag rollen permanent. Efter en händelserik period är det nu dags för mig att summera året samt ange riktning för hur SSM avser att skapa värde framöver.

Som ett led i att kvalitetssäkra riktning och framtida värdeskapande genomfördes under hösten 2019 en översyn av verksamhet och strategier beaktat de marknadsförändringar som skett under de senaste två åren. Översynen utgick ifrån marknadens efterfrågan, SSMs kunderbjudande, tillgångar i projektportföljen, bolagets förmågor samt finansiella situation och lönsamhet.

STARK KÄRNA BEKRÄFTAS AV ÖVERSYN

Slutsatsen från översynen var att SSM har en stark kärna i form av hemmarknad, målgrupp, bostadskoncept, samt byggrätternas läge nära spårbundna kommunikationer.

Storstockholm, som är SSMs hemmarknad, tillhör en av de snabbast

växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Transaktionsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm är relativt konstant med omkring 40 000 transaktioner varje år och antalet invånare i kön till Stockholms bostadsförmedling för hyresrätter fortsatte att öka under 2019. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov, trots att produktionen av bostäder förväntas öka något under 2020.

Storstockholms bostadsmarknad går att sortera i fyra delmarknader baserat på invånarnas flyttmönster. Utifrån marknadsundersökningar ser vi lämpliga urbana mikrolägen som attraherar vår målgrupp på samtliga fyra delmarknader. Det finns därmed en tydlig tillväxtpotential för SSM. Redan idag är SSMs projektportfölj väl positionerad längs med spårbundna kommunikationer på samtliga fyra delmarknader.

SSMs målgrupp – morgondagens urbaniter – utgör cirka 35 procent av Stockholms invånare och består av hushåll med en till två personer i åldrarna 20–44 år. Målgruppen utmärker sig genom att vilja bo i urbana miljöer, längs med spårbundna kommunikationer samt vill använda en lägre andel av sin disponibla inkomst för sitt boende. Inom målgruppen ser vi också två tydliga delsegment med vissa variationer i behov och önskemål. Det är dels ett nybörjarsegment som framförallt består av enpersonshushåll i åldrarna 20–30 år med lägre inkomster och mindre besparingar. Därutöver finns de mer etablerade hushållen med en till två personer i åldrarna 30–44 år, med högre inkomster och mer betydande besparingar.

Under 2019 har hushållens förtroende för bostadsmarknaden i Storstockholm återhämtat sig. Bankernas åtstramade kreditgivning vid bostadsköp har dock försvårat möjligheten för många unga vuxna och nyinflyttade stockholmare att kunna köpa sin första bostad. Köerna till hyresrätter fortsätter att växa i takt med att hyrorna för andrahandsuthyrning



Med en stabilare finansiell ställning kan vi successivt realisera de värden som finns i SSMs starka kärna och byggrättsportfölj.

ökar. Det underliggande behovet av SSMs erbjudande, dvs att utveckla och erbjuda prisvärda bostäder, både bostads- och hyresrätter, som många fler invånare kan efterfråga är därmed betydande.

Vi vill uppmuntra våra kunder att beakta fler dimensioner som påverkar deras hushållsekonomi och klimatavtryck när de gör sina bostadsval. Utöver vårt kundmotto – Bo Mindre. Lev Större – vill vi även underlätta för kunderna att leva hållbart. SSM har en tydlig strategi att verka för en långsiktigt hållbar stads- miljö, såväl miljömässigt som ur ett socialt perspektiv och därför har vi även kopplat ihop SSMs hållbarhetsmål med FNs globala mål för hållbar utveckling i

vår verksamhet. Vi har även förnyat vår signering av FN Global Compact vars principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption är väl integrerade i vår strategi. Med utgångspunkt från målgruppens preferenser och SSMs ambitioner har vi paketerat vårt boendekoncept utifrån fyra relevanta områden; mobilitet, vardagstjänster, gemenskap och hälsa. För att säkerställa att vår slutprodukt är i linje med kundens behov och önskemål samt bolagets ambitioner mäter vi kontinuerligt vårt boendekoncept via ett egenutvecklat och transparent index – Urban Score. SSMs målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75 poäng.

I samband med förvärv av byggrätter och under projektutvecklingsfasen jobbar projektteamen metodiskt med att, såväl inom projektet, som via samarbeten med kommuner och andra aktörer, öka poängen till förmån för bästa möjliga slutresultat. Vi strävar även efter att miljöcertifiera alla projekt med Miljöbyggnad Silver. För kunderna innebär Miljöbyggnad Silver fördelar som låg energianvändning och möjlighet till lägre bolåneränta hos aktörer som erbjuder gröna bolån.



”

SSM kommer i närtid att fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt samt enstaka inslag av bostadsrättsprojekt.

OPTIMERAD AFFÄRSMODELL, NY FEMÅRIG AFFÄRSPLAN STÄRKER BALANSRÄKNINGEN

Baserat på tidigare nämnda översyn har vi även optimerat bolagets affärsmodell samt antagit en ny affärsplan under 2019. Den optimerade affärsmodellen omfattar bland annat, en justerad finanspolicy med lägre risktagande, ändrad säljstrategi där vi inte säljer bostadsrätter innan färdig detaljplan samt avyttring av bolagets entreprenadverksamhet.

Vår nya affärsplan fokuserar på att generera kassaflöden och stärka balansräkningen. SSM kommer därför i närtid att fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt samt enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. Detta medförde att vi under tredje kvartalet 2019 ändrade inriktningen på, och avslutade, ett antal planerade projekt, vilket gav upphov till betydande, icke kassaflödespåverkande, omvärderingar.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN LÅNGSIKTIG STABIL FINANSIERING

Utöver verksamhetsöversynen har en central uppgift för mig varit, och är fortsatt, att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktig stabil finansiering av bolagets verksamhet. Under slutet av 2019 refinansierades bolagets fastighetslån genom att ett antal lån spridda hos olika banker samlades till ett fastighetslån med två års löptid.

I december 2019 tecknade SSM även en villkorad överenskommelse med en majoritet av bolagets obligationsägare avseende en tvåårig förlängning av

befintligt obligationslån, en överenskom- melse som även godkändes av övriga obligationsägare i februari 2020.

Under april 2020 tillförs även bolaget 157,0 MSEK före emissionskostnader om 3,0 MSEK via en förträdesemission. Emissionen har genomförts i syfte att säkra fortsatt drift, amortera obliga- tionslånet med 100,0 MSEK i maj 2020 samt tillföra kapital för att möjliggöra fler produktionsstarter i närtid.

HELÅRSRESULTATET ÄR PÅVERKAT AV BETYDANDE OMVÄRDERINGAR SAMT POSTER AV ENGÅNGSKARAKTÄR

Årets resultat är påverkat av betydande omvärderingar samt andra poster av engångskaraktär och uppgick till -415,5 MSEK (51,8). Nedskrivningar har genomförts med -312,7 MSEK. Utöver det har avslutade entreprenadkostnader, nedlagda kostnader i avslutade projekt samt negativa resultatandelar från JV- projekt belastat årets resultat med ytter- ligare -59,1 MSEK. Kassaflödet från den operativa verksamheten påverkades inte och uppgick till -65,5 MSEK för året.

Under året har tre projekt, West Side Solna, Metronomen och Täby Turf, med sammanlagt 618 bostäder varit i produk- tion. Hyresrättsprojektet Täby Turf är sålt och tillträdades under tredje kvartalet 2019 av bostadsbolaget Willhem, vilket har gett en positiv påverkan på kassaflödet men en marginell resultatpåverkan. Vi har även levererat bostäder på utsatt tid i bostadsrättsprojektet West Side Solna och under senare delen av 2019 har 178 bostadsköpare, av totalt 252 stycken, till- trätt sina bostäder i projektet. Resultatet

från inflyttningarna i West Side Solna redovisas med viss fördröjning till följd av att projektet bedrivs i JV-struktur och har skett med totalt 23,1 MSEK under fjärde kvartalet 2019.

NYA FINANSIELLA MÅL REFLEKTERAR ÖKAT FOKUS PÅ HYRESRÄTTSPROJEKT

SSM nådde inte bolagets befintliga finan- siella mål under 2019. För att de finansiella målen ska vara i linje med bolagets nya affärsplan antog SSM under början av 2020 nya mål. Rörelsemarginal, soliditet och räntabilitet på eget kapital kvarstår, men med förändrade nivåer. Det tidigare målet om räntetekningsgrad utgår. De nya målen ska ses som ett genomsnitt under en femårsperiod, dvs bedömd tid för omsättning av projektportföljen. Enskilda år kan påverkas av affärsmixen bostadsrätts- och hyresrättsprojekt.

SSMs överenskommelse med obli- gationsägarna innebär att SSM inte kommer att lämna någon utdelning till aktieägarna innan dess att bolagets obli- gationslån är återbetalat till fullo.

NÖJDA BOSTADSKÖPARE I INFLYTTADE PROJEKT

Insikter från vår målgrupps preferenser och boenden i våra projekt är A och O för att ständigt förbättra boendekonceptet och kundupplevelsen. Under året gav bostadsköpare i de nyligen färdigställda projekten Bromma Tracks, The Lab, The Tube och Turbinhallen oss höga betyg, sju utav tio möjliga poäng. De boende upp- skattar särskilt projektens sociala utrym- men och dess omgivning. Våra kunder ger oss samtidigt värdefull insikt om att vi

behöver förbättra vår tillgänglighet och responstid vad gäller kundservice, vilket är något vi tar med oss i fortsatt utveckling av vår kunddialog och kundvård.

40-TAL DEDIKERADE MEDARBETARE

Under året avyttrade SSM bolagets entreprenadverksamhet och består idag av ett 40-tal dedikerade medarbetare som dagligen fokuserar på att utveckla och erbjuda bästa möjliga boende till morgondagens urbaniter. Det är med stor glädje som jag har tagit mig an upp- draget att leda SSMs medarbetare och utveckla verksamheten framöver.

GOD MARKNAD OCH BRA PROJEKT

Vid rapportens publicering är det för tidigt att dra några slutsatser baserat på makroekonomiska konsekvenser av pan- demin covid-19.

SSMs projekt i produktion påverkas i dagsläget inte i någon större utsträck- ning. Samtidigt går det att skönja en viss försiktighet i hushållens beteende när det gäller bostadsaffärer överlag.

Bostadsmarknaden i Storstockholm präglas av bostadsbrist och det är min bedömning att SSMs projekt väl matchar de behov som finns på marknaden. Utifrån vår starka kärna, nöjda kunder, dedikerade medarbetare och en stabilare finansiell ställning kan vi successivt vidareutveckla bolagets verksamhet och intjäningsförmåga framöver.

Mattias Lundgren
VD & koncernchef



är pulsen i verksamheten

SSM har en tydlig affärsidé i att utveckla och erbjuda smarta och prisvärda bostäder till målgruppen morgondagens urbaniter. Med stöd av Urban Score™, ett egenutvecklat och transparent index, styr och optimerar SSM kontinuerligt bolagets verksamhet och boendekoncept, vilket skapar värde till SSMs samtliga intressenter. Urban Score™ utgör därmed pulsen för bolagets medarbetare i såväl det dagliga som det långsiktiga arbetet. Dessutom underlättar indexet för konsumenten att göra mer medvetna och hållbara bostadsval.



URBAN SCORE UNDERLÄTTAR FÖR KUNDERNA

Den marknadskommersiella aspekten bakom indexet är att göra det enklare för människor att göra smarta, men också socialt och miljömässigt mer hållbara, bostadsval. Urban Score omfattar sedvanliga värdeområden som närhet till allmänna kommunikationer och vardagstjänster men tar också hänsyn till sociala aspekter som gemenskap och hälsa. Indexet kan sägas mäta den livskvalitet ett boende erbjuder utifrån kundens totalekonomi. Helt i linje med SSMs kundlöfte: Bo Mindre. Lev Större.
Läs mer på sidorna 14–17.



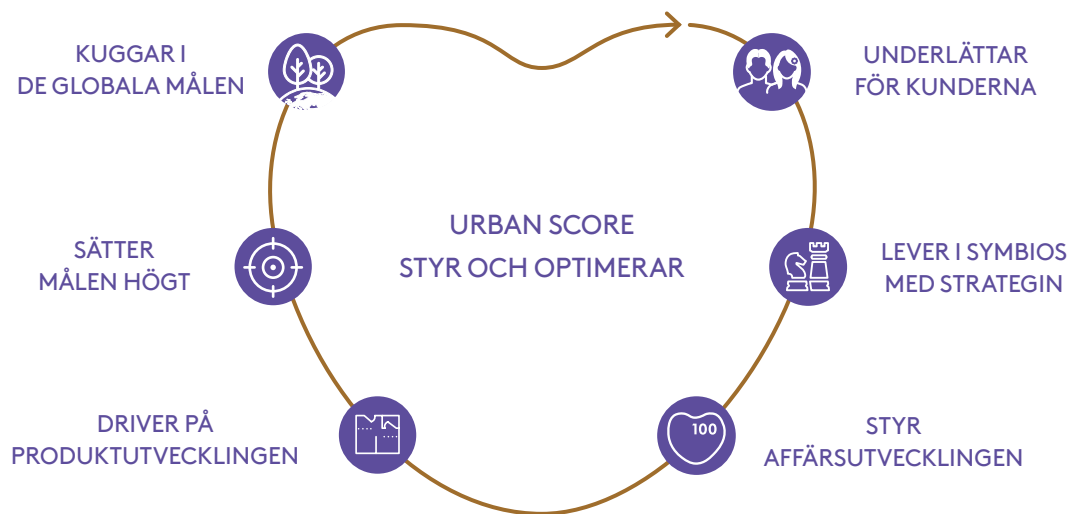
URBAN SCORE LEVER I SYMBIOS MED STRATEGIN

SSM har idag en utmejslad och inarbetad strategi vad gäller målgrupp, boendekoncept, hemmamarknad samt byggrätternas läge. Med dessa parametrar som utgångspunkt avser bolaget att målmedvetet driva den strategiska utvecklingen vidare under de kommande åren. Urban Score är viktig för navigationen i denna process och utgör samtidigt ett facit på att arbetet hela tiden bedrivs fokuserat och ändamålsenligt.
Läs mer på sidorna 18–19.



URBAN SCORE STYR AFFÄRSUTVECKLINGEN

SSM bygger sitt kunderbjudande på "Smart & Priserbart". "Priserbart" innebär ett boende som minimerar boendet men samtidigt maximerar funktion. Detta är själva kärnan i bolagets kunderbjudande. Begreppet "Central" syftar på att bostäderna ska ligga bekvämt i förhållande till allmänna kommunikationer, framförallt spårbundna kommunikationer, och ge nära tillgång till viktiga vardagstjänster. Denna parameter reflekterar kundgruppens preferenser och viktas tungt i Urban Score. Den sätter också färdriktningen för SSMs proaktiva arbete med att förvärva attraktiva projekt.
Läs mer på sidorna 20–23.



URBAN SCORE DRIVER PÅ PRODUKTUTVECKLINGEN

Idag har ett socialt och miljömässigt hållbart liv med en hög grad av individuell frihet högre status än någonsin tidigare. Urban Score tar fasta på detta och ger tydliga riktlinjer för den övergripande produktutvecklingen: För morgondagens urbaniter är boendet inte bara just ett boende. Det ska dessutom skapa förutsättningar för en balans i tillvaron, ge möjlighet till en bra gemenskap samt främja det allmänna välbefinnandet för individen. Läs mer på sidorna 24–27.



URBAN SCORE SÄTTER MÅLEN HÖGT

Indexet omfattar totalt 100 poäng att fördela. För att ett projekt ska vara attraktivt för målgruppen bedömer SSM att Urban Score ska uppgå till över 75 poäng. Detta lägger ribban för att projektet ska bli framgångsrikt. På så sätt skapas en tydlig målbild som syftar till att maximera den potential till lönsamhet som finns inneboende i varje enskilt projekt. Urban Score utgör därmed den verktyglåda som krävs för att bolaget ska kunna uppnå sina finansiella mål. Läs mer på sidorna 28–31.



URBAN SCORE KUGGAR I DE GLOBALA MÅLEN

SSM fokuserar på sju av de sjutton globala mål som bolaget anser relevanta för den egna verksamheten. Mål nr 11 – ”Hållbara städer och samhällen” – har i sammanhanget en särställning eftersom det handlar om att göra städer och boendemiljöer inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Detta ligger helt i linje med bolagets vision och affärsidé. Urban Score tydliggör på ett konkret sätt innebörden av detta mål och hjälper bolaget att uppnå det. Läs mer på sidorna 32–35 samt sidorna 54–57.



Urban Score underlättar för kunderna

Den snabba och ihållande urbaniseringen av Storstockholm har resulterat i en omfattande underliggande bostadsbrist. Detta drabbar främst unga vuxna och hushåll med svaga eller normala inkomster. Nybyggnationen av bostäder måste därför i första hand tillgodose dessa individer, de som är Sveriges framtid. Indexet Urban Score är utvecklat för att underlätta för individen att göra ett bostadsval som maximerar livskvaliteten utifrån den tillgängliga totalekonomin.

MORGONDAGENS URBANITER

Den specifika målgrupp som SSM fokuserar på benämns som morgondagens urbaniter och omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år. Utifrån företagets vision och målgrupp erbjuder SSM ett boendekoncept baserat på smarta och prisvärda bostäder, med stark inriktning på hyresrätter under de närmaste åren. För att realisera visionen ställs krav på att utveckla yteffektiva, väldesignade och kostnadseffektiva bostäder som ligger nära spårbundna kommunikationer. Och som dessutom ger möjlighet till ett socialt och miljömässigt hållbart liv. Indexet Urban Score är utvecklat för att underlätta för kunderna att göra medvetna bostadsval i linje med denna inriktning.

URBAN SCORE ÄR UNIKT

Urban Score är i grunden ett kommersiellt koncept framtaget för att underlätta för människor att göra smarta, men också socialt och miljömässigt mer hållbara val. Indexet är helt utvecklat av SSM och kan sammantaget sägas mäta den livskvalitet en bostad erbjuder utifrån den totala hushållsekonomin. Samtidigt är Urban Score också ett styrmedel som hjälper bolaget att utveckla boendekoncept med relevans för målgruppens bostadsbehov. Indexet sätter tydliga mål för hur det interna arbetet ska bedrivas och anger den strategiska riktningen. Urban Score blir på detta sätt det kraftcentrum som hela SSMs verksamhet cirkulerar kring, alltid med kundens bästa för ögonen.

100 POÄNG ÄR MAX

Urban Score omfattar totalt 100 poäng att fördela inom fyra olika områden. Parametern mobilitet rankas högst och kan totalt ge 40 poäng i indexet. Den ligger i toppen för målgruppens preferenser därför att man generellt vill bidra till ett minskat beroende av privatbilar i storstadsregionen (och helst vill leva ett liv utan egen bil). Övriga tre parametrar – vardagstjänster, gemenskap och hälsa kan bidra med upp till 20 poäng vardera. För att ett bostadsprojekt ska vara attraktivt för målgruppen bedömer SSM att det ska uppnå minst 75 poäng. Det är därför på denna nivå som bolaget lägger ribban för att ett projekt ska realiseras.



URBAN SCORE I PRAKTIKEN

På nästa sida ges ett exempel på hur Urban Score konkretiserats i detalj för ett specifikt projekt – West Side Solna. Just detta projekt kan sägas utgöra "urbanitens paradys" eftersom det uppnått 100 poäng. På sidorna 46–53 redovisas Urban Score för inflyttade bostäder, produktionsstartade bostäder samt projekt under utveckling. Samtliga av dessa projekt har en Urban Score över 80 poäng.



FACIT FÖR URBAN SCORE:

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.

HÄLSA (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

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

TID TILL CITY

Åtta minuter till närmaste
knutpunkt i city med kollektiv-
trafik.
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

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

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, teater-
lokal, museum och galleri.
1,0 kilometer till bibliotek.

BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER

Blandade upplåtelseformer
och ett varierat kvarter.

HÄLSA

GRÖNOMRÅDEN

Stadsdelspark.
Torg.
Hundgård.

INOMHUSTRÄNING

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

UTOMHUSTRÄNING

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

Avstånden är ungefärliga.

91-100 Urban paradise
75-90 Urban territory
40-74 Urban outskirts
0-39 Urban exurbia



VARDAGSTJÄNSTER (20 POÄNG)



GEMENSKAP (20 POÄNG)



HÄLSA (20 POÄNG)



MOBILITET (40 POÄNG)



Urban Score i symbios med strategin

SSM har en attraktiv och nischad marknadsposition inom smarta och prisvärda bostäder. Den baseras på en målmedveten och långsiktig inriktning vad gäller målgrupp, kommersiellt koncept och geografiskt läge. I detta sammanhang utgör Urban Score en viktig vägvisare för att säkerställa färdriktningen. För att ett projekt ska vara strategiskt riktigt måste det helt enkelt kunna uppnå höga Urban Score-poäng. Indexet blir därigenom ett facit för att bolaget bedriver verksamheten med rätt fokus.

≈65%
av Storstockholms
hushåll består av
1-2 personer (SCB)

OPTIMERAD STRATEGI

Stockholm växer. Fram till 2030 beräknas invånarantalet öka med ytterligare 400 000 personer. Detta medför en än mer ansträngd bostadssituation i regionen. Till detta kommer att de finansiella förutsättningarna för boende under senare år skärpts. Nybyggnation av smarta och prisvärda bostäder, med olika upplåtelseformer, är därför en viktig del av lösningen på bostadsbristen. Detta utgör en bekräftelse på att SSMs erbjudande, baserat på Urban Score, är rätt positionerat. Utifrån detta scenario har bolaget utvecklat och optimerat sin strategi, som utgår från fyra hörnpelare.



1

RELEVANT OCH TYDLIG MÅLGRUPP

Cirka 65 procent av Storstockholms hushåll består av en till två personer. SSMs målgrupp, som är i åldrarna 20–44 år utgör cirka 35 procent av regionens invånare, dvs cirka 840 000 invånare. Målgruppen prioriterar en urban miljö i kombination med goda spårbundna kommunikationer samtidigt som de vill ha pengar kvar i plånboken efter att boendet är betalt. De höga bostadspriserna i centrala Stockholm gör det i princip omöjligt för målgruppen, framförallt nybörjarsegmentet upp till 30 år, att hitta ett ekonomiskt acceptabelt boende där. SSM fokuserar därför på att skapa ett prisvärt boende där city lätt kan nås via allmänna kommunikationer.

2

ATTRAKTIV HEMMAMARKNAD

Även om bostadsmarknaden fluktuerar över tid kommer efterfrågan på prisvärda bostäder i Stockholmsregionen att vara långsiktigt hög baserat på regionens demografi. Under de senaste 20 åren har andelen hyresrätter kontinuerligt minskat enligt statistikmyndigheten SCB, och idag bedöms cirka 90 000 invånare aktivt söka efter en hyresrätt. Årligen sker mellan 35–40 000 transaktioner av bostadsrätter i flerfamiljshus i regionen. Över hälften av dessa består av 1–2 rum. Höga hyror och tuffare finansieringskrav innebär att efterfrågan på yteffektiva ett- och två- och sannolikt kommer att öka.

3

FOKUSERADE FÖRVÄRV

SSM har en fokuserad och relevant projektportfölj av byggrätter som lämpar sig för såväl hyres- som bostadsrättsprojekt, vilket ger bolaget önskad flexibilitet utifrån marknadens efterfrågan. Bolaget jobbar proaktivt med att identifiera lämpliga förvärvsmöjligheter via privata markägare samt kommunala markanvisningar som lämpar sig för bolagets målgrupp. I närtid avser SSM att fokusera på att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter för att generera positiva kassaflöden och stärka bolagets balansräkning.

4

AKTIV PRODUKTUTVECKLING

Utifrån kundlöftet - Bo Mindre. Lev Större - arbetar SSM kontinuerligt med att utveckla ett boende som är inriktat på smartness i stället för trångboddhet. Genom multi-användning av boytan skapas ökat värde för den boende. Ytan kan hållas nere och därmed också boendekostnaden. Indexet Urban Score hjälper konsumenten att bättre överblicka objektets hushålls-ekonomi och miljömässiga hållbarhet. Samtidigt styr det också den strategiska inriktningen för bolaget och visar vägen mot fortsatt kommersiell, hållbar och lönsam produktutveckling.



Urban Score styr affärsutvecklingen

SSMs kunderbjudande går under mottot Bo Mindre. Lev större. Det innebär minimerad boyta kombinerat med maximerad funktion. Samtidigt ska bostaden ha kommunikationer och viktiga vardagstjänster nära till hands. Detta speglar målgruppens preferenser. Bolagets affärsutveckling fokuserar helt i linje med detta. Urban Score utgör i detta en viktig vägvisare för att ringa in, utveckla och genomföra attraktiva projekt. Indexet är det GPS som styr varje projekt under hela resan mot målet.

4 500 FLEXIBLA BYGGRÄTTER

Som den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch har SSM en bevisad förmåga att förvärva nya byggrätter med en potential att omsättas till attraktiva bostäder. Företaget har idag ett brett spektrum av projekt som spänner från mindre projekt med ett 100-tal bostäder till stora komplexa projekt. Under 2019 kvalitets-säkrades projektportföljen när en omfattande översyn genomfördes. Resultatet från översynen innebar att fler projekt omvandlades till hyresrättsprojekt samt att några avvecklades eller avyttrades. Vid årsskiftet bestod SSMs projektportfölj av 4 518 byggrätter, varav 4 050 byggrätter är under utveckling.





VERKLIGHETEN TALAR ETT TYDLIGT SPRÅK

SSM växer och optimerar sin bygg-
rättsportfölj genom att framförallt
agera uppsökande till lämpliga mark-
ägare såväl privata som kommunala.

Projektkartan på sidan 23 visar loka-
liseringsen av SSMs nuvarande projekt i
produktion eller som är under utveckling.
I enlighet med affärsstrategin ligger de
som kluster längs med de viktigaste spår-
bundna kommunikationsstråken.

STYRKA GENOM SAMARBETE

SSM har en historik av att framgångsrikt
agera i och bedriva samarbeten med
externa partners. Samarbeten har fram-
förallt ingåtts för att förvärva mark eller
öka finansieringskapacitet. Cirka hälften
av bolagets nuvarande projekt sker inom
ramen för olika JV-samarbeten.

SSM har under året renodlat bolagets
kärnverksamhet till projektutveckling
och inledde i samband med det ett
strategiskt samarbete med entreprenad-
bolaget Mecon Bygg AB, ett bolag som
är specialister inom kostnadseffektiva
totalentreprenader för flerbostadshus.
Förändringen genomfördes i syfte att
reducera SSMs fasta kostnader samt för-
stärka bolagets långsiktiga konkurrens-
kraft och lönsamhet.

618 BOSTÄDER I PRODUKTION

Vid årsskiftet hade SSM 618 bostäder
i produktion – West Side Solna,
Metronomen samt Täby Turf. De båda
bostadsrättsprojekten är slutsålda.
Täby Turf är SSMs första hyresrättsprojekt
i produktion. Inflyttningen i West Side
Solna beräknas vara klart under första
halvåret 2020. För Metronomen och Täby
Turf sker inflyttning successivt framförallt
under 2020 och 2021.

Projekten Platform West, Sollentuna
Hills samt Sollentuna Quarters bedöms
vara de projekt som är närmast i tiden
för produktionsstart. Dessa tre projekt
omfattar totalt cirka 300 bostäder,
varav närmare 200 planeras till att bli
hyresrätter, vilket understryker bolagets
nuvarande fokus på denna boendeform.
På sidorna 46–53 ges en mer omfat-
tande presentation av ett urval av SSMs
bostadsprojekt.



