



ÅRSREDOVISNING 2014

KVARTAL 1

- » Bygglov beviljades för 266 lägenheter i projektet The Lab i Solna.
- » Fastigheten Linneduken 1 vid Brommaplan tillträdde. SSM utvecklar i projektet Bromma Tracks 249 lägenheter.
- » Tellus Tower presenterades för utvalda aktörer på MIPIM.
- » Studentbacken anslöts till studentbostadsprojektet Sthlm6000+.
- » Tjänsten CFO tillsattes.

KVARTAL 3

- » ND Studios med 46 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden förvärvades.
- » SSM vann markanvisning i Täby - 79 lägenheter utvecklas i projektet Platform West i Västra Roslags Näsby.
- » Profi och SSM ingick joint venture och utvecklar tillsammans ca 200 lägenheter i projektet Turbinhallen i Järla Sjö. Profi ägde tidigare fastigheten.
- » Bromma Tracks säljstartades.
- » The Lab, 266 lägenheter i Solna byggstartades och Solna stads kommunalråd tog det första spadtaget.
- » Inflyttning 72 lägenheter i Kungsterrassen.

700

sålda lägenheter

515

byggstartade lägenheter

813

lägenheter i produktion

95

procents försäljningsgrad

1,6k

byggrätter

872

byggrätter ackvirerades

83

procent 1-2:or i SSM:s projekt

10,2

procent i marknadsdel i Stockholm

31,7

procent marknadsdel i Solna

100

procent smarta funktionella lägenheter

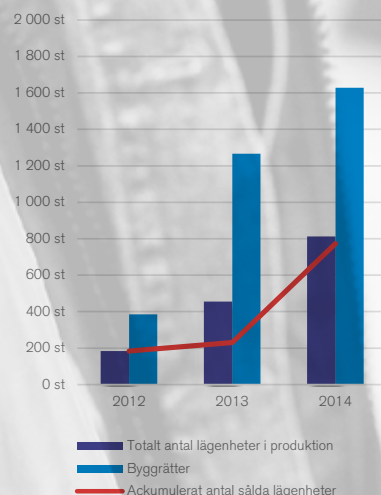
KVARTAL 2

- » SSM erhöj markanvisning i Kista - ca 210 lägenheter utvecklas i projektet Kosmopoliten.
- » Solna stad antog start-PM för detaljplanen för West Side Solna med 213 lägenheter.
- » Stockholms finansborgarråd genomförde en första sprängning för 225 lägenheter i projektet Rosteriet i Liljeholmen.
- » Vid utgången av kvartalet var 170 lägenheter i Rosteriet sålda.
- » Säljstart genomfördes i The Lab.
- » Inflyttning 85 lägenheter Mälarhöjdsparken 2.

KVARTAL 4

- » Studentbacken tecknade förvärsavtal med HSB Bostad om 90 st hyreslägenheter för studenter i projektet The Loft i Roslags Näsby.
- » Samtliga 266 lägenheter i The Lab var sålda vid årets utgång.
- » Endast 40 lägenheter (5 % av 813 lgh i produktion) fanns kvar till försäljning vid årets utgång.
- » Byggrättssportföljen innehöll 1 629 byggrätter vid årsslutet.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ



SSM startar sin verksamhet i Stockholm. SBAB finansierar det första fastighetsförväret och ett antal ytterligare under de kommande tre åren.

Projekten i Jordbro och Rinkeby avyttras till GE Real Estate.

Påbörjar utveckling och byggnation i Nacka.

Påbörjar utveckling och byggnation i Fruängen.

1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005

Förvärv projekt i Rinkeby av SSSB.

Förvärv projekt i Jordbro av Familjebostäder.

Genom egna projekt och ovan angivna förvärv har SSM i detta skede över 2 000 lägenheter under förvaltning.

Projekt i Nacka, Telefonplan och Fruängen förvärvas.

SSM byter affärsplan och satsar nu på utveckling av bostadsrätter.

Genomför sitt första bostadsprojekt i Telefonplan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD-ORD	2
OM SSM	4
AKTUELLA BOSTADSPROJEKT	
FLYGPLANSFABRIKEN	14
ND STUDIOS	15
BROMMA TRACKS	16
TELLUS TOWER	18
ROSTERIET	20
TURBINHALLEN	21
TWIN HOUSE	22
THE LOFT	23
KOSMOPOLITEN	24
WEST SIDE SOLNA	25
PLATFORM WEST	26
THE LAB	27
HÅLLBART FÖRETAGANDE	29
BOLAGETS STYRNING	34
FINANSIELLA RAPPORTER	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	41
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET	44
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	45
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	47
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	48
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	49
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	50
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	51
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	51
NOTER	52
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	70
REVISIONSBERÄTTELSE	71
REFERENSPROJEKT	72
NYCKELTALSDEFINITIONER	73

Ny VD tillträder i november 2012 och rådgivande styrelse rekryteras.

Ny affärsplan med sikte att från 2017 starta 500 lägenheter per år.

SSM gav i december 2013 ut en obligation om SEK 200m som i december 2014 noterades för handel på NASDAQ OMX.

2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Långsiktigt joint venture avtal med Alecta tecknas.

Rosteriet förvärvas.

Två nya projekt förvärvas inom samarbetet med Alecta, West Side Solna och The Lab.

Stark efterfrågan har lett till 369 byggstartar i tre projekt under 2013.

515 byggstartar under 2014.

SSM ackvireerade totalt nästan 900 byggrätter under 2014 däribland bolagets hittills ensamt ägt största projekt Bromma Tracks.

VD-ORD

SSM:s vision är att utveckla Stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder. Vi utvecklar bostäder i stockholmsregionen där bostadsbristen är ett faktum för många människor. Den starka urbaniseringstrenden kopplad till storstäderna i Sverige skapar tuffa förutsättningar att hitta en bostad. För de som vill flytta till Stockholm, för stadens unga vuxna som vill flytta hemifrån men också för de som under ett skede i livet har stora behov av flexibilitet när livet förändras och utvecklas genom studier, arbete eller det sociala umgänget. Det är för denna målgrupp, med genuina behov av en bostad, som vi utvecklar bostäder. I syfte att möta denna efterfrågan arbetar vi på SSM dedikerat med funktionell design och ytteffektivitet för att kunna utveckla bostäder till en rimlig kostnad. Vi inspireras av internationella och urbana trender i skapandet av våra bostäder. Vi tror på mångfald och kraften i olika kulturers möten för att skapa utveckling och intressanta sociala miljöer. Genom våra bostadsprojekt vill vi bygga nya stadsmiljöer där urbanitet och ett flöde av människor och kommunikationer är en naturlig del av vardagslivet. Vi vill bygga bostäder för morgondagens stockholmare, i citynära lägen, som många fler har råd att hyra eller köpa.

ÖVERTRÄFFADE MÅLSÄTTNINGAR

Idag står tillskapande av fler små bostäder för unga vuxna högst upp på den politiska agendan, det stämmer väl överens med behovet hos vår målgrupp morgondagens stockholmare. SSM har efter ett framgångsrikt 2013 fortsatt på inslagen väg med kraftig expansion. När vi summerar 2014 kan vi konstatera att vi lyckats bygga 515 lägenheter, vi har sålt 700 lägenheter och förvärvat 872 byggrätter. Vårt mål för framtiden är att bredda vår produktmix så att vi de närmaste åren kan erbjuda våra kunder både hyresrätter, bostadsrätter och studentbostäder. Bolagets fortsatta starka utveckling inom flera olika områden har legat till grund för en reviderad femårig affärsplan, vilken i januari beslutades av bolagets styrelse.

KONTINUERLIG UTVECKLING

Vi har fortsatt att rekrytera medarbetare som tillfört bolaget kompetens, erfarenhet och växtkraft. Efterfrågan på attraktiva medarbetare i Stockholm är hård. SSM har en intressant affär, vi är ett bolag som tänker nytt och vi arbetar för att utveckla bolaget med stort individuellt ansvar och korta beslutsvägar. Detta arbete har lett till att vi trots den hårda konkurrensen lyckats attrahera mycket kompetenta och inspirerande nya medarbetare.

STARK KONKURRENS

Vi har, i stark konkurrens, genom ett aktivt och intensivt arbete, lyckats ackvirera ett stort antal intressanta och spännande

projekt i rätt lägen för vår målgrupp. Dessa projekt är Bromma Tracks, 249 bostäder i Bromma; Kosmopoliten, 200 bostäder i Kista; Platform West, 70 bostäder i Västra Roslags Näsby; The Loft, 90 studentbostäder i Roslags Näsby; ND Studios, 46 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden samt Turbinhallen, 210 lägenheter i Järla Sjö. Totalt ackvireerades 872 byggrätter under 2014. Vi har också under året arbetat aktivt med att föreslå nya projekt för Stockholms läns olika kommuner, ett arbete vi hoppas ska bära frukt under 2015.

HÖG FÖRSÄLJNINGSGRAD

Idag är SSM en av Stockholms större etablerade aktörer för bostadsutveckling, vid utgången av 2014 hade SSM totalt 813 bostäder i pågående produktion i fyra projekt. Under 2014 byggstartade SSM sammanlagt 515 bostäder. Projekten som byggstartades är The Lab, 266 lägenheter i Solna och Bromma Tracks, 249 lägenheter i Stockholm. Under 2014 har SSM sålt 700 bostäder. Totalt sett hade SSM vid årets utgång en fantastisk hög försäljningsgrad om 95 procent i våra pågående projekt. Under början av 2015 har även projektet ND Studios säljstartats, där idag samtliga lägenheter är sålda och projektet har byggstartats. För närvarande arbetar vi med att i olika skeden av processen utveckla bostäder i Stockholm, Solna, Täby och Danderyd. SSM har under 2014 färdigställt två projekt, Kungsterrassen och Mälärhöjdsparken 2, totalt 157 lägenheter. Under första halvåret 2015 kommer de boende i projektet Flygplansfabriken, 73 lägenheter att flytta in.

Lägenheter i produktion inklusive joint ventures	2014	2013
Antal vid periodens utgång	813 st	455 st
Ackumulerat antal sålda	773 st	230 st
Säld andel	95 %	51 %
Byggstartade	515 st	370 st
Avslutade	157 st	99 st

Försäljning inklusive joint ventures	2014	2013
Sålda lägenheter	700 st	145 st
Bokade lägenheter vid periodens utgång	15 st	140 st

SÄNKTA KOSTNADER

I slutet av 2013 emitterade SSM framgångsrikt bolagets första säkerställda obligation. Efter att bolaget under 2013 startat byggnation av ett stort antal bostäder var behovet av bryggfinansiering för denna tillväxt stort. Obligationen gav bolaget erforderligt kapital för att fortsätta sin tillväxt, vilket skett under 2014 då även tillgången på bankfinansiering av förvärv och byggnation varit god. Vi har under året kunnat sänka finansieringskostnaderna i samtliga våra projekt med anledning av den sänkta marknadsräntan. Vi ser inte att räntenivån eller tillgången för finansiering kommer att förändras nämnvärt under 2015.



”

VID ÅRETS UTGÅNG HADE SSM UPPNÅTT EN FÖRSÄLJNINGSGRAD OM 95 PROCENT I PÅGÅENDE PROJEKT

STARK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER GENERELLT

2014 var ett år av extremt god efterfrågan på bostäder. Förutsättningarna för att köpa en bostad har aldrig varit gynnsammare. Räntan har under året varit rekordlåg, vilket bidragit till att stärka köpkraften hos många bostadsköpare i Stockholm. Hushållens skuldsättning har fortsatt att öka under året. Ökningstakten för hushållens skuldsättning har emellertid sänkts under året. Nya förslag avseende tvingande krav på amortering av bostadslån och redovisningsprinciper för avskrivningar i bostadsrättsföreningar är andra frågor som under året fått stort medialt intresse. Inget har dock till dags dato skrämt bort köparnas intresse av nyproducerade lägenheter.

Bostadsbyggandet inom stockholmsregionen har det senaste året ökat kraftigt i jämförelse med tidigare års produktion. Samtliga bostadsutvecklingsbolag har mot bakgrund av den starka efterfrågan sett till att starta alla projekt som varit möjliga att starta. Kommande år riskerar antalet startade bostäder att minska då antalet färdigställda detaljplaner per år inte motsvarar efterfrågan på bostäder och färdiga detaljplaner. SSM:s bedömning av marknadsutvecklingen är att den prisuppgång på bostäder som skett det senaste året inte är en långsiktig hållbar utveckling. De flesta makroekonomiska faktorer som styr bostadsefterfrågan såsom ränta, arbetslöshet och inflyttning till staden, är positiva och förväntas fortsätta utvecklas positivt.

Vår förhoppning är emellertid att priserna trots allt planar ut under året. Det skulle minska risken för en framtida kraftig prisnedgång på marknaden.

FRAMTIDEN

Med nya målsättningar och nya verktyg på plats är SSM redo för att fortsätta sin utveckling. Tydliga satsningar på kunder, produkter, produktion, medarbetare och långsiktig god lönsamhet, delar som tillsammans skapar en större helhet. SSM:s snabba utveckling har varit tuff och ansträngande för organisationen från tid till annan. Vår kraftiga expansion av säljstarter, försäljning och byggstarter har tillsammans med en hög försäljningsgrad i pågående projekt givit oss en trygghet i vår leverans av kommande års ekonomiska förväntningar. Jag tror att vi har mycket bra förutsättningar för att kunna leverera och överträffa bolagets nya målsättningar. SSM står starkt rustat för att leverera unik kundnytta även i framtiden. Jag ser fram mot ett nytt utmanande och händelserikt år för SSM.

Mattias Roos, Verkställande direktör
Stockholm i april 2015

VI VILL UTVECKLA STOCKHOLMSREGIONENS MEST EFTERFRÅGADE BOSTÄDER

SSM är ett bolag som utvecklar och säljer bostäder till morgondagens stockholmare. Inom stockholmsregionen utvecklar bolaget lägenheter med mycket funktion per kvadratmeter. Bolaget särskiljer sig från många andra aktörer inom branschen genom att vara en renodlad bostadsutvecklare. SSM äger hela sin affärsprocess och genomför alla delar av bostadsutvecklingen med egna tjänstemannaresurser.

VISION

SSM:s vision är att utveckla stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder.

AFFÄRSIDÉ

Utifrån kundernas behov och genom innovativa och flexibla lösningar ska SSM utveckla funktionella och kostnadseffektiva bostäder med "det lilla extra" för morgondagens stockholmare. I praktiken innebär affärsidén att bolaget förvärvar attraktiva byggrätter i intressanta geografiska lägen, utvecklar dessa till bostäder, säljer bostäderna för att därefter genomföra byggnation av bostäderna.

MORGONDAGENS STOCKHOLMARE

Kundsegmentet - morgondagens stockholmare - utgörs främst av människor med en urban livsstil som lever i hushåll med en eller två personer. Ett välplanerat boende med funktionella och kreativa lösningar, i kombination med ett läge som ger tillgång till goda kommunikationer är viktiga behovskriterier för målgruppen.

