



Bokslutskommuniké 2018

”Ökad andel hyresrätter och vassare bostadsrättsprodukt till målgruppen.”

¹ I enlighet med Nasdaqs rekommendationer tillämpar SSM från och med Q4 2018 och med retroaktiv tillämpning färdigställandemetoden för redovisning av bostadsrättsprojekt.



Sammanfattning oktober – december 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 58,2 MSEK (241,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -33,6 MSEK (12,4). Resultatet följer av nedskrivningar med -13,5 MSEK i Clustret, -7,8 MSEK i Turbinhallen och -7,0 MSEK i Metronomen. Rörelsemarginalen uppgick till -57,7 procent (5,1).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -2,8 MSEK (46,0).
- 38 (18) förhandsavtal tecknades under kvartalet.
- Tecknande av avtal om försäljning av Täby Turf med 178 hyresrätter till bostadsbolaget Willhem. Försäljningspriset uppgick till 473,0 MSEK.
- Till följd av bristande kommersiella förutsättningar avbröt SSM avtalsförhandling om förvärv av 1 200 byggrätter i Storstockholm.
- Mark- och miljööverdomstolen upphävde Bromma Boardwalks detaljplan, varvid köpeskillingen om 500,0 MSEK föll.
- Strategisk riktning och målsättning ändrades till 50 procent hyresrätter i produktion kommande år, samtidigt som minst 90 procent av bostadsrätterna ska kosta mindre än 2,0 MSEK.

Sammanfattning januari – december 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 652,5 MSEK (753,8).
- Rörelseresultatet uppgick till 51,8 MSEK (226,7) och rörelsemarginalen till 7,9 procent (30,1).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 172,4 MSEK (26,2).
- 101 (247) förhandsavtal tecknades under året.
- Produktionsstart av hyresrättsprojekten Täby Turf och Sollentuna Quarters med totalt 270 hyresrätter.
- Bromma Tracks, Turbinhallen och The Tube med 504 bostadsrätter färdigställda, varav samtliga är tillträdna.
- Bolagets obligationsvillkor förändrades i syfte att starta produktion av projekt till en lägre säljgrad, förutsatt att bolagets samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent.
- Styrelsen föreslår årsstämman 0,0 (0,0) SEK i utdelning för räkenskapsåret 2018.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Clustret avslutas till följd av kommunens förändrade planarbete och efter förhandling med säljare, köpeskillning om 182,0 MSEK föll därmed.
- Stockholms Stadsbyggnadsnämnd fattade beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers i januari 2019. Samråd är planerat till Q3/Q4 2019.
- Sparprogram initierat med målet att reducera centrala kostnader med 50,0 procent, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK under 2019.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	58,2	241,0	652,5	753,8
Nettoomsättning JV	-34,8	39,1	434,5	672,6
Bruttoresultat	-13,3	23,4	32,0	118,2
Rörelseresultat	-33,6	12,4	51,8	226,7
Periodens resultat efter skatt	-46,4	4,4	15,3	188,7
Bruttomarginal, %	-22,8	9,7	4,9	15,7
Rörelsemarginal, %	-57,7	5,1	7,9	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	-3,1	1,4	1,5	5,3
Soliditet, %	57,0	45,4	57,0	45,4
Räntabilitet på eget kapital, %	-23,5	2,4	2,0	47,7
Resultat per aktie, SEK	-1,18	0,11	0,39	5,12
Antal förvärvade byggrätter	-	400	100	1 935
Antal färdigställda bostadsrätter	-	-	515	255
Antal produktionsstartade bostadsrätter	-	-	-	204
Antal bostadsrätter i produktion	899	1 414	899	1 414
Accumulerat antal sålda bostadsrätter i pågående produktion	871	1 371	871	1 371
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	96,9	97,0	96,9	97,0
Antal produktionsstartade hyresrätter	-	-	270	-
Antal hyresrätter i produktion	272	-	272	-

¹ SSM tillämpar från och med Q4 2018 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt. Anpassningen har justerats retroaktivt vilket innebär att all resultatavräkning i bostadsrättsprojekt i denna rapport och framöver sker i samband med att slutkunden tillträder bostadsrättsprojekt (färdigställandemetoden). En konsekvens av detta blir större kvartalsvisa variationer i SSM:s finansiella rapporteringar.

VD-kommentar



”50% hyresrätter och vassare bostadsrätter anger strategisk riktning och mål framöver.”

”God likviditet, sparprogram initierat för ökad lönsamhet i närtid”

”515 bostadsrätter färdigställda, samtliga slutsålda och tillträdna.”

50% hyresrätter och vassare bostadsrättsprodukt till målgruppen

Bostadsmarknaden i Stockholm är fortsatt avvaktande, även om en viss stabilisering har skett under året, framförallt på andrahandsmarknaden. Under slutet av 2018 anpassade SSM sin strategi och bostadsprodukt för att möta målgruppens förändrade finansiella förutsättningar. Det utökade amorteringskravet samt bankernas interna kalkylräntor har försvårat möjligheten för många unga vuxna och enpersonshushåll att kunna köpa sin bostad.

Mot bakgrund av förändringen har vi justerat den strategiska produktmixen, vilket innebär att vi i närtid och kommande år avser att öka produktionen av hyresrätter till 50 procent. En annan strategiskt viktig justering har varit att snabbt anpassa prisnivån i de projekt som är säljstartade till under 2,0 MSEK. Något vi har åstadkommit genom att rita om till mindre och ännu mer yteffektiva bostäder. Målsättningen framöver är att minst 90 procent av våra bostadsrätter ska kosta mindre än 2,0 MSEK. Under mitten av februari 2019 relanserade vi ett 70-tal omritade bostadsrätter i kombination med ett erbjudande om bidrag med halva kontantinsatsen. Responsen från kunderna har initialt varit positiv. Under 2018 har SSM tecknat 101 förhandsavtal, varav 38 stycken under fjärde kvartalet. Säljgraden för projekt i pågående produktion uppgick till 96,9 procent vid årets utgång.

Under året har SSM produktionsstartat bolagets två första hyresrättsprojekt, där avtal även har ingåtts om försäljning via forward funding av Täby Turf med 178 bostäder till bostadsbolaget Willhem, till ett försäljningspris om 473,0 MSEK. SSM har en attraktiv portfölj av hyresrätter och vi ser en fortsatt stark tillväxt på hyresrättsmarknaden till följd av de senaste tio årens konverteringar av hyresrätter till bostadsrätter tillsammans med planerade konverteringar av de kommunala bostadsbolagens bestånd i regionen.

God likviditet, sparprogram initierat för ökad lönsamhet i närtid

Rörelseresultat och rörelsemarginal utvecklades negativt under året, vilket framförallt kan förklaras med ett lägre bruttoresultat samt ökade projektkostnader. Förutom den ovannämnda anpassningen av bolagets kommersiella erbjudande har organisationen anpassats för att minska lönekostnaderna med -15,0 procent, motsvarande 14,0 MSEK under 2019. Under 2019 har även ett sparprogram initierats i syfte att minska OH-kostnaderna under 2019 med 50 procent, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK. Till följd av årets positiva kassaflöde är bolagets likviditet god, men även förändringarna inom projekten Bromma Boardwalk och Clustret har gynnat bolaget betydligt ur ett likviditetsperspektiv.