BROMMA TRACKS



MÅLARHÖJDSPARKEN



THE LAB



KUNGSTERRASSEN



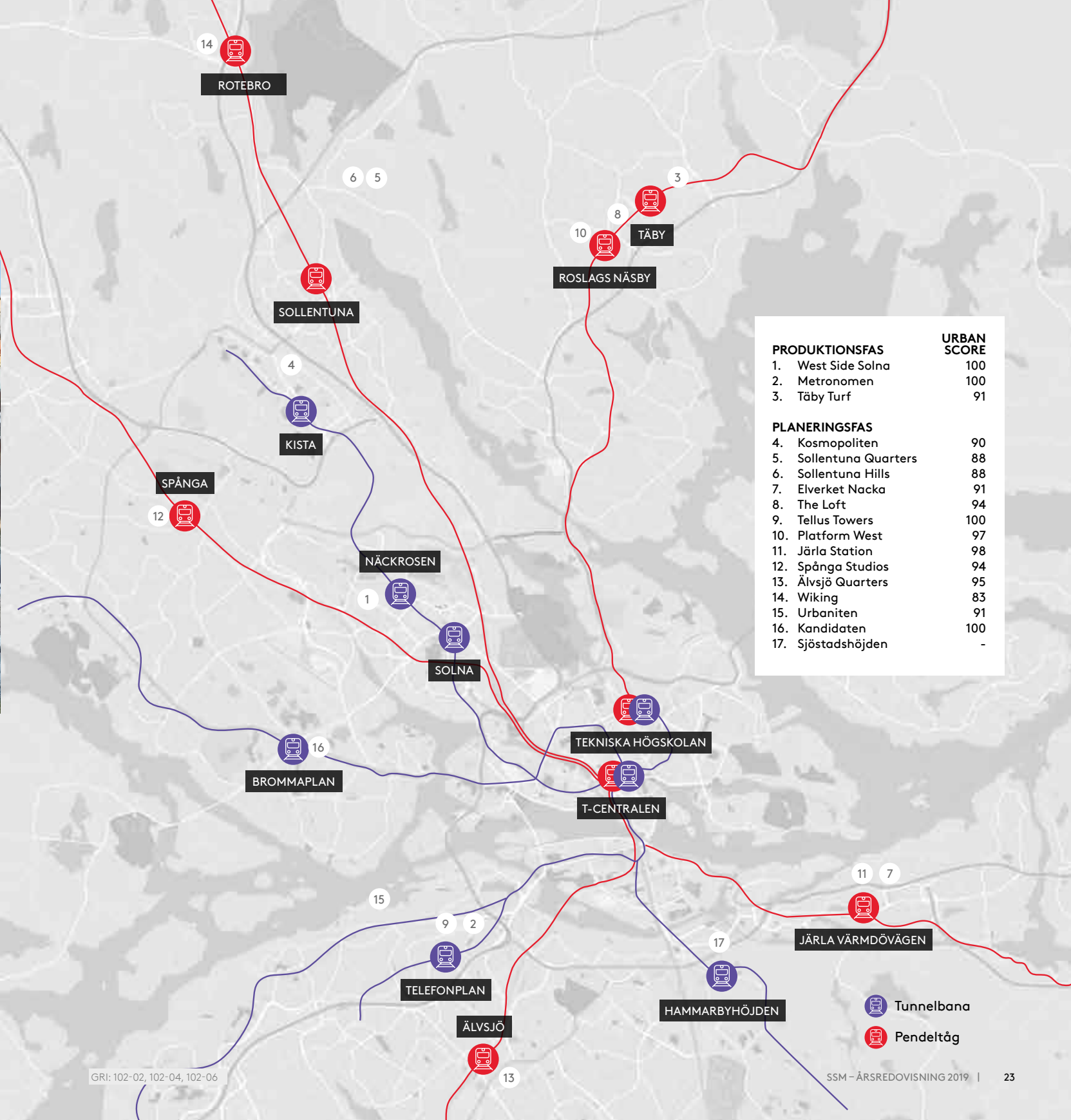
THE TUBE



WEST SIDE SOLNA



TURBINHALLEN



PRODUKTIONSFAS		URBAN SCORE
1.	West Side Solna	100
2.	Metronomen	100
3.	Täby Turf	91
PLANERINGSFAS		
4.	Kosmopoliten	90
5.	Sollentuna Quarters	88
6.	Sollentuna Hills	88
7.	Elverket Nacka	91
8.	The Loft	94
9.	Tellus Towers	100
10.	Platform West	97
11.	Järla Station	98
12.	Spånga Studios	94
13.	Älvsjö Quarters	95
14.	Wiking	83
15.	Urbaniten	91
16.	Kandidaten	100
17.	Sjöstadshöjden	-



Urban Score driver på produktutvecklingen

SSMs grundidé är att utveckla bostäder som baseras på den livsstil som morgondagens urbaniter strävar efter: ett socialt och miljömässigt hållbart liv med en hög grad av individuell frihet. Grunden för detta är ett ytsmart och prisvärt boende som inte äter upp för stor del av resurserna i plånboken. Detta ska matchas med tillgång till kommunikationer och möjligheter till gemenskap och rekreation. Urban Score utgör ett viktigt kitt för att realisera dessa viktiga kundönskemål.

SSM HAR EN TYDLIG VISION

SSM strävar efter att fler människor ska 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 RUM-I-RUM

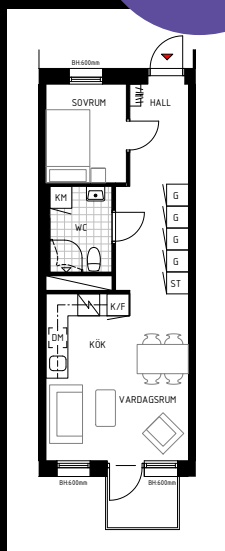
Stockholmaren bor i genomsnitt på en mindre bostadsyta än vad som gäller för genomsnittet i övriga Sverige, vilket är en naturlig konsekvens av höga bostadspriser och höga hyror. SSM har tagit fasta på detta genom att fokusera på att utveckla smarta bostäder. Med smarta bostäder menas att bostäderna ska vara yteffektiva och multifunktionella. Det handlar om att skapa möjligheter för "flera rum i rummet" på en allt mindre bostadsyta. Inom ramen för till exempel projektet Tellus Towers har omfattande utvecklingsarbete utförts i syfte att optimera boendets multifunktionalitet.

PRISVÄRDA BOSTÄDER ÖPPNAR DÖRRAR

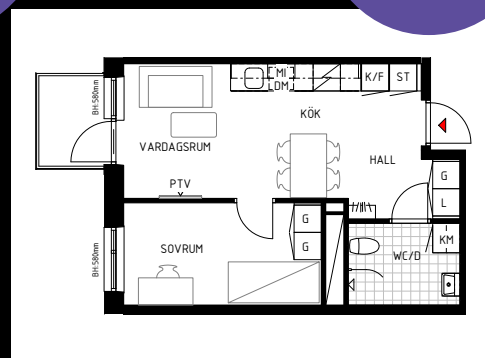
Prisvärda bostäder innebär för SSM att människor med "normala" inkomster eller studenter med sedvanligt studiestöd ska ha råd att skaffa sig dessa bostäder. Inom ramen för prisvärt adderar SSM också till värdet av gemensamma ytor, vardagstjänster och närhet till goda kommunikationer. Boenden i projekten 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 till exempel slippa äga en egen bil.

Smarter living – the new black

2-rum
ca 40 m²



2-rum
ca 56 m²



Standardtvåa ↑

← Yteffektiv tvåa

SATSNING PÅ HYRESRÄTTER

SSM anser att blandade upplåtelseformer bidrar till attraktivare, tryggare och livligare områden. Färre än 40 procent av Stockholms läns bostäder är i dagsläget hyresrätter och andelen har konstant minskat under den senaste 20-årsperioden enligt statistikmyndigheten SCB. Nyproduktion av hyresrätter har en viktig roll i att öka invånarnas möjlighet till att bo i hyresrätt. Under 2019 ökade andel förmedlade nyproducerade hyresrätter via Stockholms Bostadsförmedling, vilket är ett positivt tecken. SSM avser att i närtid fokusera på produktion av hyresrätter.

BALANS I VARDAGEN

Ett boende avgränsas inte av bostadens väggar. Det handlar om att känna gemenskap och skapa kontakter med grannarna – och att ha en relation till det omgivande samhället och dess faciliteter. Dessutom ska det finnas möjligheter till rekreation och avkoppling. Kommunikationer ska ligga inom rimligt avstånd och bekvämligheter i form av butiker, restauranger och samhällstjänster ska också finnas nära till hands. Urban Score bedömer varje projekt utifrån det utbud av olika aktiviteter i närområdet som bidrar till att skapa den nödvändiga balansen i vardagen. Det är just detta morgondagens urbaniter uppskattar.





1



2

SMARTA LÖSNINGAR

1. RUM-I-RUM

Flyttbara väggar ger flexiblare boyta.

2. LJUS ALKOV

Sovalkov med ljusinsläpp ger en rymligare känsla.

3. MAXAD FÖRVARING

Förvaringsutrymme från golv till tak.

4. GEMENSAM VERKSTAD

Gemensamt utrymme med verktyg för att till exempel kunna reparera föremål och därmed även förlänga dess livslängd.

5. TVÅ FUNKTIONER I EN

Dörrhandtag som också fungerar som smart förvaring.





Urban Score stöttar de finansiella målen



Under 2019 genomfördes en omfattande översyn av de finansiella förutsättningarna för SSM. Denna översyn bekräftar bolagets starka kärna och lägger grunden för riktningen framåt. Till följd av den nya affärsplanen antog SSM under början av 2020 tre nya finansiella mål för verksamheten. De syftar till såväl god lönsamhet i projekten som en stark och uthållig balansräkning. Urban Score är en viktig komponent i företagets långsiktiga arbete och en garant för att satsningarna bedrivs fokuserat och ändamålsenligt.



OMFATTANDE ÖVERSYN UNDER 2019

Givet de marknadsförändringar som skett under de senaste två åren gjordes under hösten 2019 en genomgripande översyn av SSMs verksamhet samt den omvärld bolaget verkar i. Arbetet utgick från och tog hänsyn till marknadens efterfrågan, kunderbjudandet, tillgångar i projektportföljen, bolagets resurser samt finansiella situation och lönsamhet. Slutsatsen är att SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas geografiska läge. Utifrån denna kärna avser bolaget att vidareutvecklas under kommande år.

PLANERADE OCH GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

Översynen ledde fram till en optimering av såväl affärsmodell som affärsplan, men innebar även omvärderingar och betydande, icke kassaflödespåverkade, nedskrivningar. För att förbättra lönsamheten och minska andelen fasta kostnader avyttrade SSM även under 2019 den egna entreprenadverksamheten och inledde samarbete med ett fristående entreprenadföretag.

MOT EN ÖKAD STABILITET

I syfte att stärka SSMs balansräkning kommer bolaget i närtid att fokusera på affärer som ger positiva kassaflöden. Detta innebär i praktiken att hyresrättprojekt via forward-funding prioriteras tillsammans med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt.

Givet den stabiliserade marknaden för bostadsrätter, en god marknad för hyresrätter samt den optimerade affärsmodellen är det bolagets uppfattning att grunden är lagd för tillväxt med ett balanserat risktagande.



>10%
Rörelsemarginal

>15%
Avkastning på
eget kapital

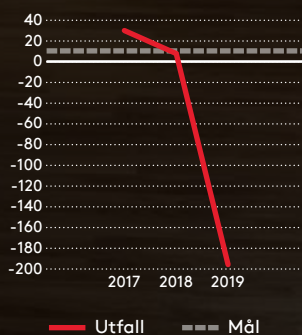
>40%
Soliditet

Årets rörelseresultat justerat för jämförelsestörande poster om -356,3 MSEK (-13,5), uppgick till -59,2 MSEK (65,3). En låg omsättning och en minskad andel vinstavräknade bostäder ledde till att omkostnader för overhead inte kunde bäras under året. Vinstavräkningar för projekten West Side Solna, Metronomen och Täby Turf kommer påverka bolagets rörelsemarginal positivt under 2020.

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 31 december 2019 till 316,6 MSEK (467,0). Förändringen kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet 2019. En översyn som fick till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK.

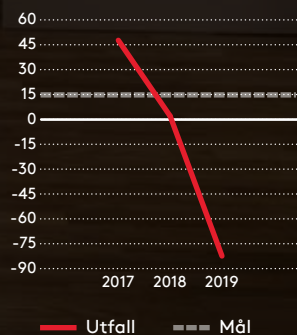


Rörelsemarginal >10%



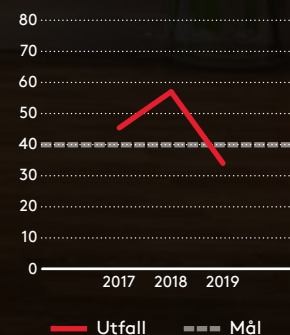
Rörelsemarginalen uppgick till -195,7 procent (7,9).

Avkastning på eget kapital >15%



Avkastningen på eget kapital uppgick till -82,4 procent (2,0).

Soliditet > 40%



Vid utgången av året uppgick soliditeten till 34,0 procent (57,0).



Urban Score kuggar i de globala målen



SSM agerar lokalt men har ändå ett globalt perspektiv på sitt hållbarhetsarbete. För att leva upp till detta synsätt har bolaget kartlagt sina hållbarhetsmål i relation till de 17 Globala Målen (SDGs) som FN ställt upp. SSMs hållbara agenda utgår från en genomarbetad hållbarhetsstrategi som följs upp årligen. Urban Score fungerar integrerat ihop med strategin och indexet är ett viktigt verktyg för att realisera och styra bolagets ambitioner inom inom hållbarhet.

AGERA LOKALT, TÄNK GLOBALT

SSM är en lokal aktör som utgör en integrerad del av lokalsamhället i Stockholmsregionen. Bolaget är bland annat aktivt inom Stockholm Business Region, Stockholms Byggmästareförening, Bofrämjandet samt Stockholms Stadsmission. I det mer nationella perspektivet agerar SSM självklart för att produktionen ska svara upp mot kraven i Basta och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Men SSM ser också sin position ur ett större perspektiv. Därför har bolaget kartlagt vilka av FNs 17 globala mål (Sustainable Development Goals) där bolaget framförallt kan åstadkomma en effektiv och positiv påverkan och bidra till ett mer hållbart samhälle.

FOKUS PÅ SJU GLOBALA MÅL

SSM har idag en god plattform att realisera bolagets hållbara agenda. Basen utgörs av den hållbarhetsstrategi som antogs under 2017. Parallellt med detta, och som ett stöd för hållbarhetsarbetet, utvecklades Urban Score. Förutom att indexet är ett internt strategiskt verktyg för bolaget har det även en starkt marknadskommersiell dimension. Det hjälper på ett pedagogiskt sätt konsumenter att göra medvetna boendeval. I det interna hållbarhetsarbetet har SSM valt att fokusera på sju av FNs globala mål; jämställdhet (mål 5), hållbar energi

för alla (mål 7), anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8), minskad ojämlikhet (mål 10), hållbara städer och samhällen (mål 11), hållbar konsumtion och produktion (mål 12) samt fredliga och inkluderande samhällen (mål 16). Mål nr 11 – Hållbara städer och samhällen – har i sammanhanget en särställning eftersom det ligger helt i linje med bolagets vision. Det handlar om att göra städer och boendemiljöer inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Urban Score tydliggör på ett konkret sätt innebörden av detta mål och hjälper bolaget att uppnå det.

MATCHNING MED FN GLOBAL COMPACT

Bolaget har grupperat sitt hållbarhetsarbete utifrån fyra mål. Här intill ges en sammanställning av dessa och hur de relaterar till de sju utvalda målen inom FNs globala mål. Framsteg inom ramen för bolagets målsättning följs årligen upp och presenteras via GRI-rapporteringen i SSMs årsredovisning. Under året har bolaget ökat systematiken i denna uppföljning. På sidorna 54–57 ges en mer detaljerad sammanställning av SSMs målsättningar, åtgärder och resultat i relation till de fyra hållbarhetsmålen.

MÅL 11
Helt i linje med
SSMs vision



1. UTVECKLA 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 boendemiljöer (bosättningar) inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

2. FRÄMJA EN MÅNGFALDIG OCH JÄMSTÄLLD VERKSAMHET



5. JÄMSTÄLLDHET

Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.



10. REDUCERAD OJÄMLIKHET

Minska ojämlikheten inom och mellan länder.

3. SÄKERSTÄLLA 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. BEDRIVA ETT 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.

Läs mer på sid 54–57.

Agera
hållbart!



Cirkulärt tänkande, hållbart boende

Hållbarhet är en självklar och integrerad del av SSMs kunderbjudande. 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.

HÅLLBARHET SKAPAR MERVÄRDE

SSM utformar bostäder och närområden som skapar mervärde för urbana och miljömedvetna kunder. Tack vare det egenutvecklade indexet Urban Score kan SSM säkerställa ett enhetligt och hållbart erbjudande redan tidigt i processen. Utgångspunkten är att alla projekt som går vidare till projekteringsfas ska vara belägna nära spårbinden kollektivtrafik för att SSMs kunder ska kunna leva utan bil. Vidare ser bolaget ofta till att det finns bil- och cykelpooler samt, för de boende som ändå har egna fordon, att tillhandahålla laddstationer så att dessa ska kunna vara elfordon. I bostaden säkerställer SSM alltid att de installerade lösningarna är av hög kvalitet och hög hållbarhetsstandard. Bolagets heltäckande miljöpolicy har antagits av styrelsen och avdelningschef för projekt är operativt ansvarig för att den även efterföljs genomgående i hela utvecklingen av projektet.

100 PROCENT MILJÖCERTIFIERADE PROJEKT

SSMs övergripande certifieringsmål är att alla projekt ska kunna certifieras enligt nivån "Miljöbyggnad Silver" från Swedish Green Building Councils certifieringsskala. Certifieringen innebär att bolaget har ytterligare ett lager av kvalitetsstämpel på projekten. Vidare jobbar SSM för att projekten ska vara certifierade senast två år efter inflyttning. 2019 är basår för målsättningen.

EN STRUKTURERAD BYGGPROCESS

SSM tecknade under 2019 avtal med en strategisk partner för totalentreprenad. Entreprenören har signerat SSMs leverantörskod och

har därför också skrivit under på att prioritera hållbara och resurseffektiva lösningar samt en säker avfallshandling. 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 och dess strategiska partner lyder under plan- och bygglagen, följer alltid svensk miljölagstiftning och iakttar försiktighetsprincipen som miljöbalken förordar. SSMs projekt följer alltid respektive stads miljöprogram. Under 2019 förekom inga överträdelser av miljölagar eller regler.

PRODUKTIONSSTARTAT PROJEKT FÖR ATT BLI CERTIFIERAT

Projektnamn	Byggstartsår	Certifiering	Antal bostäder
Täby Turf	2019	Miljöbyggnad Silver	178

Energiförbrukning	2019	2018
Elektricitet	1 656,8	527,0
Fjärrvärme	1 248,0	213,8
Energiintensitet (MwH /Boa) ¹⁾	0,04	0,02
Diesel	49,6	54,0
Bensin + Hybrid	1,3	1,8

¹⁾ Endast energi från produktion

UTSLÄPP, TON CO₂E

	2019	2018
Scope 1	16,9	16,6
Diesel	14,1	15,0
Bensin	0,1	1,5
Hybrid (Bensin + el)	0,5	0,0
Stationär förbränning	2,2	0,0
Scope 2	40,2	16,3
Elektricitet ¹⁾	0,1	0,0
Fjärrvärme ²⁾	40,1	16,3
Scope 3	16,4	10,5
Flyg	16,0	10,3
Båt	0,0	0,2
Buss	0,4	0,0

¹⁾ Lokalbaserad allokeringsmetod:
18,1 ton CO₂e. (inkl grön el)
Marknadsbaserad allokeringsmetod:
0,1 ton CO₂e (genomsnittlig el)
²⁾ Lokalbaserad allokeringsmetod:
14,9 ton CO₂e. (inkl grön el)
Marknadsbaserad allokeringsmetod
40,1 ton CO₂e (genomsnittlig el)

Ökningen i tabellerna ovan beror på ökad datasäkerhet och kontroll av driftfastigheter samt projektens utvecklingsskede.

CIRKULÄREKONOMI REDAN FRÅN PLANERINGSSTADIET

SSMs miljöpolicy stipulerar den starka ambition som bolaget har i alla faser av byggprocessen – under planering, i samband med kravställan på totalentreprenad och vad gäller eftermarknad. Ett cirkulärekoniskt angreppssätt ska anammas och verkställas så långt det är möjligt. Det innebär att ta tillvara på de resurser som går och göra det bästa av dessa utifrån dess nuvarande förutsättningar, inte slänga i onödan och inte köpa i onödan. I upphandlingen av totalentreprenad kravställs också ifyllnad av byggvarubedomning, vilket möjliggör framtida redovisning av ingående material och procent återvunnet material från och med 2020. SSMs projektplatser 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.

ANSVARSFULL AVFALLSHANtering

Byggande ger en mängd avfall som kan klassificeras som både farligt och ofarligt. Därför har SSM och totalentreprenören en väl genomarbetad rutin för hantering av avfall. SSM säkerställer alltid att farligt avfall, som kan orsaka förorenad mark, tas om hand av en certifierad avfallsaktör och bolaget följer upp mängden avfall systematiskt genom månadsrapporteringar från totalentreprenören. På grund av de faser projekten under utveckling befinner sig i har inga transporter av farligt avfall skett under året. Övrigt hushållsavfall som uppkommer där bolaget ansvarar för drift av fastigheten hanteras och sorteras av relevant kommun.

Förfarande	Farligt avfall	Ej farligt avfall	Total
Energiåtervinning	0	101,3	101,3
Materialåtervinning	0	84,8	84,8
Deponi	0	16 859,4	16 859,4
Varav massor	0	16 851,9	
Total	0	17 045,5	17 045,5

Ett samspelt team av medarbetare

SSM har en liten, men högt kvalificerad styrka av medarbetare. Den renodlade och helt integrerade affärsmodellen ställer krav på att alla samspelar som ett effektivt lag. Detta avspeglas i de drivkrafter som präglar relationerna mellan medarbetare samt med kunder och övriga intressenter.

EN FÖR ALLA, ALLA FÖR EN

SSM utgör en liten och starkt specialiserad organisation inom bostadsutveckling i Stockholm. Bolaget har en kultur som kännetecknas av kreativ och framåtlutad anda. Med sin spetsiga och tydliga affärsidé bidrar bolaget och alla dess medarbetare till att vidareutveckla bolagets kunderbjudande och därmed också Stockholms stadssiluett. Det ställer krav på att alla 44 medarbetarna jobbar i team och har en bred kompetens och kunskapsbas.

VÄRDERINGSSTYRD KULTUR

SSM kännetecknas av tydliga gemensamma värderingar och ett affärsmässigt agerande. Individerna uppmuntras till egna initiativ och att ta ansvar för sitt arbete. Detta gör bolaget snabbfotat. Beslut tas utan onödig administration och anpassningar av verksamheten kan effektivt genomföras när omvärlden förändras. Detta leder även till att

medarbetarnas kompetens och erfarenheter tillvaratas samtidigt som det skapar ett starkt engagemang. För att trygga att SSMs utveckling följer strategin har alla medarbetare god insikt i verksamheten, en tydlig ansvarsfördelning och är delaktiga i bolagets olika strategier och mål. Bolagets medarbetare förstår värdet av sin egna roll och hur de kan påverka och bidra till att SSM utvecklas och att måloppfyllelsen blir hög.

SSM = SPETSKOMPETENS, SAMARBETE, MOTIVATION

Dessa tre ord sammanfattar den anda som präglar verksamheten inom bolaget.

Spetskompetens innebär 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 och arbeta i samklang skapas ett dynamiskt arbetsklimat.

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 de är en del av, och bidrar till, helheten.

UTVECKLING AV KOMPETENSEN

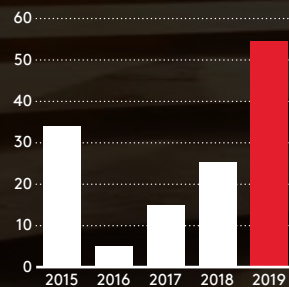
SSM verkar i en bransch med hård konkurrens om medarbetare. Därför gäller det att satsa på och behålla duktiga medarbetare. Samtliga medarbetare på SSM har en kompetensutvecklingsplan som utvärderas i samband med det årliga obligatoriska utvecklingssamtalet, men även i den löpande återkopplingen mellan



Spetskompetens
Samarbete
Motivation



Personalomsättning, %



Antal anställda och konsulter



medarbetare och chef. Kompetens-utvecklingen sker via exempelvis strukturerat erfarenhetsutbyte, interna och externa utbildningar och föreläsningar eller genom egen inläring. Under 2019 uppgick genomsnittet av utbildnings-timmar till 3,1 timmar. Exempel på utbildningar som har genomförts är projektrelaterade utbildningar, utbildningar inom GDPR samt Ms Office 365. Vidare är YES-gruppen (Yngre Engagerade SSMare) en del av vardagen för alla yngre medarbetare.

Under 2019 skedde även kompetenskartläggning, tydliggörande av arbetsbeskrivningar samt arbete med funktionsdrivna flödes-scheman i syfte att förbättra och effektivisera arbetet inom bolaget.

SLIMMAD ORGANISATION

Under året fokuserades bolagets kärnverksamhet och i samband med det avyttrades bolagets entreprenad-

verksamhet till ett specialiserat entreprenadbolag. Till följd av detta uppgick personalomsättningen till 54,5 procent. Vid årets slut hade SSM totalt 44 medarbetare, fördelat på 54,5 procent män och 45,5 procent kvinnor. 97,7 procent av dem var heltidsanställda och omfattades av kollektivavtal. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 97,6 procent av ordinarie arbetstid.

PROAKTIV PULSMÄTARE

SSM mäter och följer upp medarbetarnas välmående utifrån en standardmässig undersökning (NMI). I syfte att kunna agera mer proaktivt och få möjlighet att bättra kunna möta de förväntningar som medarbetarna har avser bolaget att implementera en mer proaktiv mätmetod och uppföljning under 2020. Målsättningen är att kunna redovisa relevant utfall från dessa mätningar i årsredovisningen för 2020.

TYDLIGA RIKTLINJER OCH UTVECKLADE POLICYER

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. Under 2019 förekom inga inrapporterade fall av diskriminering. Årligen utvärderas och revideras bolagets styrande policyer. SSMs styrelse har det yttersta ansvaret för att säkerställa implementering och efterlevnad av bolagets mångfaldspolicy. Mångfaldspolicyn reglerar även att bolagets lönesättning alltid är baserad på lika lön för likvärdigt arbete.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Anställningskategori	Ålder <30	Ålder 30-50	Ålder >50	Män	Kvinnor
Koncernledning	0,0	1,0	6,0	5,0	2,0
Chefer	0,0	1,0	4,0	4,0	1,0
Medarbetare	3,0	21,0	8,0	15,0	17,0
Totalt Antal	3,0	23,0	18,0	24,0	20,0
Styrelsen	0,0	1,0	7,0	7,0	1,0

GENOMSNISSLIGA UTBILDNINGSTIMMAR

Anställningskategori	Män	Kvinnor	Totalt antal per kategori
Koncernledning	1,6	4,0	2,3
Chefer	8,0	0,0	6,4
Medarbetare	2,1	3,3	2,8
Totalt per kön	3,0	3,2	

JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Byggbranschen är historiskt sett kraftigt mansdominerad men åtgärder för att förändra detta diskuteras på politisk nivå. Under 2018 fastställde regeringen 2030-målet som innebär 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. SSM strävar efter att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom alla olika delar av verksamheten och har nolltolerans mot att medarbetare, kunder, samarbetspartners, leverantörer eller andra utsätts för någon form av kränkande särbehandling.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD UT I FINGERSPETSARNA

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 lagkänslan. För att även engagera och motivera bolagets kunder har SSM under 2019 erbjudit kunder att träna gratis tillsammans med en personlig tränare vid projektplatsen för Tellus Towers.

SÄKER ARBETSMILJÖ

I intressentdialogerna gällande SSMs hållbarhetsarbete rankades trygghet och säkerhet som det enskilt viktigaste området. Bolagets tydliga målsättning är att förebygga och förhindra tillbud, olyckor och ohälsa samt för att skapa en arbetsplats som är sund såväl fysiskt, psykiskt som socialt samt dessutom är trevlig och utvecklande för alla medarbetare. Detta är något som också krävställs i totalentreprenaden. Arbetsmiljöarbetet inom SSM bedrivs enligt SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) och SBA (strategiskt brandskyddsarbete), bland annat genom regelbundna möten med skyddsombud och HR-chef som arbetsgivarrepresentant. SSMs strategiska samarbetspartner är certifierade

ANTAL ANSTÄLLDA

Typ av kontrakt	Män	Kvinnor	Total
Heltidsanställd	23,0	20,0	43,0
Deltidsanställd	1,0	0,0	1,0
Total	24,0	20,0	
Antal medarbetare	Män	Kvinnor	Total
Tillsvidareanställning	23,0	20,0	43,0
Visstidsanställning	1,0	0,0	1,0
Konsulter	4,0	0,0	4,0
Total	28,0	20,0	

PERSONALOMSÄTTNING

Personalomsättning	Ålder <30	Ålder 30-50	Ålder >50
Nyanställningar			
Män	2,0	1,0	0,0
Kvinnor	1,0	3,0	2,0
Avslutade anställningar			
Män	2,0	11,0	6,0
Kvinnor	1,0	8,0	1,0
Olyckor och tillbud			Antal
Antal fall av ohälsa			1,0
Antal tillbud på produktionsplatser			4,0
Antal registrerade skador			0,0



enligt BF9K som ställer höga krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö inom ramen för entreprenad-verksamhet. Samarbetspartnern granskas årligen av ett oberoende tredjepartscertifieringsorgan. Partnern får heller inte använda mer än en underentreprenör per arbetstyp utom i särskilda fall. Samma tuffa krav på hälsa, säkerhet, miljö och antikorruption som ställs på SSMs strategiska partner genom bolagets

leverantörskod ställs även på underentreprenörer. Samarbetspartnern och dess underentreprenörer ska alltid utföra en riskanalys innan projektstart. Dessa risker rapporteras till SSM och hanteras i samverkan. Vid behov, men minst varje månad, hålls statusmöten mellan representeranter från byggsplatsen, samarbetspartner och SSMs projektledning.