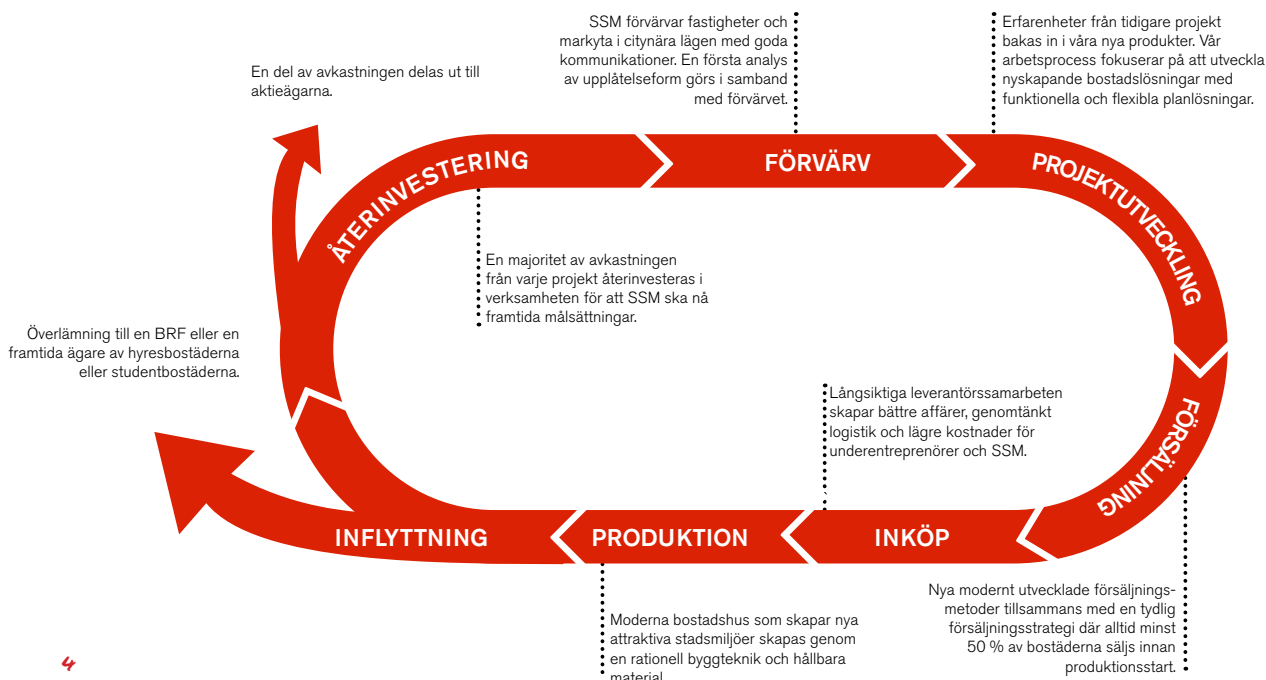
TYDLIGA MÅL FÖR LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

Morgondagens stockholmare är många och med anledning av detta vill SSM bygga så många bostäder som möjligt. Från och med 2018 har bolaget som mål att årligen starta och utveckla 1 000 bostäder i citynära lägen.

Inom SSM finns en vilja att ständigt överträffa kundernas förväntningar. För att möjliggöra det så genomförs kundundersökningar efter det att inflyttning skett i varje projekt. Undersökningen syftar till att försöka få svar på hur nöjda kunderna är som flyttat in i SSM:s nyproducerade bostäder. Undersökningen redovisas i form av NKI (nöjd-kund-index). Målsättningen för NKI är att uppnå ett värde över 70 och att svaren från undersökningen hjälper oss att förbättra SSM:s produkter och leveranser och ge ännu nöjdare kunder över tid. SSM prioriterar även att medarbetarna trivs på sin arbetsplats och utvecklas i sina roller. Av den anledningen initierades en medarbetarundersökning under året. Målsättningen för NMI (nöjd-medarbetar-index) är ett värde över 75.

AFFÄRSMODELL

Bolagets affärsmodell är att förvärva, utveckla, sälja och producera attraktiva bostäder inom stockholmsregionen. Ledning och medarbetare har i en gemensam process enats om att sammanfatta bolagets kärnvärden i ledorden - energi, engagemang och glädje. Dessa tre ord omsluter bolagets affärsmodell och präglar relationer och samarbeten mellan medarbetare och med kunder, leverantörer och samarbetspartners.



BOSTÄDER I CITYNÄRA LÄGE MED NÄRHET TILL GODA KOMMUNIKATIONER OCH TILL RIMMLIGA PRISER SOM MÅNGA HAR RÅD ATT KÖPA.

FÖRVÄRV AV FASTIGHET

Att hitta attraktiva byggrätter till rätt pris och att utveckla bostäder som tilltalar bolagets kunder är avgörande för projektutveckling med god lönsamhet. Inom bolaget finns en gedigen branschfarenhet för att identifiera dessa projekt. SSM förvärvar exploateringsmark antingen från kommuner eller kommersiella fastighetsägare. Förvärvsprocesserna ser ofta olika ut. Ibland förvärvas fastigheter och ibland bolag som då äger en fastighet. SSM har en framgångsrik historia av att genomföra projekt i samarbete med partners och gör gärna så även i framtiden

UTVECKLING AV FÖRVÄRV TILL ATTRAKTIVA BOSTÄDER

Förvärvets värdeökning sker primärt genom utveckling av ett boendekoncept där SSM identifierar hur högsta värde kan skapas för tänkta köpare. Utifrån projektets boendekoncept arbetar SSM tillsammans med en rad utvalda arkitektbyråer för att utveckla projekten till lagakraftvunnen detaljplan, följt av godkänt bygglov. De ritningar och beskrivningar som under denna process arbetas fram utgör underlaget till det säljmaterial som tas fram inför projektets säljstart. I samband med att projektet övergår i denna fas slutförs också upphandlingen av underentreprenörer för byggnationen av de nya bostäderna.

STEGVIS FÖRSÄLJNING AV BOSTÄDER TILL KUNDER

Initialt tecknas ett bokningsavtal med köparen i syfte att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bokningsavtalet ersätts sedan av ett bindande förhandsavtal och när det närmar sig inflyttning skrivs det slutliga upplåtelseavtalet. Under en period om fem år efter färdigställande har SSM ett garantiåtagande till förmån för bostadsrättsföreningen för den genomförda entreprenaden.

BYGGNATION AV BOSTÄDER

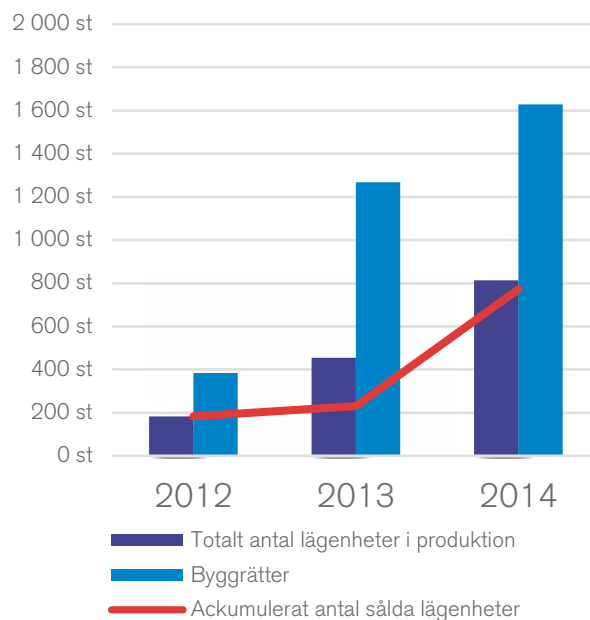
Projektets byggnation påbörjas efter det att bolaget tecknat bindande förhandsavtal för minst 50 procent av bostäderna i respektive projekt. Redan innan SSM uppnår tillräckligt stor andel sålda lägenheter i ett projekt är bolagets målsättning att

minst 50 procent av projektets planerade underentreprenörer är kontrakterade med villkorade avtal baserat på försäljning. Det leder till att bolaget innan produktionsstart säkerställt en stor del av kostnadsmassan för att genomföra byggnationen av projektet. För att säkerställa att byggnationer sker i enlighet med bolagets riktlinjer och önskemål är samtliga projektchefer SSM:s egna medarbetare. Projektcheferna har budget- och resultatansvar utifrån investeringsbeslut för sina respektive projekt.

FINANSIERING

SSM har en bred finansieringsstruktur - förutom banker finns även finansiella samarbeten i form av joint venture med fastighetsägare och andra finansiärer. För att ytterligare stärka bolagets likviditet i samband med den kraftiga tillväxten och de planerade investeringarna i nya projekt, emitterade bolaget under slutet av 2013 ett obligationslån om 200 miljoner kronor.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ





SAMVERKAN OCH ERFARENHETSUTBYTE

För att stärka samverkan och erfarenhetsutbyte i branschen är SSM medlem i eller har ingått partnerskap med ett antal strategiskt utvalda föreningar och aktörer.

STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING

Stockholms Byggmästareförening är en lokal branschorganisation för bygg-, anläggnings- och specialföretag i Stockholm. Föreningen har ett samarbetsavtal med Sveriges Byggindustrier om att driva branschfrågorna i regionen.

SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Sveriges Byggindustrier har som huvuduppgift att förbättra näringsvillkoren för såväl hela branschen som för de enskilda företagen.

BOFRÄMJANDET

Bofrämjandet är en intressegrupp med bostadsbranschens

större aktörer som medlemmar. De driver frågor såsom bland annat förenklad och snabbare planprocess och ökat bostadsbyggande med större rörlighet inom befintligt bestånd, med syftet att stimulera intresset för boendefrågor och bidra till ökat bostadsbyggande.

STOCKHOLM 6000+

Föreningen som har ett 40-tal medlemmar har som mål att 6 000 inflyttningsklara studentbostäder ska vara färdigbyggda till och med år 2017. Målet ska nås bland annat genom att deltagarna gemensamt utvecklar nya sätt att bygga bostäder och skapar en mångfald av boendeformer.

STOCKHOLM BUSINESS REGION

Inför den internationella fastighets- och investerarmässan i Cannes 2015 tecknade SSM avtal om partnerskap för medverkan i Stockholmsregionens marknadsföring. SBR har som uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort.



EUROPAS SNABBAST VÄXANDE STORSTAD

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk utveckling och en stor befolknings-ökning. Idag står Stockholm för en tredjedel av landets BNP och för en fjärdedel av arbetsmarknaden. De senaste årens stora befolkningsökning har fortsatt att öka även under 2014. Den positiva befolkningsutvecklingen beräknas också att fortsätta öka under kommande år. Stockholms kommun växer för närvarande med cirka 15 000 invånare varje år. Invånar-antalet bedöms öka till en miljon invånare inom tio år och inom länet till 2,5 miljoner invånare år 2025. Är bedömningen korrekt kommer det att ställa höga krav på regionens utveckling. Självklara saker som infrastruktur, utbildningsväsende, sjukvård och omsorg för barn och äldre behöver växa och moderniseras i samma takt som befolkningen ökar. En väl fungerande bostadsmarknad är en av hörnstenarna i detta sammanhang.

STOCKHOLM BEHÖVER 250 000 NYA BOSTÄDER

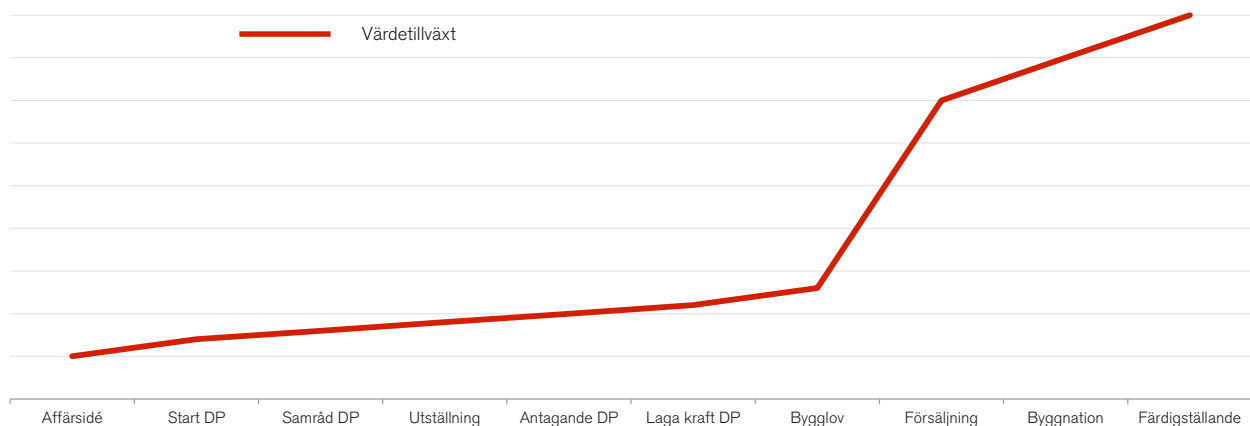
Stockholms län har idag det största bostadsunderskottet i modern historia. Bostadsbyggandet har inte följt med den snabba befolkningsstillväxten. De senaste fyra åren har länets

befolkning ökat med drygt 146 000 invånare. Samtidigt har det byggts cirka 32 000 nya bostäder. Enligt en nyligen utgiven rapport från Stockholms Handelskammare saknades det 122 000 bostäder i länet i slutet av 2012. En regional bedömning av bostadsbehovet visar att det behöver byggas cirka 250 000 nya bostäder inom regionen fram till och med år 2030.

ÖVER 70 PROCENT AV STOCKHOLMS HUSHÅLL BESTÅR AV EN TILL TVÅ PERSONER

Ensamstående utan barn är den vanligaste hushållstypen i Sverige och står för 37,7 procent av alla hushåll i Sverige. På andra och tredje plats kommer sammanboende utan barn, 24,9 procent, och sammanboende med barn, 22,2 procent. Det visar Statistiska centralbyrån som för första gången på över 20 år kunnat redogöra för antalet hushåll i Sverige. Det är det nya lägenhetsregistret tillsammans med det faktum att folkbokföringen nu kopplas till bostaden som gör det möjligt att kartlägga hushållen på det sättet. Störst andel ensamhushåll återfinns inte oväntat inom stockholmsregionen, där Solna har högst andel med 44,4 procent, tätt följt av Stockholm med 43,8 procent ensamhushåll.