Relevant boendekoncept och byggrättsportfölj för fortsatt tillväxt

Det är min uppfattning att SSM med vårt boendekoncept, produktmix och byggrättsportfölj är rätt positionerad för fortsatt god tillväxt, något som även bekräftas av att samtliga 515 bostadsrätter som färdigställdes under året är sålda och tillträdna. Under 2019 har vi som målsättning att påbörja produktion av 300 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter, för att därefter årligen successivt öka till 1 500 bostäder under 2023. Slutligen vill jag lyfta det glädjande beskedet att Stadsbyggnadsnämnden i slutet av januari lämnade besked om fortsatt planarbete för Tellus Towers.

Mattias Roos

VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

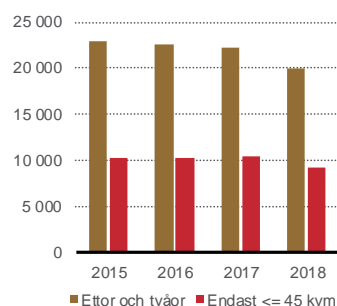
”Fortsatt osäker
marknad, men
stabilisering har
skett under 2018
efter 2017 års
rekordnivåer.”

Fortsatt osäkerhet kring bostadsmarknadens utveckling

SEB:s Boprisindikator från 14 januari 2019 sjönk för fjärde månaden i rad, vilket bekräftar den stora osäkerhet som råder på bostadsmarknaden för närvarande. Blandade försäljningssiffror och Riksbankens första räntehöjning på sju år bidrar till den avvaktande stämningen. För första gången i Boprisindikatorns drygt 15-åriga historia väger det helt jämnt mellan de som tror på stigande priser och de som tror på sjunkande priser. Det är fortsatt stockholmarna som är mest tveksamma till den kommande prisutvecklingen vilket är naturligt med hänsyn till höga prisnivåer och rapporter om trög försäljning och möjligt överutbud inom nyproduktion i vissa segment.

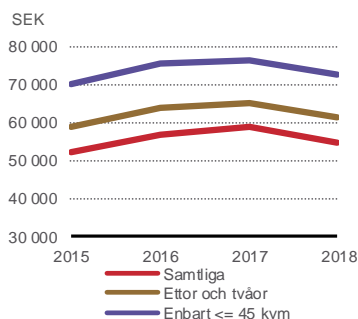
Riksbanken beslutade den 13 februari 2019 att behålla reporäntan oförändrad på -0,25 procent. Prognosen för reporäntan indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019.

Antal sålda bostadsrätter (ettor & tvåor) i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik
14 januari 2019

Genomsnittligt pris för bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik
14 januari 2019

Nya finansiella villkor leder till tapp i antalet sålda bostäder

Enligt Svensk Mäklarstatistik och SCB har, vid en årsvis jämförelse, antalet sålda bostadsrätter minskat med -9,4 procent från rekordåret 2017 och uppgick under 2018 till 36 418 (40 221) stycken. Antal sålda ettor och tvåor uppgick till 20 088 stycken (22 585) och bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek uppgick till 9 195 stycken (10 453). För fjärde kvartalet uppgick antalet sålda ettor och tvåor till 4 771 stycken (5 186). Försäljningen av antalet bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek uppgick till 2 146 stycken (2 474). Förändringen i antal sålda bostadsrätter kan sannolikt förklaras av det utökade amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018 samt bankernas interna kalkylräntor som har gjort det allt svårare för Stockholms invånare att finansiera sina bostadsköp samt ta sig in på bostadsmarknaden.

Stabiliserad prisnivå med visst tapp under fjärde kvartalet

Enligt Svensk Mäklarstatistik har de genomsnittliga bostadspriserna i Stockholms län stabiliserat sig under 2018 från det fall som inträffade under hösten 2017. Under fjärde kvartalet 2018 skedde en viss negativ utveckling av prisnivån för mindre bostäder, dock är marknaden alltför osäker för att dra några slutsatser av detta.

Den genomsnittliga prisnivån på bostadsrätter inom Storstockholm minskade med -5,9 procent under året, och uppgick till 54 813 SEK (58 293). Prisnivån för ettor och tvåor minskade med -5,7 procent under 2018 och uppgick till 61 393 SEK (65 124). Bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek, minskade med -5,3 procent och uppgick till 72 421 SEK (76 487).

Den genomsnittliga prisnivån för ettor och tvåor samt bostäder under 45 kvadratmeter har under fjärde kvartalet 2018 utvecklats negativt i jämförelse med tredje kvartalet 2018 och minskade med -2,8 respektive -3,4 procent.

Projektportfölj

Bostäder	BOA	Område	Tidplan			Säljstartade		Sålda ¹		Säljgrad per 31/12 2018, %	Antagen detaljplan
			Försäljningsstart	Produktionsstart	Estimerad inflyttning	Totalt	Under Q4 2018	Totalt			
PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER											
Turbinhallen (JV)	205	12 871	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q3 2018	205	-	205	100,0	Ja
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q1 2018 - Q3 2018	50	-	50	100,0	Ja
West Side Solna (JV)	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	252	1	251	99,6	Ja
Metronomen (JV)	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q4 2020	188	-	183	97,3	Ja
Kosmopoliten	204	10 122	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q1 2023 - Q2 2023	204	1	182	89,2	Nej
Summa	899	44 865					899	2	871	96,9	
PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER											
Täby Turf	178	8 713	Täby		Q1 2018	Q1 2021 - Q2 2021					Ja
Sollentuna Quarters	94	5 070	Sollentuna		Q2 2018	Q3 2021 - Q4 2021					Nej
Summa	272	13 783									
FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTADSRÄTTER INFÖR PRODUKTIONSSTART											
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2020	2021 - 2022	94	11	40	42,6	Nej
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2019	2021	109	10	59	54,1	Ja
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2019	2022	90	-	-	n/a	Ja
Elverket i Nacka (JV)	438	19 270	Nacka	2017-10-05	2020-2021	2021 - 2023	168	5	18	4,1	Nej
Tentafabriken (JV)	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2019	2020	72	6	9	12,5	Ja
Summa	803	36 087					533	32	126	23,7	
BOSTADSRÄTTER UNDER UTVECKLING											
Järla Station (JV)	312	13 546	Nacka	2020	2021	2023	-	-	-	n/a	Nej
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2020	2021	2023	-	-	-	n/a	Nej
Tellus Towers (58) (JV)	228	9 627	Telefonplan	2020	2022	2025	-	-	-	n/a	Nej
Tellus Towers (78) (JV)	683	28 034	Telefonplan	2020	2023	2025	-	-	-	n/a	Nej
East Side Spånga	230	10 650	Spånga	2021	2022	2024	-	-	-	n/a	Nej
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2021	2022	2023	-	-	-	n/a	Nej
Bromma Square (JV)	85	4 550	Bromma	2022	2023	2025	-	-	-	n/a	Nej
Järmet	240	11 550	Ulvsunda	2022	2023	2024	-	-	-	n/a	Nej
Bromma Square (JV)	160	8 500	Bromma	2023	2024	2027	-	-	-	n/a	Nej
Bromma Boardwalk	268	17 002	Mariehäll	-	-	-	-	4	6	2,2	Nej
Summa	2 546	120 059						4	6	2,2	
HYRESRÄTTER UNDER UTVECKLING¹											
Clustret (X)	200	5 000	Jakobsberg	n/a	2019	2021	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
The Loft (JV)	120	2 968	Täby	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Akalla City	190	8 700	Akalla	n/a	2020	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Spånga Studios	173	6 700	Spånga	n/a	2020	2023	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Wiking	150	7 000	Sollentuna	n/a	2021	2022	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Älvsjö Quarters	516	21 000	Älvsjö	n/a	2021	2025	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Kandidaten (JV)	104	2 700	Bromma	n/a	2022	2023	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Bromma Square (JV)	110	5 800	Bromma	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Tellus Lamell (JV)	18	1 475	Telefonplan	n/a	2022	2024	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Tellus Towers (58) (JV)	305	12 538	Telefonplan	n/a	2022	2025	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Örjan	101	4 050	Spånga	n/a	2023	2025	n/a	n/a	n/a	n/a	Nej
Summa	1 987	77 931									
Total 2018-12-31	6 507	292 725									