UPPFÖLJNING AV OLYCKOR OCH TILLBUD

Trots insatser och löpande uppföljning, går det tyvärr aldrig helt att försäkra sig mot olyckor. I händelse av en olyckshändelse ställer SSM krav på att byggarbetsplatserna ska följa det allmänna regelverket för rapportering av tillbud och olyckor. Under 2019 inträffade fyra tillbud.

Intressenternas åsikter utgör en solid grund

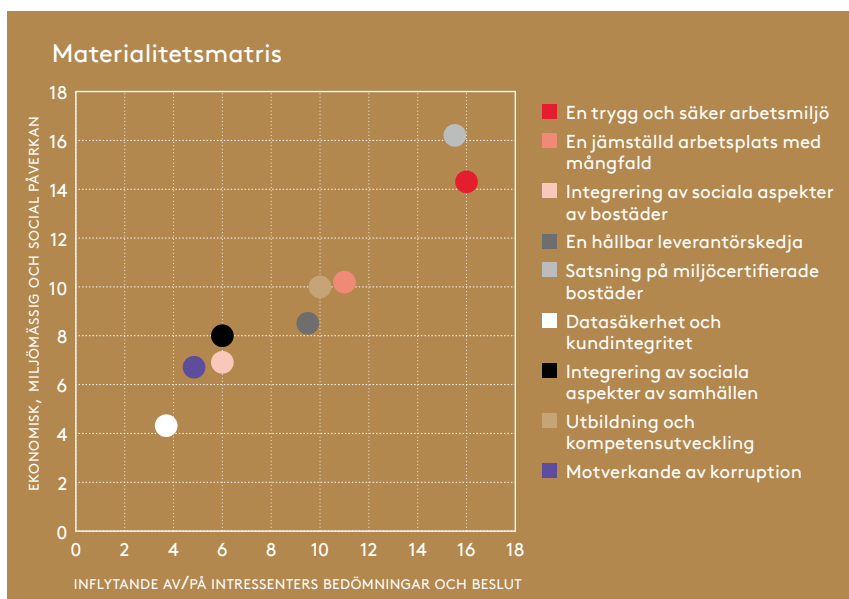
Som bostadsutvecklare förstår SSM att en solid grund cementerar en hållfast konstruktion. En felberäkning eller en illa åtskruvad detalj kan få allvarliga konsekvenser. Därför är det viktigt för SSM att förankra bolagets satsningar och fokusområden inom hållbarhet med bolagets intressenter redan under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

INTRESSENTDIALOGEN VISAR VÄGEN FRAMÅT

För att sätta en tydlig riktning och fokusera hållbarhetsarbetet framöver genomförde SSM en intressentdialog med externa och interna intressenter 2017. Intressenterna identifierades genom en kartläggning

av de grupper som bolaget interagerar med som också har störst intresse av och mest påverkan på bolaget. Resultatet av väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för väsentlighetsanalysen och materialitetspyramiden nedan. De intressentgrupper som var del av dialogen var:

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



UTFÖRANDE OCH RESULTAT

Intressentdialogerna skedde via fokusgrupper med intresseorganisationer, och djupintervjuer med kommunala handläggare samt enkätsvar från en bredare grupp av intressenter. Intresseorganisationer som intervjuades var bland annat Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Sverige Byggindustrier, Swedish Green Building Council samt Stockholms Handelskammare. De mest väsentliga slutsatserna från intressentdialogerna var att 83 procent av SSMs kunder tycker att satsningar på hållbarhet är viktiga, trygg och säker arbetsmiljö var sammantaget den viktigaste aspekten vilket följdes åt av jämställdhet och mångfald,

miljöcertifierade bostäder och en hållbar leverantörskedja.

Intressentdialogerna kompletterades därefter år 2018 med en påverkansanalys baserad på parametrar som: Områdets påverkan på och av bolaget inom miljö, socialt, ekonomiskt och ryktesrisk. Svaren från intressentdialogerna sammanställdes i form av en materialitetsanalys och vägdes samman med påverkansanalysen. Analysen resulterade i en mindre justering av bolagets initiala hållbarhetsaspekter. Därefter värderade ledningsgruppen information utifrån ett långsiktigt värdeskapande för SSM och omvärlden. Slutgiltigt resultat sammanställdes i en pyramid. De identifierade områdena motsvarar de

delar av SSMs verksamhet som bär högst risk och/eller störst potential.

RISKANALYS

SSM genomförde under 2019 en riskanalys. Analysen bygger på risker ur rapporter från World Economic Forum samt ur CDP och har sedan omformulerats och kartlagts utifrån SSMs verksamhet och exponering. Resultatet har därefter vägts samman och kvantifierats genom givna parametrar som indikerar sannolikhet och påverkan. Riskanalysen är ett första steg i att uppdatera nuvarande materialitetsanalys.



Inflyttade bostäder

TURBINHALLEN

urban
score 90

Projektet påbörjades under 2015 i Gustaf de Lavals 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 färdigställt och inflyttning skedde under 2017 och 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 färdigställt och inflyttning skedde under 2018.

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 stor takterrass, relaxområde samt cykelrum. I anslutning till takterrassen finns även en gemensamhetslokal för privata fester. Fastigheten rymmer tre kommersiella lokaler. Projektet är färdigställt och

inflyttning skedde under 2016 och 2017. Projektet har drivits i samarbete med Alecta.

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

TWIN HOUSE

urban
score 100

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. Projektet är färdigställt och 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 har miljövänliga funktioner som till exempel avfallskvarn i köket. Boende har även tillgång till egen balkong eller uteplats. Projektet är färdigställt och inflyttning skedde under 2016.

FLYGPLANSFABRIKEN

urban
score 100

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 färdigställt och inflyttning skedde 2015.



FLYGPLANFABRIKEN



ROSTERIET



TWIN HOUSE



ND STUDIOS



KUNGSTERRASSEN

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 färdigställt och inflyttning skedde 2015.

MÄLARHÖJDSPARKEN

urban
score -

Beläget i Fruängen och utgörs av två projekt med 71 respektive 85 bostadsrätter. 67 procent av bostäderna är ett- och tvåor med en bostadsyta om 40–62 m². Sociala ytor finns i form av pool, utegård och ett utekök. Inflyttning skedde under 2012 samt 2013–2014. Projektet är färdigställt och har drivits i joint venture med Index International.



THE LAB



THE TUBE



MÄLARHÖJDSPARKEN



TURBINHALLEN

Produktionsstartade projekt

WEST SIDE SOLNA

urban
score 100

252 bostadsrätter centralt belägna vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreativsmöjligheter. Byggnaden är 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 finns café och butiker. Projektet är slutsålt och inflyttningar har skett under 2019 och pågår även under 2020. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

METRONOMEN

urban
score 100

188 bostadsrätter, varav 91 procent är ett- 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. Inflyttningar har påbörjats i mars 2020 och sker successivt under 2020 och 2021. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.

TÄBY TURF

urban
score 91

178 hyresrätter belägna på den tidigare galoppbanan i den nya stadsdelen Täby Park, bara några minuter från Roslagsbanans station. 89 procent är ett- och tvåor med en bostadsyta om 26–68 m². 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. Projektet är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem.



METRONOMEN 2



1 WEST SIDE SOLNA



METRONOMEN 2



3 TÄBY TURF



1 WEST SIDE SOLNA



1 WEST SIDE SOLNA

Projekt under utveckling

PLATFORM WEST

109 bostadsrätter belägna i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsby station. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa upp med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en yta om 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. Försäljningsstartat projekt. Inflyttning beräknas som tidigast till senare delen av 2021.

SOLLENTUNA HILLS OCH SOLLENTUNA QUARTERS

De två projekten består av 89 hyresrätter och 5 radhus respektive 94 hyresrätter, belägna i Väsjön, en ny stadsdel under utveckling i Sollentuna. Väsjön är platsen för urbaniten som vill bo och leva ett aktivt liv med en mix av natur och storstadspuls. I Sollentuna Hills har 85 procent av bostäderna en yta på 40–68 m². I Sollentuna Quarters är genomsnittsarean för bostäderna 54 m². Alla bostäderna har balkong, uteplats eller terrass. Gemensamma ytor i form av utomhusspa med loungedel och grillplats. Tillgång till bil- och cykelpool, cykelverkstad samt laddningsplatser för elbil. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2023.

ELVERKET NACKA

486 hyresrätter mitt i centrala Nacka, ett stenkast från Nacka Forum och

kommande tunnelbana. Drygt 95 procent av bostäderna i projektet består av ettor och tvåor med en bostadsyta mellan 26–53 m², majoriteten med balkong eller uteplats. Projektet inkluderar även kommersiella ytor i gatuplan. Mobilitetskoncept med cykel- och bilpool, garage med tillgång till laddningsplatser och cykelverkstad. Gemensamma sociala funktioner i form av innergård och en takterrass med milsvid utsikt. Projektet är beläget i en blivande dynamisk stadsdel med parker, grönområden, torg och uteserveringar. Preliminär inflyttning 2023–2024.

KANDIDATEN

77 hyresrätter för studenter belägna med 400 meters gångavstånd från Brommaplans tunnelbanestation. De ytsmarta bostäderna har ett rum och kök med en bostadsyta på 26–33 m². Gemensamma ytor i form av tvättstuga, café och grönskande innergård. Området, som är under utveckling, är redan idag ett centrum med både kommersiell och offentlig service och ett nav för allmänna kommunikationer. I området finns flertalet parker och grönområden på promenadavstånd. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till senare delen av 2022.

SPÅNGA STUDIOS

167 hyresrätter alldeles intill Spånga station. 87 procent av bostäderna är ettor och tvåor i storlekarna 23 kvm – 62 m², alla med antingen fransk balkong, balkong eller uteplats. I gatuplanet finns 500 m² kommersiella lokaler. Gemensam grön-

skande innergård, tillgång till garage med laddningsstationer för elbilar, cykel- och bilpool samt lånekärra. Spånga centrum med närservice ligger inom 400 meters avstånd. I området finns gott om möjlighet till sportaktiviteter med bland annat en rackethall och flera gym. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2024.

THE LOFT

120 hyresrätter för studenter, belägna med 300 meter till Roslagsbanans station Roslags Näsby och 200 meter från pendelbussarna in till Östra station. De ytsmarta bostäderna består av ett rum och kök, alla med en bostadsyta på 29 m². Gemensamma ytor i form av grönskande innergård och tvättstuga samt en lokalyta i markplan. Området är under utveckling och kommer att bli en attraktiv entré till Täby. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2023.

JÄRLA STATION

Projektet är i en tidig utvecklingsfas och beräknas till cirka 159 ytsmarta bostäder, samtliga i form av ettor och tvåor. Bostäderna är belägna i direkt anslutning till Saltsjöbanans station Järla Sjö i Nacka. Gemensamma ytor i form av lokaler i gatuplan. Till varje bostad hör två cykelplatser, i garaget finns laddningsstation för elbilar och mobilitetskoncept med lånekärra, cykel- och bilpool. Med Saltsjöbanan tar det åtta minuter till Slussen. Området kommer även att kunna dra fördel av den planerade utbyggnaden av tunnelbanans blå linje ut mot Nacka. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2024.



PLATFORM WEST 10



12 SPÅNGA STUDIOS



8 THE LOFT



6 SOLLENTUNA HILLS



KANDIDATEN 16



7 ELVERKET NACKA



5 SOLLENTUNA QUARTERS

KOSMOPOLITEN

204 bostadsrätter belägna vid Kista Äng. 87 procent ettor och tvåor med en bostadsyta om 24–65 m². Merparten av bostäderna har egen balkong eller uteplats. Projektet erbjuder gott om gemensamma ytor i form av ett utegym, en utomhuspool och ett orangeri med sittplatser. Mobilitetskoncept med stor cykelparkering, bil- och cykelpool, lånekärra och laddningsstationer för elbilar samt kylrum för leverans av matkassar. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2024.

URBANITEN

250 bostäder i citynära skärgårdsläge beläget på gångavstånd från Axelbergs tunnelbanestation i Hägersten. Merparten av bostäderna är ytsmarta ettor och tvåor, alla med balkong eller uteplats. Gemensamma funktioner som tvättstuga med laundromat, övernattningslägenhet för släkt och vänner och ett kajakhotell. Sociala ytor i form av en bokningsbar lokal för middag och fester i anslutning till ett café. Mobilitetskoncept med cykel- och bilpool, laddningsplatser för elbilar samt en lånekärra. Området bjuder på vacker naturmiljö, bad och strand samt promenadstråk utmed Mälaren. Projektet kommer även att inkludera kommersiell verksamhet. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2025.

WIKING

Projekt Wiking är i en tidig utvecklingsfas och planeras till 150 hyresrätter, med ett

till tre rum och kök. Även kommersiella ytor planeras i projektet. Projektet är beläget alldeles intill pendeltågsstationen i Rotebro. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2025.

ÄLVSJÖ QUARTERS

Projekt Älvsjö Quarters är i en tidig utvecklingsfas och planeras till 516 hyresrätter. Projektet är beläget 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. Vidare planeras för en gemensam stor attraktiv innergård med grönska och pool, förskola i bottenplan samt ett utökat garage med möjlighet till uthyrning för infartsparkering. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2025.

SJÖSTADSHÖJDEN

Projektet som är en markanvisning från Stockholms stad, är i en tidig utvecklingsfas och planeras till 150 bostadsrätter, varav en del planeras som studentbostäder. Området är beläget mellan södra Hammarby Sjöstad och norra Hammarbyhöjden och har stor potential att utvecklas till en stadsmässig miljö via ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen som knyter samman stadsdelarna. Goda kommunikationer finns idag med närhet till spårvagn (Tvärbanan) och området ingår även i den planerade utbyggnaden av tunnelbanans blå linje. Tidigast möjliga inflyttning beräknas till 2025.





SJÖSTADSHÖJDEN 17



7 ELVERKET NACKA



WIKING 14



13 ÄLVSJÖ QUARTERS



KOSMOPOLITEN 4



15 URBANITEN

Fyra hållbarhetsmål

kuggar i FNs globala mål

1. UTVECKLA SOCIALT OCH MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA BOENDEN 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. Unga människor i starten av sina karriärer 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. Att förvalta samhället till nästa generation är allas vårt ansvar. SSM tar det ansvaret i form av att producera klimatsmarta urbana bostäder som möjliggör en hållbar livsstil och genom att förvärva byggrätter längs med spårbunden trafik minskar bilberoendet i storstaden.

SSMs målsättning

- Samtliga projekt ska uppnå en Urban Score över 75 poäng.
- Samtliga projekt som projekteringsstartas ska uppnå Miljöbyggnad Silver.

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 miljöcertifierade och smarta boenden 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.

Målsultat

Andel produktionsstartade projekt under året som kan miljöcertifieras.

2019	2018
100%	100%

Andel projekt som har över 75 poäng Urban Score.

2019	2018
100%	100%

2. FRÄMJA EN MÅNGFALDIG OCH JÄMSTÄLLD VERKSAMHET

SSM ska vara en arbetsplats för alla. En arbetsplats där medarbetarna ges möjlighet till en kontinuerlig, jämställd, individuell och befattningsrelaterad kompetensutveckling utifrån verksamhetens behov och en arbetsplats där anställda ska vara trygga och fria från diskriminering. 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. 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. Minskningen av kvinnliga chefer under året beror till stor del på den omstrukturering av verksamheten som skedde 2019. Övergripande har bolagets jämställdhetsarbete utvecklats och totalt består SSM av 45,5 procent kvinnor.

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

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

Målnresultat

Andel procent kvinnliga chefer.

2019	2018
20,0%	37,5%

Procentuell fördelning av utbildningstimmar mellan könen.

2019	2018
47,1%	39,9%

3. SÄKERSTÄLLA TRYGGA OCH SÄKRA ARBETSPLATSER

Alla arbetsplatser i SSMs regi ska vara trygga och säkra för de som verkar på dem. 2019 var ett år där både SSM har egen entreprenad samt projektstart av bostäder där bolaget upphandlat totalentreprenad. SSM säkerställer en hållbar, trygg och säker bostadsutveckling genom sin leverantörskod som totalentreprenören har

signerat. I koden stipuleras förutom miljökrav och bolagets ståndpunkt mot korruption även arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Till exempel ska bolaget säkerställa att det inte finns barnarbete, slavarbete eller andra brott mot mänskliga rättigheter i verksamheten eller i dess leverantörskedja.

SSMs målsättning

- Inga olyckor i verksamheten.
- Utföra en inspektion varje år i produktionsstartat projekt.

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

- Totalentreprenaden har signerat leverantörskoden som omfattar högt ställda krav på mänskliga rättigheter, miljö, arbetsrätt och motverkande av korruption.
- SSM har åtagit sig att börja göra inspektioner för att säkerställa att leverantörskoden efterföljs.
- 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

Antal olyckor i verksamheten.

2019	2018
Ingen olycka	1 olycka

Antal inspektioner på projekt.

2019	2018
Mål utformat – Start 2020	–

4. BEDRIVA ETT ETISKT FÖRETAGANDE MED EN HÖG KUNDINTEGRITET

SSM verkar för hög etik inom verksamheten. Bolaget har genom sin leverantörskod nolltolerans 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. Förutom leverantörskoden har SSM en särskild policy för antikorruption som är tillgänglig för samtliga medarbetare och som kommer göras publik under 2020.

Inga fall av korruption eller juridiska åtgärder för konkurrens- hämmande beteende, kartell- och monopolbildning har inträffat under 2019. Under projekterings-, produktions- 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

- Inga fall av korruption i värdekedjan.
- 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 omfattar även antikorruption.
- Ledning och medarbetare har tidigare genomgått utbildning i hur bolaget kan motverka korruption. Detta kommer återupprepas 2020.

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.

Målnresultat

Antal fall av korruption i värdekedjan.

2019	2018
0	0

Antal incidenter av brott mot kundintegritet i verksamheten.

2019	2018
0	0

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 2019–31 december 2019. Redovisningen följer både GRI Standards enligt Core nivå, principerna för Communication on Progress samt årsredovisningslagen (1995:1554). Detta dokument fungerar även som SSMs Communication on Progress. SSM har sedan många år tillbaka jobbat med hållbarhet som en integrerad del av bolagets strategiska inriktning och löpande verksamhet. Under 2019 förfinades därför målsättningarna för hållbarhetsarbetet med fokus på bidragande till FNs 17 globala mål, information finns på sidorna 32–35.

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 underentreprenörer. 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 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. Systematik för insamling av data från materialförbrukning planerades att tas fram under 2019 men i och med renodlingen av verksamheten och upphandlingen av totalentreprenad blev detta försenat. Under 2020 förväntas detta åtgärdas i samråd med totalentreprenör. 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 59–62.

GRI-index

GRI STANDARDS – GENERELLA INDIKATORER

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer ²⁾
GRI 102: Standardupplysningar			
Organisationsprofil			
102-01 Organisationens namn	Sida 70	●	
102-02 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	Sida 5, 46–53	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-03 Organisationens huvudkontor	Sida 89, 126	●	
102-04 Platser där verksamhet bedrivs	Sida 46–53, 89	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-05 Ägarstruktur och företagsform	Sida 70, 89, 102–104	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-06 Aktiva marknader (Geografiska och industriella)	Sida 46–53, 89	●	ÅRL: Affärsmodellen
102-07 Organisationens storlek	Sida 42, 80–88	●	
102-08 Information om medarbetare och övrigt anställda	Sida 42	●	
102-09 Leverantörskedja	Sida 78	●	
102-10 Väsentliga förändringar gällande organisationen och dess leverantörskedja	Sida 6–7	●	
102-11 Försiktighetsprincipen	Sida 36	●	
102-12 Externa initiativ	Sida 33	●	
102-13 Medlemskap i organisationer	Sida 33	●	
102-14 Uttalande från senior beslutsfattare	Sida 8–11	●	
102-15 Betydande påverkan, risker och möjligheter	Sida 45, 64–67	●	ÅRL: Hållbarhetsrisker
Etik och integritet			
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 38, 41	●	ÅRL: Policyer
Styrning			
102-18 Styrningsstruktur	Sida 127, 138	●	

UN Global Compact

Princip 1 – Sida 56

Princip 2 – Sida 56

Princip 3 – Sida 41

Princip 4 – Sida 56

Princip 5 – Sida 56

Princip 6 – Sida 41, 55

Princip 7 – Sida 36

Princip 8 – Sida 36–37

Princip 9 – Sida 36–37

Princip 10 – Sida 56

Beskrivning	Sida	Upp- fylld	Kommentarer ²⁾
Engagemang med intressenter			
102-40 Lista över intressentgrupper	Sida 44, 45	●	
102-41 Kollektivavtal	Sida 41, 136	●	
102-42 Identifiering och urval av intressenter	Sida 44, 45	●	
102-43 Tillvägagångssätt för intressentdialoger	Sida 44, 45	●	
102-44 Huvudfrågor och orosområden som lyfts	Sida 44, 45	●	
Redovisningsprofil			
102-45 Juridiska enheter inkluderade i årsredovisningen	Sida 58	●	
102-46 Identifiering av rapportinnehåll och områdesavgränsningar	Sida 58	●	
102-47 Lista på väsentliga områden	Sida 44	●	
102-48 Revideringar av information	Sida 58	●	
102-49 Informationsjustering i rapporteringen	Sida 58	●	
102-50 Redovisningsperiod	Sida 58	●	
102-51 Datum för senast publicerad redovisning	Sida 58	●	
102-52 Redovisningscykel	Sida 58	●	
102-53 Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Sida 58	●	
102-54 Påståenden kring rapportering enligt GRI Standards	Sida 58	●	
102-55 GRI index	Sida 59–61	●	
102-56 Extern granskning	Sida 62	●	

● Uppfylld

◐ Delvis uppfylld

GRI STANDARDS – MATERIELLA INDIKATORER

Beskrivning		Sida	Upp- fyllnad	Kommentarer ²⁾
GRI 200 Ekonomiska standarder				
Motverkande av korruption				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 57, 78		
GRI 205: Antikorruption	205-2 Kommunikation och utbildning om antikorruptions- policies och rutiner	Sida 57	●	ÅRL: Motverkande av korruption
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sida 57	●	ÅRL: Motverkande av korruption
Konkurrenshämmande beteende				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 57		
GRI 206: Konkurrenshämmande beteende	206-1 Juridiska åtgärder för konkurrenshämmande beteende, kartell- och monopolbildning	Sida 57	●	ÅRL: Motverkande av korruption
GRI 300 Miljöstandarder				
Material				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 36-37		
GRI 301: Material	301-1 Material som använts, i vikt eller volym	Sida 36-37	◐	ÅRL: Miljö Hänvisning till MA
	301-2 Användning av ingående material	Sida 36-37	◐	ÅRL: Miljö Hänvisning till MA
Energi				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 36-37		
GRI 302: Energi	302-1 Organisationens energiförbrukning	Sida 37	●	ÅRL: Miljö Endast förbrukad elektricitet i egen verksamhet
Utsläpp				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 36-37		
GRI 305: Utsläpp	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	Sida 37	●	ÅRL: Miljö
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	Sida 37		
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	Sida 37		
Avlopp och avfall				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 36-37		
GRI 306: Avlopp och avfall	306-2 Avfall uppdelat i typ och avyttringsmetod	Sida 37	●	ÅRL: Miljö Organisationen har inte impor- terat, exporterat eller hanterat farligt avfall under 2019.
	306-4 Transport av farligt avfall	Sida 37	●	
Efterlevnad av miljölager och regler				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 37		
GRI 307: Efterlevnad av miljölager och regler	307-1 Överträdelse av miljölager och regleringar	Sida 37	●	ÅRL: Miljö

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

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

Beskrivning		Sida	Upp- fyllnad	Kommentarer ²⁾
GRI 400 Sociala standarder				
Anställning				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 42		
GRI 401: Anställning	401-1 Nyanställd personal och personalomsättning	Sida 42	●	ÅRL: Miljö
Arbetshälsa och säkerhet (2018)				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 41–43		
GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet	403-9 Arbetsrelaterade skador	Sida 42	◐	ÅRL: Respekt för mänskliga rättigheter Exkluderar underentreprenörer
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	Sida 42	◐	
Utbildning och kompetensutveckling				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 38, 41–42		
GRI 404: Utbildning och kompetens- utveckling	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och per anställd	Sida 41	●	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	Sida 41	●	ÅRL: Personal
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 41–42		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Mångfald inom styrorgan samt anställda	Sida 39, 41–42	●	ÅRL: Personal
Icke-diskriminering				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 41–42		
GRI 406: Icke-diskriminering	406-1 Antal diskrimineringsfall samt vidtagna åtgärder	Sida 41–42	●	ÅRL: Personal & Respekt för Mänskliga rättigheter
Kundintegritet				
GRI 103: Styrning	103-1/-2 /-3 ¹⁾	Sida 57		
GRI 418: Kundintegritet	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förlust av kunddata	Sida 57	●	ÅRL: Motverkande av korruption ÅRL: Sociala förhållanden
GRI G4 Sektorspecifika redogörelser				
Hållbarhetscertifieringar				
GRI CRE8: Hållbarhetscertifieringar	CRE8 Typ och antal av certifieringar, rankingar och märkningar för nybyggnation, förvaltning, drift och ombyggnation.	Sida 36	●	
Urban Score				
SSM 1	Projektens Urban Score	Sida 46–53		

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

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 2019 på sidorna 59–61 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 16 april 2020

Magnus Thorling
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 måluppfyllelse. 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 2019

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 2019 har åtgärder vidtagits för att ytterligare förbättra riskhanteringsprocessen. Under året har ett nytt affärssystem driftsatts som förstärker och framtidssäkrar koncernens rutiner för analys, uppföljning, internkontroll och revision med fokus på processen för finansiell rapportering.

För att säkerställa en säker och olycksfri arbetsplats har SSM högt ställda krav som stipuleras i bolagets leverantörskod. SSM jobbar nära och i dialog med totalentreprenör för varje projekt. SSM avser att påbörja revisioner med utgångspunkt av bolagets leverantörskod.

Omvärldsbevakning och noggrann kartläggning av kommunernas prioriteringar och krav i samband med markanvisning sker kontinuerligt för att säkerställa projektutvecklingen. Under 2019 kartlade bolagets hållbarhetsrisker. I matrisen på sidorna 65–67 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.