SAMBAND MELLAN FÄRDIGSTÄLLANDEGRAD OCH MARKNADSVÄRDE





MORGONDAGENS STOCKHOLMARE

- EN UNG MÅLGRUPP MED MÅNGA SINGELHUSHÅLL
- LEVER GÄRNA URBANT OCH UNGDOMLIGT
- SÖKER BOSTAD I CITYNÄRA LÄGEN MED GODA KOMMUNIKATIONER
- STUDERAR ELLER ARBETAR
- FLER PRIORITERINGAR ÄN BOENDET, SÅSOM NÖJEN, RESOR OCH UMGÄNGE
- BEFINNER SIG OFTA I BÖRJAN AV SIN BOSTADSKARRJÄR
- VÄRDESÄTTER YTEFFEKTIVA, VÄLPLANERADE LÄGENHETER MED BRA FUNKTIONELL DESIGN

BOSTADSUTVECKLARE MED FOKUS PÅ MORGONDAGENS STOCKHOLMARE

SVÅRAST FÖR UNGA VUXNA ATT TA SIG IN PÅ BOSTADSMARKNADEN

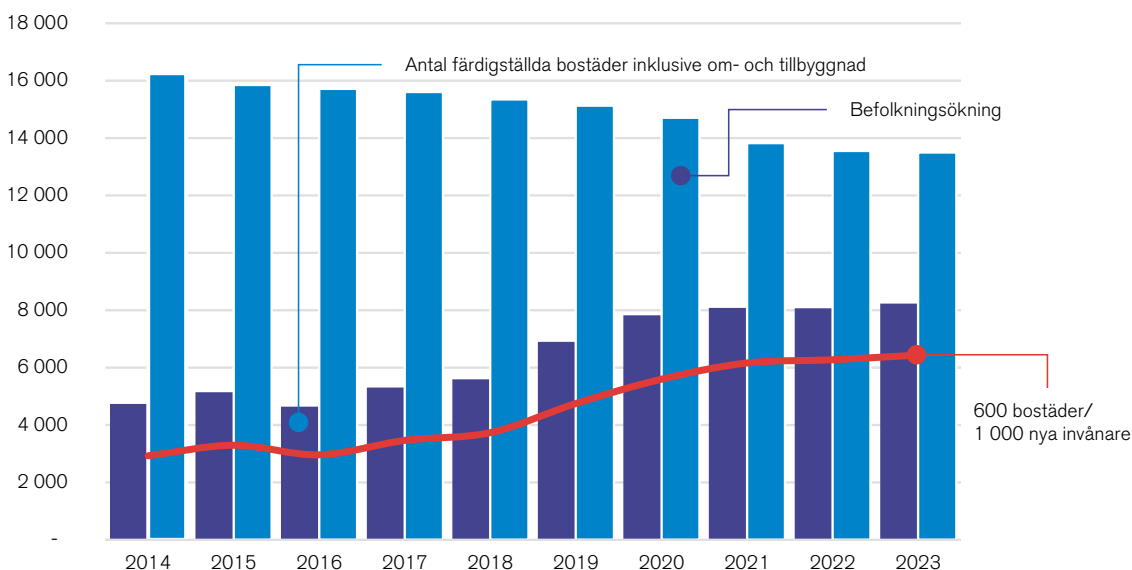
Trots att det finns omfattande befolkningsstatistik och trender som visar på en tydlig urbanisering inom stockholmsregionen, så har produktionen av bostäder legat på låga nivåer under många år. Något som skapat ett ackumulerat underskott av bostäder och resulterat i ökade bostadspriser. Det genomsnittliga priset för bostadsrätter inom stockholmsområdet har fortsatt att öka under 2014. Innanför tullarna är priserna nu högre än någonsin. Även andrahandshyrorna har ökat kraftigt i Stockholm under de senaste åren. Den ökade efterfrågan på bostäder har drivit upp hyresnivåerna i andrahandsmarknaden på en etta i innerstaden med 23 procent jämfört med 2012. Unga vuxna är den grupp som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. Nyproduktionen av studentbostäder har under de senaste åren minskat kraftigt, trots att det finns politiska beslut på att skapa 4 500 studentbostäder till 2015. Kötiden för ett studentrum är idag cirka två år och för en studenttetta behöver man köa omkring tre år. Kommande år väntas antalet unga som ska flytta hemifrån i stockholmsområdet att öka samtidigt som stora delar av de inflyttade är unga människor. Detta medför att bostadssituationen för unga människor kommer att förvärras ytterligare under den närmaste framtiden.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER I CITYNÄRA LÄGEN TILL RIMLIGA PRISER

De ökade hyresnivåerna gör alternativet, att köpa sin bostad, mer attraktivt och påverkar även efterfrågan på mindre bostadsrätter. Under de senaste tio åren har genomsnittsytan för nyproducerade lägenheter i Sverige minskat med 8,6 procent. Trenden med mindre nyproducerade lägenheter är ännu tydligare i storstadsområdena, där allt fler målgrupper efterfrågar mindre bostäder till en rimlig kostnad.

För att möta efterfrågan hos unga vuxna som till stor del består av en till två personer i hushållet, behöver bostadsaktörer tänka i nya banor och producera yteffektiva och välplanerade bostäder med funktionell design och kostnadseffektiva materialval, som samtidigt inte tummar på kvalitén. I en stad där många bor på liten yta växer också behovet av naturliga samlingsplatser. Detta är signifikativt för behoven hos bolagets målgrupp morgondagens stockholmare. Därför kommer det finnas en ännu större efterfrågan på bostäder med "det lilla extra", som takterrasser, attraktiva gårdsmiljöer eller gemensamhetslokaler.

ANTAL NYA BOSTÄDER OCH BEFOLKNINGSTILLVÄXT, STOCKHOLMSTAD



Källa: statistikomstockholm.se

**VI HAR AMBITIONEN ATT BEFÄSTA OCH STÄRKA VÅR
NUVARANDE POSITION OCH DÄRMED FORTSÄTTA
SKAPA VÄRDE PÅ SÅVÄL KORT SOM LÅNG SIKT.**

MARKNADSLEDANDE POSITION INOM VALT SEGMENT

Bostadsproduktionen behöver ökas kraftigt, och då inte minst till unga vuxna och till hushåll som består av en till två personer, jämfört med dagens nivåer. Detta behov och urbaniseringen av samhället är något som SSM tagit fasta på. SSM har sedan bolaget bildades 1993, fokuserat på att ta tillvara de bostadsmöjligheter som finns runt om i regionen genom att utveckla och producera attraktiva bostäder utanför Stockholms nuvarande citykärna. SSM har kommit att bli en betydande aktör för utvecklingen av Stockholms närförorter. Bolaget har idag en marknadsledande position, med en marknadsandel 2014 om 10 procent av byggstartade bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad.

SSM:s ledning och medarbetare har ett genuint engagemang för bostadsutveckling och drivs av en ambition att bli bäst på att skapa funktionella och flexibla bostäder vars absoluta pris blir så lågt att de flesta av morgondagens stockholmare har råd att köpa en bostad. SSM strävar också efter att i varje projekt ta fram "det lilla extra", något gemensamt som ska ge de boende nya sociala miljöer för umgänge. SSM har en tydlig målsättning och ambition att befästa och stärka sin nuvarande position och därmed fortsätta skapa värde på såväl kort som lång sikt.



SSM:S ANDEL AV BYGGSTARTADE BOSTADSRÄTTER I FLERBOSTADSHUS 2014

Källa: www.scb.se, www.stockholm.se

SOLNA

STOCKHOLMS STAD

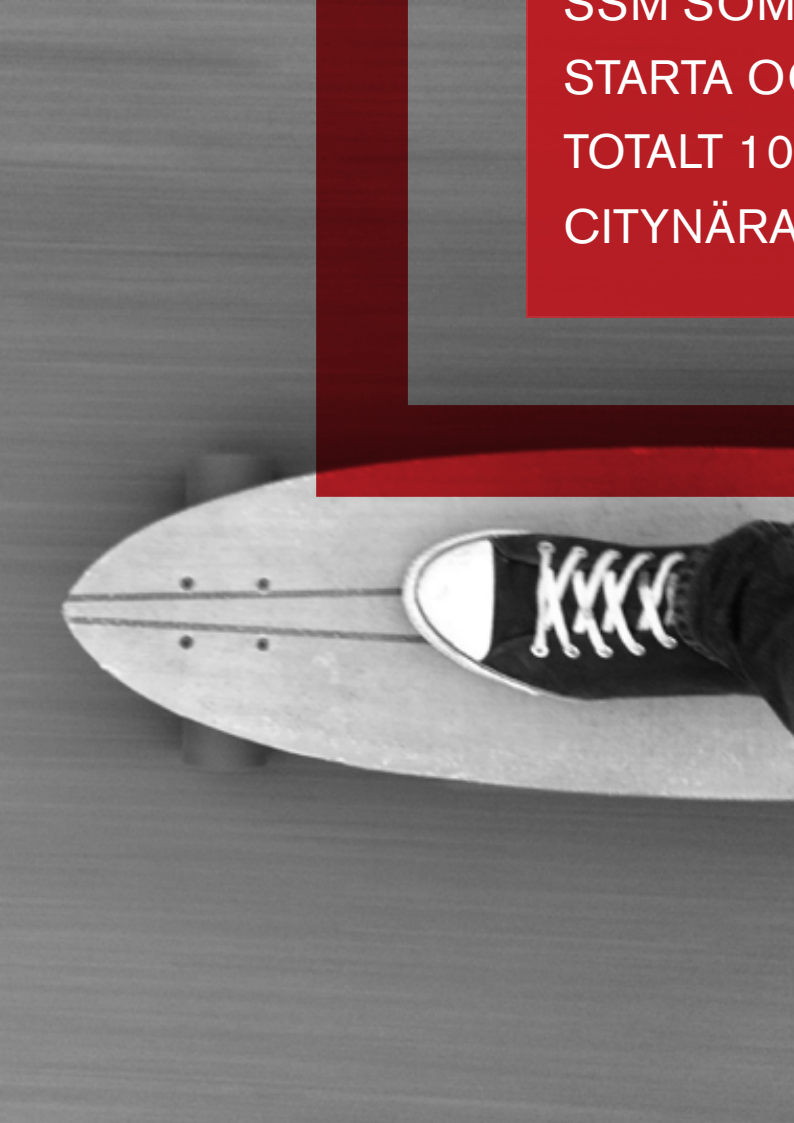
31,7%

10,2%



”

FRÅN OCH MED 2018 HAR
SSM SOM MÅL ATT ÅRLIGEN
STARTA OCH UTVECKLA
TOTALT 1000 BOSTÄDER I
CITYNÄRA LÄGEN.





0 - 12 m

BARNKLADEN

Juno

JOINT VENTURES

JOINT VENTURES

SSM har en historia av att under flera år framgångsrikt ha genomfört projekt i samarbeten via delägda bolag genom så kallade joint ventures. Idag har bolaget tre pågående joint ventures: Alecta, Student Hill och Profi Fastigheter. När SSM hösten 2012 antog sin tidigare affärsplan som innehöll en kraftig expansionsmålsättning om en produktionstakt om 50 lägenheter per år till 500 per år för 2017, var en utökning av antalet samsamarbetsprojekt en viktig del. Bakgrunden till det var behovet av expansionskapital i samband med snabbt ökande produktionsvolymerna.

Under 2013 och 2014 expanderade bolaget betydligt snabbare än affärsplanens målbild och i slutet av 2014 kunde ledningen konstatera att volymen för byggstarter 2017 uppfyllts redan under 2014. Därför beslutade styrelsen, som tidigare nämnts, i januari 2015 om en ny affärsplan med ytterligare ökande volymer till 2018.

För att klara expansionstakten hoppas SSM både kunna utveckla befintliga joint ventures ytterligare men även utveckla nya samsamarbeten under denna period.

Utöver de finansiella fördelarna med samsamarbetsprojekt så arbetar SSM idag också med att skapa och initiera fler samsamarbetsprojekt av två andra skäl. Dels för att stärka sin konkurrenskraft i samband med förvärv av nya projekt men även för att finansiellt kunna genomföra projekt av större omfattning än vad bolaget annars självständigt kunnat genomföra.

Dagens pågående samsamarbeten bygger på likartade principer, som innebär att SSM erbjuder samsamarbetspartners som vill investera i bostadsprojekt en möjlighet till det genom bolagets kompetens inom projektutveckling. Kompetensen tillhandahålls i utbyte mot finansiell styrka och en fördelning av risk och vinst.

Bostadsmarknaden och bostadsinvesteringar erbjuder idag god möjlighet till en över tid attraktiv avkastning och för närvarande finns det med anledning av det ett stort intresse för den här formen av samsamarbeten. SSM strävar långsiktigt framförallt mot att utveckla de idag initierade samsamarbetena genom investeringar

i nya och fler projekt, men det kommer även finnas utrymme för nya samsamarbeten under de kommande åren.

Enligt IFRS principer för redovisning av samsamarbetsprojekt ska inte räkenskaper för dessa bolag konsolideras i koncernens räkenskaper utan enbart redovisas genom dess resultatpåverkan i resultaträkningen. I årets årsredovisning förtydligas emellertid det genom en not i räkenskaper, i vilken den totala omsättningen för SSM:s samsamarbetsprojekt redovisas.

ALECTA

Med Alecta ingicks 2011 ett långsiktigt samsamarbetsavtal om framtida JV-samarbete. Samarbetet ger SSM möjlighet att genomföra större projekt. Totalt har tre förvärv genomförts om cirka 700 byggrätter. Samarbetet med Alecta innehåller tre gemensamma projekt, två av dessa är under produktion, med över 99 procent av bostäderna sålda och det tredje under detaljplaneläggning. För mer information om projekten Rosteriet, 225 lägenheter i Liljeholmen, West Side Solna, 213 lägenheter och The Lab, 266 lägenheter belägna i Solna, se sidorna 20, 25 och 27 i avsnittet aktuella bostadsprojekt.

STUDENT HILL

För att underlätta och förbättra situationen för stockholmsregionens studenter grundades 2012 Studentbacken AB, av SSM och Student Hill AB, med avsikten att utveckla och erbjuda studentlägenheter i form av både bostadsrätter och hyresrätter.

Idag finns två projekt i samarbetet: Twin House, 28 lägenheter, i Danderyd och The Loft, 93 lägenheter i Täby. För mer information om projekten Twin House och The Loft, se sidorna 22 och 23 i avsnittet aktuella bostadsprojekt.

PROFI FASTIGHETER

Detta joint venture skapades hösten 2014 i syfte att tillsammans utveckla bostäder i den av Profi då helägda och anrika k-märkta Turbinhallen vid Järla Sjö i Nacka. Turbinhallen byggdes ursprungligen av Gustaf de Laval för att tillverka turbiner. För mer information om projektet Turbinhallen, se sid 21 i avsnittet aktuella bostadsprojekt.