Informationen om respektive projekt i tabellen är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

(1). Sålda anger antal tecknade förhandsavtal med slutkund.

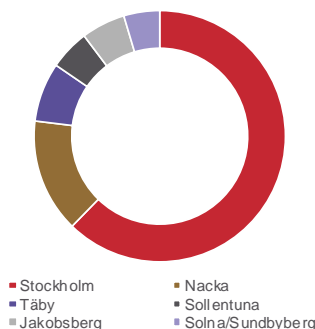
(X). Projekt Clustret avvecklades under januari 2019.

(JV). SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). Per 31 december 2018 var 50,4 procent av SSM:s byggrätter inom ramen för JV-samarbeten.

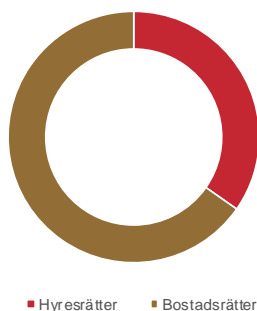
Portföljutveckling

”Under kvartalet tecknades avtal om försäljning av Täby Turf till ett försäljningspris om 473,0 MSEK.”

Andel bygggrätter, per kommun



Andel bygggrätter, hyres- och bostadsrätter



SSM:s vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Bolaget vill därför producera bostäder med olika upplåtelseformer som Stockholms invånare med normala inkomster eller sedvanligt studiestöd har råd med. Bolagets bostäder är till största del smarta ett- och tvåor. Bostäderna är belägna utanför city med närhet till spårbunden kommunikation, vilket följer av målgruppens preferenser.

Unga vuxna och enpersonshushåll har kontinuerligt fått det svårare att skaffa bostad till en rimlig kostnad eller hyra. Det utökade amorteringskravet som infördes under året har ytterligare förstärkt denna målgrupps utelåsning från Stockholms bostadsmarknad. I syfte att underlätta för denna målgrupp att ta sig in på bostadsmarknaden har SSM under fjärde kvartalet 2018 fokuserat sin produktion till fler hyresrätter samtidigt som bostadsrättsaffären optimeras ytterligare till yteffektiva och flexibla bostadsrätter i ett prisintervall under 2,0 MSEK. Som ett första led i fokuseringen kommer ett ökat antal hyresrättsprojekt att projekteras fram i närtid. Samtidigt ritas cirka 200 stycken 1 – 2:or om i projekten Elverket i Nacka och Täby Market för att rymmas inom det angivna prisintervallet. Relansering av dessa bostäder kommer att ske under första kvartalet 2019.

Vid periodens utgång har SSM tecknat 101 förhandsavtal under året, varav 38 stycken under fjärde kvartalet. Försäljningen har framförallt skett i Sollentuna Hills och Platform West. Samtliga bostäder i projekten Turbinhallen och The Tube är slutsålda och de sista inflyttningarna skedde under tredje kvartalet. Projektens färdigställande skedde under fjärde kvartalet 2018. Övriga tre projekt i produktion är West Side Solna, Metronomen och Kosmopoliten, som tillsammans består av 644 bostadsrätter. West Side Solna är längst fram i produktionen med en beräknad första inflyttning under tredje kvartalet 2019. Försäljningsgraden i SSM:s pågående produktion av bostadsrätter uppgick till 96,9 procent vid kvartalets utgång.

Under 2018 har 270 bostäder produktionsstartats, samtliga hyresrätter inom ramen för projekten Täby Turf och Sollentuna Quarters. Under det fjärde kvartalet avtalades om försäljning av hyresrättsprojektet Täby Turf till bostadsbolaget Willhem. Försäljningspriset uppgick till 473,0 MSEK.

I december upphävde Mark- och miljööverdomstolen den av Stockholms kommun antagna detaljplan för Bromma Boardwalk. Betalningen av köpeskillingen var dock villkorad av att detaljplanen för projektet skulle vinna laga kraft samt att fastighetsbildningen skulle ske innan den 28 februari 2019. Beslutet fick därför till följd att villkoren inte kunde uppfyllas. SSM:s skyldighet till att fullgöra betalningen av köpeskillingen om 500,0 MSEK föll därmed. SSM avser att fortsätta föra dialog med Niam utifrån projektets nya förutsättningar.

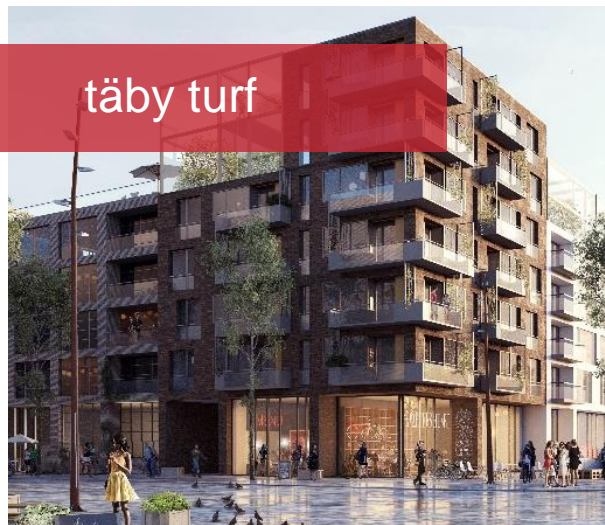
Under januari 2019 avslutades projektet Clustret. Förvärvet av projektet var bland annat villkorat av att Järfälla kommun antagit en ny detaljplan för fastigheten innan 31 december 2018. Järfälla kommun har meddelat att de valt att avsluta detaljplanearbetet för angiven fastighet för att istället integrera utvecklingen av fastigheten i ett större kommande planprogram omfattande Jakobsbergs centrum och nya kommunhuset. Efter kommunens ändrade strategi har SSM och säljaren valt att avsluta projektet, projektets köpeskillning om 182,0 MSEK föll därmed.