COVID-19

Pandemin covid-19 påverkar stora delar av samhället. Vid rapportens publicering är det för tidigt att dra några slutsatser baserat på makroekonomiska konsekvenser av pandemin covid-19. SSMs projekt i produktion påverkas i dagsläget inte i någon större utsträckning. Samtidigt går det att skönja en viss försiktighet i hushållens beteende när det gäller bostadsaffärer överlag. Om spridningen av viruset och hanteringen med karantänsregler och stängda landsgränser pågår under en längre tid medför detta en risk för materiell påverkan på bolagets nettoomsättning och rörelseresultat. Bland annat kan byggprocess och leverantörskedja påverkas av personal- och materialbrister; förhandsförsäljning och osålda bostäder av karantänsregler eller pris- och aktivitetsförändringar på bostadsmarknaden; finansieringsmöjligheter av bankernas agerande; kassaflöden för omförsäljning av lägenheter där förhandstecknare inte fullföljer köp.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2019
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. Försämrade konjunktur kan innebära möjligheter till förvärv av byggrätter och kan underlätta upphandling av byggentreprenader.	Flexibilitet tack vare att projektportföljen ger lönsamhet både som bostadsrätts- och hyresrättsprojekt.
Köpkraft	Efterfrågan på bostäder beror av kundernas köpkraft som påverkas av politiska beslut, till exempel amorteringskrav, ränteavdrag, lånetak mm.	Hög försäljningsgrad före produktionsstart, omvärldsbevakning av politisk debatt och trender samt flexibilitet i projektplanering.	Målgruppens bostadsbehov består även med sämre konjunktur och köpkraft. Ökad andel hyresrätter under 2019.
Politiska beslut	Detaljplaner, infrastruktur mm är avgörande för att kunna fullfölja planerad exploatering. Till följd av politiska beslut, kan förändringar uppstå jämfört med ursprunglig plan.	Bevakning av politisk utveckling och debatt, löpande dialog kring regler och tillståndsgivning.	Under året har inga politiska beslut hämmat bolagets verksamhet.
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.
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 kräver förändring i projektutveckling och kan innebära oförutsedda kostnader. Minskad resurstillgång i form av material och vatten.	Kontinuerligt utvärderingsarbete av projekt. Förebyggande arbete för minskad klimat- och miljöpåverkan.	Samtliga projekt under utveckling kommer miljöcertifieras efter färdigställande.
Strategiska risker			
Avgränsat kundsegment och geografisk marknad	Tydligt avgränsad geografisk marknad och avgränsat kundsegment. Kundsegment som är mer sårbart ekonomiskt.	Kundsegment med genuint bostadsbehov. Geografisk marknad med stark underliggande tillväxt. Fokusering på ytsmarta 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.
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 2019 har inga nya JV-avtal ingåtts. JV-avtal med Profi avslutades till följd av försäljning av JV-projektet Bromma Square.
Förhandsförsäljning	Risken att kunder inte kan/vill fullfölja affären när projektet är färdigställt.	Bindande avtal med kunden.	I de lägenheter som färdigställts under 2019 har bostadsköparna som tecknat upplåtelseavtal flyttat in. Omförsäljning av bostäder där den ursprungliga bostadsköparen inte tecknat upplåtelseavtal har skett till ursprunglig insats.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2019
Strategiska risker, forts.			
Förvärv av byggrätter	Förvärv av byggrätter i attraktiva lägen är en förutsättning för ett attraktivt erbjudande.	Deltagande i markanvisningstävlingar, internt arbete med projektutveckling och projektidéer.	Under 2019 har arbetet med optimering av projektportföljen bland annat inneburit att SSM valt att inte fullfölja ett flertal projekt samt omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt.
Informations-säkerhetsrisker	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.	Utbildning inom informationssäkerhet samt förbättrade rutiner inom området.
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 mm.	Arbetet med stärkt egenkontroll har fortsatt. En förändrad bostadsmarknad har minskat incitamenten för bedrägeri.
Byggprocessen	Brister i planering och genomförande kan medföra förseningar och fördröjningar. Konstruktions- och byggnadsfel kan leda till dolda fel, skador, brister mm.	KMA, kvalitets- och miljöarbete. Kontroll av att policyer, regelverk mm efterlevs. Säkerställande av att KMA efterlevs inom samarbetsavtal med TE-partner.	Samarbetsavtal med TE-partner Mecon innebär en fortsatt strukturering och utveckling av KMA i kommande produktioner.
Leverantörskedjan	Brott mot mänskliga rättigheter och arbetsrätt, lagar och kravställningar om miljö samt korruption i leverantörskedjan kan orsaka både ekonomisk skada och SSMs anseende.	Kartläggning och riskbedömning av leverantörer och underentreprenörer. Strategiska långsiktiga samarbetsavtal och noggrann kartläggning av leverantörskedjan även för TE-partners.	Strategisk totalentreprenör har signerat SSMs leverantörskod, vilken även stipulerar krav på underentreprenörer.
Motverkande av korruption	Korruption genom hela värdekedjan kan leda till felaktiga beslut och orsaka skada både ekonomisk och anseendemässigt för SSM.	Kartläggning av riskerna i leverantörskedjan. Efterlevnad av uppförandekod, leverantörskod och policy för antikorruption.	Fortsatt arbete med att informera medarbetare och leverantörer.
Osålda bostäder	Färdigställda bostäder som inte blir sålda utan kvar i SSMs regi kan innebära utebliven avkastning och begränsar potentialen för framtida projekt.	Krav på 50 procent försäljningsgrad i projekt före byggstart minskar risken för osålda bostäder.	Inga osålda bostäder i färdigställda projekt vid utgången av 2019.
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 totalentreprenör, 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.	Strategisk totalentreprenör har signerat SSMs leverantörskod, vilken även stipulerar krav på underentreprenörer.
Personal	Svårigheter att attrahera och behålla relevant kompetens 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. Fortsatt arbete under året med utveckling av ledarskapstöd för mellanchefer, gemensamt arbetssätt och månadsavstämningar med samtliga medarbetare. Andelen kvinnliga chefer har ökat under året.

		Riskhantering	Kommentar/utfall 2019
Finansiella risker			
Finanseringsrisk	Risk att inte kunna refinansiera verksamheten och finansiera investeringar vilken kan orsaka såväl ekonomisk skada som utebliven avkastning.	Långsiktig stabil kapitalförsörjning via diversifiering samt krav på rating-nivå avseende långgivare i enlighet med finanspolicyen.	Den generella marknadsutvecklingen för bostadsutvecklare har även påverkat förutsättningarna för finansiering under året. För mer information, se även Förvaltningsberättelse och Not 15 Finansiell riskhantering.
Likviditetsrisk	Om likvida medel är otillräckliga kan det innebära att SSM inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.	Vid varje given tidpunkt upprätthålla likviditet motsvarande 100 procent av nettoinvesteringar och rörelsekapitalbehov kommande tre månader.	Koncernen har kunnat upprätthålla en god likviditetsstatus under året tack vara likviditetsförstärkande åtgärder som bland annat försäljning av projekt.
Valutarisker	Rörelser i valutakurser kan påverka SSMs resultat och finansiella ställning.	Terminssäkring av koncernens nettoexponering på kvartalsbasis, risklimiterna anges i finanspolicy.	Valutaexponeringen har varit begränsad under året.
Ränterisk	Förändringar i ränteläge 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 finanspolicy och syftar till att minimera räntekostnad givet risklimiten.	En begränsad räntebärande skuldportfölj har reducerat ränteeponering.
Kredit- och motpartsrisker	Om långgivare, kunder eller leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden kan SSM lida ekonomisk skada.	Kreditupplysning på kunder och noggrann kartläggning av leverantörer.	Ett av två kvarvarande JV-projekt i produktion har successivt färdigställts under året, varvid risken har reducerats.

Tre år i sammandrag

Belopp i MSEK om inget annat anges	2019	2018	2017
Nyckeltal definierade enligt IFRS			
Nettoomsättning	212,3	652,5	753,8
Periodens resultat	-447,5	15,3	188,7
Vinst per aktie efter skatt, SEK	-11,40	0,39	5,12
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS			
Nettoomsättning JV	634,3	434,5	672,6
Nettoomsättning inkl JV	846,6	1 087,0	1 426,4
Bruttoresultat	-179,5	32,0	118,2
Bruttomarginal, %	-84,6	4,9	15,7
Rörelseresultat	-415,5	51,8	226,7
Rörelsemarginal, %	-195,7	7,9	30,1
Utdelning per aktie, SEK	-	-	-
Eget kapital per aktie, SEK	8,13	19,53	19,14
Räntetäckningsgrad, ggr	-7,4	1,5	5,3
Kassalikviditet, ggr	0,5	2,2	3,5
Soliditet, %	34,0	57,0	45,4
Räntabilitet på eget kapital, %	-82,4	2,0	47,7
Antal aktier vid periodens slut ¹⁾	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Operationella nyckeltal			
Antal bostäder i produktion, ingående balans	1 171	1 414	1 479
Antal produktionsstartade bostäder	-298	272	204
Antal färdigställda bostäder	-255	-515	-255
Förändring antal bostäder i pågående produktion	-	-	-14
Antal bostäder i produktion, utgående balans	618	1 171	1 414
Antal byggrätter, ingående balans	6 507	6 938	5 255
Antal förvärvade byggrätter	-318	100	1 935
Förändringar inom befintlig projektportfölj	-1 266	-16	3
Antal färdigställda bostadsrätter	-255	-515	-255
Antal byggrätter, utgående balans	4 668	6 507	6 938
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i produktion, ingående balans	871	1 371	1 427
Antal sålda bostadsrätter i produktion	-181	15	199
Antal färdigställda bostadsrätter	-255	-515	-255
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i produktion, utgående balans	435	871	1 371
Antal bostadsrätter i produktion, utgående balans	440	899	1 414
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i produktion, utgående balans	435	871	1 371
Såld andel bostadsrätter i produktion, utgående balans	98,9%	96,9%	97,0%
Antal byggrätter, utgående balans	4 668	6 507	6 938
Antal bostäder i produktion, utgående balans	618	1 171	1 414
Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	4 050	5 336	5 524

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

En avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA:s riktlinjer och återfinns på SSMs webbplats: www.ssmliving-group.com

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	2019	2018	2017
Nettoomsättning	212,3	652,5	753,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-391,9	-620,4	-635,6
Bruttoresultat	-179,5	32,0	118,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-68,8	-51,4	-73,8
Resultatandel i joint ventures	-33,0	64,3	36,6
Övrig rörelseintäkt	-134,2	6,9	145,6
Rörelseresultat	-415,5	51,8	226,7
Finansiella poster netto	-33,8	-30,3	-37,9
Resultat före skatt	-449,3	21,4	188,8
Inkomstskatt	1,8	-6,2	-0,1
Periodens resultat	-447,5	15,3	188,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MSEK	2019	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	2,6	2,9	0,9
Materiella tillgångar	30,4	0,3	0,5
Finansiella tillgångar	342,3	495,8	381,7
Summa anläggningstillgångar	375,3	499,0	383,1
Varulager	316,6	467,0	706,9
Övriga omsättningstillgångar	247,9	378,3	564,0
Summa omsättningstillgångar	564,5	845,2	1 270,9
Summa tillgångar	939,8	1 344,2	1 654,0
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital	319,2	766,7	751,5
Långfristiga skulder	146,0	404,6	742,7
Kortfristiga skulder	474,6	172,9	159,8
Summa skulder och eget kapital	939,8	1 344,2	1 654,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	2019	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65,5	172,4	26,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43,3	-4,1	-34,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10,7	-239,6	288,7
Likvida medel vid periodens slut	155,3	274,8	346,1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ) 556533-3902 ("Bolaget") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen ("koncernen" eller "SSM").

KONCERNENS VERKSAMHET

SSM är en renodlad bostadsutvecklare noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2017. Koncernen är verksam inom Storstockholmsregionen och är väl positionerad med en tydlig fokusering på ett ytsmart och prisvärt boende i flerfamiljshus belägna i urbana områden med närhet till spårbunden kollektivtrafik i Stockholms närförorter. SSM har under nära 25 år i branschen deltagit i utvecklingen av flera attraktiva bostadsområden i regionen såsom vid Telefonplan och Fruängen. Projekten har varierat i storlek och komplexitet.

Målgruppen – morgondagens urbaniter – är mellan 20 – 44 år och omfattar hushåll med en till två personer. Målgruppen motsvarar en betydande andel av Storstockholms närmare 2,4 miljoner invånare. Inom målgruppen finns det två framträdande undergrupper i form av förstagångs köpare samt hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Utmärkande för målgruppen är att individerna inte vill lägga allt för stor andel av sin disponibla inkomst på sitt boende, utan vill ha pengar över till

annat. Därav SSMs kundlöfte "Bo Mindre. Lev Större."

Förvärvs- och utvecklingsprocessen drivs om förutsättningar finns att förädla byggrätten till ett attraktivt boende för bolagets målgrupp. Under den processen uppstår ofta möjligheten att addera fler bostäder per markyta än vad som ursprungligen var planerat. Detta innebär fler producerade bostäder på befintlig mark och ofta en ekonomisk fördel för bolaget som erhåller fler bostäder. SSMs portfölj uppgick per 31 december 2019 till 4 668 byggrätter (6 507). Samtliga byggrätter är belägna i citynära lägen med närhet till knutpunkter för lokaltrafik.

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 (se not 10 Innehav i joint ventures). SSM ser samarbeten som ett 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 Storstockholmsområdet. SSM verkar på en marknad som kännetecknats av en stark prisutveckling under det senaste årtiondet. Den framtida prisutvecklingen på bostäder och därmed även koncernens verksamhet, men även verksamheten som sådan utan beaktande av den framtida prisutvecklingen, kan komma att påverkas av olika makroekonomiska faktorer, vilka är utanför koncernens kontroll. Marknaden för bostadsutveckling drivs, förutom av utbud och efterfrågan på bostäder, särskilt av faktorer som tillgång på arbetskraft, befolkningstillväxt och hushållens betalningsförmåga. Viktiga mått på marknadens utveckling är därvid bland annat BNP, inflation, räntenivå och sysselsättning.

Bostadsmarknaden i Storstockholm karakteriseras av en fortsatt mångårig strukturell bostadsbrist. Urbaniserings-takten, trögrörliga flyttkedjor inom befintligt bestånd, underskott av hyres-

rätter 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 nyinflyttade stockholmare. Efterfrågan vid försäljning av bostadsrätter har påverkats av konsumenters uppfattning om framtida bostadsrättspriser. Efterfrågan på bostadsrätter med flera år till tillträde har avtagit som en konsekvens av osäkerheten kring bostadsmarknadens och bostadsprisernas utveckling i Storstockholm. Under 2019 ökade SEBs Boprisindikator betydligt från 0,0 till 43,0.

Antal invånare i kön till Stockholms bostadsförmedling ökade under 2019 till 674 720 (635 730), varav 13,0 procent bedöms vara aktivt sökande. Under året ökade Stockholms bostadsförmedling antalet förmedla hyresbostäder till 15 030 (13 455). Av antalet förmedlade hyresrätter bestod 22,1 procent (19,3) av nyproducerade hyresrätter.

Försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm ökade under året och 40 718 bostadsrätter (36 418) såldes enligt Svensk Mäklarstatistik, varav 54,0 procent (57,0) utgjordes av ettor och tvåor.

Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsatte att avta och uppgick till 6 168 stycken (7 848) bostadsrätter vid årets slut.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2019

Bostadsrättsprojektet Clustret i Järfälla, med 370 byggrätter, avslutades vid inledningen av året. Resultateffekten uppgick till -13,5 MSEK, vilken belastade fjärde kvartalet 2018 i sin helhet samtidigt som erlagd handpenning återbetalades till SSM under första kvartalet 2019.

I syfte att stärka bolagets långsiktiga konkurrenskraft och lönsamhet genomförde SSM en renodling av bolagets kärnverksamhet till affärs- och projektutveckling, försäljning samt eftermarknad under andra kvartalet 2019. Samtidigt inleddes diskussioner om ett strategiskt samarbete med entreprenadbolaget Mecon Bygg AB, ett bolag som är specialiserad inom kostnadseffektiva totalentreprenader för flerbostadshus. Som del av samarbetet mellan SSM och Mecon planerades en överlåtelse av SSMs entreprenadverksamhet till Mecon. Till följd av samarbetet avvecklade SSM den egna entreprenadverksamheten och

ett 15-tal medarbetare från SSM erbjöds anställning hos Mecon Bygg. Samarbetet och övergången av personal har haft en marginell påverkan på årets resultat.

Under andra kvartalet återköpte SSM 7,75 procent av egna utestående obligationer (ISIN SE0008040893) till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK genom flera förvärv över marknaden. Det genomsnittliga volymvägda återköpspriset för obligationerna motsvarade 70,4 procent av det nominella beloppet. Obligationslånet har ett utestående nominellt belopp om 400,0 MSEK inklusive den av SSM återköpta volymen. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3M +8,0 procent och förfaller i maj 2020.

I juni 2019 genomfördes VD-byte och Mattias Lundgren tillsattes som interim VD med omedelbar verkan, en roll som övergick i fast anställning per 1 januari 2020.

SSM har en tydlig tillväxtstrategi inom utvecklings av hyresrätter och under andra halvåret 2019 produktionsstartades bolagets första hyresrättsprojekt Täby Turf med 178 hyresrätter. Projektet är sedan 2018 sålt via forward-funding till bostadsbolaget Willhem, till ett försäljningspris om 473,0 MSEK.

Antal bostäder i produktion eller under utveckling 2015–2019

Antal bostäder	2019	2018	2017	2016	2015
Produktionsstartade bostäder	618	1 171	1 414	1 479	1 287
Färdigställda bostäder	255	515	255	46	73
Förvärvade byggrätter	-318	100	1 935	2 951	513
Totalt antal byggrätter	4 668	6 507	6 938	5 255	2 337
Sålda bostadsrätter i produktion	435	871	1 371	1 427	1 249
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	98,9	96,9	97,0	96,5	97,0

Under fjärde kvartalet kom SSM överens med Niam om att bostadsrättsprojektet Bromma Boardwalk ska återgå till Niam V SIC Bostad Holding AB. Återgången följer av att projektets detaljplan upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen den 14 december 2018 varvid SSMs ursprungliga plan att utveckla 268 bostadsrätter i den aktuella fastigheten föll. Affärens återgång påverkade SSMs resultat negativt med -15,0 MSEK samtidigt som kassaflödet påverkades positivt med 27,1 MSEK.

Givet de marknadsförändringar som skett de senaste två åren genomfördes under tredje kvartalet 2019 en omfattande översyn av SSMs verksamhet och omvärld i syfte att optimera såväl affärsmodell som affärsplan. Översynen tog hänsyn till marknadens efterfrågan, SSMs kunderbjudande, tillgångar i projektportföljen, bolagets förmågor samt finansiella situation och lönsamhet. Efter den omfattande översynen fattades beslut om att optimera affärsmodellen

efter rådande marknadsförutsättningar. Beslutet har fått till följd att SSM under de närmaste åren fokuserar på att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter. Positiva kassaflöden kommer att prioriteras i syfte att skapa stabilitet och minska bolagets nettoskuld. Översynen bekräftade bolagets starka kärna, men fick även till följd att balansförda värden i ett antal projektfastigheter samt tillgångar i joint ventures omvärderades, vilket resulterade i nedskrivningar om -312,7 MSEK. Omvärderingarna påverkade inte bolagets kassaflöde.

Slutsatsen är att SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas läge nära spårbundna kommunikationer. Utifrån denna kärna avser bolaget att successivt vidareutvecklas de kommande åren.

Från och med tredje kvartalet 2019 ändrade SSM definitionen av produktionsstartat projekt till att endast

inkludera projekt där det finns påbörjad byggnation.

Vid årets utgång fanns tre projekt i produktion motsvarande 618 bostäder. Två av projekten, West Side Solna och Metronomen, är bostadsrättsprojekt med totalt 440 bostadsrätter.

Under 2019 har 178 privatpersoner tillträtt sina bostäder i West Side Solna. Inflyttningarna i projektet fortsätter under 2020.

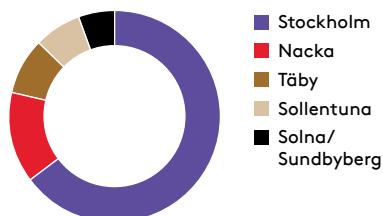
I projektet Metronomen påbörjas tillträden av privatpersoner i mars 2020. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 98,9 procent (96,9). Värdet på bostadsrätter i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid årets slut uppgick till 19,6 MSEK (83,2).

Under 2019 har det skett justeringar i bolagets projektportfölj till följd av den tidigare nämnda översyn. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter är destinerade till hyresrättsprojekt. Sju projekt togs bort från utvecklingsportföljen för att utvärderas ytterligare. Två av dessa projekt, Bromma Square samt Bromma Tracks II har avyttrats respektive avvecklats under slutet av året.

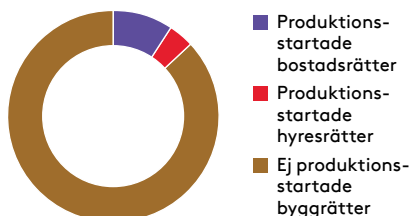
Under fjärde kvartalet tilldelades SSM en markanvisning av Stockholms stad i Sjöstadshöjden, beläget mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden. Markanvisningen bedöms motsvara 150 bostäder samt kommersiella lokaler. Tidigast möjliga inflyttning i projektet bedöms till 2027.

SSM har under 2019 vidtagit åtgärder för att trygga bolagets långsiktiga finansiering samt införa ett mer balanserat finansiellt risktagande i bolagets affärs-

Projektportfölj, geografisk fördelning



Projektportfölj, fördelning per projektstatus



modell. Utöver det egna kapitalet använder sig SSM i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor i form av obligationslån och lån från kreditinstitut.

Den 13 december 2019 nådde SSM en överenskommelse med en majoritet av obligationsägarna till bolagets utestående obligationslån om 400,0 MSEK. Överenskommelsen innebär att obligationslånet förlängs till 2022 med oförändrad ränta. SSM har samtidigt förbundit sig att amortera minst 100,0 MSEK senast i maj 2020 och därefter minst 75,0 MSEK halvårsvis till och med 2022, samt att inte lämna utdelning fram till dess att obligationslånet är återbetalat. Överenskommelsen är villkorad av att tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK tillförs genom emission av aktier eller på annat sätt. Se avsnitt Finansiering och skulder på sidan 75 för information om genomförd emission.

Under december månad tecknade SSM avtal med Collector Bank AB om en lånefacilitet uppgående till 114,0 MSEK avseende refinansiering av bolagets fastighetskrediter. Lånets löptid är 24 månader och utbetalades i sin helhet den 30 december 2019.

I fjärde kvartalet sålde SSM sin andel i bostadsprojektet Bromma Square med 355 planerade bostadsrätter till JV-partnern Profi Fastigheter. Försäljningen är en konsekvens av utfallet från den utvärdering av projektet som inleddes under tredje kvartalet 2019. Försäljningen har en marginell påverkan på SSMs resultat samtidigt som kassaflödet påverkas positivt med 42,9 MSEK under första kvartalet 2020.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick till 212,3 MSEK (652,5). Omsättningen utgörs huvudsakligen av intäktsavräkning för hyresrättsprojektet Täby Turf med 131,0 MSEK. Projektet produktionsstartades och tillträdades av bostadsbolaget Willhem under tredje kvartalet 2019. Därmed påbörjades också den successiva vinstavräkningen redovisningsmässigt som bolaget tillämpar för avräkning av hyresrättsprojekt som sålts med så kallad forward-funding. I övrigt utgörs intäkterna av ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt, hyresersättning från egna fastigheter samt vidarefaktureringar mot joint ventures. Bruttoresultatet uppgick till -179,5 MSEK (32,0). Periodens negativa bruttoresultat är ett resultat av den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet 2019. Beslutet innebär att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebär, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om -153,7 MSEK. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 76-77. Utöver ovan nedskrivningar som följde av omvärderingar har även följande kostnader av engångskaraktär påverkat bruttoresultatet negativt med ytterligare totalt -34,1 MSEK:

- Avyttring av projektet Bromma Boardwalk har inneburit en negativ resultat-effekt uppgående till -12,1 MSEK, men ett positivt kassaflöde under 2019.

- Avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks I har påverkat resultatet negativt med -17,3 MSEK.
- Avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II uppgår till -4,7 MSEK.

Den successiva vinstavräkningen för Täby Turf gav ett nollresultat för året. Kostnad för försäljning och administration uppgick till -68,8 MSEK (-51,4). Bruttokostnader för OH, lön samt avskrivningar minskade till -123,9 MSEK (-141,7). Kostnader av engångskaraktär uppgår totalt till -9,5 MSEK, omfattandes VD-byte cirka -6,3 MSEK, organisationsanpassningar cirka -2,1 MSEK, samt avyttring av den egna entreprenadverksamheten cirka -1,1 MSEK. Resultatandel i joint ventures uppgick till -33,0 MSEK (64,3). Under året har 179 bostadsrätter tillträtts av kunder, varav 178 kunder i West Side Solna vilket inneburit en resultatavräkning med 23,1 MSEK under fjärde kvartalet för projektet. Den negativa andelen kan delvis förklaras med tidigare beskrivna översyn av SSMs verksamhet. Balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebär ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt -24,8 MSEK under tredje kvartalet 2019. Se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 76-77. Utöver ovan har prognostiserade kostnadsökningar för projektet Metronomen, SSMs andel om -25,0 MSEK, resultatförts under året. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures se även not 10 Innehav i joint ventures.

Övrig rörelseintäkt/-kostnad uppgick till –134,2 MSEK (6,9) vilken även denna kan hänföras till tidigare beskrivna översyn av SSMs verksamhet. Omvärdering har gjorts av tidigare delvis avräknade tilläggsköpeskilling avseende försäljningen av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group vilket har inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt –134,2 MSEK. Se även avsnitt Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 76–77. Koncernens rörelseresultat uppgick till –415,5 MSEK (51,8) vilket huvudsakligen kan förklaras med den översyn som gjorts av SSMs verksamhet. Beslutet har fått till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter samt JV-andelar och -fordringar har omvärderats vilket inneburit ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt –312,7 MSEK.

Utöver föregående har avslutande entreprenadkostnader för projekten Turbinhallen och Bromma Tracks, ersättning för nedlagda kostnader i det avyttrade projektet Bromma Boardwalk, avsättningar för bedömda avvecklingskostnader i projektet Bromma Tracks II samt negativa resultatandelar från JV-projektet Metronomen belastat resultatet med ytterligare –59,1 MSEK enligt förklaring ovan. Periodens resultat uppgick till –447,5 MSEK (15,3) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till –33,8 MSEK (–30,3) samt återförd inkomstskatt med 1,8 MSEK (–6,2). Finansiella nettot innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK samt kostnader av engångs-

karaktär för arbetet med refinansiering av obligationslån samt fastighetskrediter med –13,0 MSEK.

TOTALA TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 31 december 2019 till 316,6 MSEK (467,0). Förändringen kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjorts av SSMs verksamhet under tredje kvartalet 2019. Beslutet fick till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt –153,7 MSEK. Se även avsnitt Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 76–77. Utöver ovan har avyttringen av projektet Bromma Boardwalk inneburit att upptagna balansvärden för projektfastigheter reducerats med ytterligare –27,1 MSEK.

Kapitalbindningen för joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2019 uppgick till 259,9 MSEK (393,8). Även dessa balansposter har påverkats av den översyn som gjorts av SSMs verksamhet enligt ovan. Beslutet fick till följd att balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebar ej kassaflödespåverkande nedskrivningar om totalt –159,0 MSEK. Se även avsnitt Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidorna 76–77. Mellan perioderna har ytterligare 45,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen. Utöver ovan har avytt-

ringen av JV-andelen i projektet Bromma Square inneburit att upptagna balansvärden för JV-tillgångar reducerats med ytterligare –44,8 MSEK. Nyttjanderätter har ökat med 30,2 MSEK på grund av att kvarvarande hyres- och leasingåtaganden numera huvudsakligen balansförs enligt det nya IFRS 16 regelverket. Likvida medel har reducerats till 155,3 MSEK (274,8) per 31 december 2019 vilket delvis kan hänföras till kapitaltillskott enligt ovan samt det negativa kassaflöde som den operativa verksamheten genererat före förändring av rörelsekapital mellan bokslutstidpunkterna. Balansräkningens tillgångssida minskade med 404,4 MSEK jämfört med 31 december 2018 huvudsakligen till följd av gjorda omvärderingar som resulterat i ej kassaflödespåverkande nedskrivningar av balansförda tillgångsvärden om totalt –312,7 MSEK. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 319,2 MSEK (766,7) och soliditeten uppgick till 34,0 procent (57,0).

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 482,3 MSEK (493,0) varav obligationslånet utgjorde 368,3 MSEK (396,4). SSM har tecknat avtal med Collector Bank AB om en lånefacilitet uppgående till 114,0 MSEK avseende refinansiering

av bolagets fastighetslån. Lånets löptid är 24 månader och utbetalades i sin helhet den 30 december 2019. Likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 155,3 MSEK (274,8).

Återköp av egna utestående obligationer har gjorts till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK under året.

I december 2019 tecknade SSM även en villkorad överenskommelse med en majoritet av bolagets obligationsägare avseende en tvåårig förlängning av befintligt obligationslån, en överenskommelse som även godkändes av övriga obligationsägare i februari 2020.

Under april 2020 tillförs även bolaget 157,0 MSEK före emissionskostnader om 3,0 MSEK via en förträdesemission. Emissionen har genomförts i syfte att säkra fortsatt drift, amortera obligationslånet med 100,0 MSEK i maj 2020 samt tillföra kapital för att möjliggöra fler produktionsstarter i närtid.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till -65,5 MSEK (172,4). Positiva kassaflöden under året kan huvudsakligen hänföras till återbetalad handpenning för projekt Clustret med 20,0 MSEK, avyttring av projektet Bromma Boardwalk som gav ett positivt tillskott om 27,1 MSEK samt amortering av lån från JV-projektet West Side Solna med 20,0 MSEK. Översynen av SSMs verksamhet som skedde under tredje kvartalet och de omvärderingar som gjordes av ett antal projektfastigheter samt andelar och fordringar på JV har inte varit kassaflödespåverkande. Det

negativa kassaflödet för innevarande tolv månadersperiod är istället ett resultat av det negativa kassaflödet från den operativa verksamheten före förändring av rörelsekapitalet. För investeringsverksamheten har ytterligare 45,0 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen under tolv månadersperioden. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för året till -10,7 MSEK (-239,6). Amorteringar under året kan huvudsakligen hänföras till refinansiering av skulder till kreditinstitut med 95,9 MSEK som genomförts som en del av Collectors finansiering samt återköp av egna utestående obligationer som har gjorts till ett värde av 21,8 MSEK under andra kvartalet 2019.