AKTUELLA BOSTADSPROJEKT



FLYGPLANSFABRIKEN

– Anrik svensk industri

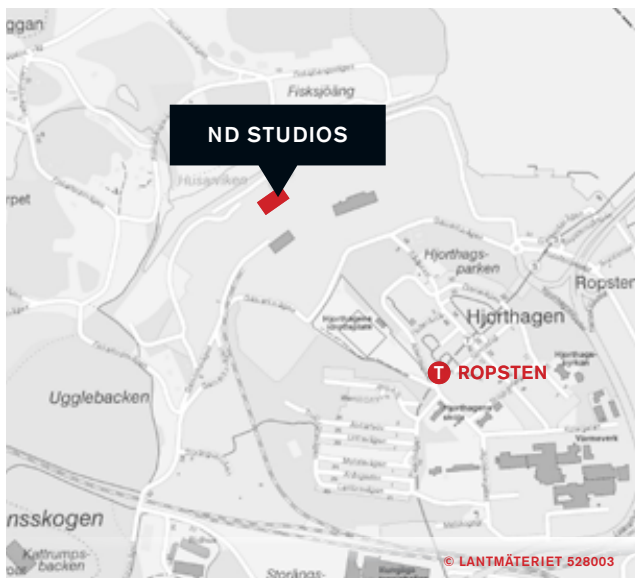
SSM har utvecklat en helt ny bostadsfastighet på en markyta där det i början av 1900-talet tillverkades flygplan i trä. För att uppmärksamma områdets industriella historia namngavs därför byggnaden Flygplansfabriken. 73 unika bostäder som består av ett till tre rum och kök i storlekarna 29 till 69 kvadrat meter kunde skapas i den nya fastigheten. Samtliga bostäder är yteffektiva och med väl genomtänkta planlösningar. Flertalet av bostäderna har balkong eller uteplats och bostäderna som är högst upp i huset har generösa terrasser.

Telefonplan är idag ett av Stockholms mest utvecklingsintensiva områden. Konstfack, Sveriges största konstnärliga högskola flyttade hit 2004 vilket har bidragit till att höja områdets popularitet och lockat till sig fler företag som också arbetar med konst och formgivning. Telefonplan har blivit ett centrum för form och design vilket gör att en konstant ström av människor söker sig till området.



FLYGPLANSFABRIKEN

FASTIGHETSBECKENING <i>TVÄLFLINGAN 12</i>	2 RUM OCH KÖK <i>67</i>
OMRÅDE <i>TELEFONPLAN</i>	3 RUM OCH KÖK <i>1</i>
BOAREA <i>2 985 M²</i>	UPPLÅTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTT</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>73</i>	STATUS <i>SLUTSÅLT</i>
PARTNER <i>EGEN REGI</i>	TILLTRÄDE <i>2015</i>
1 RUM OCH KÖK <i>5</i>	



ND STUDIOS

FASTIGHETS BETECKNING <i>STORA SJÖFALLET 4</i>	1 RUM OCH KÖK <i>30</i>
OMRÅDE <i>HJORTHAGEN</i>	2 RUM OCH KÖK <i>16</i>
BOAREA <i>1 768 M²</i>	UPPLÅTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTTER</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>46</i>	STATUS <i>SLUTSÅLT</i>
PARTNER <i>EGEN REGI</i>	TILLTRÄDE <i>2016</i>

ND STUDIOS

– En nära-city-upplevelse

I östra delen av Norra Djurgårdsstaden, intill vatten och grönområden men på endast en armlängds, eller cykelturs, avstånd till pulserande Stureplan, bygger vi nu ND Studios – nyproducerade och yteffektiva lägenheter för den som vill kunna njuta av innerstadsliv till en rimlig kostnad. Denna explosivt expansiva nya stadsdel är ett av de mest spännande tillväxtområdena i Stockholm just nu och här är enormt mycket i görningen framöver.

I området planeras för kaféer, handel och restauranger, såväl som kultur, arkitektur och ett antal olika idrottsanläggningar bokstavligen runt knuten. Det är kanske därför intresset för Norra Djurgårdsstaden är lika explosivt som stadsdelens tillväxttakt. Norra Djurgårdsstaden erbjuder en rätt unik kombination av natur- och stadsliv. Bostäderna i ND Studios är noggrant planerade för att leverera max på såväl yteffektivitet som prisvärdhet. Det rör sig om 1:or och 2:or på mellan 30-50



kvm med god interiör standard, fönsterdörrar som sträcker sig från golv till tak och, som alltid, med hänsyn tagen till miljö och energibesparing i mesta möjliga mån. Såväl fasad som stomme och interiöra material är utvalda för att skapa boenden med låga driftskostnader och energiförbrukning och som kräver så lite underhåll från dig som möjligt. Dessutom tillkommer miljövänliga funktioner så som avfallskvarn i varje kök och den något högre rumshöjden ger ett härligt och rejält ljusintag. Föreningens medlemmar kommer även att ha tillgång till en egen bilpool.

Ett annat viktigt ingångsvärde när vi har ritat lägenheterna har varit flexibilitet – vi vill att det ska vara enkelt att forma sitt hem efter hur man vill leva för stunden. Så även om lägenheterna är relativt små erbjuder de många möjligheter genom sina funktioner och sin planering. ND Studios byggs med långsgående balkonger med en odlingslåda som kan ge lite extra liv.

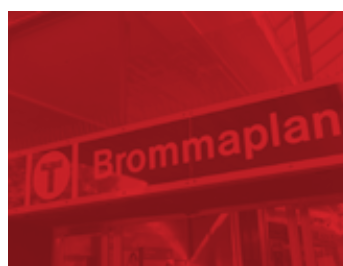


BROMMA TRACKS

– Ger ny puls till Västerort

Här i Stockholms omåttligt populära närförort Bromma, skapar vi nu Bromma Tracks – 249 nyproducerade bostäder varav huvudparten är yteffektiva 1:or och 2:or med beräknad inflytt 2016/2017. Bromma Tracks ligger längs med Drottningholmsvägen, nära både Stockholm City och Bromma flygplats, precis intill trafikknutpunkten Brommaplan. Dessutom går gröna linjens tunnelbana runt knuten med vilken du snabbt tar dig in till T-centralen. Brommaplan är ett område under stark utveckling med många planprocesser och byggprojekt som omfattar både bostäder och kontor. Hela centrum runt torget ska fräschas upp och moderniseras och här ska också en ny galleria etableras. Vid Brommaplan finns redan nu matbutiker, apotek, bank, post, gym, restauranger, hotell och systembolag – all service du behöver. Men det är ingenting mot hur det kommer se ut vid morgondagens Brommaplan. När all planerad nybebyggelse är färdig, inte minst den kommersiella, är det nog inte en alltför vågad gissning att Brommaplan kommer att höja pulsen i Västerort.

Bostäderna i Bromma Tracks är noggrant utformade för att vara optimalt yteffektiva och prisvärda. Planering och interiör ger en hög standard och god funktion i varje lägenhet. Dessutom har varje bostad egen balkong eller uteplats. Utöver det finns det också gemensam uteplats för hela föreningen med en skön pool i härligt solläge. Den stora innergården erbjuder både grönska och sittgrupper med goda grillmöjligheter. Här är det enkelt att leva socialt när och om man så önskar. Utformningen av Bromma Tracks är gjord för att ta vara på och ta hänsyn till omgivningarnas förutsättningar och det fina västerläget ger härligt ljus till både lägenheter och gård. Parkering finns det gott om. Både genom markparkering, garageparkering och generöst med cykelparkering – det ska vara enkelt att göra gröna val mellan varven!



- *STOR GRÖNSKANDE GÅRD I BRA SOLLÄGE*
- *GEMENSAM POOL MED SOLTERRASS*
- *STILFULLT OMBYTESRUM*
- *SITTGRUPPER MED PLATS FÖR GRILL*





BROMMA TRACKS

FASTIGHETS BETECKNING
LINNEDEUKEN 1

2 RUM OCH KÖK
166

OMRÅDE
BROMMA

3 RUM OCH KÖK
27

BOAREA
12 135 M²

4 RUM OCH KÖK
10

ANTAL BOSTÄDER
249

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

PARTNER
EGEN REGI

STATUS
SLUTSÅLT

1 RUM OCH KÖK
46

TILLTRÄDE
2016/2017

TELLUS TOWER

– Stockholm Creative District

SSM utvecklar Tellus Tower tillsammans med Wingårdh Arkitektkontor, utifrån en vision om att fastigheten ska bli ett nav för Stockholm Creative District. Med sina 75 våningar kommer Tellus Tower att bli ett av Sveriges mest spännande landmärken och norra Europas högsta bostadshus. Tellus Tower planeras bli 237 meter högt med cirka 700 bostäder optimerade för en till två personer. Fasaden på fastigheten kommer att vara av en högteknologisk karaktär. Stora fasta glaspartier från golv till tak ska ge ett generöst ljusinsläpp och milsviid utsikt.

Lägenheterna är utformade för att optimera mycket funktion på liten yta. För att skapa unika lösningar för det har SSM anlitat den berömde kinesiske designern Gary Chang som själv bott på 34 kvadratmeter i hela sitt liv. Stor vikt har lagts vid att skapa en levande bostadsmiljö där stadens puls och energi är tydlig. Av den anledningen kommer det i markplan att finnas kommersiella lokaler och på det översta planet en restaurang och skybar tillgänglig för allmänheten. Det kommer även att finnas en takterrass med pool. Tellus Tower tillsammans med utvecklingen av grannfastigheterna kommer totalt att skapa cirka 2 000 nya bostäder i området.





TELLUS TOWER

FASTIGHETS BETECKNING
TIMOTEJEN 17

OMRÅDE
TELEFONPLAN

BOAREA
27 000 M²

ANTAL BOSTÄDER
700

PARTNER
EGEN REGI

1 RUM OCH KÖK
420

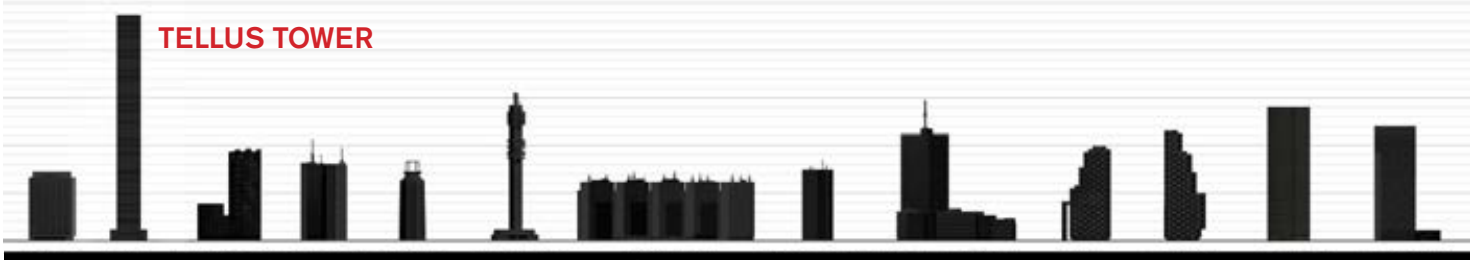
2 RUM OCH KÖK
280

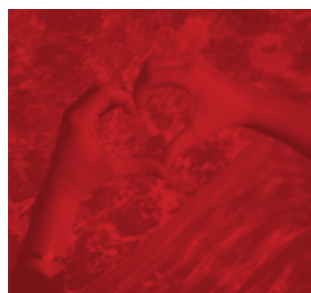
UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

STATUS
PLANERAT

TILLTRÄDE
2019

TELLUS TOWER





ROSTERIET

– Liljeholmens bästa läge

Alldeles intill Liljeholmstorget växer ett nytt bostadskvarter fram med bygget av Rosteriet. Fastigheten rymmer allt ifrån små kompakta ettor till större etagelägenheter och ett par kommersiella lokaler för affärer, café och kontor.

Området kombinerar storstadspuls med grönområden och badplatser. Med gångavstånd till både Hornstull, Trekanten och Gröndal har de boende det bästa av två världar runt hörnet. Fastigheten ligger cirka 50 meter från tunnelbana och tvärbana samt ett par minuter från E4:an och Essingeleden. Liljeholmen är ett expansivt område och en av Stockholms största knutpunkter i kollektivtrafiken.

Majoriteten av de 225 bostäderna, som varierar från ett till fem rum och kök, får generösa balkonger och många har sjöutsikt. Ledmotivet i utvecklingen av Rosteriet har varit platsanpass-

ning, både genom att ta hänsyn till Liljeholmens industriella arv, och genom att låta kvarteret vara en brygga mellan torg- och parkmiljön i närområdet. Lägenheterna är utformade för att kunna passa individuella behov. I flera fall finns möjligheten att göra en tvårumsbostad till en trerumsbostad beroende på de boendes livssituation och önskemål.

Som ett led i SSM:s verksamhetsidé att bygga bostäder med det lilla extra kommer Rosteriet även att få ett gemensamt poolområde mot Trekantsparken att användas av föreningens medlemmar.

Försäljningen av Rosteriets bostäder påbörjades hösten 2013 och vid utgången av 2014 var cirka 95 procent av bostäderna sålda.



ROSTERIET

FASTIGHETS BETECKNING <i>ROSTERIET 7</i>	3 RUM OCH KÖK <i>43</i>
OMRÅDE <i>LILJEHOLMEN</i>	4 RUM OCH KÖK <i>20</i>
BOAREA <i>15 593 M²</i>	5 RUM OCH KÖK <i>14</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>225</i>	UPPLÅTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTT</i>
PARTNER <i>ALECTA</i>	STATUS <i>FÖRSÄLJNING PÅGÅR</i>
1 RUM OCH KÖK <i>17</i>	TILLTRÄDE <i>2016</i>
2 RUM OCH KÖK <i>131</i>	



TURBINHALLEN

FASTIGHETS BETECKNING <i>NACKA SICKLAÖN 145:19</i>	ANTAL RUM <i>1-5 RUM OCH KÖK</i>
OMRÅDE <i>JÄRLA SJÖ, NACKA</i>	UPPLÅTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTTER</i>
BOAREA <i>14 400 M²</i>	STATUS <i>PLANERAT</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>CIRKA 200</i>	TILLTRÄDE <i>2017</i>
PARTNER <i>PROFI FASTIGHETER</i>	



TURBINHALLEN

– Ett kulturhistoriskt boende

Strax utanför trendiga Södermalm, i fantastiskt vackra Järla Sjö i Nacka, bygger vi om Turbinhallen – omkring 200 yteffektiva lägenheter med industrikaraktär, i olika storlekar. Det blir ett kulturhistoriskt boende i en riktig småstadsideyll, men med storstadens puls och utbud alldeles runt knuten.

Mitt i denna vattennära idyll bygger vi tillsammans med Profi Fastigheter varsamt om delar av Gustaf de Lavals historiska fabrikslokaler och gör bostäder med den spännande industrikaraktären bevarad. Det innebär bland annat en känsla av rymd och ljus även i mindre bostäder tack vare de stora vackra fönstren. Det kommer även förekomma nyproduktion i stil och utförande anpassad till fabriksmiljön. Som alltid bygger vi också med hänsyn tagen till miljön och energibesparing i största möjliga utsträckning och bostäderna är både yteffektiva och funktionella. Saltsjöbanan tar dig hit på ett klick från Slussen till station Saltsjö-Järla om du inte föredrar en kort cykeltur.