Vid årets utgång uppgick projektportföljen till 6 507 bygggrätter, varav 1 171 bygggrätter är i produktion. Av de 5 336 bygggrätter som är under utveckling planeras 42,3 procent till att bli hyresbostäder.

Urval av aktuella projekt

Täby Turf (Täby) planeras till 178 hyresrätter och är baserat på en markanvisning från Täby kommun. Projektet är en del av den nya stadsdelen Täby Park. Täby Turf är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Projektet kommer att få en spännande gestaltning där arkitekten kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmaterial av tegel och puts. Projektets BOA uppgår till 8 713 m² och bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m² BOA, varav 85 procent är ettor och tvåor med en BOA om 35 – 48 m². Projektet omfattar även tre butikslokaler samt en förskola. Byggstart beräknas till Q2 2019 och de första hyresgästerna beräknas kunna flytta in under Q4 2020. Den 15 oktober 2018 såldes projektet till bostadsbolaget Willhem.

täby turf



elverket i Nacka



Elverket i Nacka (Nacka stad) består efter "omritning" i februari 2019 av 469 bostadsrätter. Projektet är beläget i en ny framväxande stadsdel på västra Sicklaön. På sikt kommer tunnelbanans blå linje att ansluta till området. Projektet planeras ha nio byggnader, 5 – 9 våningar höga. 86 procent är ettor och tvåor med en BOA om 24 – 58 m², de flesta med egen balkong. Försäljning har påbörjats för 168 bostäder och säljgraden uppgick till 4,1 procent vid årets utgång. I februari 2019 relansades 71 omritade bostäder i syfte att skapa en ännu mer prisvärd och yteffektiv produkt till unga vuxna och enpersonshushåll. Första inflyttning beräknas till 2021. Projektet drivs i samarbete med Libu Invest.

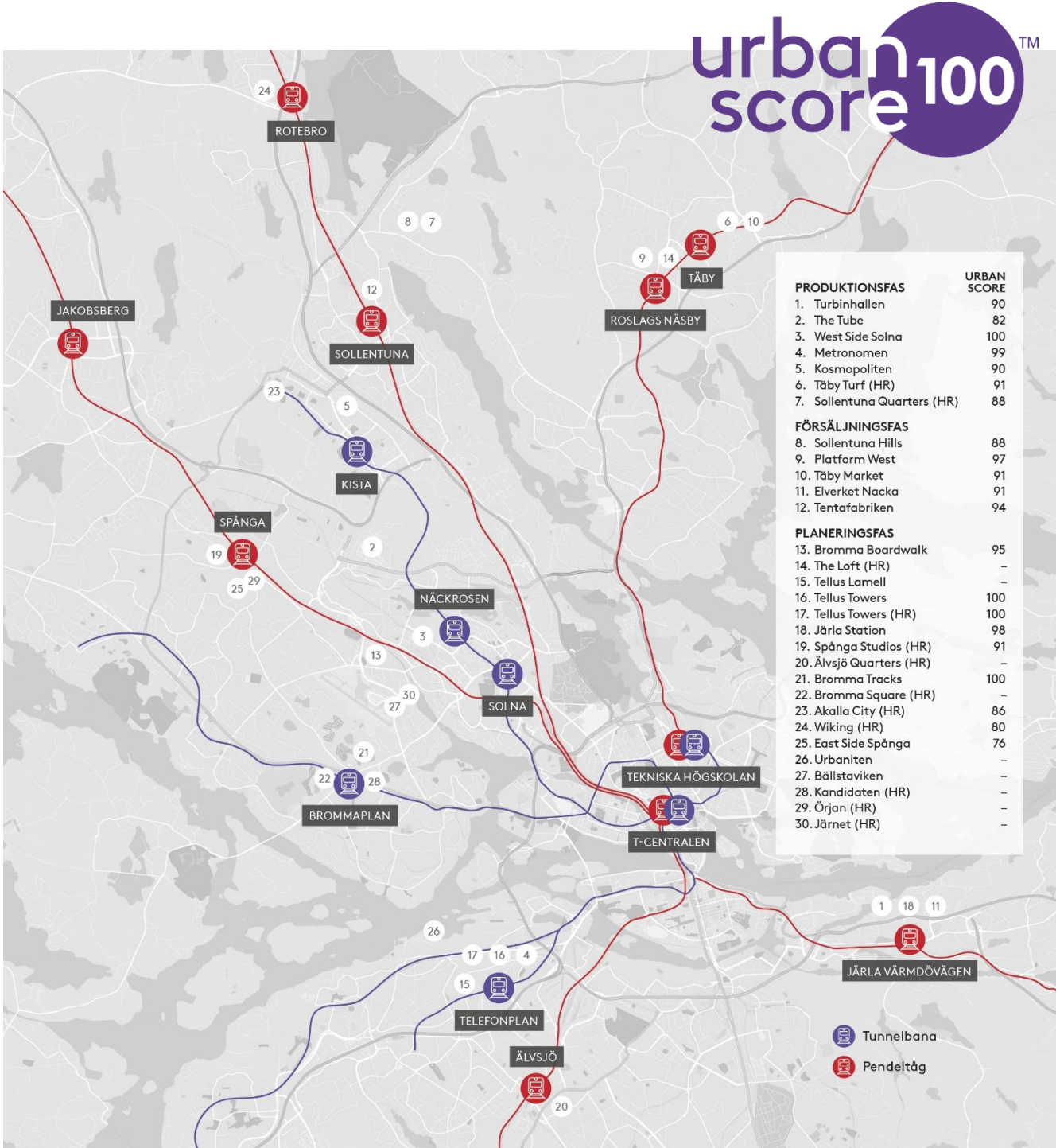
West Side Solna (Solna) består av 252 bostadsrätter centralt beläget vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreativsmöjligheter. Byggnaden kommer att bli sex till åtta våningar hög. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ettor och tvåor med en BOA om 23 – 56 m². Total BOA uppgår till 11 906 m². De flesta bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhuspool. På nedre våningarna planeras för café och butiker. Säljgraden uppgick till 99,6 procent per 31 december 2018. Inflyttning är beräknad att kunna påbörjas under Q3 2019. 54 bostadsköpare har vänt sig till domstol för att häva sina köp i projektet. Föreningen bestrider detta med utgångspunkt att förhandsavtalen är legalt bindande. I april 2019 är det huvudförhandling i Stockholms tingsrätt avseende en av ovan nämnda tvister.