SÄSONGSVARIATIONER

SSMs verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultat effekt 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 2019. Till följd av tidigare nämnda översyn har även moderbolagets andelar i koncernföretag omvärderats vilket inneburit, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -239,2 MSEK. Årets resultat uppgick till -268,8 MSEK

(46,0). Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid årets utgång till 773,2 MSEK (1 059,5). Balansräkningens tillgångssida minskade med 286,3 MSEK jämfört med 31 december 2018 huvudsakligen till följd av nedskrivningar av moderbolagets andelar i koncernföretag med totalt -239,2 MSEK. Eget kapital uppgick per balansdagen till 374,3 MSEK (643,1). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 3 personer (3).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 30 100 000 SEK och högst 120 400 000 SEK fördelat på lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick på balansdagen den 31 december 2019 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 årets 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.

OMVÄRDERINGAR AV PROJEKTFASTIGHETER OCH JV-TILLGÅNGAR

Under tredje kvartalet 2019 genomfördes en översyn av SSMs verksamhet, vilket resulterade i beslut om optimering av affärsmodellen givet nuvarande marknadssituation.

Den optimerade affärsmodellen medförde att från tredje kvartalet 2019 tillämpas en ny bedömning av tidpunkten för aktivering av räntor i projekten, vilket innebär en mer återhållsam värdeuppbbyggnad av projektfastigheter i balansräkningen. Orsaken är nya policybeslut enligt uppdaterad och beslutad finanspolicy för lånefinansierad projektutveckling samt att produktionsstartat projekt nu definieras som ett byggstartat projekt.

Vidare har en ny bedömning för aktivering av OH/administration införts vilket innebär en mer återhållsam värdeuppbbyggnad av projektfastigheter på balansräkningen i linje med genomfört policybeslut om "outsourcad" produktionsorganisation och övergång till extern totalentreprenad för byggnation. Förändringen medför att centralt placerade resurser har minskats, vilket syns i antalet anställda inom koncernen, och att SSM därmed inte kan motivera att bolagets OH/administrationskostnader har ett värde under projektets utvecklingsfas. Istället kostnadsförs OH/administration löpande. En översyn har gjorts av direkta projektkostnader för koncernens utvecklingsprojekt för att identifiera vad som idag inte kan anses värdeskapande längre och därmed bör kostnadsföras. Detta innefattar identifierad förgävesprojek-

tering "sunk cost" efter genomgång av respektive utvecklingsprojekts nedlagda och aktiverade projekteringskostnader.

Arbetet med översyn av affärsmodell och analys av marknadssituation fick till följd att balansförda värden för flera av koncernens projektfastigheter samt andelar och fodringar på joint ventures omvärderades. Detta innebär att, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar om totalt -312,7 MSEK belastade resultatet under 2019. Nedan följer en genomgång och nedbrytning av den totala resultatbelastningen enligt ovan. De omvärderingar som gjordes baserades på en förändrad marknadssituation för de pågående projekt som är under fortsatt utveckling och medförde nedskrivningar om -58,8 MSEK för koncernens projektfastigheter.

Utöver ovan identifierades fem projekt där en mer omfattande omvärdering genomfördes av upptagna projektvärden utifrån beslutad ändrad projektnriktning. De aktuella projekten är:

Akalla City – hyresrättsprojekt med tillträdd utvecklingsfastighet, skrevs ner i nivå med extern byggrättsvärdering.

Bromma Tracks II – bostadsrättsprojekt med osäkert rättsläge, nedskrivning av upptagna projektvärden om 100,0 procent.

East Side Spånga – hyresrättsprojekt med tillträdd utvecklingsfastighet, skrevs ner i nivå med extern byggrättsvärdering.

Täby Market – bostadsrättsprojekt med låg försäljningsgrad, nedskrivning av upptagna projektvärden om 100,0 procent.

Örjan – hyresrättsprojekt i tidig utvecklingsfas, projektet bearbetas fortsatt men utgår ur projektportföljen fram

till bekräftande investeringsbeslut då markanvisning erhållits, nedskrivning av utvecklingskostnader om 100,0 procent.

Omvärderingarna för ovan fem projekt resulterade i nedskrivningar för koncernens projektfastigheter med -94,9 MSEK. Totalt resulterade omvärderingen av koncernens projektfastigheter i nedskrivningar om -153,7 MSEK.

TILLÄGGSKÖPESKILLING TELLUS TOWERS

De utökade tidshorisonterna för projektets genomförande jämfört med ursprunglig affärsplan som beslutades vid försäljning av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group i tredje kvartalet 2017 ledde till beslut i JV-bolaget om att uppdatera affärsplanen för projektet. I avvaktan på ny affärsplan finns inte underlag för sannolikhetsbedömning av tilläggsköpeskillingen varför denna antas uppgå till noll. Omvärderingen resulterar i nedskrivningar för koncernens balansförda fordringar hos joint ventures med -134,2 MSEK. Projektet bedöms fortfarande attraktivt varför utvecklingen fortsätter. Ingen förgävesprojektering "sunk cost" identifierades i projektet.

ANDELAR OCH FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES

En omvärdering gjordes av andelar och fordringar på joint ventures baserat på de underliggande projekten utöver Tellus Towers. Denna resulterade i justerade balansförda värden utifrån ny bedömning för aktivering av ränta och OH/administration samt identifierad förgävesprojektering. Nedskrivningsbeloppet

för koncernens balansförda innehav i joint ventures samt fordringar hos joint ventures uppgick till -24,8 MSEK.

RISKER OCH OSÄKERHETER

SSMs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Koncernen möter olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som strategiska, operativa och finansiella risker som kan påverka bolagets förmåga att fullfölja strategier och uppnå mål. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorerna. SSMs tidigare nämnda översyn resulterade i beslut om optimeringar av affärsmodellen givet dagens marknadsförutsättningar för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar. De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av omvärldsrisker och strategiska risker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa 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. SSM följer utvecklingen avseende pandemin covid-19 och utvärderar löpande i vilken utsträckning pandemin kan komma att påverka bolagets verksamhet på kort och lång sikt. Se avsnittet om covid-19 i Risker

och riskhantering på sidan 64 för ytterligare information. Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2019 på sidorna 63–67 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 sidan 58 i detta dokument. Mångfaldspolicyn beskrivs i bolagsstyrningsrapporten.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Efter att bolaget genomförde en materialitetsanalys 2017 antog styrelsen bolagets hållbarhetsstrategi. SSMs styrelse har även beslutat att alla färdigställda byggnader ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Styrelsen har en utsedd representant som är ansvarig för bolagets strategiska hållbarhetsarbete. Den operativa styrningen av hållbarhetsarbetet hanteras av chef över investerarelationer tillsammans med chef för projektutveckling.

HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING

SSM säkerställer en hållbar produktportfölj genom boendekonceptet Urban Score; bolagets koncept och verktyg för att utvärdera projekten utefter kundens preferenser och hållbarhetsparametrar. Konceptet nyttjas både vid markförvärv och projektutveckling genom att vara

en integrerad del av bolagets affär. SSMs projekt ska alltid uppföras med närhet till spårbundna kommunikationer och med gemensamma sociala ytor. SSMs miljöarbete klargörs i den leverantörskod som totalentreprenaden har signerat och ska efterleva.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Bestickning och mutor förekommer inom branschen vilket SSM tar tydlig ställning mot. Såväl SSMs uppförandekod, särskilda policy för antikorruption samt leverantörskod 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. Bolagets chefsjurist är ansvarig för antikorrupsionsarbetet och vid misstanke om brott hänvisas personalen alltid att kontakta närmaste chef alternativt bolagets chefsjurist.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

SSM ser såväl miljömässiga, mänskliga, rättsliga, arbetsrättsliga samt korrupsionsrisker i bolagets leverantörskedja. I samband med att entreprenadverksamheten avyttrades 2019 avvecklades även bolagets centrala inköpsfunktion. För att säkerställa säkerhet på de byggarbetsplatser där SSM är byggherre har den upphandlade totalentreprenören signerat bolagets leverantörskod som stipulerar krav på hälsa, säkerhet, miljö, arbetsrätt, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Koden är baserad på FN

Global Compacts 10 principer och kräver dessutom också att totalentreprenören säkerställer efterlevnad i deras egna leverantörsled som kommer bedriva verksamhet på SSMs område.

MEDARBETARE

SSM har en dedikerad organisation för projektutveckling. Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för 2019 till 60 personer (71) varav 25 personer (26) var kvinnor. Året präglades av en hög personalomsättning om 54,5 procent (25,3) som en konsekvens av avyttringen av bolagets entreprenadverksamhet. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 97,6 procent (96,9) av ordinarie arbetstid. För ytterligare information se not 6 Ersättning till anställda.

SSM främjar en arbetsplats som värdesätter jämställdhet och mångfald. Koncernens uppförandekod och mångfaldspolicy markerar bolagets arbete för inkludering och lika behandling. Under 2019 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga av SSMs medarbetare, för att kartlägga och säkerställa kompetens, utveckling och trivsel. SSM bedriver ett väl implementerat och gediget hälso- och säkerhetsarbete i enlighet med SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) i organisationen.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2020 avser styrelsen att föreslå stämman att anta nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i SSM, att gälla som längst fram till årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar

den verkställande direktören, tillika koncernchefen i SSM, samt medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs, i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman, såsom till exempel arvode till styrelseledamöter eller aktiebaserade incitamentsprogram. Förslaget till riktlinjer som läggs fram vid årsstämman 2020 innebär inga väsentliga förändringar i förhållande till bolagets befintliga ersättningsprinciper. För uppgifter om ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare hänvisas till not 6 Ersättning till anställda.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del av SSMs årsredovisning 2019 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 30 Händelser efter balansdagen.

FRAMTIDSUTVECKLING

En urbaniseringstrend, trögrörliga flyttkedjor, underskott av hyresrätter samt omfattande underskott av

nyproducerade bostäder lägger grunden för en mångårig fortsatt strukturell bostadsbrist i Stockholm. Det makro-ekonomiska läget med en förväntad svagare BNP-tillväxt och ett 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 av hyresrätter. SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas mikroläge nära spårbundna kommunikationer. Utifrån en optimerad affärsmodell, som bland annat innefattar justerad finanspolicy med lägre risktagande, ändrad säljstrategi där koncernen inte säljer bostadsrätter innan färdig detaljplan samt avyttring av bolagets entreprenadverksamhet, kommer SSM successivt att vidareutveckla bolagets starka kärna framöver. Affärsplanen fokuserar på att generera kassaflöden och stärka balansräkningen. I praktiken innebär det en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding.

Med en stabilare finansiell ställning innebär det att SSM över kommande år successivt kan realisera de värden som finns i den starka byggrättsportföljen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2020 framgår av not 29 Vinstdisposition.



Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3, 7	212,3	652,5
Kostnad för produktion och förvaltning	4	-391,9	-620,4
Bruttoresultat		-179,5	32,0
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8, 13, 14	-68,8	-51,4
Resultatandel i joint ventures	10	-33,0	64,3
Övrig rörelseintäkt		-134,2	6,9
Rörelseresultat		-415,5	51,8
Finansiella intäkter	11	19,4	12,2
Finansiella kostnader	11	-53,2	-42,5
Finansiella poster netto		-33,8	-30,3
Resultat före skatt		-449,3	21,4
Inkomstskatt	12	1,8	-6,2
PERIODENS RESULTAT		-447,5	15,3
<i>Resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		-447,5	15,3
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	0,0
		-447,5	15,3

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

	Not	2019	2018
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		-11,40	0,39
Antal aktier vid periodens slut	22	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden		39 252 542	39 252 542

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	13	2,6	2,9
Summa immateriella tillgångar		2,6	2,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	14	0,2	0,3
Nyttjanderätter		30,2	–
Summa materiella anläggningstillgångar		30,4	0,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	10	130,6	140,3
Fordringar hos joint ventures	7, 16	129,3	253,5
Övriga långfristiga fordringar	7, 16, 17	82,4	102,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		342,3	495,8
Uppskjutna skattefordringar	12	–	–
Summa anläggningstillgångar		375,3	499,0
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	18	313,8	467,0
Färdigställda bostäder	18	2,8	–
Summa varulager		316,6	467,0
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	16, 19	16,4	42,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter		0,4	1,0
Fordringar hos joint ventures	7, 16	19,1	16,9
Skattefordringar		0,9	1,0
Övriga fordringar	7, 16, 19	47,3	32,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8,5	9,6
Likvida medel	16, 21	155,3	274,8
Summa omsättningstillgångar		564,5	845,2
SUMMA TILLGÅNGAR		939,8	1 344,2

forts. Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital		506,5	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-226,6	220,9
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		319,2	766,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		319,2	766,7
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	15, 16, 23	-	396,4
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 23	114,0	-
Övriga långfristiga skulder	16	26,0	-
Avsättningar	26	5,5	7,7
Uppskjutna skatteskulder	12	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder		146,0	404,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till joint ventures		-	0,1
Obligationslån		368,3	-
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 23	-	96,6
Förskott från kunder		10,2	-
Leverantörsskulder	15, 16	27,8	27,5
Avsättningar	26	19,0	12,5
Aktuella skatteskulder	12	1,4	2,5
Övriga skulder	16, 24	13,4	10,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	34,6	23,1
Summa kortfristiga skulder		474,6	172,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		939,8	1 344,2

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

MSEK	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2018-01-01		39,3	506,5	205,7	751,4	0,0	751,4
<i>Totalresultat</i>							
Årets resultat				15,3	15,3	0,0	15,3
Summa totalresultat				15,3	15,3	0,0	15,3
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							0,0
Summa transaktioner med aktieägare							0,0
EGET KAPITAL 2018-12-31		39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
Eget kapital 2019-01-01		39,3	506,5	220,9	766,7	0,0	766,7
<i>Totalresultat</i>							
Årets resultat				-447,5	-447,5	0,0	-447,5
Summa totalresultat				-447,5	-447,5	0,0	-447,5
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							0,0
Summa transaktioner med aktieägare							0,0
EGET KAPITAL 2019-12-31		39,3	506,5	-226,6	319,2	0,0	319,2

Koncernens rapport över kassaflöden

MSEK	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat		-415,5	51,8
Ej likviditetspåverkande poster		327,3	-15,8
Upparbetad vinst i joint ventures		33,0	-64,3
Erhållen utdelning från joint ventures		-	87,2
Erhållen ränta		2,4	1,7
Utbetald ränta		-51,0	-40,9
Utbetalda inkomstskatter		0,8	-0,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet		-103,0	19,3
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning/ökning av projektfastigheter		-7,8	263,8
Minskning/ökning av kundfordringar		26,0	-14,4
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar		-6,3	-13,1
Minskning/ökning av leverantörsskulder		1,4	-39,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		24,2	-43,5
Summa förändring av rörelsekapital		37,5	153,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65,5	172,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1,3	-2,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-108,0	-90,6
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		66,0	89,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43,3	-4,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-0,1
Ökning av långfristiga skulder		114,0	-0,5
Amortering av långfristiga skulder		-6,2	-239,1
Amortering av kortfristiga skulder		-118,5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10,7	-239,6
Minskning/ökning av likvida medel		-119,5	-71,3
Likvida medel vid periodens början		274,8	346,1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		155,3	274,8

Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	13,9	21,2
Kostnader för produktion och förvaltning		-0,1	-0,2
Bruttoresultat		13,8	21,0
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-39,9	-33,5
Rörelseresultat		-26,1	-12,5
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag		-	50,0
Nedskrivning av anläggningstillgångar		-239,2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	42,2	44,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-45,7	-35,6
Resultat efter finansiella poster		-268,8	46,0
Skatter	12	-	-0,0
PERIODENS RESULTAT		-268,8	46,0

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

Moderbolagets balansräkningar

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	233,1	472,3
Fordringar hos koncernföretag	7	471,8	503,0
Övriga fordringar	17	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar		707,9	978,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		–	0,2
Fordringar hos koncernföretag		57,0	50,0
Fordringar hos joint ventures		–	0,6
Skattefordringar		–	0,2
Övriga fordringar		0,3	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7,3	1,9
Kassa och bank		0,8	28,4
Summa omsättningstillgångar		65,4	81,2
SUMMA TILLGÅNGAR		773,2	1 059,5
MSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		39,3	39,3
Överkursfond		506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar		–	4,6
Fritt eget kapital		97,4	46,8
Årets resultat		–268,8	46,0
Summa eget kapital		374,3	643,1
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15, 16, 23	–	396,4
Summa långfristiga skulder		–	396,4
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	15, 16, 23	368,3	–
Skuld till koncernföretag		0,6	1,7
Leverantörsskulder	15, 16	9,8	3,6
Övriga skulder	24	0,1	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	20,2	9,6
Summa kortfristiga skulder		398,9	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		773,2	1 059,5

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

Moderbolagets förändringar i eget kapital

MSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst		
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
Eget kapital 2019-01-01		39,3	506,5	97,4		643,1
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat				-268,8		-268,8
Summa totalresultat				-268,8		-268,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						0,0
Summa transaktioner med aktieägare						0,0
EGET KAPITAL 2019-12-31		39,3	506,5	-171,5		374,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26,1	-12,5
Erhållen ränta	33,0	44,1
Utbetald ränta	-42,8	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,2	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-35,8	-1,1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-11,9	0,7
Minskning/ökning av leverantörsskulder	6,2	0,6
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4,5	-2,2
Summa förändring av rörelsekapital	-1,2	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37,0	-2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	31,2	-50,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31,2	-50,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av kortfristiga skulder	-21,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21,8	-
Minskning/ökning av likvida medel	-27,6	-52,2
Likvida medel vid periodens början	28,4	80,6
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	0,8	28,4

Noter

NOT 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, bolaget är moderbolag i koncernen SSM. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm (Small Cap). SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner, organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag i koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2019 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 april 2020 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 14 maj 2020. 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 anskaffningsvärdemetoden förutom vissa instrument som värderas till verkligt värde. 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 2019 eller senare:

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal och tillämpas av SSM från och med den 1 januari 2019. IFRS 16 har en leasingmodell för lease-tagare, 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. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I rapport över totalresultat redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. I efterföljande perioder redovisas nyttjanderätten till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt justerat för eventuella omvärderingar av leasingkulden. Leasingkulden redovisas separat från andra skulder. I efterföljande perioder redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde och minskas med gjorda leasingbetalningar. Leasingkulden omvärderas vid förändringar i bland annat leasingperioden, restvärdegarantier och eventuella förändringar i leasingbetalningar. För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler. Av detta följer att redovisningen för SSM som leasegivare inte kommer att påverkas. SSM har analyserat koncernens samtliga leasingavtal och utvärderat effekterna av den nya standarden på koncernens finansiella rapporter. Standarden har påverkat redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal avser bilar samt kontorslokaler. Lokalhysesavtalen 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 redovisas som en kostnad i rörelseresultatet linjärt över leasingperioden på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

Koncernen har använt sig av den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och har inte räknat om jämförelsetalen. Vid övergången värderades nyttjanderätter till ett belopp som motsvarar leasingkulden (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 12 månader från 1 januari 2019 har redovisats som korttidsavtal, avtal av mindre värde har också exkluderats från skulden.
- 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 Fastställande huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal.

SSMs bedömning är att den ränta som SSM skulle ha fått betala för ett lån under samma period med samma säkerhet på det belopp som skulle krävas för att köpa en liknande tillgång i en liknande ekonomisk omgivning skulle uppgå till 2,5 procent för de underliggande tillgångarna. I bedömningen avseende resultat och balanspåverkan har därmed den genomsnittliga marginella inlåningsräntan vid övergången

satts till 2,5 procent. I de fall hyresavtal för fastigheter innehar en förlängningsoption görs en bedömning avtal för avtal om det är rimligt säkert att optionen kommer att utnyttjas. I bedömningen vägs all relevant fakta och omständigheter som skapar ekonomiska incitament in såsom exempelvis avtalsvillkoren för förlängningsperioder jämfört med marknadsräntor, betydande förbättringar som gjorts (eller förväntas genomföras) på en uthyrd fastighet under avtalsperioden, kostnader som uppstår när leasingavtalet sägs upp, såsom förhandlingskostnader och omlokaliseringkostnader och vikten av den underliggande tillgången i verksamheten. SSM är även leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medfört en förändrad redovisning under IFRS 16. Förändringen har ingen påverkan på resultatet, men däremot har det skett en omklassificering inom rapport över totalresultat där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en rörelsekostnad inom posten Kostnad för produktion och förvaltning har redovisats som en finansiell post i sin helhet i finansnettot. Årets kostnad uppgick till 0,4 MSEK, vilket således påverkat rörelseresultatet positivt. Vidare påverkas balansräkningen genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder redovisas som en tillgång respektive skuld. För återstående leasingåtaganden har koncernen redovisat nyttjanderätter per 1 januari 2019 om 44,8 MSEK och leasingsskulder om 44,8 MSEK (efter justeringar för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Leasingsskulden per övergången till IFRS 16 fördelar sig på hyreslokaler om 30,2 MSEK, tomträtter om 12,5 MSEK samt leasingbilar om 2,1 MSEK.

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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag skiljer sig i förekommande fall från koncernens för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i rapport över totalresultat. 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 rapport över totalresultat 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. Realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlätna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

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

Intäktsredovisning

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av intäkter från projektutveckling av bostäder, hyresintäkter från fastigheter, samt intäkter från fastighetsförsäljning. Intäkter redovisas exklusive avdragsposter från bruttointäkten som mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Hyresintäkter från fastigheter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt stycket om SSM som leasegivare nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt över hyresavtalets löptid. Förskottshyr 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.

Intäkter från projektutveckling av bostäder som bostadsrätter

SSMs utveckling av bostäder som bostadsrätter genomförs i form av att ett entreprenadavtal och eller projektutvecklingsavtal tecknas med en bostadsrättsförening som beställare. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal om uppförande av lägenheter med slutkund. SSM har utifrån IFRS 10 Koncernredovisning gjort en analys och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär. SSMs analys och bedömning är att bolaget utövar bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen varmed den ska konsolideras under byggnationen fram till dess att bostadsrättsinnehavarna tillträder som medlemmar i föreningen och en boendestyrelse tillträtt. Som en följd av principen för konsolidering av föreningen påverkas också SSMs tidpunkt för när intäkter redovisas utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder till att intäkten ska redovisas vid tidpunkten för slutkundens tillträde till respektive lägenhet.

Den totala intäkten för projektutvecklingen, det vill säga marknadsförsäljning, projektering och byggnation, redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också SSMs rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten för försäld bostadsprojekt och redovisas i samband med tillträde av respektive lägenhet. Redovisad kostnad per såld lägenhet baseras på en andel av bostadens bedömda 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.

Intäkter från projektutveckling av bostäder som hyresrätter till extern köpare

SSMs bostadsutveckling gentemot extern köpare sker huvudsakligen i form av hyresrätter. Den genomförs huvudsakligen i egen regi fram till dess att lagakraftvunnen detaljplan samt bygglov har erhållits för projektet, upparbetade kostnader redovisas som en tillgång, inom posten projektfastigheter i SSMs balansräkning. För produktionsfasen är målet att avtal om försäljning tecknas med externt fastighetsbolag som köpare av projektfastighet med ingående totalentreprenadavtal

för uppförande av hyresrättsfastighet. Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med extern part i form av fastighetsbolag om uppförande av en hyresrättsfastighet vilket normalt inträffar vid erhållet bygglov. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt prognosticerade projektkostnader. Kvartalsvisa omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Vid bindande avtal med extern part överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader och i normalfallet som tillgång under upparbetad ej fakturerad intäkt.

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. SSM har tidigare endast haft ett rörelsesegment, bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. När SSM utvecklar sin produktmix med bland annat hyresrättsprojekt skulle detta kunna innebära att SSM framöver har två segment. Det är företagsledningens sätt att följa och styra verksamheten som avgör om bolaget kan anses ha ett eller flera segment. Om och när verksamheten följs och styrs utifrån fler segment ska bolaget infoga segmentsredovisning i sina finansiella rapporter. Företagsledningen följer fortsatt verksamheten utifrån principen om ett rörelsesegment varför någon ändring inte är aktuell under 2019.

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 hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldon genom net-tobetalingar.

Immateriella tillgångar

Dataprogram

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 nedskrivningstestas om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

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 rapport över totalresultat 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 sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod, eller efter nyttjandegrad, med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut. Avskrivningar på maskiner och inventarier, görs linjärt enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer: tre till fem år

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

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasing

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer, bilar, kontorsmöbler, hyra av kontorslokaler och tomträttsavtal.

Tillämpade redovisningsprinciper före den 1 jan 2019

Enligt IAS 17 Leasingavtal. Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Tillämpade redovisningsprinciper från 1 jan 2019

Enligt IFRS 16 Leasingavtal. 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. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I rapport över totalresultat redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. I efterföljande perioder redovisas nyttjanderätten till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt justerat för eventuella omvärderingar av leasingskulden. Leasingskulden redovisas separat från andra skulder. I efterföljande perioder redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde och minskas med gjorda leasingbetalningar. Leasingskulden omvärderas vid förändringar i bland annat leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasingbetalningar. Koncernen har använt sig av den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och har inte räknat om jämförelsetalen.

Koncernen som leasegivare

För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler mot den tidigare tillämpade standarden IAS 17. 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.

Varulager

Varulagret utgörs av fastigheter, där SSM utvecklar projekt, som klassificeras som projektfastigheter samt färdigställda bostäder. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende projekt under byggnation. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande. Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av nettoförsäljningsvärdet och anskaffningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärdet för projektfastigheter baseras på internt framtagna projektprognoiser där antaganden görs om projektets förväntade intäkter och kostnader med tillhörande känslighetsanalyser som uppdateras löpande på kvartalsbasis av projektansvariga. Projektets framtida kassaflöden diskonteras med en diskonteringsränta. Ett positivt nuvärde innebär att projektet förväntas gå med vinst.

Finansiella instrument

Allmänna principer

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i Rapporten över finansiell ställning när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från rapporten över finansiell ställning när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från Rapporten över finansiell ställning 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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden 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, 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 där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via rapport över totalresultat. 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 reserv för förväntade kreditförluster. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via rapport över totalresultat 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 rapport över totalresultat. 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 löptider 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 av väsentlig karaktär och

löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs sig.

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 redovisningstillfället 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 rapport över totalresultat. 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 rapport över finansiell ställning 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 av finansiella tillgångar

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 ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Avtalstillgångarna värderas genom bolagets projektprognosprocess där avtal mot kund värderas utifrån processen runt successiv vinstavräkning där färdigställandegrad, risk och försäljningsgrad är komponenter vid värderingen. 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. 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. Öavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

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 anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserad på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo. För tjänstemän tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom en försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För aktuella räknenskapsår har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar ersättningar vid uppsägning vid den tidigaste av följande tidpunkter:

(a) när koncernen inte längre har möjlighet att återkalla erbjudandet om ersättning; och (b) när företaget redovisar utgifter för en omstrukturering som är inom tillämpningsområdet för IAS 37 och som innebär utbetalning av avgångsvederlag. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas ersättningar vid uppsägning baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

Vinstandels- och bonusplaner

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

Aktierelaterade ersättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Varulager – projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning 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. Under tredje kvartalet 2019 har en översyn gjorts av affärsmodell och analys av marknadssituation som fick till följd att balansförda värden för flera av koncernens projektfastigheter omvärderats. Totalt resulterade omvärderingen av koncernens projektfastigheter i nedskrivningar med -153,7 MSEK för Varulager i rapport över finansiell ställning samt Kostnad för produktion och förvaltning för rapport över totalresultat under tredje kvartalet 2019. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

Tilläggsköpeskillning Tellus Towers

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen avseende projekt Tellus Towers utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillningen baseras även till stor del på koncernledningens uppskattningar och bedömningar utifrån den insyn och kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående detaljplanprocess samt de olika aktiviteter som bolaget driver i pågående projektutvecklingsprocess. Uppskattningar och bedömningar görs även utifrån erfarenheter från tidigare detaljplan-

processer och projekt som SSM genomfört. De bedömningskriterier som ligger till grund för värderingen av tilläggsköpeskillningen utgår från avtalsvillkoren och består av tre värderingsfaktorer, (i) sannolikheten för att ny detaljplan beslutas, (ii) bedömning av minimnivå för omfattning 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. Tilläggsköpeskillningen redovisades som fordringar hos joint ventures i rapport över finansiell ställning och som Övrig rörelseintäkt i rapport över totalresultat. De utökade tidshorisonerna för projektets genomförande jämfört med ursprunglig affärsplan som beslutades vid försäljning av projektet Tellus Towers till JV-bolaget med Partners Group i tredje kvartalet 2017 ledde till beslut i JV-bolaget om att uppdatera affärsplanen för projektet under 2019. I avvaktan på ny affärsplan finns inte underlag för sannolikhetsbedömning av tilläggsköpeskillningen varför denna antas uppgå till noll. Omvärderingen resulterade i nedskrivningar för koncernens balansförda Fordringar hos joint ventures med -134,2 MSEK samt som en kostnad med samma belopp för övrig rörelseintäkt i rapport över totalresultat under tredje kvartalet 2019. Projektet bedöms fortfarande attraktivt varför utveckling fortsätter. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande på kvartalsbasis. Risk kan finnas att bedömt värde av tilläggsköpeskillningen kan komma att förändras över tid.