Järla Sjö är ett prisat och relativt sett nytt bostadsområde som ligger vid Järalsjöns norra strand. Här har man redan satsat på att skapa en levande småstad med butiker och restauranger och det är en trend som håller i sig.





TWIN HOUSE

FASTIGHETS BETECKNING
SUTTUNG 5

OMRÅDE
DJURSHOLMS ÖSBY

BOAREA
648 M²

ANTAL BOSTÄDER
28

PARTNER
STUDENTBACKEN

ANTAL RUM
1 – 2 RUM OCH KÖK

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER
FÖR STUDENTER

STATUS
PLANERAT

TILLTRÄDE
2016

TWIN HOUSE

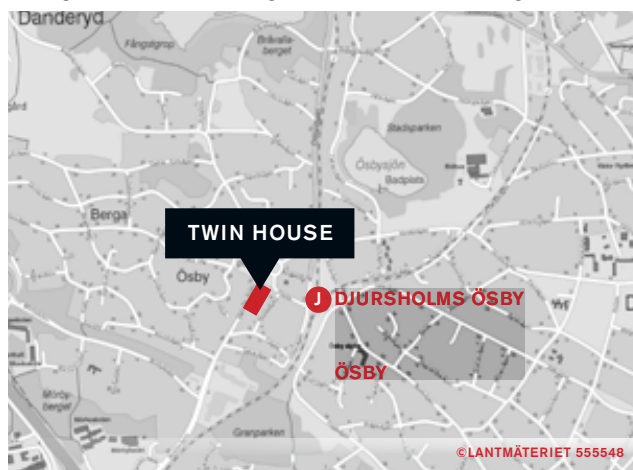
– Bostadsrätter för studenter

Nu kan vi välkomna alla Stockholms studenter in i bostadsmarknaden med ett nytt bostadsalternativ, enbart för studenter. Bara 6-7 minuters tågresa från Stockholms universitet och ca 10 minuter från KTH samt Stockholms innerstad planerar Studentbacken att bygga omkring 28 funktionella och yteffektiva bostadsrättslägenheter mitt i gröna och lummiga Djursholms Ösby.

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och därmed finns möjligheten att redan som student kunna komma in i den tuffa bostadsmarknaden och desutom spara i sitt boende. Själva bostäderna är modernt planerade och väldigt funktionella med god maskinell utrustning samt smarta förvaringslösningar. Grundstandarden är mycket god och som alltid görs materialval med hänsyn tagen till miljö och energieffektivitet. Lägenheterna ligger i två, nästan identiska villafastigheter med gemensam uteplats samt utrymme för parkering för såväl cyklar som mopeder och bilar.

Inom 5 minuters promenadavstånd ligger Djursholms Ösbys järnvägsstation med direktförbindelse till Stockholms universitet, KTH och Stockholms innerstad. Det finns både cykel- och promenadvägar till Mörby centrum eller varför inte ta bussen vars hållplats ligger inom ett kort promenadavstånd. I Mörby Centrum finns butiker, gym, bibliotek, restauranger och caféer samt all service man kan behöva. Här finns även goda förbindelser med tunnelbana och bussar.

Twin House kan bäst summeras som ett smidigt boende – för ett smidigt socialt liv, ett smidigt hemmaliv och ett smidigt studentliv.





THE LOFT

FASTIGHETS BETECKNING
SÅGTORP 2

1 RUM OCH KÖK
83

OMRÅDE
TÄBY

2 RUM OCH KÖK
10

BOAREA
2 292 M²

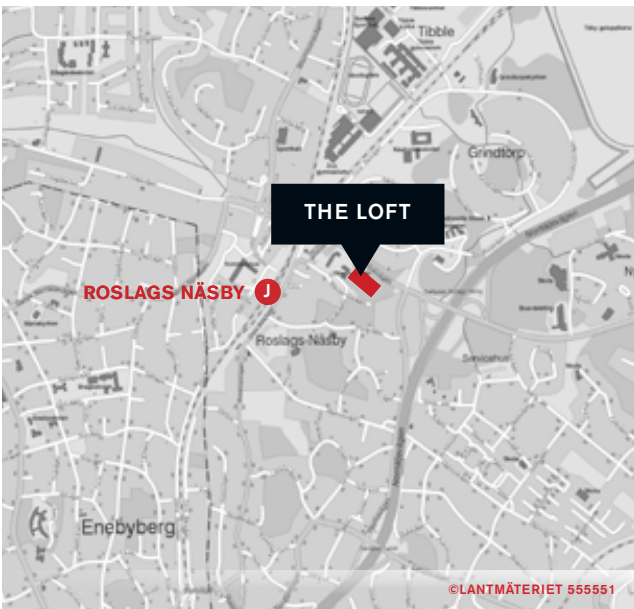
UPPLÅTELSEFORM
HYRESRÄTT FÖR STUDENTER

ANTAL BOSTÄDER
93

STATUS
PLANERAT

PARTNER
STUDENTBACKEN

TILLTRÄDE
2018



THE LOFT

– För dig som är student

I Roslags Näsby, vid Näsbylundsvägen och Ytterby Skolgränd, cirka en kilometer söder om Täby Centrum, utvecklar Studentbacken projektet The Loft. Området gränsar bland annat till Lahäll och Enebyberg i Danderyd. Läget är mycket centralt i området. På 400 meters promenadavstånd når man Roslags Näsby centrum och Roslagsbanans station, och på samma avstånd åt andra hållet stannar flertalet bussar. Både tåget och bussarna har direktförbindelse till bland annat Stockholms universitet, KTH och Stockholms city. Täby Centrum ligger på ett bekvämt cykelavstånd eller en hållplats bort med Roslagsbanan.

The Loft är Studentbackens första projekt med upplåtelseformen hyresrätt och är enbart tänkt för studenter. Antalet lägenheter planeras bli 93 stycken, fördelat på storlekar om 83 stycken 1:or och 10 stycken 2:or.

Byggnadens storlek och gestaltning är anpassad efter övrig bebyggelse i området för att smälta in i befintlig miljö. Kvalitet och tekniska lösningar kommer att vara i paritet med modernt byggande och anpassat för upplåtelseformen hyresrätt och i synnerhet för studentboende. Lägenheterna kommer att ha förråd och en gemensam uteplats. Självklart blir det också en cykelparkering med gott om platser.





KOSMOPOLITEN

– Bo lokalt, lev globalt

Kosmopolit (av grekiska: kosmos, världen och polites, medborgare). Kosmopoliten är "världsmedborgaren", alltså en människa som med sitt intresse omfattar inte bara sitt fädernesland, utan alla jordens folk, en person som vistas än i det ena, än i det andra landet, eller som har lätt för att tillägna sig skilda folks sedvänjor, enligt Wikipedia. Vi tror att den beskrivningen kommer att passa mycket bra in på Brf Kosmopoliten då projektet ligger mitt i Kista Science City, en av norra Europas mest dynamiska företagsparker inom ICT (Information and Communications Technology).

Det övergripande målet för området Kista Äng är utveckling med en ny tät kvartersstruktur och en levande stadsmiljö för boende, studenter och besökare i stadsdelen. Arkitekturen ska vara av hög kvalitet och möta den internationella känslan som är en av Kistas förutsättningar och kvaliteter. Odlingar på hustak och fasader klädda i solceller är några av idéerna som

arkitekterna hoppas ska bli verklighet. Totalt i området planeras det för 1 100 nya bostäder, varav 300 för studenter. I området finns redan i dag en internationell känsla i allt från stadens arkitektoniska uttryck till utbud av shopping, service, kultur, nöjen och mötesplatser.

Boende i Brf Kosmopoliten kommer att ha nära till tunnelbanan och Kista Galleria. Gallerian innehåller 140 butiker, Sveriges största restaurangtorg, hotell, garage och biografier m.m. Där finns även ett stort utbud av service såsom bank, tandläkare, systembolag, vårdcentral och apotek. Även Kistamässan ligger på bekvämt promenadavstånd. Ett flertal busslinjer passerar också här dagligen. Helenelunds pendeltågsstation ligger på 10 minuters promenadavstånd. Planer finns på en förlängning av tvärbanan fram till Helenelund (Kistagrenen) med start 2017. Transporttiden till Bromma flygplats är cirka 10 minuter och till Arlanda och Stockholms city cirka 15 minuter med bil.



KOSMOPOLITEN	
FASTIGHETS BETECKNING <i>AKALLA 4:1</i>	ANTAL RUM <i>1 – 3 RUM OCH KÖK</i>
OMRÅDE <i>KISTA</i>	UPPLÄTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTTER</i>
BOAREA <i>CA 12 000 M²</i>	STATUS <i>PLANERAT</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>210</i>	TILLTRÄDE <i>EJ FASTSTÄLLT</i>
PARTNER <i>EGEN REGI</i>	



WEST SIDE SOLNA

FASTIGHETS BETECKNING
SLINGAN 1

ANTAL RUM
1-4 RUM OCH KÖK

OMRÅDE
SOLNA

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

BOAREA
11 250 M²

STATUS
PLANERAT

ANTAL BOSTÄDER
213

TILLTRÄDE
2018

PARTNER
ALECTA

WEST SIDE SOLNA

– I gränslandet mellan Solna och Sundbyberg

I West Side Solna kommer man att bo i gränslandet mellan Solna och Sundbyberg. Läget har suveräna kommunikationer med bara 11 minuter med tunnelbanan in till Stockholms city från Näckrosens tunnelbanestation och har du bil når du bland annat E4:an smidigt och snabbt.

I omgivningarna finns Gamla Filmstaden med biograf, restauranger och gym. Inom gångavstånd ligger Sundbybergs centrum med sina smågator och spännande mötesplatser, stora utbud av restauranger och unika butiker, men också all nödvändig service. Går du åt andra hållet kommer du till Solna centrum, där finns inte mindre än 120 butiker, flertalet restauranger och service såsom banker, apotek och systembolag i en skön inomhusmiljö.

I Solna ligger Friends Arena där Skandinavians största köpcenter, Mall of Scandinavia, håller på att byggas. Den invigs under hösten 2015 och kommer att ha runt 250 butiker och restauranger och en biograf med 15 salonger.

Antal lägenheter planeras bli drygt 200 stycken, merparten 1 – 2 rok. I de nedre planen är det tänkt att finnas affärer, caféer och eventuellt någon form av restaurangverksamhet. På hustaket planeras det för en terrass med spabad och på innergården en lummig park med sociala ytor. Många av lägenheterna får minst en stor balkong, flertalet med fin utsikt. Husets fasad kommer att ha inslag av både tegel och puts, för att ta tillvara på historien och försöka skapa något som känns modernt men med inslag av traditionella materialval som ligger i linje med områdets befintliga bebyggelse.





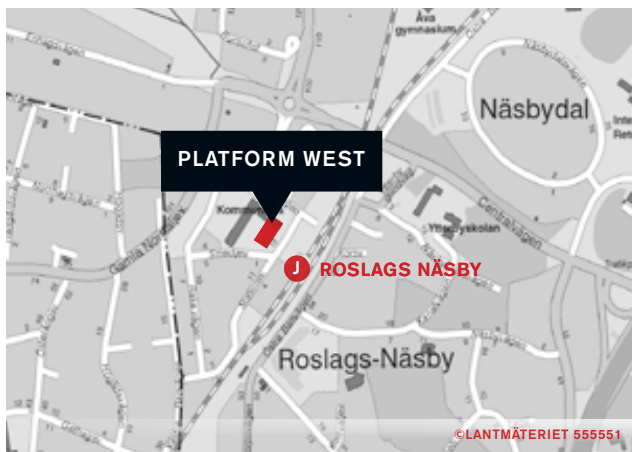
PLATFORM WEST

– Med bästa kommunikationsläge

Platform West ligger i Västra Roslags-Näsby som håller på att utvecklas till en spännande och levande stadsdel, med varierad bebyggelse och Täby kommuns kanske bästa kollektivtrafikläge. Projektområdet är beläget invid Enhagsvägen/Centralvägen, väster om Roslagsbanans station Roslags Näsby och norr om Smedjevägen. I väster angränsar området till Enebyberg i Danderyds kommun.

Platform West ligger alldeles intill Roslagsbanans station Roslags Näsby som har två plattformar och är förgreningsstation för tåg mot Kårsta och Österskär. Inom promenadavstånd finns direktbussarna till Stockholms universitet, KTH och Stockholm City och E18 ligger strax utanför. Service och kommersiellt utbud finns i anslutning till stationen och i Roslags-Näsby centrum. Ett större utbud finns i Täby centrum, cirka en kilometer nordost om området eller en station bort med roslagsbanan.

Huset planeras i dagsläget att innehålla 79 st lägenheter om 1 – 3 rok. Majoriteten av lägenheterna kommer att vara 1:or och 2:or. I entréplanet planeras det bland annat för caféverksamhet, gärna med uteservering med tanke på det mysiga läget mot torget. Lägenheterna blir yteffektiva, med smarta lösningar och tillgång till balkong. Balkongernas djup varierar för att möjliggöra mera funktionella och intima bostadsentréer. Där balkongerna vänder sig mot kvällssolen breddas de ytterligare för att ge plats för privata uteplatser. Fasader och balkongräcken varierar i material för att ge liv och variation i fasadens utseende.