west side solna



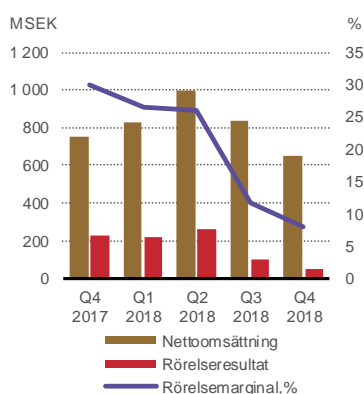
Projektportfölj

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20 – 44 år med "normala" inkomster. För att framtids-säkra relevans och tillgänglighet för målgruppen optimeras ständigt bolagets boendekoncept. Under 2018 lanserade SSM Urban Score, ett transparent index som rankar fyra relevanta områden för målgruppen; *kommunikationer, vardagstjänster, gemenskap och hälsa*. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna bostadsval, så anger det även bolagets strategiska riktning vid förvärv av byggrätter. SSM:s målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12-månader



Oktober – december 2018

Justering av tidigare tillämpade redovisningsprinciper för bostadsutveckling av bostadsrätter

Som följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningen påverkas också SSM:s tidpunkt för när projektintäkter och projektkostnader avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 58,2 MSEK (241,0). Den lägre omsättningen utgörs huvudsakligen av entreprenadoomsättning mot JV-projektet Turbinhallen. Under perioden har inga bostadsrätter tillträtts av slutkund, bostadsköparen, och därmed har ingen vinstavräkning skett. *Bruttoresultatet* för kvartalet uppgick till -13,3 MSEK (23,4). Det negativa bruttoresultatet mellan kvartalen kan förklaras med projektredovisning för Clustret. Nedskrivning har skett för kvarvarande projektförda balansvärden med -13,5 MSEK som följd av att projektet Clustret nu avslutats.

Kostnad för försäljning och administration minskade till -13,8 MSEK (-18,7). Föregående års kvartal innehöll en jämförelsestörande post om -4,4 MSEK avseende en högre aktiveringsgrad inom tredje kvartalet som återförts under fjärde kvartalet 2017. Nettoförändring av kostnaden mellan kvartalen uppgår till -0,5 MSEK. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till -6,6 MSEK (7,7). Den negativa andelen för innevarande kvartal kan förklaras med resultatandel från JV med Partners Group uppgående till -7,0 MSEK, som huvudsakligen utgörs av ökade prognostiserade kostnader inom projektet Metronomen, och kostnadsökningar för projektet Turbinhallen med -9,1 MSEK i samband med avslutande projektarbeten. JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till -33,6 MSEK (12,4) vilket huvudsakligen kan förklaras med projektredovisning inom bruttoresultatet samt negativa resultatandelar från JV-projekten Metronomen och Turbinhallen enligt förklaring ovan. Rörelsemarginalen uppgick till -57,7 procent (5,1).

Kvartalets resultat uppgick till -46,4 MSEK (4,4) och har utöver ovan påverkats av ett lägre finansiellt netto, -7,2 MSEK (-8,2) samt en avsättning för bedömd tillkommande skatt innevarande kvartal med -5,3 MSEK (0,0).

Januari – december 2018

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 652,5 MSEK (753,8). Omsättningen innevarande period utgörs huvudsakligen av entreprenadomsättning mot JV-projektet Turbinhallen som färdigställts under året. Tillträdda och avräknade bostadsrätter innevarande år utgörs av bostäder från det egna projektet The Tube. *Bruttomarginalen* för perioden uppgick till 4,9 procent (15,7). Den lägre bruttomarginalen kan delvis förklaras med projektnedskrivning för Clustret uppgående till -13,5 MSEK som tagits under fjärde kvartalet, se även beskrivning för kvartalet. I övrigt kan den lägre bruttomarginalen huvudsakligen hänföras till den höga andelen entreprenadomsättning under året.

Kostnad för försäljning och administration minskade till -51,4 MSEK (-73,8). Föregående år innehöll en jämförelsestörande post på -8,7 MSEK avseende kostnader för IPO. Åtgärder för att successivt sänka kostnaderna har skett under första halvåret 2018 vilket har gett kostnadsbesparingar under året. Vidtagna åtgärder har bland annat inneburit en generell neddragning av antalet konsulter inom produktionsorganisationen och minskade utvecklingskostnader för projekt som inte är i produktionsfas. Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 64,3 MSEK (36,6). Den högre resultatandelen för innevarande period kan hänföras till årets tillträdda och avräknade bostadsrätter inom projektet Turbinhallen som färdigställts under perioden. Resultatandelar minskade till följd av ökade kostnader inom JV med Partners Group uppgående till -19,0 MSEK, vilket främst utgjordes av ökade prognostiserade kostnader för projektet Metronomen. Se även not 6 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

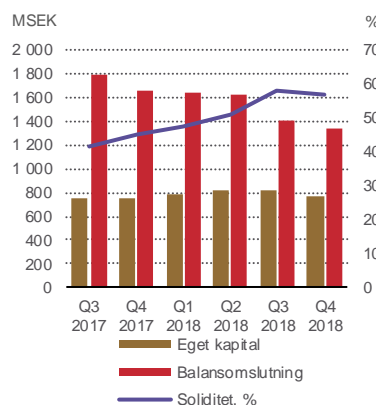
Övrig rörelseintäkt uppgick till 6,9 MSEK (145,6). För innevarande period har ytterligare avräkning av den framtida tilläggsköpeskillingen för projektet Tellus Towers som överförts till joint venture med Partners Group skett, 6,9 MSEK resultatfördes under andra kvartalet 2018. Av jämförelseperiodens intäkt utgörs 145,6 MSEK av den initiala resultateffekten från transaktionen med Partners Group i samband med etablering av JV.

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 51,8 MSEK (226,7) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och övriga intäkter enligt ovan förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 7,9 procent (30,1). Innevarande års rörelseresultat justerat för engångskostnader över bruttoresultat, -13,5 MSEK, uppgår till 65,3 MSEK. Jämförelseperiodens rörelseresultat justerat för, resultateffekter från etablering av JV med Partners Group, -145,6 MSEK, och en jämförelsestörande post, 8,7 MSEK, uppgår till 89,8 MSEK. Den justerade rörelsemarginalen för båda perioderna uppgår till 10,0 procent (11,9).

Periodens resultat uppgick till 15,3 MSEK (188,7). Finansiellt netto uppgick till -30,3 MSEK (-37,9) medan innevarande år innehöll en avsättning för bedömd tillkommande skatt med -5,3 MSEK (0,0).

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 507 byggrätter (6 938) i projektportföljen. Av dessa var 1 171 bostäder (1 414) i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,9 procent (97,0). Värdet på bostäder i produktion där bindande förhandsavtal ej ingåtts vid utgången av kvartalet uppgick till 83,2 MSEK (143,0). Dessa bostäder beräknas vara färdigställda under åren 2020 – 2023 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, färdigställda bostäder, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 december 2018 var 877,7 MSEK (1 154,2). Kapitalbindningen under 2017 påverkades betydligt till följd av att flera bostadsrättsprojekt i produktion drevs i egen regi, något som avtar under 2018 då dessa bostadsrättsprojekt färdigställdes med sjunkande kapitalbindning som följd. Balansräkningens tillgångssida minskade med 309,8 MSEK jämfört med 31 december 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 766,7 MSEK (751,5) och soliditeten ökade till 57,0 procent (45,4) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning.

Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 493,0 MSEK (729,0) varav obligationslånet utgjorde 396,4 MSEK (393,5). Lån från kreditinstitut har under 2018 påverkats betydligt till följd av att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts och lån har amorterats ned med inbetalda insatser. Likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 274,8 MSEK (346,1). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari till december 2018 till 172,4 MSEK (26,2) och för kvartalet till -2,8 MSEK (46,0). Det starka kassaflödet för innevarande 12-månadersperiod kan huvudsakligen förklaras med att egna bostadsrättsprojekt i produktion successivt har färdigställts under året. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick för samma period till -239,6 MSEK (288,7) vilket kan förklaras med återbetalning av långfristig finansiering för egna bostadsrättsprojekt som färdigställts.

Villkor för obligationslån

SSM erhöll den 20 juni 2018 obligationsinnehavarnas godkännande för ändring av projektundantaget i obligationsvillkoren. Efter justeringen har SSM numera möjlighet att starta produktion av projekt under förutsättning att andelen ingångna bindande förhandsavtal för SSM:s samtliga bostadsrätter under produktion uppgår till minst 60 procent. Om SSM inte uppnår denna nivå har SSM fortsatt möjlighet att starta produktionen av projekt under förutsättning att bindande förhandsavtal har ingåtts avseende minst 50 procent av samtliga bostadsrätter i det relevanta projektet.

Övrig information

Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – december 2018 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till 46,0 MSEK (1,4). Årets resultatförbättring är huvudsakligen en effekt av ökat resultat från aktier och andelar i koncernföretag.

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 1 025,3 MSEK (926,6). Eget kapital uppgick per balansdagen till 643,1 MSEK (597,2).

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

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 66 personer (72) varav 25 personer (29) var kvinnor och för perioden januari – december 2018 till 71 personer (70) varav 26 personer (27) var kvinnor. Antalet anställda följer av produktionsvolym. Sedan fjärde kvartalet 2017 har konsultstöd successivt avvecklats och en större andel av arbetet i projektorganisationen sker av egna medarbetare. Den lägre produktionsvolymen har även inneburit ett minskat antal medarbetare under fjärde kvartalet genom naturlig avgång.

Transaktioner med närstående

SSM har under kvartalet inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerheter

SSM:s verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorer.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av 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 har en stabil finansiell ställning och goda bankrelationer.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2017 på sidorna 71 – 73 samt i not 15.



Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen 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.

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

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,00 SEK (0,00) per aktie.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Projekt Clustret i Jakobsberg med cirka 200 byggrätter avslutas till följd av kommunens förändrade planarbete och efter förhandling med säljare. SSM:s skyldighet att betala köpeskilling om 182,0 MSEK föll därmed, dock ger denna förändring en negativ resultateffekt om -13,5 MSEK för Q4 2018.

Stockholms Stadsbyggnadsnämnd fattade beslut om fortsatt planarbete för Tellus Towers den 31 januari 2019. Samråd är planerat till Q3 och Q4 2019.

Sparprogram initierat med målet att reducera centrala kostnader med 50,0 procent, vilket motsvarar cirka 25,0 MSEK under 2019.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	58,2	241,0	652,5	753,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-71,5	-217,7	-620,4	-635,6
Bruttoresultat	-13,3	23,4	32,0	118,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-13,8	-18,7	-51,4	-73,8
Resultatandel i joint ventures	-6,6	7,7	64,3	36,6
Övrig rörelseintäkt	-	-0,0	6,9	145,6
Rörelseresultat	-33,6	12,4	51,8	226,7
Finansiella intäkter	2,8	2,3	12,2	6,4
Finansiella kostnader	-10,0	-10,4	-42,5	-44,2
Finansiella poster – netto	-7,2	-8,2	-30,3	-37,9
Resultat före skatt	-40,8	4,2	21,4	188,8
Inkomstskatt	-5,6	0,2	-6,2	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-46,4	4,4	15,3	188,7
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-46,4	4,4	15,3	188,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	-46,4	4,4	15,3	188,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	-1,18	0,11	0,39	5,12
Antal aktier vid periodens slut	39 252 542	39 252 542	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542	39 252 542	39 252 542	36 820 223

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	506,5
Reserver	-	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat	220,9	205,7
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	766,7	751,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Summa eget kapital	766,7	751,5
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	396,4	393,5
Skulder till kreditinstitut	-	335,5
Övriga långfristiga skulder	-	0,7
Avsättningar	7,7	12,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	0,5
Summa långfristiga skulder	404,6	742,7
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till joint ventures	0,1	0,1
Skulder till kreditinstitut	96,6	-
Leverantörsskulder	27,5	66,8
Avsättningar	12,5	4,3
Aktuella skatteskulder	2,5	2,7
Övriga skulder	10,6	59,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,1	26,8
Summa kortfristiga skulder	172,9	159,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 344,2	1 654,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2017-01-01	30,1		10,5	40,6	0,0	40,6
Totalresultat						
Årets resultat			188,7	188,7	0,0	188,7
Summa totalresultat			188,7	188,7	0,0	188,7
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid IPO	9,2	530,8		540,0		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			6,5	6,5	-	6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	6,5	522,1	-	522,1
EGET KAPITAL 2017-12-31	39,3	506,5	205,6	751,4	0,0	751,4
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	205,6	751,4	0,0	751,4
Totalresultat						
Årets resultat			15,3	15,3	-	15,3
Summa totalresultat			15,3	15,3	-	15,3
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	220,9	766,6	0,0	766,7

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-33,6	12,4	51,8	226,6
Ej likviditetspåverkande poster	-6,8	5,2	-15,8	-136,3
Upparbetad vinst i joint ventures	6,6	-7,7	-64,3	-36,6
Erhållen utdelning från joint ventures	-0,0	42,0	87,2	42,0
Erhållen ränta	0,0	0,5	1,7	0,5
Utbetald ränta	-8,9	-14,3	-40,9	-51,4
Utbetalda inkomstskatter	-0,2	-0,2	-0,3	-0,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-43,0	37,9	19,3	44,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	66,3	83,6	263,8	-35,0
Minskning/ökning av kundfordringar	-25,8	-19,2	-14,4	10,1
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-23,5	-80,7	-13,1	-6,3
Minskning/ökning av leverantörsskulder	8,1	-38,2	-39,7	-23,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	15,0	62,5	-43,5	36,5
Summa förändring av rörelsekapital	40,1	8,1	153,1	-18,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2,8	46,0	172,4	26,2
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,9	-0,8	-2,6	-0,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,0	-0,4	-0,0	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-30,8	-27,8	-90,6	-188,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	2,9	13,6	89,1	154,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28,7	-15,4	-4,1	-34,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-	-0,4	-	515,7
Utdelning	-	-	-0,1	-
Ökning av långfristiga skulder	-0,9	68,0	-0,5	154,1
Amortering av långfristiga skulder	-32,8	-231,1	-239,1	-381,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33,8	-163,4	-239,6	288,7
Minskning/ökning av likvida medel	-65,3	-132,9	-71,3	279,9
Likvida medel vid periodens början	340,1	479,0	346,1	66,2
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	274,8	346,1	274,8	346,1