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

Andelar i dotterbolag och joint ventures

Andelar i dotterbolag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag eller joint ventures minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag" respektive "Resultat från andelar i joint ventures".

Leasing

Moderbolaget upprättar finansiella rapporter för juridisk person i enlighet med RFR 2 och årsredovisningslagen och har därmed valt att inte tillämpa reglerna i IFRS 16. Moderbolaget tillämpar istället punkterna 2-12 i RFR 2 och därmed redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

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	2019	2018
Bostadsutveckling	195,5	635,6
Fastighetsförvaltning	6,6	4,7
Hysesintäkter	9,5	12,0
Övriga intäkter	0,7	0,2
Totalt	212,3	652,5

Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 212,3 MSEK (652,5) och 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. Vidare är all försäljning hänförlig till den svenska marknaden.

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

Transaktionspris som allokeras till återstående prestationsåtaganden	2019	2018
Bostadsutveckling	583,9	1 071,0
Totalt	583,9	1 071,0

Bolaget bedömer att transaktionspris som fördelats till de prestationsåtaganden som är ouppfyllda per 31 december 2019 i allt väsentligt kommer att intäktsföras under de kommande 24 månaderna.

Avtalstillgångarna uppstår först med rätten till betalning. Avseende bostadsrättsprojekt i egen regi sammanfaller rätten till betalning med överlämnande till kund och därmed betalning och intäkt. Avseende projekt sålda till extern part uppstår rätten till betalning i paritet till färdigställandegraden under produktionstiden.

Avtalstillgångar	2019-12-31	2019-01-01
Upptagna tillgångar avseende avtal för sålda projekt	0,4	0,0
Redovisat värde	0,4	0,0

En avtalsskuld uppstår när en kund betalar en ersättning, eller om SSM har rätt till ersättning som är ovillkorad (till exempel 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 inte har utfört arbete för att uppfylla sina prestationsåtaganden men har erhållit viss delbetalning enligt överenskommen betalningsplan.

Avtalsskulder	2019-12-31	2019-01-01
Upptagna skulder avseende avtal för sålda bostäder	6,1	6,0
Redovisat värde	6,1	6,0
varav		
Långfristiga skulder	6,1	5,6
Kortfristiga skulder	0,0	0,4
Redovisat värde	6,1	6,0

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	2019	2018
Försäljning av bostäder	0,0	0,9
	0,0	0,9

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

NOT 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Vinstavräkning och lagerförändring	285,2	184,0	–	–
Underentreprenader och tjänster	35,5	304,0	0,1	–
Råmaterial och förbrukningsmaterial	0,4	40,6	–	–
Kostnader för ersättningar till anställda	80,0	88,9	16,7	13,8
Av- och nedskrivningar	1,7	0,8	–	–
Frakt- och transportkostnader	1,3	2,9	0,0	–
Marknadsföring och försäljning	7,6	10,2	0,6	–
Kostnader för operationell leasing	11,3	9,1	8,1	7,0
Övriga kostnader	38,8	31,3	14,6	12,9
Övrig rörelsekostnad	134,2	–	–	–
Finansiella kostnader och räntor	52,1	42,5	284,9	35,6
Totalt	648,1	714,4	324,9	69,3

NOT 5 Ersättning till revisorer

PwC	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdraget	2,3	3,0	1,4	1,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,7	0,4	–	–
Skatterådgivning	0,5	0,0	–	–
Övriga tjänster	–	0,7	–	0,7
Totalt	3,5	4,1	1,4	1,8

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	
	2019	2018	2019	2018
Löner och andra ersättningar	49,7	54,5	9,8	7,1
Sociala avgifter	19,5	21,6	4,5	4,5
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	10,8	12,8	2,2	2,2
Totalt	80,0	88,9	16,5	13,7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelse och koncernledning	2019	2018
Löner och andra ersättningar	14,6	13,4
Sociala avgifter	5,6	6,6
Pensionskostnader	3,9	4,2
Summa styrelse och koncernledning	24,1	24,2
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	35,1	41,1
Sociala avgifter	13,9	15,0
Pensionskostnader	6,9	8,6
Summa övriga anställda	55,9	64,7
Koncernen totalt	80,0	88,9

Riktlinjer

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Arvode till ledamöter utgår för arbete inom ersättnings- och revisionsutskottet. Bolagets investeringsbeslut sker inom ramen för ordinarie styrelsemöten och i samband med årsstämman 2019 utvecklades det tidigare inrättade investeringsutskottet under 2019. 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 den tidigare verkställande direktörens anställning i bolaget gällde 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. För nya riktlinjer som föreslås årsstämman 2020 se Bolagsstyrningsrapporten.

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

forts. NOT 6 Ersättning till anställda

i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggin-
dustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Inga bonusutfall har uppkommit under året eller föregående år.
Inför börsnoteringen 2017 avslutades ett incitamentsprogram som
omfattade samtliga medarbetare som var anställda per den 31
december 2016. Incitamentsprogrammet är baserat på anställnings-
tid 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 6,2 (8,9) MSEK. Under 2019
utbetalades 2,0 MSEK (3,4) från programmet till samtliga inkluderade
medarbetare, varav 0,6 MSEK (0,7) till ledande befattningshavare.
Sista utbetalningen från programmet sker i juni 2021. Av dotterbo-
lagens löner och ersättningar avser verkställande direktör 0,0 MSEK
(0,0) och styrelsen 0,0 MSEK (0,0).

SEK 2019	Styrelse- arvode/lön ³⁾	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner ⁴⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	404 996	–	–	–	–	404 996
Styrelseledamot Bo Andersson	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per Berggren	208 332	–	–	–	–	208 332
Styrelseledamot Sheila Florell	176 668	–	–	–	–	176 668
Styrelseledamot Ulf Morelius	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Jonas Wikström	233 332	–	–	–	–	233 332
Styrelseledamot Peter Wågström	29 166	–	–	–	–	29 166
Verkställande direktör Mattias Roos ¹⁾	3 951 000	–	–	91 950	1 146 552	5 189 502
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	9 604 900	–	–	118 391	2 758 725	12 482 016
Totalt	14 608 394	–	–	210 341	3 905 277	18 724 012

¹⁾ Mattias Roos, VD & koncernchef, lämnade sin tjänst och bolaget den 10 juni 2019.
Mattias Lundgren, interim VD & koncernchef, från och med 10 juni 2019, tillträdde som permanent VD & koncernchef den 1 januari 2020.
²⁾ Christer Ljung, chef produktion & inköp, lämnade sin tjänst och bolaget i juni 2019.
³⁾ Styrelsens arvode kostnadsförs och utbetalas med en 1/12 varje månad.
⁴⁾ Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

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 avvikelser mellan avsättning för rörlig ersättning 2017 och faktiskt utbetald under 2018.
²⁾ Chefsjurist Maria Boudrie samt avdelningschef produktion & inköp Christer Ljung tillträdde sina tjänster i april 2018. I september 2018 tillkom affärsutvecklingschef Erik Lemaitre 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.

forts. NOT 6 Ersättning till anställda

Mot bakgrund av de yttre omständigheter som bolaget verkar inom föreslår valberedningen oförändrade styrelsearvoden inför årsstämman 2020 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.

Aktierelaterade ersättningar

Under 2019 förvärvade styrelseledamot Peter Wågström 1 000 000 köpoptioner avseende lika många aktier i SSM Holding AB (publ). Optionerna tilldelades av ägarbolaget Eurodevelopment Holding AG efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt. Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 0,235 SEK per option, optionerna förvärvades för 0,235 SEK per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell. Under 2019 förvärvade även verkställande direktör Mattias Lundgren 1 000 000 köpoptioner avseende lika många aktier i SSM Holding AB (publ). Optionerna tilldelades av ägarbolaget Eurodevelopment Holding AG efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt. Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 0,248 SEK per option, optionerna förvärvades för 0,248 SEK per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Anställda

Medelantal	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	25	26	1	1
Män	35	44	2	2
Totalt	60	70	3	3

Samtliga är anställda i Sverige.

Fördelning mellan kvinnor och män

Styrelseledamöter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	1	1	1	1
Män	7	6	7	6
Totalt	8	7	8	7
VD och övriga ledande befattningshavare	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	2	2	1	1
Män	5	6	2	2
Totalt	7	8	3	3

Pensionsersättningar till medarbetare

Samtliga av koncernens pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda då koncernen inte haft tillgång till information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Se information i not 2 Redovisningsprinciper. Koncernens förväntade avgifter för 2020 gällande ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6,1 MSEK (8,7). 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 0,03994 procent (0,05476). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00759 procent (0,00953). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125,0 och 155,0 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125,0 procent eller överstiger 155,0 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå till 144,0 procent (142,0).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	10,8	12,8	2,2	2,2
Summa resultaträkningen	10,8	12,8	2,2	2,2

NOT 7 Transaktioner med närstående

Vid årets 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:

Försäljning av tjänster	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Joint ventures	46,9	59,0	0,9	0,9
Bolag med gemensam ägare	0,0	0,2	–	–
Summa	46,9	59,2	0,9	0,9

Konsulttjänster från bolag där styrelsemedlem eller ledande befattningshavare i moderbolaget har ekonomiska intressen:

Köp av varor och tjänster	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Towel aktiebolag	1,8	–	1,8	–
Summa	1,8	–	1,8	–

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

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

forts. NOT 7 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar på närstående				
Joint ventures	67,2	54,5	–	0,6
Koncernföretag ¹⁾	–	–	471,8	503,0
Skulder till närstående				
Joint ventures	–	–0,1	–	–
Netto vid årets slut	67,2	54,3	471,8	503,6

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 MSEK (1,8).

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	2019	2018
Vid årets början	215,9	288,6
Upptagna lån/Amorterade belopp	–6,7	–80,5
Förändringar av avtalsfordringar ¹⁾	–134,2	–
Räntekostnader	6,1	7,9
Vid årets slut	81,1	215,9

¹⁾ Se not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper.

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 11,2 MSEK (10,3) lämnats till förmån för joint ventures.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare
Se not 6 Ersättningar till anställda.

NOT 8 Leasing

För återstående leasingåtaganden har koncernen nyttjanderätter per 31 december 2019 om 30,2 MSEK och leasingskulder om 30,5 MSEK (efter justeringar för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Kortfristig del av leasingskulden uppgår till 5,1 MSEK.

Nyttjanderätter

MSEK	
Anskaffningsvärde	
Per 1 januari 2019	44,8
Justeringar av avgående nyttjanderätter	–7,8
Per 31 december 2019	37,0
Akkumulerade avskrivningar	
Per 1 januari 2019	0,0
Årets avskrivningar	–6,8
Per 31 december 2019	–6,8
Redovisat värde	
Per 31 december 2019	30,2

Årets avskrivningar uppgår till 6,8 MSEK och årets räntekostnad kopplat till leasingavtalen uppgår till 1,1 MSEK.

Under 2019 har SSM sagt upp delar av sitt hyresavtal avseende kontorslokal, vilket utöver årets övriga förändringar medfört en minskning av leasingskulden om 7,9 MSEK och en minskning av nyttjanderättstillgången om 7,6 MSEK, mellanskillnaden ger upphov till en mindre resultat effekt (vinst) som redovisats direkt i resultaträkningen. I samband med detta skedde även en mindre revidering av den marginella låneräntan för detta avtal.

Kostnad för korttidsleasingavtal uppgår till 0,0 MSEK och kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde uppgår till 2,2 MSEK.

Kassaflödet under 2019 har påverkats genom att leasingbetalningar om 6,2 MSEK numera ingår i finansieringsverksamheten istället för i den löpande verksamheten. Kassaflöde kopplat till korttidsleasingavtal, leasing av tillgångar av lågt värde samt variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingskulder ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten om totalt 2,2 MSEK.

En löptidsanalys av leasingskulder presenteras i not 15 Finansiell riskhantering.

Leasingskuld

Koncernen	2019
Ingående balans per 1 januari 2019	44,8
Kassaflöde	–7,3
Ränteeffekt	1,1
Övriga förändringar	–8,1
Utgående balans per 31 december 2019	30,5

För jämförelse år 2018 redovisar bolaget leasing enligt IAS 17, utifrån regler om övergång enligt IFRS 16 punkt C7. Kostnader för operationell leasing under jämförelseåret var 9,1 MSEK.

Operationell leasing, leasetagare

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

Koncernen	2018
< 1 år	9,1
1–5 år	17,2
Totalt	26,3
Årets minimileaseavgifter	8,6
Årets variabla avgifter	0,5
Totalt	9,1

Operationell leasing, leasegivare

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

Koncernen	2019	2018
< 1 år	8,5	10,5
1–5 år	5,5	6,3
Totalt	14,0	16,8
Årets minimileaseintäkter	8,2	9,7
Årets variabla intäkter	0,7	0,8
KONCERNEN TOTALT	8,9	10,5

Moderbolaget upprättar finansiella rapporter för juridisk person i enlighet med RFR 2 och årsredovisningslagen och har därmed valt att inte tillämpa reglerna i IFRS 16. Moderbolaget tillämpar istället punkterna 2–12 i RFR 2 och därmed redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget	2019	2018
< 1 år	4,9	6,2
1–5 år	5 4,5	12,0
Totalt	9,4	18,2
Årets minimileaseavgifter	6,6	6,6
Årets variabla avgifter	0,5	0,3
Totalt	7,1	6,8

NOT 9 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019	2018
Ingående redovisat värde	472,3	472,3
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-239,2	-
Utgående redovisat värde	233,1	472,3

Akkumulerade nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgår till 239,2 MSEK (0,0 MSEK).

Dotterbolag i koncernen per 2019-12-31

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
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Stockholm	100	100
Hold C AB	556732-2234	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
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	99	100
– Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Stockholm	1	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
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
– Turbinhallen Utveckling AB	556981-7686	Stockholm	100	100
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
• 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

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
• 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
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Stockholm	100	100
• SSM Hyresbostäder AB	559109-3918	Stockholm	100	100
– SSM Lägenheter AB	559109-3926	Stockholm	100	100
– Holdlarus AB	559115-9925	Stockholm	100	100
• SSM Hyres B AB	559143-8964	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
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	Stockholm	100	100
SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Stockholm	100	100
• SSM Bromma Boardwalk AB	559140-8751	Stockholm	100	100
– Akalla Centrumfastigheter AB	556900-0010	Stockholm	100	100
– Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Stockholm	100	100
• Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Stockholm	100	100
• SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Stockholm	100	100
– Fastighets AB Wiberg	559045-5068	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
• 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

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSMs ackumulerade ägarandel
Alfa SSM JV AB	556840-4262	Stockholm	50	50
• KB Alfa SSM	969715-3998	Stockholm	2	50
KB Alfa SSM	969715-3998	Stockholm	49	50
• Alfa SSM Holding AB	556840-4239	Stockholm	100	50
– Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Stockholm	100	50
– Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Stockholm	100	50
SSM PG Real Estate 2017 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

NOT 10 Innehav i joint ventures

Koncernen	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/andelar	Uttagen del andelsvärde	
				2019-12-31	2018-12-31
Alfa SSM	50	30			
KB Alfa SSM, 969715-3998	49		49	–	11,1
Alfa SSM JV AB, 556840-4262) ¹⁾	50		50	–	–
Studentbacken	50	50			
KB Studentbacken, 969773-5182	49		49	–	–
Studentbacken JV AB, 556981-6472) ¹⁾	50		50	–	1,1
SSM PG Real Estate 2017 S.å r.l. B215056	50	50	506 764 050	–	–
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686²⁾	100 (50)	100 (50)	500 (250)	–	75,0
JV Elverkshuset AB, 559084-9914	50	50	250	–	–
Total erhållen utdelning				–	87,2

¹⁾ Komplementär, äger 2,0 procent av respektive kommanditbolag vilket betyder att SSMs ackumulerade ägarandel uppgår till 50,0 procent i kommanditbolagen.

²⁾ Per 2019-12-31 är bolaget ett helägt koncernföretag. Siffror i parentes avser 2018.

Samtliga joint ventures utgör samarbeten i syfte att utveckla bostadsprojekt. I koncernens finansiella rapporter redovisas nedanstående poster enligt kapitalandelsmetoden. Moderbolaget innehar inga andelar i joint ventures. Nedanstående räkenskapsstabeller visar respektive joint ventures totala belopp för materiella innehav. Samtliga joint ventures förutom SSM PG Real Estate 2017 S.å r.l. har sina säten i Sverige.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till –33,0 MSEK (64,3).

Resultaträkning i sammandrag	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		SSM PG JV		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma		SSM Elverkshuset	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	615,6	–	–	–	–	0,2	1,3	414,6	15,4	19,7	2,0	–
Kostnad för produktion och förvaltning	–540,2	–7,8	–1,7	–2,8	–63,1	–32,4	–0,9	–258,9	–2,8	–6,2	–3,3	3,0
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21,5	–	–
Övriga rörelsekostnader	–0,2	–0,7	–0,1	–	–2,9	–5,5	–	–0,0	–1,0	–1,4	–0,0	–0,0
Rörelseresultat	75,2	–8,5	–1,8	–2,8	–66,0	–37,7	0,4	155,7	11,6	33,7	–1,4	3,0
Av- och nedskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter	0,1	–	–	–	0,1	0,0	–	–	0,1	0,0	2,2	–
Finansiella kostnader	–6,4	–3,3	–1,0	–0,3	–0,2	–0,3	–	–3,0	–6,4	–10,7	–3,4	–5,0
Resultat före skatt	68,9	–11,8	–2,9	–3,1	–66,1	–37,9	0,4	152,7	5,3	23,0	–2,6	–2,0
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–0,1	–0,1	–	–	–1,6	–4,7	–	–
Årets resultat	68,9	–11,8	–2,9	–3,1	–66,2	–38,1	0,4	152,7	3,7	18,3	–2,6	–2,0

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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Omsättningstillgångar												
Kassa och bank	176,9	35,0	3,8	3,0	29,3	25,1	–	4,3	–	4,0	0,6	0,6
Projektfastigheter	236,4	477,5	–	–	661,9	541,6	–	–	–	–	385,2	417,4
Övriga omsättningstillgångar	56,4	0,5	28,2	0,3	21,3	8,7	–	6,7	–	2,4	4,7	0,3
Summa omsättningstillgångar	469,7	513,0	31,9	3,3	712,5	575,5	–	11,0	–	6,4	390,4	418,2
Kortfristiga skulder	–29,2	–22,2	–34,2	–3,4	–380,8	–42,1	–	–	–	–11,1	–1,4	–
Summa kortfristiga skulder	–29,2	–22,2	–34,2	–3,4	–380,8	–42,1	–	–	–	–11,1	–1,4	–
Anläggningstillgångar	–	–	0,9	0,9	–	–	–	0,1	–	275,1	–	–
Långfristiga finansiella skulder	–310,6	–429,3	–	–1,3	–100,1	–325,5	–	–	–	–233,8	–387,6	–412,4
Övriga långfristiga skulder	–7,3	–8,1	–	–	–0,4	–0,4	–	–	–	–7,2	–	–1,8
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	–317,9	–437,4	0,9	–0,3	–100,4	–325,9	–	0,1	–	34,2	–387,6	–414,2
Nettotillgångar	122,6	53,4	–1,4	–0,5	231,3	207,5	–	11,0	–	29,4	1,5	4,0

Informationen ovan visar beloppen som de presenterats i JV-bolagens årsredovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter	178,0	178,0	–	–	200,0	100,0	–	–	–	187,5	379,0	379,0
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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
KB Alfa SSM, 969715-3998	9,3	23,8	20,7	–3,6	0,1	–11,1	0,5	–	30,5	9,2
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	9,5	4,2	–1,5	80,3	–8,0	–75,0	–	–	–0,0	9,5
KB Studentbacken, 969773-5182	–0,2	2,5	–1,4	–1,6	1	–1,1	–6,5	–	–7,2	–0,2
Hold JV Nacka AB, 559084-9898	5,0	0,0	–1,3	–1,0	–	6,0	–8,9	–	–5,2	5,0
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	14,7	5,6	1,1	9,1	–15,9	–	–	–	–0,0	14,7
SSM PG Real Estate 2017 S.å r.l. B215056	102,1	45,2	–32,6	–19,0	46,0	77,5	–3,1	–1,6	112,4	102,1
Övriga	–0,0	–0,1	–	–	0,0	–	–	0,0	–	–0,0
Innehav i joint ventures vid utgången av året									130,6	140,3

NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2019	2018
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter från utlåning	19,4	12,2
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	19,4	12,2
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Räntekostnader på obligationslån	-32,6	-32,5
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-3,5	-6,9
Övriga finansiella kostnader	-17,1	-3,1
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-53,2	-42,5
Finansiella poster netto	-33,8	-30,3
Moderbolaget	2019	2018
Finansiella intäkter/Ränteintäkter		
Ränteintäkter från utlåning	42,2	44,1
Utdelning från dotterbolag	-	50,0
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	42,2	94,1
Finansiella kostnader/Räntekostnader		
Räntekostnader på obligationslån	-32,6	-32,5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-239,2	-
Övriga finansiella kostnader	-13,0	-3,1
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-284,9	-35,6
Finansiella poster netto	-242,7	58,5

NOT 12 Skatt

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	-1,8	6,2	-	-
Uppskjuten skatt	-	0,0	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-1,8	6,2	-	-

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	-449,3	21,4	-268,8	46,0
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats	-96,2	4,7	-57,5	10,1
Skatteeffekter av:				
Ej skattepliktiga intäkter	-8,7	-81,6	-	-11,0
Ej avdragsgilla kostnader	67,1	70,1	52,0	-
Utnyttjande av förlustavdrag som inte redovisats tidigare	-2,7	-2,8	-	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	38,6	18,8	5,5	0,9
Justerings avseende underskott från tidigare år	0,0	-3,1	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-1,8	6,2	0,0	0,0

För 2019 har föregående års avsättning återförts med 2,7 MSEK efter utfall av tillkommande skatt om 2,7 MSEK (-5,3).

Uppskjuten skatt

Koncernen	2019	2018
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 (-)

2019	Ingående balans	Resultat-räkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-0,0	-	0,0	-
Övrigt	-0,4	-	-0,0	-0,5
Summa	-0,5	-	-	-0,5
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	0,5
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	-0,5

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

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 91,6 MSEK (52,5), avseende förluster uppgående till 444,5 MSEK (254,9), 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 2019 till 0,0 MSEK (0,0).

NOT 13 Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingskostnader

Koncernen	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden	7,9	6,6
Akkumulerade avskrivningar	-5,3	-3,7
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
Redovisat värde	2,6	2,9

Koncernen	2019	2018
Vid årets början	2,9	0,9
Investeringar	1,3	2,6
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1,6	-0,6
Redovisat värde	2,6	2,9

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

NOT 14 Maskiner och inventarier

Koncernen	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden	1,9	1,9
Akkumulerade avskrivningar	-1,7	-1,6
Bokfört värde	0,2	0,3

Koncernen	2019	2018
Vid årets början	0,3	0,5
Investeringar	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-0,1	-0,2
Utrangering	0,0	0,0
Redovisat värde	0,2	0,3

Avskrivningskostnader på 0,0 MSEK (0,0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0,1 MSEK (0,2) i försäljnings- och administrations-kostnader.

NOT 15 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk och valutarisk), kredit- och motpartsrisk och finansieringsrisk. SSMs finansiella strategi är att finansverksamheten 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 en kostnadseffektiv och affärs-mässig finanshantering. Spekulation på de finansiella marknaderna, det vill säga transaktioner som ökar de finansiella risker som uppstår från den löpande verksamheten, är dock inte tillåtna.

Riskhanteringen sköts centralt inom koncernens finansavdelning enligt finanspolicy 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 CFO. 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. 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 med hänsyn tagen till vid var tid gällande behov av betalningsberedskap eller likviditetsreserv och räntebindningen bör således inte vara längre än den närmaste tidpunkt då koncernens lån kan amorteras.

Ränterisknormen för den vägda genomsnittliga återstående räntebindningen, durationen (inklusive räntederivat), för koncernens finansiella tillgångar och skulder ska vara nio månader med hänsyn tagen till strömmen av amorteringar. Skuldportföljens ränteom-sättningsstruktur 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 482,3 MSEK (493,0), koncernens utlåning med rörlig ränta till 31,9 MSEK (27,4) och koncernens likvida medel till 155,3 MSEK (274,8). En förändring av ränteläget med +/- 1,0 procent skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 4,5 MSEK (4,7).

Valutarisk – SSM är i sin verksamhet exponerat för förändringar i valutakurser. Denna exponering uppstår företrädesvis vid inköp i främmande valuta (så kallad 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 koncern-nivå. För att effektivt hantera säkringen av exponering i utländsk valuta har koncernens finansfunktion mandat att avvika +/- 15,0 procent från de procent-nivåer som är angivna ovan.

Koncernens balanseexponering är begränsad till leverantörsskulder i främmande valuta som följd av inköp. I övrigt finns inga nettotillgångar/skulder i andra valutor än koncernens konsolideringsvaluta, SEK (så kallad balanseexponering). Då balanseexponeringen är av begränsad omfattning är det koncernens policy att inte säkra balans-exponeringen.

Kredit- och motpartsrisk

Definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Dessa åtaganden inkluderar alla finansiella transaktioner där motpartens inställelse av betalningar resulterar i en potentiell förlust. Motpartsrisk i SSMs finansiella verksamhet uppstår främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i kreditlöftesavtal.

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

För hantering av kommersiella kreditrisker gäller etablerade kredit-regler 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 refinansiering, 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 som i möjligaste mån harmoniserar med förväntade kassaflöden över tiden, 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 motsvara 100,0 procent av estimerade nettoinvesteringar och behov av rörelsekapital för kommande sex månader.

Strategin avseende likviditetshanteringen är att centralisera all tillgänglig likviditet för att därigenom stärka den finansiella ställningen och minska finansieringsbehovet. Likviditetsreserv som inte används till amortering av den externa upplåningen ska placeras i enlighet med placeringspolicy. 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 48 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 2019				
Obligationslån	384,6	–	–	–
Skulder till kreditinstitut	7,0	7,0	121,0	–
Andra långfristiga skulder	–	–	3,6	13,0
Leverantörsskulder	27,8	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	10,8	2,6	–	–
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	–	–	–

Moderbolaget	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Per 31 december 2019				
Obligationslån	384,6	–	–	–
Leverantörsskulder	9,8	–	–	–
Per 31 december 2018				
Obligationslån	16,0	16,0	411,4	–
Leverantörsskulder	3,6	–	–	–

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen bedömer kapitalet på basis av netto-skuldsättningsgraden. 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	2019	2018
Total upplåning	482,3	493,0
Avgår likvida medel	–155,3	–274,8
Nettoskuld	327,0	218,2
Eget kapital	319,2	766,7
Nettoskuldsättningsgrad	1,0	0,3

NOT 16 Finansiella instrument per kategori

Koncernen 2019	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	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	148,4	–	–	–	148,4	148,4
Övriga långfristiga fordringar	82,4	–	–	–	82,4	82,4
Kundfordringar	16,4	–	–	–	16,4	16,4
Övriga fordringar	47,3	–	–	–	47,3	47,3
Likvida medel	155,3	–	–	–	155,3	155,3
Summa finansiella tillgångar	449,7	–	–	–	449,7	449,7
<i>Finansiella skulder</i>						
Obligationslån	–	–	368,3	–	368,3	369,0
Skulder till kreditinstitut	–	–	114,0	–	114,0	114,0
Övriga långfristiga skulder	–	–	26,0	–	26,0	26,0
Leverantörsskulder	–	–	27,8	–	27,8	27,8
Övriga skulder	–	–	13,4	–	13,4	13,4
Summa finansiella skulder	–	–	549,5	–	549,5	550,2

Koncernen 2018	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2019						
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Fordringar hos koncernföretag	528,8	–	–	–	528,8	528,8
Kassa och bank	0,8	–	–	–	0,8	0,8
Summa finansiella tillgångar	529,6	–	–	–	529,6	529,6
<i>Finansiella skulder</i>						
Skulder till koncernföretag	–	–	0,6	–	0,6	0,6
Leverantörsskulder	–	–	9,8	–	9,8	9,8
Övriga skulder	–	–	368,3	–	368,3	369,1
Summa finansiella skulder	–	–	378,7	–	378,7	379,4

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	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
Skulder till koncernföretag	–	–	1,7	–	1,7	1,7
Leverantörsskulder	–	–	3,6	–	3,6	3,6
Övriga skulder	–	–	5,1	–	5,1	5,1
Summa finansiella skulder	–	–	406,7	–	406,7	410,3

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

Nivå 1 – noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen och moderbolaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Nivå 2 – andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar). Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån, skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder. Moderbolagets finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån och övriga långfristiga skulder.