PLATFORM WEST

FASTIGHETS BETECKNING
DEL AV ROSLAGS NÄSBY
28:7 MFL

OMRÅDE
VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY

BOAREA
3 629 M²

ANTAL BOSTÄDER
79

PARTNER
EGEN REGI

ANTAL RUM
1 – 3 RUM OCH KÖK

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

STATUS
PLANERAT

TILLTRÄDE
2018





THE LAB

FASTIGHETS BETECKNING <i>TRUBADUREN</i>	2 RUM OCH KÖK <i>124</i>
OMRÅDE <i>SOLNA/HUVUDSTA</i>	3 RUM OCH KÖK <i>48</i>
BOAREA <i>14 335 M²</i>	UPPLÅTELSEFORM <i>BOSTADSRÄTTER</i>
ANTAL BOSTÄDER <i>266</i>	STATUS <i>SLUTSÅLT</i>
PARTNER <i>ALECTA</i>	TILLTRÄDE <i>2016/2017</i>
1 RUM OCH KÖK <i>94</i>	

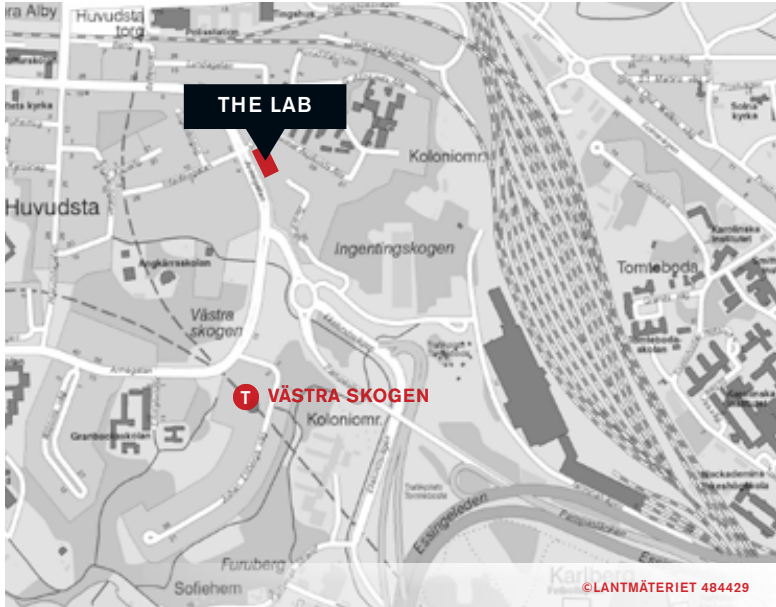


THE LAB

- Vetenskap i byggnadens DNA

Mitt emellan stad, skog och vatten i Solna utvecklar SSM ett nytt boende för morgondagens stockholmare. Solna präglas av en modern och urban stadsmiljö med närhet till citykärna och goda kommunikationer, något som uppskattas av SSM:s kunder. Det nya bostadsprojektet har fått sitt namn - The Lab - efter Statens Bakteriologiska Laboratorium som tidigare hade sin verksamhet i området. Byggnaden ritades på 1930-talet av den välrenommerade arkitekten Gunnar Asplund. Bostäderna kommer att byggas i tre huskroppar och totalt uppgå till 266 bostäder. Storleken på bostäderna varierar mellan ett till tre rum och kök på 35 till 90 kvadratmeter, med fokus på ett till två rum och kök.

Såväl fasad som stomme och interiöra material är utvalda för att skapa boenden med låga driftskostnader och låg energiförbrukning. För att underlätta de boendes vardagslogistik kommer The Lab också att erbjuda ett stort garage om två våningar och en stor cykelparkering med ett tillhörande servicerum. Två kommersiella lokaler inryms i fastigheten, vilket kommer ge ytterligare liv och rörelse i området. Under senhösten 2014 påbörjades byggnationen av fastigheten och förväntansfulla bostadsköpare kan flytta in under senare delen av 2016.



**VI TAR ETT AKTIVT ANSVAR FÖR
STOCKHOLMSREGIONENS
STADSUTVECKLING GENOM ATT
PRODUCERA EFTERFRÅGADE
BOSTÄDER TILL RIMLIGA PRISER**



FORTSATT FOKUS PÅ HÅLLBART FÖRETAGANDE

Den bostadsbrist som idag finns inom stockholmsregionen är inte bara en svår situation för den enskilda individen som behöver en bostad för att kunna studera eller arbeta - utan även för det svenska samhället i stort. Bostadsbristen i Stockholm bidrar till att göra regionen mindre attraktiv och den slår direkt mot jobb och tillväxt. Detta är alarmerande eftersom huvudstadsregionen är Sveriges tillväxtmotor och kan långsiktigt leda till att regionen förlorar sin attraktivitet, vilket i så fall kommer att få en direkt påverkan på arbetstillfällena och regionens tillväxt.

SSM tar ett aktivt ansvar för stockholmsregionens stadsutveckling genom att producera kvalitativa och efterfrågade bostäder till rimliga priser. SSM vill bygga så många bostäder som möjligt, något som konkretiserats i ett tydligt mål om att årligen producera 1 000 bostäder från och med 2018.

HÅLLBARHET SOM EN INTEGRERAD DEL AV VERKSAMHETEN

Hållbart företagande inom SSM innebär övergripande att ta ett ekonomiskt, miljömässigt, etiskt och socialt ansvar. I praktiken innebär det att bolagets primära intressenter; medarbetare, kunder, samarbetspartners, leverantörer, offentliga aktörer och ägare, i den dagliga verksamheten ska agera etiskt korrekt, ta aktivt ansvar för bostadsutveckling, värna om och visa respekt för människa och miljö samt ha ett långtgående och genuint engagemang inom boenderelaterade frågor. En företagskultur

baserad på värdeorden energi, engagemang och glädje genomsyrar all dialog och allt samarbete mellan medarbetare och bolagets övriga intressenter.

PLATTFORM FÖR FORTSATT ARBETE INOM HÅLLBARHET

En självklar grund för SSM är att respektera tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed och praxis. För att bygga en sund företagskultur och ett långsiktigt hållbart och lönsamt bolag har ett antal viktiga policyer och riktlinjer inom hållbarhet formulerats och kommunicerats under året inom bolaget. Bolagets relationer till samarbetspartners och leverantörer präglas av en hög affärsmoral och SSM har därför tagit fram en uppförandekod för sina leverantörer samt en kravlista som används vid inköp.

För att åstadkomma attraktiva och miljövänliga bostadsområden sker bostadsutveckling och utveckling av dess närmiljö i nära samarbete mellan SSM, kommun och projektörer. I ett inledande skede av projektet definieras ofta gemensamma övergripande miljömål. Dessa mål ligger sedan till grund för ett mer detaljerat miljöarbete. Miljömål som SSM ofta har att ta hänsyn till och som vägleder fortsatt arbete i utvecklings- och produktionsfaserna kan sammanfattas i; en sund livsmiljö för att bo, arbeta och vistas i, en minimal miljöpåverkan samt ett effektivt nyttjande av resurser.



MINIMAL MILJÖPÅVERKAN OCH SUND LIVSMILJÖ

TYDLIG MILJÖPOLICY

SSM verkar för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till en bättre miljö. Det aktiva miljöarbetet inom bolaget styrs framförallt av att vi hanterar miljöfrågor som en integrerad del i verksamheten, och där det är möjligt tar hänsyn till miljöaspekter. Vi söker alltid uppfylla krav enligt gällande miljölagstiftning, normer och rekommendationer för till exempel miljöfarlig avfallshandling. Vid val av byggproduktionsmetod väljer SSM det alternativ som är resurssnålt och har lägsta möjliga miljöpåverkan. Bolaget tar hänsyn till inverkan på miljön vid köp av varor och tjänster, till exempel genom att använda miljödeklarerade material och byggvaror, och minimera mängden restprodukter och avfall.

HÅLLBARA BYGGNATIONER MED MINIMAL MILJÖPÅVERKAN

SSM har som mål att bostäderna ska vara hållbara och ha en låg miljöbelastning. Samtliga av SSM:s nybyggnationer strävar efter att uppnå kraven för miljöbyggnad Silver. Det är ett verkningfullt certifieringsprotokoll för att skapa miljömässigt hållbara byggnader.

För att förhindra att skadlig fukt uppstår påbörjas fuktsäkring redan tidigt i byggprocessen och fortsätter sedan under projektering och produktion. Tidigt i byggprocessen planeras för en effektiv användning av byggmaterial och effektiv infrastruktur. Materialval för byggnaderna görs enligt tydliga prioriteringar för att uppnå så hög grad av återvinningsbarhet som möjligt och återanvändning av jord- och bergmassor på projektområdet eftersträvas.

SUND LIVSMILJÖ

Liv och rörelse skapar trygghet. För att stimulera detta är SSM mån om att skapa mötesplatser för en aktiv social samvaro i sina projekt och i närmiljön inom stadsdelen. Bolaget verkar för att boende kan använda cykel som ett enkelt färdmedel genom cykelvägar och cykelparkeringar vid bostäder, kontor och inom projektområdet eftersträvas.

Vidare verkar bolaget aktivt för att skapa förutsättningar för att starta en bil- och cykelpool med miljövänliga bilar för boende, som ett komplement till kollektivtrafik. Parkeringsplatser för dessa bilar, tillsammans med laddningsmöjligheter för hybridbilar ska finnas tillgängligt inom området. Bostadsområdet förses med riklig vegetation och befintliga stora träd sparas i möjligaste mån. För att minimera transporter till området i framtiden utreds också möjligheter till stationär sopsugsanläggning.



SSM HAR UNDER ÅRET TECKNAT FLERA STRATEGISKA AVTAL FÖR ATT SÄKERSTÄLLA ATT UPPSATTA MÅL FÖR MILJÖ OCH KVALITET KAN NÅS.



För att säkerställa bra materialval riskbedöms och värderas samtliga kemiska byggprodukter med avseende på kända hälsofarliga ämnen och allergener. SSM strävar också efter att nå en så låg energianvändning som kan anses ekonomiskt möjligt för el, värme och eventuellt kyla.

SSM har under året tecknat flera strategiska avtal för att säkerställa att uppsatta mål för miljö och kvalitet kan nås. Bland annat har avtal för hantering av sopor och återvinning av restprodukter från byggarbetsplatserna tecknats. Under våren 2015 kommer avtal om leverans av grön el, framställd av vattenkraft, att tecknas för att säkerställa leverans till samtliga byggarbetsplatser och SSM:s huvudkontor.



MODERN, DYNAMISK OCH ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Precis som under 2013 har ett fortsatt intensivt arbete gjorts även under 2014 för att ytterligare förstärka en kompetenskraftig entreprenörsdriven organisation baserad på SSM:s kärnvärden – energi, engagemang och glädje. Med de lyckade rekryteringar som skedde under föregående år har SSM en välutbildad organisation med gedigen erfarenhet. Betydelsefullt för både de roller som arbetar med utveckling av bostäder för morgondagens stockholmare och inom de centrala stödfunktionerna. Medarbetare och kunder är nyckeln till bolagets fortsatta framgång och tillväxt. SSM erbjuder därför kundefterfrågade produkter samt kreativa, säkra och trivsamma arbetsmiljöer som stimulerar och uppmuntrar medarbetarnas delaktighet och nytänkande.

För att realisera bolagets tillväxtplaner har rekrytering och resursplanering varit ett övergripande och viktigt fokusområde under året. Medelantal medarbetare under 2014 var 33, varav 19,5 män och 13,5 kvinnor. Genom de strategiskt viktiga organisationsförändringar som genomförts under året inom bland annat området marknad och försäljning och införandet av nya funktioner, har SSM ännu starkare rustats för att bemöta kundernas förväntningar och krav på en modern innovativ bostadsutvecklare.

STORT ENGAGEMANG OCH HÖG ENTREPRENÖRSANDA

För att säkerställa SSM:s fortsatta expansion över tid har medarbetarna god insikt och är delaktiga i bolagets olika strategier och mål. De är väl insatta i och förstår värdet av sin egen roll och hur de som enskilda medarbetare kan bidra till verksamhetens bästa och dess resultatuppfyllelse. SSM präglas av tydliga gemensamma värderingar och affärsmässigt agerande där medarbetare uppmuntras att ta egna initiativ och utforma sitt arbete. Beslutsfattandet sker långt ut i organisationen vilket för medarbetarna skapar goda påverkansmöjligheter där den enskildes kompetens och erfarenheter tillgodotas och skapar ett stort engagemang.

GODA MÖJLIGHETER TILL UTVECKLING

Möjligheterna att vidareutvecklas är ett annat skäl till den goda trivsel som finns inom SSM. Bolagets snabba tillväxt och utveckling har gjort att många medarbetare har getts möjlighet till förändrade och utökade ansvarsområden, samt till att utvecklas i nya roller då de valt att arbeta i SSM. Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan vilken utvärderas i samband med det årliga obligatoriska utvecklingssamtalet, men även i den löpande återkopplingen mellan medarbetare och chef. Medarbetares behov och önskemål om kompetensutveckling tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt när dessa sammanfaller med verksamhetens krav och behov. Kompetensutvecklingen sker via exempelvis erfarenhetsutbyte, interna och externa utbildningar eller egen inläring. Under året har SSM också erbjudit praktikplatser till studerande vilket har varit lärorikt och värdefullt för både praktikanter och bolaget.

FRÄMJAR ETT JÄMSTÄLLT SAMHÄLLE

Jämställdhets- och mångfaldsfrågor är integrerade i SSM:s verksamhet, såväl i det interna arbetet som i bolagets roll som samhällsaktör. SSM jobbar aktivt med att uppnå en bra köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. SSM accepterar inte att medarbetare, kunder, samarbetspartners, leverantörer eller andra utsätts för någon form av kränkande särbehandling.

AKTIVT ARBETE FÖR EN GOD OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

En god och säker arbetsmiljö är en strategiskt fråga och en integrerad del av verksamheten inom SSM. Arbetsmiljön inom bolaget omfattar alla anställda och uppdragstagare. För att uppnå en god arbetsmiljö har SSM som målsättning att:

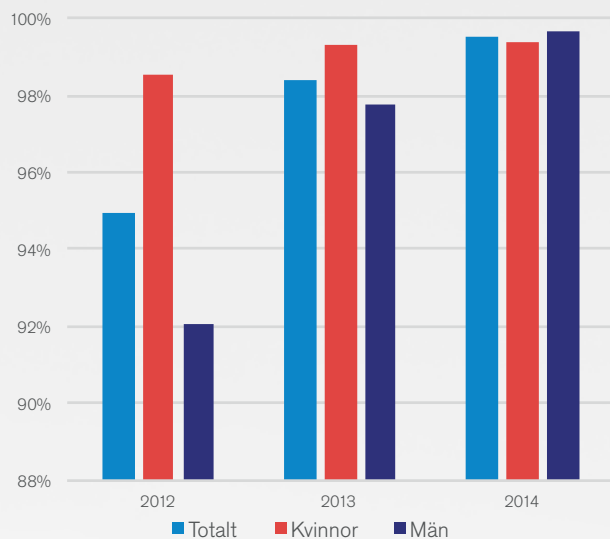
- Medarbetare ska ha rätt till en bra arbetsmiljö; fysiskt, psykiskt, socialt samt en ergonomiskt anpassad arbetsplats.
- Arbeta systematiskt med arbetsmiljöfrågor som en integrerad del i verksamheten för att bland annat uppfylla krav och förväntningar på en säker och trygg arbetsmiljö.
- Skyddsföreskrifter och andra riktlinjer för en säker och trygg arbetsmiljö och arbetsplats ska respekteras och följas av alla.
- Medarbetare ska ha tillgång till information och kunskap för att aktivt ta ansvar samt medverka i arbetsmiljöarbetet.

Målsättning med arbetsmiljöarbetet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund, trevlig och utvecklande arbetsplats för alla anställda genom att bland annat förebygga risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa med stöd av månatliga möten med skyddsombud och HR-chef som arbetsgivarrepresentant. Då genomförs även skyddsronder på huvudkontoret och veckovis på byggarbetsplatserna och på så sätt följer SSM systematiskt upp och utvärderar insatser för att verksamhetsanpassa och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön. Initiativ och ansvar att skapa en god arbetsmiljö, förebygga risker och lösa eventuella arbetsmiljörelaterade problem är en gemensam angelägenhet för alla verksamma inom SSM varför arbetet bedrivs öppet och i samverkan.