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	5,9	6,3	21,2	21,3
Kostnader för produktion och förvaltning	-0,2	-	-0,2	-
Bruttoresultat	5,8	6,3	21,0	21,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-11,9	-8,2	-33,5	-40,9
Rörelseresultat	-6,2	-1,9	-12,5	-19,6
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	50,0	20,0	50,0	20,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12,2	9,6	44,1	36,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,0	-9,0	-35,6	-35,7
Resultat efter finansiella poster	47,0	18,6	46,0	1,4
Skatter	-0,0	0,0	-0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	46,9	18,6	46,0	1,4

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

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	472,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	503,0	402,8
Spärrade likvida medel	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar	978,3	878,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	0,2	-
Fordringar hos koncernföretag	50,0	51,4
Fordringar hos joint ventures	0,6	-
Skattefordringar	0,2	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,9	1,8
Kassa och bank	28,4	80,6
Summa omsättningstillgångar	81,2	134,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1 059,5	1 012,2
(MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	39,3	39,3
Överkursfond	506,5	506,5
Aktierelaterade ersättningar	4,6	4,6
Fritt eget kapital	46,8	45,4
Periodens resultat	46,0	1,4
Summa eget kapital	643,1	597,2
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	396,4	393,5
Summa långfristiga skulder	396,4	393,5
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till koncernföretag	1,7	-
Leverantörsskulder	3,6	3,0
Övriga skulder	5,1	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	9,6	13,7
Summa kortfristiga skulder	20,0	21,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 059,5	1 012,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Årets resultat			1,4	1,4
Summa totalresultat			1,4	1,4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			4,6	4,6
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	4,6	520,3
EGET KAPITAL 2017-12-31	39,3	506,5	51,4	597,2
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Periodens resultat			46,0	46,0
Summa totalresultat			46,0	46,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-12-31	39,3	506,5	97,4	643,1

Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-6,2	-1,9	-12,5	-19,6
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	4,6
Erhållen ränta	12,2	9,6	44,1	36,8
Utbetald ränta	-8,3	-8,3	-32,8	-32,8
Betalda inkomstskatter	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-2,3	-0,8	-1,1	-11,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-2,6	28,9	0,7	-4,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1,2	2,8	0,6	1,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	6,2	3,7	-2,2	4,6
Summa förändring av rörelsekapital	4,7	35,5	-0,9	1,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2,4	34,7	-2,1	-10,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	4,6	-62,4	-50,2	-435,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4,6	-62,4	-50,2	-435,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-	-0,4	-	515,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-0,4	-	515,7
Minskning/ökning av likvida medel	7,0	-28,1	-52,2	70,4
Likvida medel vid periodens början	21,4	108,8	80,6	10,2
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	28,4	80,6	28,4	80,6

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533–3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, Sverige. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande;

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets redovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Som följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas också SSM:s tidpunkt för när intäkter redovisas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Viktiga uppskattningar och bedömningar;

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 i årsredovisningen för 2017. Beslutet att byta redovisningsprincip för konsolidering av bostadsrättsföreningar och när intäkter redovisas för desamma innebär att koncernen från och med Q4 2018 gör en förändrad uppskattning och bedömning som har väsentlig betydelse, se not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

Effekter av nya IFRS standards;

IFRS 9, Finansiella instrument, tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Tillämpningen av IFRS 9 har i linje med tidigare analys inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, tillämpas från 1 januari 2018 och är ett nytt regelverk för fastställande av åtaganden och transaktionspris samt när ett företag ska redovisa intäkter. SSM har analyserat koncernens avtal och samverkan med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Som följd av den ändrade principen för konsolidering av bostadsrättsföreningar påverkas också SSM:s tidpunkt för när för den totala intäkten för projektutvecklingen, det vill säga när intäkter för markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsrättsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, det vill säga tidigare perioder har räknats om. SSM har med anledning av detta räknat om jämförelsetalen retroaktivt för 2017 års finansiella rapporter och för de tre första kvartalen 2018. Se även not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019. IFRS 16 har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (tolv månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som nuvarande operationella leasingavtal. Kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att belastas i framtida perioder då amortering av leasingskulden klassificeras som kassaflöde från finansieringsverksamheten.

För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler.

SSM har under 2018 analyserat koncernens samtliga leasingavtal och utvärderat effekterna av den nya standarden på koncernens finansiella rapporter. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal avser bilar samt kontorslokaler. Lokalhyresavtalen innehåller indexering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än tolv månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

SSM har inte förtidstillämpat IFRS 16 och kommer att tillämpa standarden från 1 januari 2019. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, modifierad retroaktivitet, och kommer inte att räkna om jämförelsetalen. Nyttjanderätter värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden (justerade för förutbetalda och upplupna leasingavgifter). Vid tillämpning av IFRS 16 har koncernen använt följande praktiska lösningar som tillåts enligt standarden:

Samma diskonteringsränta har använts på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper. I SSM:s fall finns endast en "portfölj" av leasingavtal vilken avser de bilar som koncernen leasat.

Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än tolv månader från 1 januari 2019 har redovisats som korttidsavtal.

Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången.

Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp avtal.

Koncernen har också valt att inte tillämpa IFRS 16 på de avtal som inte identifierats som leasingavtal i enlighet med IAS 17 och IFRIC 4.

SSM är även leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en förändrad redovisning under IFRS 16. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker en omklassificering inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en rörelsekostnad inom posten *Kostnad för produktion och förvaltning* kommer att redovisas som en finansiell post i finansnettot och uppskattas vara 0,4 MSEK. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången för tomträttsavgälder uppgå till cirka 12,0 MSEK.

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

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning. Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

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

Det har inte skett några värdeöverföringar mellan nivåer och värderingskategorier under perioden.

(MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	396,4	393,5
Skulder till Kreditinstitut	96,6	335,5
Övriga långfristiga skulder	-	0,7
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	493,0	729,8

	Verkligt värde	
(MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	96,7	335,7
Övriga långfristiga skulder	-	0,7
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	496,7	736,4

Not 4 Nettoomsättning och större kunder

Koncernövergripande information. Uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster:

Analys av intäkter per intäktsslag	Jan-dec	
	2018	2017
Projektintäkter entreprenader	580,7	719,1
Försäljning övriga byggtjänster	42,0	21,7
Försäljning övriga byggvaror	13,0	1,8
Övriga intäkter	16,8	11,1
TOTAL	652,5	753,8
Totala intäkter från större kunder	622,2	742,0
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	4	3

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna härrör sig i sin helhet från kunder i Sverige.

Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernövergripande information. Uppdelning av försäljnings- och administrationskostnader i delposter:

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
OH-kostnader	-14,9	-17,3	-49,8	-45,9
Lönekostnader	-20,3	-23,2	-91,1	-97,9
Administration balanserat	9,4	6,3	41,5	32,5
Tid balanserat	12,3	16,5	48,8	47,9
Avskrivningar	-0,2	-0,7	-0,8	-1,7
Övrigt	-	-0,4	-	-8,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-13,8	-18,7	-51,4	-73,8

Not 6 Innehav i joint ventures

Informationen nedan visar beloppen som de presenteras i joint venture bolagens redovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-bolagen.