Nivå 3 – data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (det vill säga ej observerbara data). Koncernen och moderbolaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 3.

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

Verkligt värde av finansiella instrument

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

NOT 17 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2019	2018
Spärrade likvida medel*	3,0	3,0
Depositioner	0,0	3,0
Reversfordran	79,4	96,0
Totalt	82,4	102,0
*Avser säkerhet för hyresavtal.		
Moderbolaget	2019	2018
Spärrade likvida medel*	3,0	3,0
Totalt	3,0	3,0

NOT 18 Varulager

Koncernen	2019	2018
Projektfastigheter	313,8	467,0
Färdigställda bostäder	2,8	–
Summa varulager	316,6	467,0

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris, tillkommande utgifter och lånekostnader under utvecklingsperioden. Under året har koncernen aktiverat låneutgifter om 7,1 MSEK (9,5) på kvalificerade tillgångar i form av projektfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan. Under året har varukostnader redovisats i resultaträkningen om 220,3 MSEK, varav 180,2 MSEK avsåg nedskrivningar. Kostnaderna redovisades som kostnader för sålda varor.

NOT 19 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2019	2018
Kundfordringar brutto	16,4	43,1
Reserv kundfordringar	0,0	–0,8
Övriga fordringar brutto	47,4	32,7
Reserv övriga fordringar	–0,1	–
Kund- och övriga fordringar netto	63,7	75,0

Övriga fordringar och skattefordringar, koncernen	2019	2018
Handpenning aktier brutto	–	30,0
Fordran bostadsrättsförening brutto	3,2	1,4
Reversfordran	42,9	–
Pågående projekt	–	1,1
Övriga fordringar	1,0	–
Skattefordringar	1,2	0,2
Totalt	48,3	32,7

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:	2019	2018
1–30 dagar	–	1,0
31–60 dagar	0,3	–
> 60 dagar	2,2	1,2
Summa förfallna kund- och övriga fordringar	2,5	2,3

Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej. Förutom kundfordringar föreligger inga övriga fordringar med försenade betalningar. Reserven för osäkra kund- och övriga fordringar uppgick till 0,1 MSEK (0,8) per 31 december 2019. Förändringen i reserver för kundfordringar beror i allt väsentligt på ökade balanser.

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2019	2018
Förutbetalda hyresutgifter	2,0	1,9
Upplupen ränta	0,4	1,0
Övriga förutbetalda kostnader	6,1	0,4
Upplupna intäkter i projekt	–	6,2
Övriga upplupna intäkter	–	0,1
Totalt	8,5	9,6
Moderbolaget	2019	2018
Förutbetalda hyresutgifter	2,0	1,9
Övriga förutbetalda kostnader	5,3	–
Totalt	7,3	1,9

NOT 21 Likvida medel samt Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Banktillgodohavanden	155,3	274,8	0,8	28,4
Totalt	155,3	274,8	0,8	28,4

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	2019	2018
Emitterade per 1 januari	39,3	39,3
Emitterade per 31 december –betalda	39,3	39,3

Per den 31 december 2019 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

30,0 procent av resultat efter skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Eget kapital	319,2	766,7	374,3	643,1
Soliditet, %	34,0	57,0	48,4	60,7
Räntabilitet på eget kapital, %	-82,4	2,0	-52,8	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-7,4	1,5	0,4	2,3

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	
	2019	2018	2019	2018
Långfristig upplåning				
Obligationslån	–	396,4	–	396,4
Skulder till kreditinstitut	114,0	–	–	–
Summa långfristig upplåning	114,0	396,4	–	396,4
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	368,3	–	368,3	–
Skulder till kreditinstitut	–	96,6	–	–
Summa upplåning	482,3	493,0	368,3	396,4

Förfallostruktur:

2019	MSEK	Effektivränta
< 1 år	368,3	8,28 %
1–2 år	114,0	6,29 %
Summa	482,3	

2018	MSEK	Effektivränta
< 1 år	96,6	3,52 %
1–2 år	396,4	8,24 %
Summa	493,0	

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. Ställda säkerheter för obligationslånet består av aktiepant i samtliga aktier i SSM Fastigheter AB och samtliga aktier i samtliga av SSM Fastigheter AB direkt helägda dotterbolag. Tillkommande av SSM Fastigheter AB helägda dotterbolag ska även de pantsättas till förmån för obligationen. Under 2019 förvärvade SSM obligationer till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK, vid årets utgång var dessa i SSMs ägo. Den 13 december 2019 offentliggjorde SSM att bolaget nått en överenskommelse med innehavare representerande totalt 51,5 procent av det justerade nominella beloppet av bolagets utestående obligationslån och har därför under 2019Q1 inlett ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för obligationerna. Villkorsändringarna innebär att löptiden för obligationerna förlängts med två år och bolaget åtar sig att innan den 9 maj 2020 genomföra en partiell återbetalning om 100,0 MSEK med efterföljande halvårsvisa amorteringar om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs samt att bolaget senast tre månader innan förfalldagen den 9 maj 2022 håller likvida medel uppgående till minst det belopp som ska återbetalas och i annat fall åtar sig att genomföra en nyemission av aktier så att likvida medel uppgår till sådant belopp. Se avsnitt Finansiering och skulder på sidan 75 för information om genomförd emission. Bolaget åtar sig

vidare att inte lämna någon utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar oaktat koncernens årliga resultat, att pantsätta rättigheter under vissa lån inom koncernen och att betalning av sådana lån efterställs samt att inte annullera de obligationerna bolaget innehar. Vidare justerades villkoren avseende påbörjan av byggnationer av bostadsrätter där tidigare villkor avseende förhandsavtal och upplåtelseavtal ersattes med ett villkor om att bolaget erhållit finansiering motsvarande 50,0 procent av kalkylerad projektkostnad för att kunna påbörja byggnation av bostadsrätter.

Skulder till kreditinstitut

I december 2019 tecknades ett tvåårigt låneavtal om 114,0 MSEK avseende refinansiering av bolagets samtliga fastighetskrediter. Lånet har en löptid till den 30 december 2021. Ställda säkerheter för fastighetslånet består av pant i fastigheterna Stockholm Mariehamn 1, Stockholm Herrgården 1, Stockholm Gulmäran 12 och Nacka Sicklaön 134:26, rättigheter under ett lån till Bostadsrättsföreningen Elverket och samtliga aktier i Akalla Centrumfastigheter AB, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Fastighets AB Wiberg, Basetten Fastighetsbolag AB samt Fastighets AB Sollentuna Ritsalen. SSM Fastigheter AB har gått i borgen såsom för egen skuld avseende SSM Hold Fastigheter Region ABs åtaganden under kreditfaciliteten.

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

Redovisat värde	2019	2018
Obligationslån	368,3	396,4
Skulder till kreditinstitut	114,0	96,6
Summa långfristig upplåning	482,3	493,0

Verkligt värde	2019	2018
Obligationslån	369,0	400,0
Skulder till kreditinstitut	114,0	96,8
Summa långfristig upplåning	483,0	496,8

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 två i verkligt värdehierarkin, 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	2019	2018
Personalrelaterade skatter	1,7	3,2
Moms	3,4	7,3
Kortfristiga övriga skulder	8,3	0,1
Koncernen totalt	13,4	10,6
Moderbolaget	2019	2018
Moms och personalrelaterade skatter	–	5,1
Moderbolaget totalt	–	5,1

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna sociala avgifter inklusive semesterlöne-skuld	8,0	9,3	1,7	1,2
Upplupna räntor	4,3	4,6	4,3	4,6
Övriga upplupna kostnader	22,3	9,2	14,3	3,8
Totalt	34,6	23,1	20,2	9,6

NOT 26 Avsättningar

	2019	2018
Ingående balans	20,2	16,8
Årets avsättningar	13,8	10,0
Utnyttjat under året	–9,6	–6,6
Utgående balans	24,4	20,2
Varav långfristig del	5,5	7,7
Varav kortfristig del	19,0	12,5
Summa	24,4	20,2

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

NOT 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
För egna skulder				
Aktiepantstättning	-55,1	123,5	233,1	472,3
Fastighetsinteckningar	97,2	97,2	-	-
Pantsatt lån	28,2	-	-	-
Företagsinteckning	-	23,7	-	-
Spärrade medel	3,0	3,0	3,0	3,0
Summa	73,3	247,4	236,1	475,3

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Borgensåtaganden förvärv	72,8	10,3	-	-
Borgensåtaganden annans skuld	124,0	119,4	-	-
Borgensåtaganden förskottgarantier	14,2	19,3	-	-
Summa	211,0	149,0	-	-

Ställda säkerheter

För egna skulder

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB samt av SSM Fastigheter AB samtliga helägda dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för kreditfacilitet(er) hos kreditinstitut har fastighetsinteckningar lämnats, samtliga aktier i 5 helägda dotterbolag (3) samt rättigheter under ett lån har pantsatts. För checkräkningskredit har företagsinteckning lämnats.

Spärrade medel

SSM har satt in medel på spärrat konto till förmån för hyresvärden för bolagets huvudkontor.

Eventalförpliktelser

Borgensåtaganden vid förvärv

Borgensåtaganden till förmån för säljares rätt till betalning enligt överlåtelseavtal som ingåtts med förvärvande bolag eller förening, för vilka fullgörandet av fastighets- eller bolagsförvärvet kontrolleras av säljaren.

Borgensåtaganden i samband med annans skuld

Borgensåtaganden för bostadsrättsföreningars förpliktelser under byggkreditiv.

Borgensåtaganden i samband med tecknande av förskottsgarantiförsäkringar

SSM har gått i borgen för bostadsrättsföreningars förpliktelser under förskottsgarantiförsäkringar.

SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot SSM för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Några kända förutsättningar för sådana krav finns inte.

Garantier

Totalentreprenadgarantier

I samband med genomförande av totalentreprenader har berört entreprenadbolag (helägt eller samägt inom joint venture) utfärdat garantier i enlighet med regelverket ABT06. Garantier vid årets utgång innefattar totalt 16 entreprenader (19).

Garantier i samband med avyttringar

I samband med avyttring av hyresfastighetsprojekt har SSM ställt hyresgarantier.

Garantier utställda till bostadsrättsföreningar

Inom ramen för bostadsrättsprojekt lämnar projektbolaget (SSM eller joint venture) garantier om ersättning till bostadsrättsföreningen för samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger det i den ekonomiska planen angivna totala anskaffningsbeloppet, och de räntekostnader som uppkommer med anledning av att räntan enligt bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger den genomsnittliga räntenivån angiven i den ekonomiska planen, under de första två åren efter avräkningsdagen. Projektbolaget är även skyldigt att ersätta föreningen för utebliven intäkt på grund av outhyrda lokaler och garageplatser under de första tre åren efter avräkningsdagen. Vidare har projektbolaget en skyldighet att stå för föreningens samtliga kostnader avseende osålda lägenheter samt, i de fall förhandsavtal inte fullföljts, ersätta föreningen för de kostnader som uppkommer med anledning av att förhandsavtalet inte fullföljts och det visat sig att ersättning inte kunnat erhållas från förhandstecknarna.

NOT 28 Kassaflödesanalysen

Poster som har påverkat rörelseresultatet men inte kassaflödet.

Koncernen	2019	2018
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,5	0,8
Nedskrivningar i projekt	185,5	–
Övrig kostnad för villkorade betalströmmar	134,2	–
Övrig intäkt för villkorade betalströmmar	–	–6,9
Förändringar i avsättningar	–2,2	–9,7
Övrigt	1,4	–
Totalt	327,3	–15,8

Nettoskuld	2019
Likvida medel	155,3
Låneskulder – förfaller inom ett år	–368,3
Låneskulder – förfaller efter ett år	–114,0
Leasingskulder	–30,5
Nettoskuld	–357,6
Likvida medel och kortfristiga placeringar	155,3
Bruttoskuld – bunden ränta	–
Bruttoskuld – rörlig ränta	–512,8
Nettoskuld	–357,6

Jämförelseår 2018 redovisas inte då bolaget redovisade leasing enligt IAS 17, utifrån regler om övergång enligt IFRS 16 punkt C7.

NOT 29 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel:

SEK	
Överkursfond	506 499 490
Balanserat resultat	97 378 375
Årets resultat	–268 832 858
Summa	335 045 007

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

SEK	
I ny räkning balanseras	335 045 007

	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 per 1 januari 2019	274,8	–	–6,2	–37,8	–	–493,0	–262,3
Kassaflöde	–119,5	–	6,2	–	21,9	–17,4	–108,8
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	–
Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	–	–	–5,2	12,4	–390,1	396,4	13,5
Nettoskuld per 31 december 2019	155,3	–	–5,1	–25,4	–368,3	–114,0	–357,6

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Den 15 januari 2020 skedde större ägarförändringar i bolaget, varvid Eurodevelopment Holding AG minskade sitt ägande till 29,6 procent och Amasten Fastighets AB tillkom som bolagets andra största aktieägare med 29,5 procent samtidigt som Gösta Welandsson med bolag ökade sitt innehav till 12,4 procent, (varav 2,7 procent ägs via kapitalförsäkring).

SSM kallade till möte med obligationsinnehavarna genom skriftligt förfarande för att besluta om villkorsändring gällande bolagets utestående obligationslån. Det skriftliga förfarandet löpte ut den 21 februari 2020. Antalet obligationsinnehavare som deltog var tillräckligt för att uppfylla kvorumkravet och en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna röstade för att godkänna förslaget. Förslaget i det skriftliga förfarandet har således accepterats.

Erik Lemaitre, affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen, lämnar SSM för extern tjänst senast under andra kvartalet 2020.

Bolaget har ingått avtal avseende försäljning av hela projektet Järnet samt 50 procent av projektet Älvsjö Quarters till ett sammanlagt försäljningspris om cirka 34,0 MSEK. Avtalen har ingåtts med närstående till SSM, varför SSMs styrelse avser att kalla till extra bolagsstämma för att godkänna transaktionerna.

SSM har tecknat en icke bindande avsiktsförklaring avseende försäljning av JV-projektet Tellus Towers med cirka 1 200 byggrätter, merparten planerade som bostadsrätter, till Clear Real Estate Holding AB (närstående).

Baserat på den nya femåriga affärsplanen har styrelsen antagit nya finansiella mål. Målen anger rörelsemarginal >10,0 procent, soliditet >40,0 procent och räntabilitet på eget kapital >15,0 procent. Utdelningspolicy kvarstår.

Nuvarande finanschef Ola Persson övergår till rollen som SSMs CFO efter det att Casper Tamm slutar för extern tjänst.

Extra bolagsstämma den 17 mars 2020 bemyndigade styrelsen att genomföra nyemission, konvertibelån samt slutföra försäljningen av projekten Järnet och Älvsjö Quarters.

Den 25 mars 2020 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB aktier som förvärvats av Eurodevelopment Holding AG motsvarande 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM. varvid Eurodevelopment Holding AG sålde

Under mars 2020 påbörjades inflyttningar i bostadsprojektet Metronomen med 188 bostadsrätter. Fortsatta tillträden sker successivt allteftersom produktionen av hela projektet färdigställs.

Valberedningen i SSM förändrades dels den 6 februari och dels den 27 mars 2020, till följd av ägarförändringar i bolaget. Valberedningens ledamöter inför årsstämman 2020 är utsedda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Amasten Fastighets AB samt Länsförsäkringar Fondförvaltning. Utöver detta ingår SSMs styrelseordförande i valberedningen.

Valberedningen i SSM föreslår vid årsstämman 2020 omval av styrelseledamöterna Anders Janson, Per Berggren, Sheila Florell och Jonas Wikström. Till nya styrelseledamöter föreslås Bengt Kjell och Krister Karlsson. Anders Janson föreslås för omval till styrelsens ordförande. Nuvarande styrelseledamöter Bo Andersson, Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand och Peter Wågström avböjer omval.

Den 8 april 2020 offentliggjorde bolaget att företrädesemissionen om 157 MSEK, före emissionskostnader om 3,0 MSEK, fulltecknats. Bolagets aktiekapital ökade från 39 252 542 SEK till 58 878 813 SEK. 84,5 procent av de erbjudna aktierna tecknades med stöd av teckningsrätter. Utspädningseffekten för de aktieägare som inte deltagit i emissionen uppgick därmed till 33,3 procent.

Under inledningen av 2020 drabbades världen av pandemin covid-19. Vid rapportens publicering är det för tidigt att dra några slutsatser baserat på makroekonomiska konsekvenser av pandemin. För mer information om SSMs risker och riskhantering hänvisas till sidan 64 i årsredovisningen.

Styrelsens underskrifter

Moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 14 maj 2020 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 2020

Anders Janson
Ordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Lundgren
Verkställande direktör

Peter Wågström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70–120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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.

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. Därutöver har vi identifierat ett antal andra områden som fått särskild uppmärksamhet i vår revision och som har betydande inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår redovisning av hyresrättsprojekt sålda genom s.k forward funding, värdering av projektfastigheter samt värdering av tilläggsköpeskilling för projekt Tellus Tower.

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 rapporteringen 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 sam-
mantagna 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 årsredo-
visningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, års-
redovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Finansiering och obligationslån

Som framgår av förvaltningsberättelsen bedriver SSM en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen.

Per balansdagen innehar SSM ett obligationslån om 368,3 mkr som förfaller till betalning i sin helhet i maj 2020 och redovisas som en kortfristig skuld.

Under fjärde kvartalet 2019 har SSM nått en överenskommelse med en majoritet av obligationsägarna om en förlängning av obligationslånet, vars nominella belopp uppgår till 400 mkr. Överenskommelsen innebär att obligationslånet förlängs med två år till år 2022 med en oförändrad ränta.

Överenskommelsen är villkorad av att SSM tillförs eget kapital om minst 100 mkr genom emission av aktier eller på annat sätt samt att SSM förbinder sig att amortera 100 mkr på obligationsskuden senast i maj 2020 och därefter minst 75 mkr halvårsvis fram till och med 2022. SSM får inte heller lämna någon utdelning fram till dess att obligationslånet är återbetalat.

För ytterligare information hänvisas till:

– Förvaltningsberättelsen avsnitt Finansiering och skulder
– Not 30 Väsentliga händelser efter årets utgång

Redovisning av hyresrättsprojekt

Som framgår av förvaltningsberättelsen byggstartade SSM sitt första hyresrättsprojekt under 2019. Projektet såldes under 2018 via forward-funding till extern köpare.

Intäkter från projektutveckling av hyresrättsprojekt genom forward-funding redovisas över tid baserat på färdigställandegrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till prognostiserade totala projektkostnader.

SSMs totala nettoomsättning 2019 utgörs huvudsakligen av intäktsredovisning från detta projekt.

För ytterligare information hänvisas till:

Förvaltningsberättelse avsnitt Nettoomsättning och Resultat
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper avsnitt Intäktsredovisning

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision haft en löpande dialog med företagsledningen, revisionsutskott och styrelsen kring bolagets finansieringssituation och de åtgärder som vidtagits.

Vi tagit del av bolagets löpande likviditetsprognoser och finansieringsplan.

Vi har i samband med granskning av projektfastigheter inhämtat interna diskonterade kassaflöden av slutkostnadsprognoser för respektive projekt.

Vi har tagit del av godkännande från befintliga obligationsägare om förlängning av obligationslånet.

Vi har tagit del av beslut fattat på extra bolagsstämma den 17 mars 2020 där bolagsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om att genomföra en nyemission om högst 157 010 168 SEK med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare.

Nyemissionen fulltecknades och av tecknat emissionsbelopp har ca: 133 MSEK inbetalats per datum för fastställande av årsredovisningen.

Vår uppfattning och bedömning är att bolagets upplysning om bolagets finansieringssituation är ändamålsenlig och att tillämpning av principen om fortsatt drift vid upprättande av årsredovisningen för 2019 är rimlig.

Vi har granskat projektredovisning och beräknad slutkostnadsprognos mot ingånget avtal, stickprovvis testat och granskat allokerade kostnader, kontrollerat matematisk riktighet i avräkningsberäkning.

Vidare har vi fört diskussioner med företagsledning och projektcontroller kring prognosernas rimlighet och bedömd färdigställandegrad.

Vi har bedömt metod och principer för bolagets intäktsredovisning över tid samt lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av projektfastigheter

Koncernens projektfastigheter har ett redovisat värde på 316,6 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. 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 – Viktiga uppskattningar och bedömningar avsnitt
Varulager – Projektfastigheter
Not 18 – Projektfastigheter

Värdering av tilläggsköpeskillning hänförlig till försäljning av projekt Tellus Tower

Redovisat värde för tilläggsköpeskillningen avseende projekt Tellus Towers utgår från det avtal bolaget ingått med extern part. Bedömt värde för tilläggsköpeskillningen baseras även till stor del på koncernledningens uppskattningar och bedömningar utifrån den insyn och kunskap ledningen har om förutsättningar, beslut och aktiviteter i pågående detaljplaneprocess samt de olika aktiviteter som bolaget driver i pågående projektutvecklingsprocess. Uppskattningar och bedömningar görs även utifrån erfarenheter från tidigare detaljplaneprocesser och projekt som SSM genomfört.

De utökade tidshorisonerna för projektets genomförande jämfört med ursprunglig affärsplan som beslutades vid försäljning av projektet Tellus Towers till joint venture-bolaget med Partners Group i tredje kvartalet 2017 ledde till beslut i joint venture-bolaget om att uppdatera affärsplanen för projektet under 2019. I avvaktan på ny affärsplan finns inte underlag för sannolikhetsbedömning av tilläggsköpeskillningen varför denna antas uppgå till noll. Omvärderingen har resulterat i nedskrivningar för koncernens balansförda Fördringar hos joint ventures med 134,2 mkr under tredje kvartalet 2019.

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 – Viktiga uppskattningar och bedömningar avsnitt Tilläggsköpeskillning Tellus Tower

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision granskat anskaffningsvärdet för förvärvade projektfastigheter mot avtal. Vi har även stickprovsvis granskat aktiverade kostnader för projektering och fastighetsutveckling.

Vår revision omfattar även granskning och bedömning av bolagets projektutvecklingsprocess och prognosrutiner.

Vi har inhämtat externa byggrättsvärderingar för vissa specifika projekt samt inhämtat och bedömt internt upprättade värdebedömningar för beloppsmäsig 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 projekteresultat.

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

Vår revision har omfattat genomgång av dokumentation kring status i pågående detaljplaneprocess hos Stockholm Stad.

Vi har inhämtat från bolaget en förnyad analys och värdering av avtalad tilläggsköpeskillning utifrån ändrade förutsättningar kring affärsplan.

Vi delar bolagets uppfattning och bedömning att i avvaktan på ny affärsplan finns inget underlag för en sannolikhetsbedömning av tilläggsköpeskillningen och att denna därmed skrivs ned till noll.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–69 och sidorna 141–149. 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 2019 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/revisorns-ansvar. 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 2019 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 16 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2019

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

Om SSM Holding AB (publ)

SSM är den ledande bostadsutvecklaren i Sverige inom ytsmarta och prisvärda bostäder. Bolagets vision är att ge fler människor möjlighet till ett bra boende. Den primära målgruppen 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 både i och utanför projektet.

2019 års rörelseresultat rensat för omvärderingar, samt andra poster av engångskaraktär, uppgick till –59,2 MSEK (65,3), inklusive nämnda poster uppgick rörelseresultatet till –415,5 MSEK (51,8). Vid årsskiftet fanns 618 bostäder i produktion och 4 668 byggrätter i projektportföljen.

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

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

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

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av SSMs tillämpning av koden. Till följd av förändringar inom ledning, styrelse samt aktieäggande publicerades valberedningen för årsstämman 2020 den 17 december 2019 samt

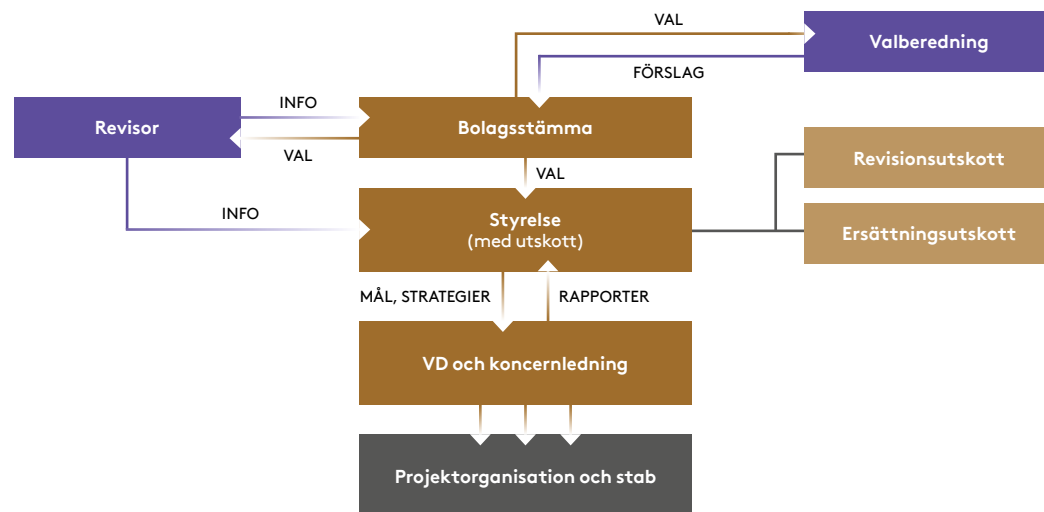
uppdaterades den 6 februari 2020 och den 27 mars 2020. Bolaget har därmed avvikit från koden punkt 2.5 som anger att valberedningen ska offentliggöras sex månader innan årsstämman. Inga överträdelser av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande SSM av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden 2019.

VIKTIGA HÄNDELSER 2019

- Mattias Lundgren tillsattes som interim VD i juni 2019, en roll som övergick i fast tjänst i januari 2020.
- Omfattande översyn av bolagets verksamhet och omvärld bekräftade SSM:s starka kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas mikroläge nära spårbundna kommunikationer.

- Affärsmodellen optimerades utifrån en justerad finanspolicy med lägre risktagande, ändrad säljstrategi där förhandsavtal tecknas först efter antagen detaljplan samt avyttring av bolagets entreprenadverksamhet.
- En ny femårig affärsplan antogs som fokuserar på att generera kassaflöden och stärka bolagets balansräkning, vilket i praktiken innebär en prioritering av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt i närtid.
- Förutsättningar skapades för en långsiktig stabil finansiering både vad gäller obligations- och fastighetslån.
- Täby Turf med 178 hyresrätter produktionsstartades och tillträdades av Willhem, avveckling av en handfull icke lönsamma projekt samt inflyttningsklara bostäder på utsatt tid i West Side Solna.

STYRINGSSTRUKTUR



Viktiga externa regelverk

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

Viktiga interna regelverk

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

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Vid årsslutet 2019 hade SSM 2 087 aktieägare enligt ägartjänsten Holdings och Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 69,0 procent av utländska investerare samt 12,6 procent av svenska privatpersoner och 12,0 procent av svenska institutionella ägare. Eurodevelopment Holding AG var den största ägaren 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 87,4 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget per 31 december 2019.

Den 15 januari 2020 skedde en större ägarförändring i bolaget, då Eurodevelopment Holding AG avyttrade 29,5 procent av sitt aktiekapital och röstetal till Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt 9,7 procent av sitt aktiekapital och röstetal till Gösta Welandsson med bolag. Den 25 mars 2020 förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 29,5 procent av Eurodevelopments aktiekapital och röster. Eurodevelopment Holding AG äger därefter totalt 29 056 aktier i SSM.