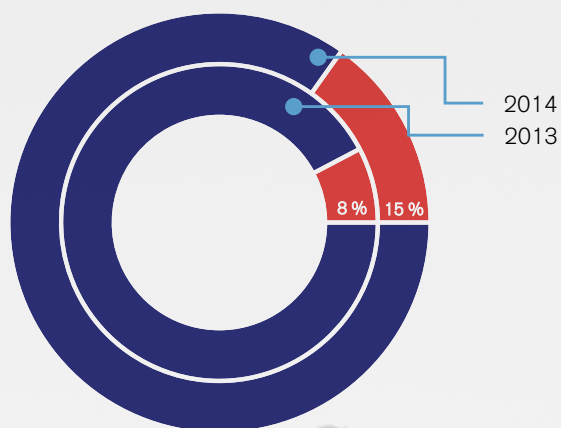
FRISKVÅRD OCH HÄLSA I FOKUS

Att god hälsa har en positiv effekt på frisknärvaro och arbetsresultat är kända fakta. SSM uppmuntrar till fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom friskvårdsbidrag till samtliga medarbetare. Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar och vid personalaktiviteter förekommer ofta någon typ av fysisk aktivitet. SSM har som målsättning att frisknärvaron ska vara över 95 procent och uppnådde 2014 hela 99,6 (98,4) procent.

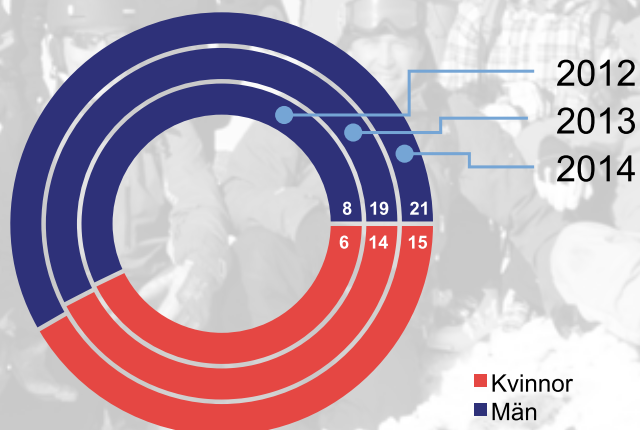
FRISKNÄRVARO



PERSONALOMSÄTTNING



KÖNSFÖRDELNING



GENOMSNITTSÅLDER

47,2 **47,3**

KVINNOR

MÄN

ORGANISATION OCH BOLAGSSTYRNING

STYRNING INOM SSM

SSM Holding AB (publ) är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolaget som grundades 1993 bedriver idag verksamhet inom bostadsutveckling i stockholmsregionen.

Det övergripande ägardirektivet är att SSM ska utvecklas till att bli ett lönsamt, konkurrenskraftigt och uthålligt bolag inom projektutveckling av bostäder. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse, advisory board, ledning och medarbetare

Till grund för bolagets styrning är bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. SSM arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget. SSM tillämpar för närvarande inte svensk kod för bolagsstyrning.

AKTIEÄGARE

Bolagets grundare Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand äger, genom bolag, till lika delar SSM. Med anledning av bolagets ägarstruktur finns ingen valberedning. Styrelsens ordförande hanterar i stället nominering av nya styrelseledamöter i samråd med ägarna.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen för SSM anger att bolaget ska förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämma. Bolagsordningen finns i sin helhet på www.ssmfastigheter.se.

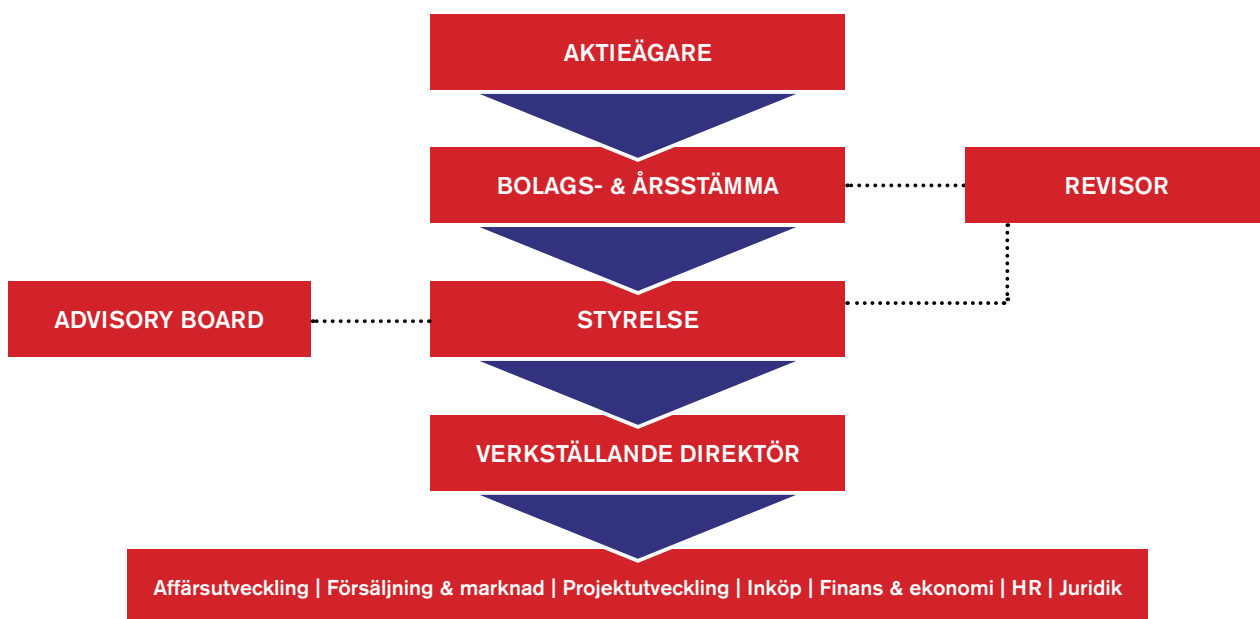
ÅRSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls den ordinarie

bolagsstämman, årsstämman, inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse till årsstämman sker genom direkta utskick till aktieägarna.

När en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas utfärdas kallelse tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Vid årsstämman fattas bland annat beslut om, fastställande av bolagets räkenskaper, dispositioner av vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Stämman väljer en styrelse och utser en revisor samt beslut fattas om ersättning till dessa och principer för ersättning till verkställande direktör och ledningsgrupp. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.



EXTERNA STYRINSTRUMENT

Aktiebolagslagen | Årsredovisningslagen | NASDAQ OMX Stockholms regelverk | Aktiemarknadsnämndens uttalanden | Relevanta lagar och förordningar

INTERNA STYRINSTRUMENT

Bolagsordning | Arbetsordning för styrelsen | Instruktion för VD | Finansiell rapportinstruktion | Affärsidé och mål | Strategier | Värderingar | Policyer

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda eller företrädde aktier utan begränsningar i röstetalet.

Årsstämman för verksamhetsår 2013 hölls den 24 april 2014 på bolagets huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisor var närvarande. Räkenskaperna för 2013 fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet.

VAL AV STYRELSE OCH REVISORER

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, varav högst sex suppleanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Styrelsens ordförande tar fram förslag till ledamöter i samråd med ägargruppen.

Enligt bolagsordningen ska stämman utse en till två auktoriserade revisorer, med eller utan revisorssuppleanter. Revisor väljs för en period om fyra år i taget.

EXTERN REVISION

Den valda revisorn granskar årsredovisning, bokföring, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2014 valdes PwC som revisor för de kommande fyra åren, med Ola Salemyr som huvudansvarig revisor. Ola Salemyr har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till SSM:s ägare eller verkställande direktör. Ola Salemyr har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått SSM i revisionsnära uppdrag främst relaterade till frågor i anslutning till bolagets redovisningsprinciper.

STYRELSE

Styrelsen huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter i enlighet med gällande lagstiftning och god sed samt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Styrelsen ansvarar för den strategiska utvecklingen, organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Styrelsen ska fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ansvarar även för att inrätta effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsen tillsätter och entledigar verkställande direktör samt ledamot av advisory board. Styrelsen ansvarar också för att riktlinjer till verkställande direktör och advisory board ges, bland annat genom skriftliga instruktioner. Arbetet regleras genom en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot advisory board och verkställande direktör.

Ordföranden följer också verksamheten i dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för att upprätthålla god kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar också för utvärdering av både styrelsens arbete och den verkställande direktörens arbete.

Styrelsen för bolaget består sedan december 2013 av styrelseordförande Ulf Morelius tillsammans med ledamöterna Peri Kuldkepp och Christofer Sjöstrand.

Styrelsens arbete följer en årlig plan med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter (sid 38). Vid de ordinarie mötena lämnar även verkställande direktör allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av

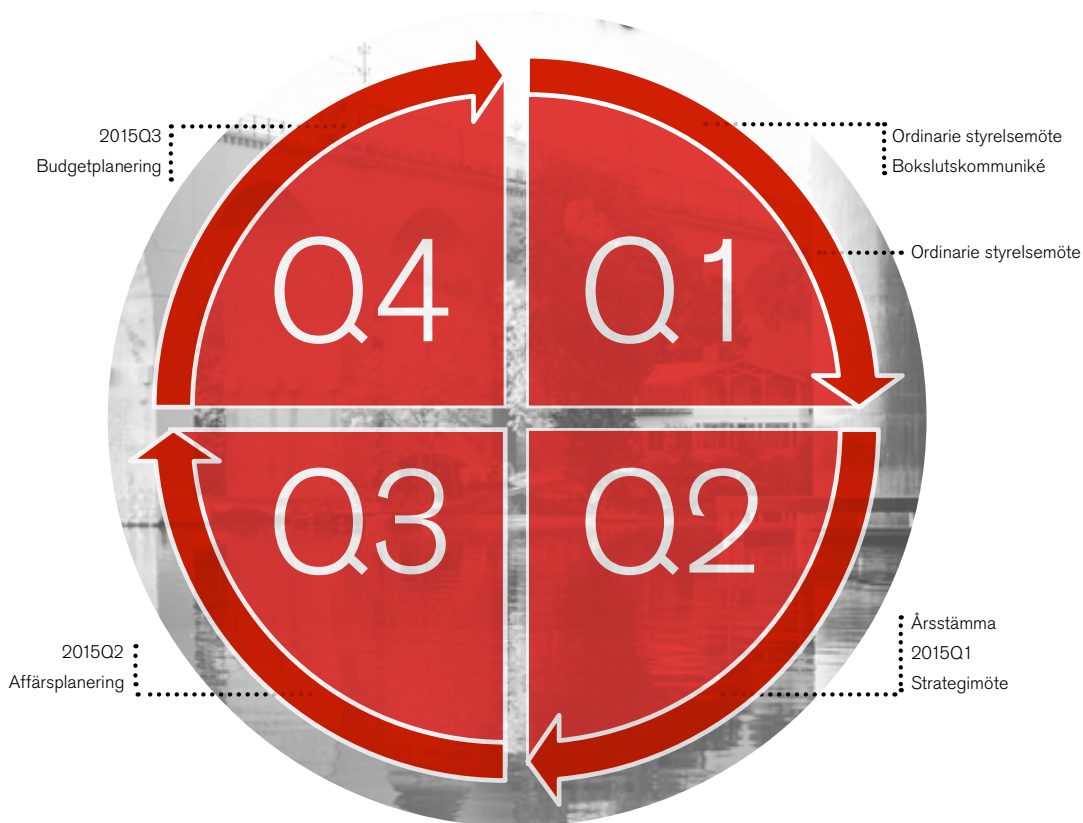
affärsplanen, bolagets ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt samt information rörande bolagets behov av finansiering.

I en av styrelsen beslutad rapportinstruktion stipuleras att styrelsen senast femton dagar efter utgången av varje kalendermånad ska erhålla underlag om försäljning jämfört med budget, nya investeringar, pågående projekt, organisation tillsammans med en kommentar från verkställande direktör. Vidare ska styrelsen enligt rapportinstruktion tillsammans med årligen fastslagen agenda erhålla resultat- och balansrapport jämfört med budget och föregående år, resultatprognos för innevarande år samt likviditetsrapport inklusive prognos för 24 månader. Kvartalsrapport publiceras på bolagets hemsida inom 60 dagar efter utgången kvartal och årsredovisning inom 120 dagar efter årets utgång.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft tio möten under 2014.

ADVISORY BOARD

Styrelsen inrättade under 2013 ett så kallat advisory board. Funktionen, som enbart är rådgivande, ska lämna råd och rekommendationer till styrelsen i enlighet med av styrelsen fastställd arbetsordning samt i enlighet med frågeställningar som styrelsen eller verkställande direktör hänskjuter till advisory board. Ledamöter i advisory board kan inte hållas ansvariga för råd som lämnats, eller sådana som borde ha lämnats, till styrelse och verkställande direktör. Arbetet i advisory board präglas av sekretess och informationsflödet sker via styrelse och verkställande direktör. Nuvarande arbetsordning fastställdes i april 2014 av styrelsen och gäller för ett år i taget, men revideras löpande när så erfordras.



Utöver konstituerande möten träffas advisory board vid behov, cirka fem gånger per år. Advisory board ska sammankallas om en styrelseledamot eller verkställande direktör begär det. Mötet inleds med en genomgång av föregående mötesprotokoll varefter protokollet godkänns. Därefter ska den fråga som föranlett mötet behandlas. Möten kan också ske per telefon eller genom videokonferens.

Advisory board består av fyra ledamöter med varierande kompetensområden. Ledamöterna är Ian Harcourt, Anders Jansson, Erik Olsson samt Ulf Sjöstrand.

Genom arbetsordning följer att bland annat frågor enligt nedan kan ställas till advisory board för rådgivning och underställas styrelsen för beslut:

- Upptagande av nya lån till bolaget, utställande av garanti eller säkerhet för förpliktelse eller pantsättning av bolagets egendom.
- Försäljning eller förvärv av tillgångar som inte omfattas i den av styrelsen fastställda budgeten samt försäljning.

- Övriga åtaganden av osedvanlig art eller som innebär betydande ekonomiska åtaganden för bolaget.
- Försäljning, förvärv, etablering eller avveckling av verksamhet eller del av verksamhet.
- Ingående av leasingavtal eller leveransavtal med lång varaktighet eller med osedvanliga villkor.
- Ingående av avtal som är av särskild betydelse för bolaget, till exempel långvariga samarbetsavtal.
- Köp, försäljning och upplåtelse av rättigheter i värdepapper.
- Köp, försäljning och upplåtelse av rättigheter i fast egendom.