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

Resultaträkning i sammandrag	Jan-dec	
	2018	2017
Nettoomsättning	-	599,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-7,8	-476,9
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-0,3
Rörelseresultat	-8,5	122,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-3,3	-2,2
Resultat före skatt	-11,8	120,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-11,8	120,1

Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	35,0	98,8
Projektfastigheter	477,5	312,8
Övriga omsättningstillgångar	0,5	1,6
Summa omsättningstillgångar	513,0	413,2
Kortfristiga skulder	-22,2	-31,5
Summa kortfristiga skulder	-22,2	-31,5
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-437,4	-286,7
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-437,4	-286,7
NETTOTILLGÅNGAR	53,4	94,9

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	-	19,5
Kostnad för produktion och förvaltning	-2,8	-11,0
Övriga rörelsekostnader	-	-3,2
Rörelseresultat	-2,8	5,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-0,3	-0,6
Resultat före skatt	-3,1	4,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-3,1	4,7

Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	3,0	7,1
Projektfastigheter	-	-
Övriga omsättningstillgångar	0,3	0,0
Summa omsättningstillgångar	3,3	7,1
Kortfristiga skulder	-3,4	-4,1
Summa kortfristiga skulder	-3,4	-4,1
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,3	-1,2
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,3	-0,3
NETTOTILLGÅNGAR	-0,5	2,7

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	414,6	34,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-258,9	-23,4
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	155,7	10,7
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-3,0	-6,5
Resultat före skatt	152,7	4,1
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	152,7	4,1
Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,3	8,2
Projektfastigheter	-	605,7
Övriga omsättningstillgångar	6,7	0,1
Summa omsättningstillgångar	11,0	614,0
Kortfristiga skulder	-	-153,7
Summa kortfristiga skulder	-	-153,7
Anläggningstillgångar	0,1	0,0
Långfristiga finansiella skulder	-	-452,0
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,1	-452,0
NETTOTILLGÅNGAR	11,0	8,3

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	0,2	0,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-32,4	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-5,5	-13,7
Rörelseresultat	-37,7	-13,6
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-0,3	-0,1
Resultat före skatt	-37,9	-13,7
Skatt på årets resultat	-0,1	-0,2
PERIODENS RESULTAT	-38,1	-13,9

Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	25,1	21,1
Projektfastigheter	541,6	462,1
Övriga omsättningstillgångar	8,7	2,7
Summa omsättningstillgångar	575,5	485,9
Kortfristiga skulder	-42,1	-69,2
Summa kortfristiga skulder	-42,1	-69,2
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-325,5	-
Övriga långfristiga skulder	-0,4	-325,5
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-325,9	-325,5
NETTOTILLGÅNGAR	207,5	91,2

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-dec

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	19,7	19,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-6,2	-5,4
Övriga rörelsekostnader	-1,4	-1,6
Rörelseresultat	33,7	12,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-10,7	-7,0
Resultat före skatt	23,0	5,2
Skatt på årets resultat	-4,7	-1,3
PERIODENS RESULTAT	18,3	4,0

Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,0	13,0
Projektfastigheter	-	-
Övriga omsättningstillgångar	2,4	2,4
Summa omsättningstillgångar	6,4	15,4
Kortfristiga skulder	-11,1	-7,3
Summa kortfristiga skulder	-11,1	-7,3
Anläggningstillgångar	275,1	252,4
Långfristiga finansiella skulder	-233,8	-246,6
Övriga långfristiga skulder	-7,2	-2,6
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	34,2	3,2
NETTOTILLGÅNGAR	29,4	11,3

LIBU Elverket

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-dec	
Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	-	-
Kostnad för produktion och förvaltning	3,0	-
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	3,0	-0,0
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-5,0	-
Resultat före skatt	-2,0	-0,0
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2,0	-0,0
Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,6	4,6
Projektfastigheter	417,4	62,7
Övriga omsättningstillgångar	0,3	0,3
Summa omsättningstillgångar	418,2	67,6
Kortfristiga skulder	-	-39,4
Summa kortfristiga skulder	-	-39,4
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-412,4	-28,2
Övriga långfristiga skulder	-1,8	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-414,2	-28,2
NETTOTILLGÅNGAR	4,0	0,0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsolideras inom koncernen har lämnats till ett värde om 119,4 MSEK (318,7) och för joint ventures 10,3 MSEK (10,3). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda bostadsrätter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 8 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

Som framgick av SSM:s delårsrapport för tredje kvartalet 2018 har Nasdaq Stockholm under 2018 fört en dialog med börsnoterade bostadsutvecklare avseende tillämpningen av IFRS 15 samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte.

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

IFRS är ett principbaserat regelverk vars tillämpning kräver bedömningar och där olika slutsatser många gånger är möjliga. SSM har tidigare bedömt att varje bostadsrättsförening med vilka entreprenadavtal ingåtts utgör en självständig och fristående juridisk person med en oberoende styrelse. Styrelsens primära ansvar är att tillvarata de framtida bostadsrättsinnehavarnas intressen, att fastställa den ekonomiska planen och ingå avtal för föreningens räkning. Baserat på denna bedömning har bostadsrättsföreningar tidigare inte konsoliderats i SSM:s koncernredovisning. Intäkter för koncernens uppdrag att uppföra en fastighet på uppdrag av föreningen har redovisats över tid (successiv vinstavräkning).

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

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

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

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

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

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

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

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



Styrelsens underskrifter

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 20 februari 2019

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Roos
VD & koncernchef

Revisorns granskning

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bokad lägenhet

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

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

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

Kassalikviditet

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

Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i joint ventures.

Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen samt nettoomsättning för joint ventures.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

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.ssmilivingroup.com.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

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

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har produktionsstartats och inte avslutats.

Antal färdigställda lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

Projektoptimering

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

Byggrätt

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

Projekt

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

Akkumulerat antal sålda lägenheter

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

Sålda lägenheter

Antal lägenheter som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Såld andel i produktion

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



I korthet

SSM producerar prisvärda och funktionssmarta bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt och bolaget har som målsättning att producera 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 6 500 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå produktionsstart av minst 1 500 bostäder per 2023. SSM är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017.

Finansiella mål & utdelningspolicy

SSM:s finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktig stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning.

- Rörelsemarginal >20 procent
- Soliditet >30 procent
- Räntabilitet på eget kapital >25 procent
- Räntetäckningsgrad >2 ggr

SSM:s utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport Q1 2019	15 maj 2019
Årsstämma 2019	15 maj 2019
Delårsrapport Q2 2019	28 augusti 2019
Delårsrapport Q3 2019	19 november 2019

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner från www.ssmlivinggroup.com

Kontaktinformation

Mattias Roos, VD & koncernchef

E-post: mattias.roos@ssmliving.se
@RoosMattias

Ann-Charlotte Johansson Kommunikations- & IR-chef

E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
Tel: +46 (0)761-65 17 71
@AnnCharlotteSSM

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 februari 2019 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