RÖSTRÄTT

Aktiekapitalet i SSM består av A-aktier. Per den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier till 39 252 542.

UTDELNINGSPOLICY

SSMs mål är att utdelningen ska motsvara minst 30 procent av årets resultat efter skatt. Bolagets nuvarande obligationslån innehåller vissa begränsningar avseende

bolagets möjlighet att lämna utdelning innan obligationslånet är till fullt återbetalat. Styrelsen föreslår 0,0 SEK per aktie i utdelning för räkenskapsåret 2019.

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

dessas 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 2019

Vid årsstämman 2019 var elva aktieägare företrädde, representerande 80,7 procent av rösterna. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2018, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2018 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 2019:

- Utdelning med 0,0 SEK per aktie för räkenskapsåret 2018.
- 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.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2019

Den 5 november 2019 hölls en extra bolagsstämma där styrelsen utökades till åtta personer och Peter Wågström valdes in som ny styrelseledamot. Vid stämman var sju aktieägare företrädare, representerande 80,0 procent av rösterna.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2020

Den 17 mars 2020 hölls en extra bolagsstämma. Vid stämman var åtta aktieägare företrädare, representerande 78,5 procent av rösterna. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission av aktier, att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler, att godkänna överlåtelse av hälften av samtliga aktier i Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters AB till Clear Real Estate Holding AB samt beslut om ingående av

samarbetsavtal med Masugnen 1 Fastighets AB.

ÅRSSTÄMMA 2020

SSMs årsstämma för 2020 hålls torsdagen den 14 maj 2020 i bolagets lokaler, Torsgatan 13 i Stockholm, Stockholms kommun.

För ytterligare information om årsstämma 2020, se sidan 148 samt www.ssmlivinggroup.com/årsstämma.

VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om processen för val av styrelse och revisorer. Årsstämman 2017 antog en instruktion för valberedningen. 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 och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september året före årsstämman. Namnen på representanterna i valberedningen och på de aktieägare som de företrädare 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 2020

Till följd av större aktieägarförändringar under inledningen av 2020 är valberedningen inför årsstämman 2020 baserad på ägarförhållande per 25 mars 2020. Bolagets tredje största aktieägare vid angiven tidpunkt, Gösta Welandsson med bolag, har valt att avstå sin plats i valberedningen, varvid bolagets fjärde största aktieägare Länsförsäkringar Fondförvaltning ingår i valberedningen. Valberedningen inför årsstämman 2020 representerade 68,3 procent av det totala antalet aktier i SSM per 25 mars 2020. Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 27 mars 2020.

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av fyra ledamöter:

- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, ordförande och sammankallande.
- Lennart Schuss, utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- Jakob Pettersson, utsedd av Amasten Fastighets AB.
- Anders Janson, styrelseordförande i SSM Holding AB.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2020 bedömer valberedningen att styrelsearbetet fungerar väl, vilket även bekräftas av de genomförda externa styrelseutvärderingar som gjorts under de senaste två åren samt den självutvärdering som styrelsen genomfört nyligen. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till SSMs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom

förslaget. 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 enligt koden.

Valberedningen föreslår därav omval av styrelseledamöterna Anders Janson, Per Berggren, Sheila Florell och Jonas Wikström. Till nya styrelseledamöter föreslås Bengt Kjell och Krister Karlsson. Anders Janson föreslås för omval till styrelsens ordförande. Nuvarande styrelseledamöter Bo Andersson, Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand och Peter Wågström har avböjt omval.

Valberedningen har haft tre 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.

STYRELSE

Styrelsen har det övergripande ansvaret för SSMs organisation och förvaltning.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt SSMs bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken. SSMs styrelse består av åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Verkställande direktör ingår inte i styrelsen. I dagsläget

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Invalid år	Oberoende	Totalt årsarvode	Närvaro		
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Anders Janson (ordförande)	2015	Ja	404 996	22(22)	2(2)	4(4)
Bo Andersson	2016	Ja	Avböjt arvode	18(22)		4(4)
Per Berggren	2016	Ja	208 332	22(22)		4(4)
Sheila Florell	2016	Ja	176 668	17(22)	2(2)	
Ulf Morelius	2016	Nej	Avböjt arvode	19(22)		
Ulf Sjöstrand	2016	Nej	Avböjt arvode	21(22)	2(2)	
Jonas Wikström	2016	Ja	233 332	20(22)		4(4)
Peter Wågström	2019	Ja	29 166	3(5)		

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

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. Under 2019 anses ledamöterna Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand 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 utdelningspolicy, utveckling av 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 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

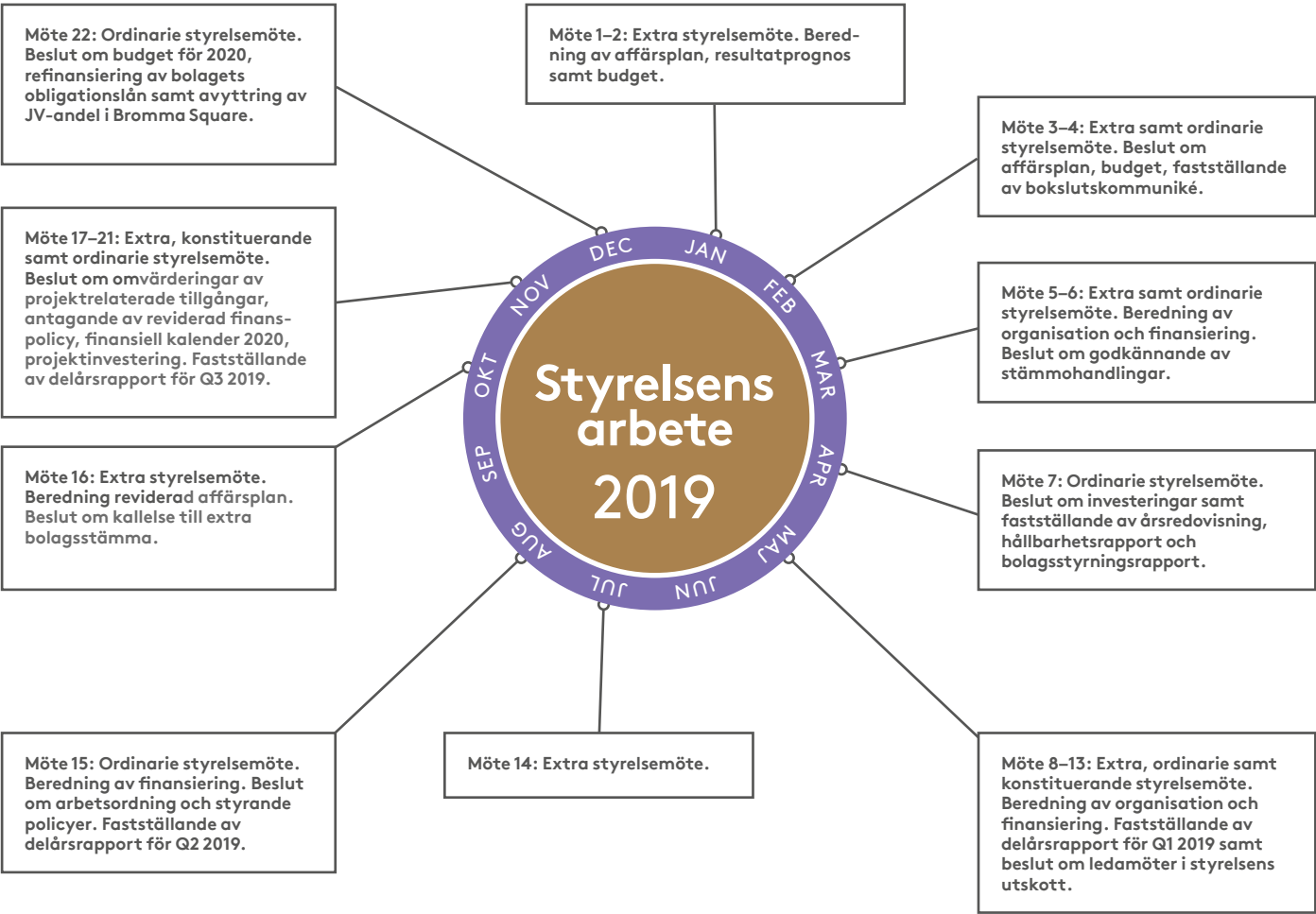
Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Mångfalds-aspekter har funnits i styrelsens arbetsordning sedan 2018. Styrelsen fastställer även instruktioner 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.

STYRELSENS ARBETE 2019



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

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

STYRELSENS ARBETE UNDER 2019

Styrelsen höll under året 22 sammanträden. Samtliga hölls i Stockholm. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på sidan 130.

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 dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. SSMs chefsjurist är styrelsens sekreterare.

Vid varje ordinarie styrelsemöte redogör verkställande direktören för koncernens resultat och finansiella ställning samt utsikter för kommande kvartal. Dessutom behandlas potentiella investeringar samt framdrift i befintliga projekt. Ledande befattningshavare presenterar

även strategiska områden ad hoc vid behov.

VIKTIGA STYRELSEÄRENDEN 2019

- Beredning och beslut av likviditets- och finansieringsärenden.
- Beslut om organisationsförändringar, VD-byte och sparåtgärder.
- Beslut om betydande omvärderingar av projektrelaterade tillgångar.
- Beslut om ny femårig affärsplan med fokus på kassaflöde i närtid och ett mer balanserat risktagande.
- Beslut att påbörja produktionen av hyresrättsprojekten Täby Turf.
- Beslut om SSMs styrande policyer.
- Lämnat utdelningsförslag för räkenskapsåret 2020 till årsstämman.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Under de senaste två åren har utvärdering av styrelsens arbete genomförts av extern aktör specialiserad inom området. Utvärderingen avser arbetsformer och arbetsklimat liksom huvudinriktningen för styrelsens arbete. Denna utvärdering fokuserar även på tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Styrelsen har jobbat aktivt med att förbättra sitt arbete utifrån vad som framkommit i tidigare genomförda utvärderingar. Under året har en självutvärdering gjorts. Utvärderingen används som ett verktyg för att utveckla styrelsens arbete och utgör därutöver ett underlag till valberedningens nomineringsarbete. Utvärderingen diskuterades vid ett styrelsemöte. Resultatet av utvärderingarna

presenterades även för valberedningen av styrelseordföranden.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Bolagets investeringsbeslut sker inom ramen för ordinarie styrelsemöten och i samband med årsstämman 2019 avvecklades det tidigare inrättade investeringsutskottet.

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.

ERSÄTTNINGsutskott

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

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

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år, fler möten

kan hållas vid behov. Under 2019 höll ersättningsutskottet två möten.

Viktiga frågor som togs upp var ersättningsförslag 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 2020. SSMs HR-chef är utskottets sekreterare.

REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet bestod under 2019 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 CFO har deltagit i samtliga sammanträden under året och chef kommunikation/

IR har deltagit i möten med koppling till boksluts-, delårsrapportering samt årsredovisning. Koncernens CFO är utskottets sekreterare.

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.

EXTERNA REVISORER

Vid årsstämman 2019 omvaldes ÖhrlingPricewaterhouseCoopers AB (PwC) till bolagets externa revisor för tiden fram till årsstämman 2020. Auktoriserad revisor Magnus Thorling är huvudansvarig för revisionen av SSM. Magnus Thorling 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	2019	2018	2017
Arvode för revisionsuppdraget	2,3	3,0	1,8
Arvode för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,7	0,4	0,4
Arvode för skatterådgivning	0,5	0,0	0,4
Övriga tjänster	–	0,7	1,3
Totala arvoden	3,5	4,1	3,9

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

VD OCH KONCERNLEDNING

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

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

Verkställande direktören utser övriga medlemmar i koncernledningen och leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlem-

mar. Koncernledningen har under året haft 34 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Koncernledningen bestod under 2019 av verkställande direktören, chef affärsutveckling, chef projektutveckling, chef juridik, chef för kommunikation/IR, hållbarhet & försäljning, CFO, finanschef, samt chef produktion & inköp (tjänsten avslutades i juni 2019). Under inledningen av 2020 slutade chef affärsutveckling samt CFO. Bolagets finanschef utsågs per 1 mars 2020 till ny CFO för SSM.

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. Vid årets slut bestod koncernledningen av sju medlemmar, varav två 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 2019 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 350 000 SEK till styrelseordförande och med 175 000 SEK till övriga styrelseledamöter. Revisionsutskottets ordförande erhåller ett arvode om 75 000 SEK och respektive utskotts-

ledamot ett arvode om 50 000 SEK. Ersättningsutskottets ordförande gavs ett arvode om 30 000 SEK och respektive utskottsledamot 10 000 SEK.

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

Arvodena till styrelseledamöterna och ordföranden bedöms vara marknadsmässiga men arbetsbelastningen i styrelsen har varit hög under de senaste åren på grund av bolagets utmaningar, speciellt för ordförande. Dock föreslås oförändrade styrelsearvode vid årsstämman 2020 mot bakgrund av de yttre omständigheter som bolaget verkar inom.

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 befatt-

ningshavare utgörs vid rapportens publicering av: verkställande direktören, chef projektutveckling, chef juridik, chef kommunikation/IR, hållbarhet & försäljning samt CFO (totalt fem 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 ska bestå av kontant ersättning. Om årsstämman beslutar om program för långsiktig rörlig ersättning ska denna bestå 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 avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet. Kostnaden för den rörliga ersättningen ska inkludera semesterersättning och vara pensionsgrundande. För verkställande direktören ska kostnaden för den rörliga ersättningen inte överstiga sex

månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska kostnaden för den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

Rörlig kontant ersättning ska förutsätta uppfyllelse av definierade och objektiva mätbara mål. Minst två tredjedelar av rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska baseras på koncernens finansiella prestation. Maximalt en tredjedel av rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska baseras på operationella mål.

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

AKTIERELATERAT INCITAMENTS-PROGRAM

Under 2019 har det inte funnits något långsiktigt incitamentsprogram inom

SSM. Dock förvärfvade styrelseledamot Peter Wågström samt Mattias Lundgren en miljon köptioner vardera i SSM utfärdade av Eurodevelopment Holding AG. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 6 Ersättning till anställda på sidan 97.

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

PENSION

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga medarbetare. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och baseras på den fasta lönen enligt vanliga förekommande principer. Verkställande direktören har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av sin fasta månadslön och övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggindustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

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

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska en uppsägningstid om maximalt tolv månader gälla och vid uppsägning från befattningshavarens

sida ska en uppsägningstid om maximalt sex månader gälla.

FÖRSLAG TILL NYA RIKTLINJER

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 antar nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i SSM, att gälla som längst fram till årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar den verkställande direktören, tillika koncernchefen i SSM, samt medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs, i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman, såsom till exempel arvode till styrelseledamöter eller aktiebaserade incitamentsprogram. Förslaget till riktlinjer som läggs fram vid årsstämman 2020 innebär inga väsentliga förändringar i förhållandet till bolagets befintliga ersättningsprinciper.

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 CFO 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 policyer, 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 policyer. Dessa inkluderar bland annat styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, uppförandekod, leverantörskod, ramverk för riskhantering och intern kontroll, investeringspolicy, finanspolicy, policy mot antikorruption, informations-säkerhetspolicy, 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 måluppfyllelse. Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande, utfall, prog-

noser, affärsplan, uppföljning av risker och analyser av viktiga nyckeltal.

Som ett led i att stärka den interna kontrollen, har SSM valt att samla styrdokumenterna i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, 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 till CFO, 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 för-

höjd 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 kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön.

HÅLLBARHET

För hantering och kontroll av hållbarhet finns uppförandekod, leverantörskod, arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy samt policy mot korruption. Samtliga doku-

ment 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 chef projektutveckling
- Miljö: Chef projektutveckling
- Antikorruption: Chefsjurist
- Mänskliga rättigheter: HR-chef samt chef projektutveckling

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För kommunikation med SSMs olika intressentgrupper finns en kommunikationspolicy som anger riktlinjer för hur denna kommunikation bör ske. Syftet med policyn är att säkerställa en god och professionell informationsgivning samt säkerställa att alla informations-

skyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Intern kommunikation sker via ledningsgruppsmöten på koncernnivå, 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 policyer, riktlinjer och manualer, till den del det avser den finansiella rapporteringen, kommuniceras framförallt via intranätet och koncernens ekonomi-handbok. 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 kvartalsbokslut. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO 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 funktion för internrevision. 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 2019

Nedan sammanfattas SSMs huvudaktiviteter inom intern styrning och kontroll under 2019:

- Under 2019 har ett nytt affärssystem driftsatts. Systemet ger ökade möjligheter till en mer automatiserad kontrollmiljö samt framtidssäkring av IT-stödet för den finansiella rapporteringen.
- COSOs ramverk:
 - Vidareutveckling och förbättring av kontrollaktiviteter inom prioriterade processer i syfte att öka antalet automatiserade kontroller och vidareutveckla riskhanteringen.
 - Påbörjad självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Styrande dokument reviderades och antogs av styrelsen:
 - Uppförandekod, leverantörskod, policy för antikorruption, arbetsmiljöpolicy, finanspolicy, miljöpolicy, informationssäkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insider-policy.
- Uppföljning av efterlevnad avseende regelverket för GDPR.

PLANERADE AKTIVITETER 2020

- Upphandling och driftsättning av nytt IT-system för koncernkonsolidering.
- COSOs ramverk:
 - Fortsatt arbete med att vidareutveckla och förbättra kontrollaktiviteter inom prioriterade processer i syfte att öka antalet automatiserade kontroller och vidareutveckla riskhanteringen med fokus på den finansiella rapporteringen och de ökade möjligheter som det nya affärssystemet medger.
 - Övergång till löpande övervakning av kontrollaktiviteter med undantag för projektutvecklingsprocessen där så redan sker.
 - Slutföra påbörjad självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Utbildning av medarbetare och styrelse i hållbarhet; respekt för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.
- Uppdatera materialitetsanalys från 2017 för att säkerställa dess relevans.
- Formulera metod för systematisk uppföljning av leverantörskod.

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 2019 på sidorna 126–139 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 16 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
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.

Innehav: 105 000 aktier.

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

CV samt aktieinnehav gäller per 16 april 2020.



Ulf Morelius

Styrelseledamot sedan 2016.

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 fastighetsutveckling och tidigare roller som inköpschef.

Innehav: 14 528 aktier genom Eurodevelopment Holding AG och 20 000 aktier privat.

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



Ulf Sjöstrand

Styrelseledamot sedan 2016. Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1947.

Utbildning:
Byggnadsingenjör.

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

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

Innehav: 14 528 aktier genom Eurodevelopment Holding AG samt 10 000 aktier privat.

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



Jonas Wikström

Styrelseledamot sedan 2016. Ordförande i revisionsutskottet.

Född: 1972.

Utbildning: Civilekonom Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande 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.



Peter Wågström

Styrelseledamot sedan 2019.

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB, Eastnine och Arlandastad Holding.

Tidigare erfarenhet:
Erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Mellan 2004 - 2017 inom NCC, varav VD & koncernchef 2011 - 2017

Innehav: -

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

REVISOR



Magnus Thorling

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB (PWC). Auktoriserad revisor. Huvudansvarig.
Född: 1970

CV samt aktieinnehav gäller per 16 april 2020.

Koncernledning



Mattias Lundgren

Verkställande direktör.
Ledande befattningshavare sedan 2020.

Född: 1971

Utbildning: Civilekonom samt IFL, Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare erfarenhet: Interim CFO Eastnine AB, CFO NCC AB, Ekonomi- och affärsutvecklingschef NCC Housing (nuvarande Bonava). VD NCC Boende samt andra ledande positioner inom ekonomi- och affärsutveckling inom NCC-koncernen.

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav: 1 000 000 köpoptioner.



Maria Boudrie

Chef juridik.
Ledande befattningshavare sedan 2018.

Född: 1967.

Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet.

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

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav: 100 aktier.



Johan Ellertson

Chef projektutveckling.
Ledande befattningshavare sedan 2013.

Född: 1964.

Utbildning: Gymnasieingenjör.

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

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav: 31 000 aktier.

CV samt aktieinnehav gäller per 16 april 2020.



Ann-Charlotte Johansson

Chef kommunikation/IR, hållbarhet & försäljning. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Född: 1968.

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

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

Övriga uppdrag: –

Innehav: 25 000 aktier.



Ola Persson

CFO sedan mars 2020. 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: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot och verkställande direktör för iBoP AB.

Innehav: 49 600 aktier.

Gedigen och
bred kompetens
och erfarenhet
från bostads-
branschen

CV samt aktieinnehav gäller per 16 april 2020.

3e året på börsen

SSM är noterat på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017, i Small-capsegment. Aktien ingår i sektorindexet OMX Real Estate.

KURsutVECKLING

Efter ett skakigt 2018, med indexnedgångar runt 15 procent, blev 2019 ett av decenniets starkast år på börsen och OMX Stockholm steg med 29,6 procent. Utvecklingen skilde sig dock markant mellan branscherna, fastighetsindexet OMX Real Estate steg med hela 59 procent. Uppgången drevs främst av de stora fastighetsbolagen medan de mindre bolagen och bostadsutvecklarna hade en betydligt sämre utveckling. SSM hade dock en positiv utveckling och slutade året med en kursuppgång om 8 procent.

OMSÄTTNING

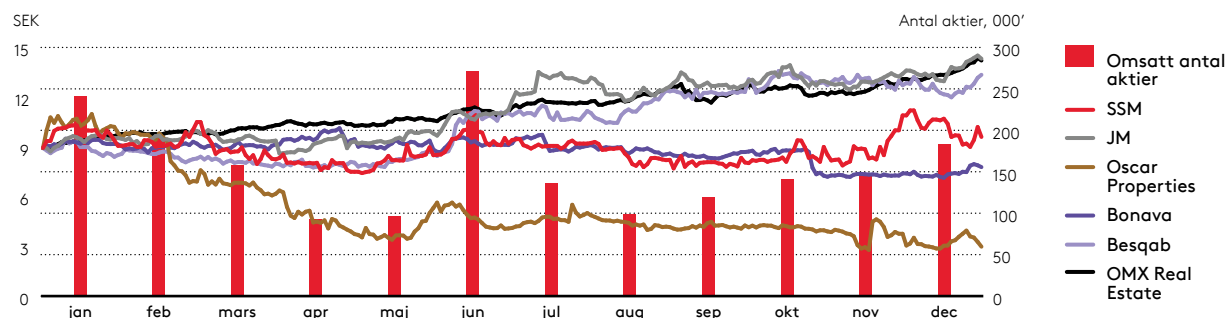
Under 2019 omsattes totalt 1,9 (2,2) miljoner aktier till SSM till ett värde av 17,2 MSEK (37,2) vilket motsvarar en genomsnittlig omsättningshastighet om cirka 5 procent (6). Handeln på Nasdaq Stockholm stod för i stort sett hela omsättningen. Den sjunkande trenden för omsättningen på Nasdaq fortsatte under 2019; den genomsnittliga omsättningshastigheten på Nasdaq Stockholm sjönk till 62 procent (67) och på Small cap-listan till 44 procent (51).

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2019 till 39,25 MSEK fördelat på 39 252 542 aktier, samtliga med en röst.

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 17 mars 2020 beslutades om en nyemission om högst 157 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen fulltecknades och SSM tillförs därmed cirka 157 MSEK före emissionskostnader (beräknas uppgå till cirka 3 MSEK). Nyemissionen innebär att aktiekapitalet ökar till 58,88 MSEK (39,25) fördelat på 58 878 813 aktier, samtliga med en röst.

Kursutveckling 1 jan–28 december 2019¹⁾



¹⁾ Samtliga kurser indexerade med utgångspunkt i SSMs aktiekurs per 1 januari 2019

ÄGARSTRUKTUR

Vid utgången av 2019 hade SSM 2 087 kända ägare (2 249). Största ägare var Eurodevelopment Holding AG med 68,9 procent av röster och kapital (68,9). Eurodevelopment Holding AG innehas av SSMs grundare Ulf Morelius och Ulf Sjöstedt, båda är hälftenägare. De tio största ägarna kontrollerade totalt 87,4 procent av röster och kapital (88,3). Det svenska ägandet uppgick till 28,6 procent (29,7), varav svenska institutioner 12,0 procent (13,2), av röster och kapital.

Under det första kvartalet 2020 har Eurodevelopment Holding AG avyttrat samtliga aktier i sammanlagt tre transaktioner; den 15 januari 2020 förvärvade Amasten 11,6 miljoner aktier, och Gösta Welandson 3,8 miljoner aktier och den 25 mars 2020 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) 11,6 miljoner aktier. De tio största ägarna kontrollerade per den 31 mars 2020 85,5 procent av röster och kapital. Det svenska ägandet uppgick till 97,8 procent, varav svenska institutioner 10,9 procent, av röster och kapital.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

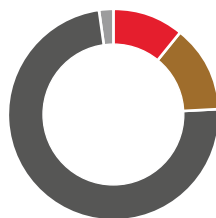
SSMs mål är att utdelningen ska motsvara minst 30 procent av årets resultat efter skatt. Bolagets nuvarande obligationslån innehåller vissa begränsningar avseende bolagets möjlighet att lämna utdelning innan obligationslånet är till fullo återbetalat. Styrelsen föreslår 0,0 SEK per aktie i utdelning för räkenskapsåret 2019.

Geografisk fördelning av ägare, %



- Sverige, 97,8%
- Övriga och anonyma, 2,2%

Fördelning av ägare per kategori, %



- Svenska institutioner, 10,9%
- Svenska privatpersoner, 13,5%
- Övriga svenska ägare, 73,4%
- Övriga och anonyma, 2,2%

10 STÖRSTA ÄGARE PER 31 MARS 2020

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Amasten Bostäder	11 600 000	29,6%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB)	11 600 000	29,6%
Gösta Welandson med bolag	3 800 000	9,7%
Länsförsäkringar Fondförvaltning	3 611 255	9,2%
Weland Holding AB	1 069 827	2,7%
Mattias Roos	903 000	2,3%
Avanza Pension	289 692	0,7%
Bengt Malmegård	274 342	0,7%
XACT Fonder	217 958	0,6%
Handelsbanken Liv Försäkring AB	175 377	0,4%
	33 541 451	85,5%
Övriga	5 711 091	14,5%
Totalt	39 252 542	100,0%

LYSSNA GÄRNA PÅ SSMS KVARTALSRAPPORTER

Direkt Studios (Youtube.com)

AKTIEDATA

Kortnamn	SSM
ISIN	SE0009663511
Handelspost	1 aktie
Lista	Nasdaq Stockholm Small Cap
Sektorindex	OMX Stockholm Real Estate

Information till aktieägarna

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma 2020 kommer att hållas torsdagen den 14 maj 2020 klockan 10:00 i bolagets lokaler, Torsgatan 13 i Stockholm, 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 fredagen den 8 maj 2020, dels innan den 8 maj 2020 anmäla sig för deltagande per telefon till 0771 - 24 64 00 eller per post till Computershare AB, Att: SSM Holding ABs årsstämma, Box 5267, 102 46 Stockholm.

Anmälan ska innehålla uppgift om aktieägarrens 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 förvaltarregistrera 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 2020

Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (ordförande och sammankallande)
Jakob Pettersson, Amasten Fastighets AB
Lennart Schuss, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Anders Janson, styrelsens ordförande

FINANSIELL KALENDER 2020

Delårsrapport januari-mars 2020	14 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	27 augusti 2020
Delårsrapport januari-september 2020	19 november 2020

KONTAKTUPPGIFTER

Ann-Charlotte Johansson
Chef kommunikation & IR
ann-charlotte.johansson@ssmliving.se

Definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

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

Kassalikviditet

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

Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i joint ventures.

Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen och 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 bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställts.

Försäljningsvärde av sålda bostäder

Insats plus bostadsrättsförenings långfristiga lån hänförligt till respektive såld bostad samt försäljningsvärde för sålda hyresbostäder. Värdet motsvarar bruttointäkten och avviker från nettoomsättningen avseende ett flertal poster.

Projektoptimering

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

Byggrätt

Antal bostäder som bedöms kunna utvecklas inom projektet.

Produktionsstart

Den tidpunkt då bolaget beslutar om att "byggstarta" ett projekt.

Projekt

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

Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller till en kommersiell fastighetsägare.

Såld andel i produktion

Akkumulerat antal sålda bostäder i förhållande till antal bostäder 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.

A stylized, monochromatic map of Sweden in a reddish-orange hue, showing the country's coastline and internal road network. The map serves as the background for the entire page.

SSM



ssmliving.se
ssmlivinggroup.com