Väsentliga frågor för styrelsen och advisory board har under året varit förvärv, försäljning och utveckling av en organisationsstruktur som lämpar sig för tillväxt. Exempelvis fattades beslut om förvärv av fastigheterna kv Trubaduren och kv Slingan i Solna.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNINGSGRUPP

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Där anges att verkställande direktör ansvarar för den dagliga förvaltningen av bolagets angelägenheter. Verkställande direktör ska i samverkan med styrelsen initiera och ge ändamålsenliga underlag för styrelsens beslut i frågor om övergripande mål och strategier. Verkställande direktör svarar vidare tillsammans med styrelseordföranden för att styrelsemöten planeras och förbereds beträffande dagordning, kallelse samt underlag till ärenden med mera.

Verkställande direktör ansvarar vidare för att råd och rekommendationer inhämtas från advisory board, och vidarebefordras till styrelsen. Verkställande direktör ansvarar slutligen för att av styrelsen fattade beslut verkställs och att instruktioner givna av styrelsen följs vid genomförandet. Verkställande direktör äger hänskjuta

fråga till advisory board för behandling.

Verkställande direktör leder bolagsledningens arbete och fattar beslut i frågor som rör ledningen av verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Verkställande direktören har under inledningen av 2015 kompletterat ledningsgruppen som nu består av nio direkt och indirekt underställda chefer inom ekonomi, inköp, HR, juridik, projektutveckling samt marknadsföring och försäljning. Nyrekrytering har skett för rollerna som marknadschef och avdelningschef projektutveckling (2015). Se sidorna 40 och 41 för fullständig förteckning av ledningsgrupp, advisory board och styrelse.

Ledningsgruppen har cirka 15 möten per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Under året har ledningsgruppen lagt särskild vikt vid att uppdatera bolagets affärsplan för åren fram till och med 2018.

Ett omfattande arbete har också genomförts för att formulera styrmedel inför SSM:s fortsatta expansion. Syftet har varit att förverkliga organisationens strategi genom att koppla den till olika måttal och på så sätt föra den närmare det dagliga arbetet.

MÅLSTYRNING PÅ FLERA NIVÅER

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa arbetsglädje och de bästa förutsättningarna för detta har bolagsledningen under året fastställt, förankrat och kommunicerat tydliga ramar och mål för verksamheten. SSM:s verksamhet är målstyrd på fler nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive område och vidare på medarbetarnivå. Uppföljning och återkoppling sker kontinuerligt och minst en gång per år i samband med medarbetarens personliga utvecklingssamtal.

EXTERNA STYRINSTRUMENT

Till de externa styrinstrument som utgör ramar för bolagets styrning inom SSM hör den svenska aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt andra relevanta lagar.

INTERNA STYRINSTRUMENT

Till de interna styrinstrumenten hör utöver den av stämman fastställda bolagsordningen senast av styrelsen fastställd:

- Arbetsordning för styrelse samt dess advisory board.
- Instruktion för koncernchef tillika verkställande direktör.
- Instruktion för finansiell rapportering till styrelse.
- Investeringspolicy, finanspolicy och kommunikationspolicy.

Dessa styrinstrument kompletteras med ett antal policyer som innehåller bindande regler, samtrekommendationer som anger riktlinjer och handledning för bolagets verksamhet och medarbetare. Bland dessa märks till exempel bolagets värderingar.

Externa och interna styrsystem inom SSM omfattar alla medarbetare. Styrelse och bolagsledning har ett särskilt ansvar att verka för implementering och tillämpning av bolagets policyer. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att policyer är kända och efterlevs inom dennes avdelnings- och/eller ansvarsområde. Alla medarbetare har tillgång till samtliga policydokument och riktlinjer. Det är varje medarbetares ansvar att känna till vid var tid gällande lagar, förordningar, policy och riktlinjer som är tillämpliga för bolagets verksamhet och medarbetarens eget arbete. Samtliga riktlinjer och policyer följs upp av bolagsledningen i samband med en årlig affärsplanering. På bolagets intranät hittar medarbetare fullständiga versioner av bolagets styrinstrument.



LEDNINGSGRUPP



MATTIAS ROOS

Verkställande direktör

Verkställande direktör sedan november 2012. Född 1973 och svensk medborgare. Civileingenjör från Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm. Tidigare affärsutvecklingschef, avdelningschef och projektchef inom NCC Boende Sverige AB samt styrelseledamot i exploateringsbolaget NVB Beckomberga. Tidigare anställd hos Besqab och JM AB.



SUSANNE BLOMBERG

Marknadschef

Medlem av ledningsgruppen sedan februari 2015. Född 1974 och svensk medborgare. Civilekonom från Linköpings Universitet med inriktning mot företagsstyrning. Tidigare Marknadsdirektör och Brand & Communications Manager på LG Electronics Nordic AB. Har även arbetat som hos Kraft Foods (numera Mondelez) och Arla Foods.



JOHAN ELLERTSON

Avdelningschef projekt

Medlem av ledningsgruppen sedan december 2013. Född 1964 och svensk medborgare. Teknisk gymnasieutbildning. Tidigare VD för IQuity AB och Vvd för RCC Stockholm AB. Johan har också erfarenheter från roller som projektchef och projektledare inom NCC Boende AB, JM AB samt Skanska AB.



MAGNUS FORSLING

Avdelningschef projekt

Medlem av ledningsgruppen sedan februari 2015. Född 1965 och svensk medborgare. Gymnasieingenjör med examen från Västermalms tekniska gymnasium i Sundsvall. Tidigare anställd inom JM Bostad i 14 år som bl.a. projekteringsledare, produktionschef, projektledare och avdelningschef. Har även varit anställd som konsult inom byggprojektering hos WSP och projektledare inom vattenkraftsanläggning hos Carl Bro.



GREGER JANSSON

Inköpschef

Medlem av ledningsgruppen sedan september 2013. Född 1970 och svensk medborgare. Yrkesskola med inriktning inom bygg och måleri. Tidigare inköpsansvarig på Wallenstam och avdelningschef och arbetsledare på Brunnby Måleri och Måleriexperten Mellansvenska AB. Samarbetar som föreläsare inom ledarskapsfrågor och personlig utveckling.



OLA PERSSON

CFO

Medlem av ledningsgruppen sedan september 2013. Född 1969 och svensk medborgare. Ekonomie kandidat från Uppsala och Stockholms universitet samt internationell MBA från University of South Carolina, USA. Tidigare grundare, VD och CFO för PWPantbank samt VD och styrelseledamot för Mondial Asset Management Group och Investment Manager, Alliance Capital Partners.



EVA PETERSSON

HR-chef

Medlem av ledningsgruppen sedan april 2013. Född 1962 och svensk medborgare. HR-strategiska och ledarskapsinriktade utbildningar. Tidigare anställningar i rollen som HR-chef för Stiftelsen Nordiska Museet, Setterwalls Advokatbyrå, Max Matthiessen samt HR/Office Manager hos Oz.com samt personalhandläggare hos Det Norske Veritas Sweden.



JENS RYDELL

Ekonomichef

Medlem av ledningsgruppen sedan juni 2011. Född 1973 och svensk medborgare. Civilekonom från Stockholms Universitet. Har tidigare arbetat som redovisningskonsult, teamledare hos Visma Services och som redovisningsansvarig på Värmdö Byggentreprenader.



AGNETA THÖRNBLAD

Bolagsjurist

Medlem av ledningsgruppen sedan januari 2014. Född 1975 och svensk medborgare. Juristexamen från Stockholms universitet. Tidigare advokat vid Advokatfirman Fylgia med inriktning mot fastighetsrätt samt beredningsjurist vid Stockholms tingsrätt och inskrivningsjurist vid Norrtälje tingsrätt.

STYRELSE



ULF MORELIUS

Styrelseordförande

Styrelseordförande. Född 1958 och svensk medborgare. Entreprenör, grundare och hälftenägare av SSM. 30-årig branschfarenhet av fastighetsutveckling och tidigare roller som inköpschef. Inga övriga styrelseuppdrag.



PERI KULDKKEPP

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1944 och svensk medborgare. Civilingenjör inom Väg- och Vattenbyggnad från Kungliga Tekniska högskolan samt utbildning vid IFL. Tidigare anställningar som VD för SSM Bygg och Fastighets AB samt chefsroller inom Prifast, HSB Riksförbund och BPA Byggproduktion. Övriga styrelseuppdrag: TARI AS (dotterbolag till Tyréns AB).



CHRISTOFER SJÖSTRAND

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1987 och svensk medborgare. Civilingenjör inom Samhällsbyggnad/byggprojektledning från Kungliga Tekniska högskolan. En rad fristående kurser vid Byggmästarföreningen i Stockholm. För närvarande anställd som biträdande arbetsledare inom SSM Bygg och Fastighets AB. Inga övriga styrelseuppdrag.

ADVISORY BOARD



IAN HARCOURT

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1968 och brittisk medborgare. B.Sc. (Hons), Physics med Computer Science från Brunel University, London samt utbildningar inom ledarskap och marknadsföring vid Harvard Business School. I dag anställd som Managing Director på RBS Nordisk Renting, Corporate & Institutional Banking, The Royal Bank of Scotland Group.



ANDERS JANSON

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1954 och svensk medborgare. Juristexamen från Stockholms universitet. Sedan 1990 advokat och delägare i Foyen Advokatfirma. Även ansvarig för afdelningen för fastighetsrätt inom Foyen Advokatfirma. Tidigare anställd som bankjurist hos SEB. Styrelseordförande i ett privat bostadsföretag samt styrelseledamot i ett flertal mindre fastighetsbolag.



ERIK OLSSON

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1959 och svensk medborgare. Civilekonom från Örebro universitet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i MQ Retail och Solera Beverage Group AS samt ledamot i Threesome Holding AB, Good Sport Foundation AB och Svenska Postkodföreningen. Tidigare VD och Koncernchef för Posten, Coop Sverige och DAGAB.



ULF SJÖSTRAND

Ledamot

Ledamot sedan 2013. Född 1947 och svensk medborgare. Byggnadsingenjör och 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. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Agudo Holding Ltd samt Eurodevelopment AG.

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	41
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET	44
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	45
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	47
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	48
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET	49
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	50
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	51
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	51
NOTER	52
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	70
REVISIONSBERÄTTELSE	71
NYCKELTALSDEFINITIONER	73



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2014.

VERKSAMHETEN

SSM är en av Stockholms ledande aktörer vad avser bostadsutveckling i kategorin "Affordable living" – små och prisvärda lägenheter. SSM:s specialitet är att utveckla Bostäder för Morgondagens Stockholmare – ett egenutvecklat segment.

Koncernen består av moderbolaget SSM Holding AB (publ), dess helägda dotterbolag och olika delägda joint venture samarbeten avseende enskilda projekt och långsiktiga samarbeten bestående av flera projekt.

Utvecklingen 2014

Efter att ha lagt grunden för företagets expansion under 2013, har SSM under 2014 arbetat offensivt i enlighet med bolagets affärsplan som antogs i slutet av 2012. SSM har på två år nått det uppsatta målet att inom fem år starta byggnation av 500 bostäder under ett och samma år. Därmed är också bolaget etablerat bland Stockholms större bostadsutvecklare inom bolagets kundsegment – Bostäder för Morgondagens Stockholmare. Mot slutet av 2014 omarbetades affärsplanen till att sträcka sig över 2018 med nya, höjda målsättningar.

SSM har i syfte att utvecklas enligt bolagets affärsplan under 2014 framför allt fokuserat på försäljning, rekrytering, förvärv och finansiering.

Försäljning

Året har kännetecknats av en över hela året mycket stark efterfrågan på bolagets produkter. Makroekonomiska faktorer, stark utveckling på börsen samt ett relativt lågt utbud på bostadsmarknaden är några faktorer som bidragit till en stark marknad. 2014 sålde SSM 700 st (145 st) bostäder med bindande förhandsavtal.

Rekrytering

SSM har med anledning av bolagets långsiktiga plan för utveckling arbetat mycket aktivt för att rekrytera rätt medarbetare till bolaget. Medarbetare som genom sina framtida insatser skall bygga det nya bolag som nu håller på att utvecklas. SSM har under året anställt totalt 9 nya medarbetare och vid utgången av 2014 hade bolaget 36 anställda. SSM har anställt nya medarbetare på flertalet nyckelpositioner; CFO, Avdelningschef Projekt samt Marknadschef. SSM fortsätter under året att rekrytera, framförallt finns behov av produktionspersonal.

Förvärv

För att SSM skall kunna förverkliga affärsplanen behöver bolagets byggrättspportfölj stärkas och utvecklas. Målsättningen är att bolaget till 2018 skall ha byggt upp en byggrättspportfölj om fyra årsvolymer (4 000 byggrätter). SSM:s målsättning var för 2014 att förvärva 500 byggrätter. Under 2014 har bolagets byggrättspportfölj fortsatt konsoliderats och förstärkts, bland annat genom att SSM under året avyttrat projektet Beatelund i Värmdö. Därutöver har SSM under året genomfört sex

ackquisitioner om totalt 877 byggrätter; ND Studios (46 lgh), Bromma Tracks (249 lgh), Kosmopoliten (210 lgh), Platform West (79 lgh), The Loft (93 lgh) samt Turbinhallen (200 lgh), alla noggrant utvalda för att SSM i dessa projekt skall kunna skapa fler bostäder för morgondagens stockholmare.

Finansiering

Som en följd av den snabba expansionen och starka efterfrågan arbetar SSM kontinuerligt med bolagets finansiella situation och samarbeten. För SSM är det strategiskt viktigt att skapa finansiella samarbeten med flera olika banker och finansiärer. Idag har bolaget aktiva samarbeten med tre olika banker. Alla tre vidareutvecklades under 2014, samarbeten som ger bolaget en fortsatt stabil grund i den fortsatta expansionen. Parallellt med bankfinansiering drivs verksamheten idag med eget kapital samt medel från obligationen som emitterades i slutet av 2013 och löper i fyra år till och med 2017. Utöver renodlade finansiärer skapar SSM en finansiell styrka genom att ingå strategiska joint ventures där kapital är en viktig ingrediens. SSM har idag tre stycken joint venture samarbeten, dessa är Alecta, Student Hill och Profi. Under året har Profi tillkommit som ett nytt joint venture samarbete. Bolagen utvecklar inom samarbetet projektet Turbinhallen i Järla Sjö. Profi ägde tidigare fastigheten. Under 2015 ska fastigheten utrymmas och ambitionen är att byggstarta projektet under 2015Q3.

Tellus Tower

Projektet Tellus Tower har under året utvecklats positivt. I början av 2014 genomförde Stockholms stad ett tidigt samråd tillsammans med Länsstyrelsen för att säkerställa vissa olika frågeställningar inför bearbetandet och sedermera färdigställandet av handlingar inför detaljplanesamråd. Under november och december pågick samrådet. Under vårt deltagande på fastighetsmässan MIPIM i mars 2014 redovisade vi projektets utveckling både för majoriteten och oppositionen som båda sedan våren 2013 har stått bakom projektet. Under året har vi också arbetat fram ett inredningskoncept för projektets lägenheter tillsammans med en arkitekt från Hong Kong som heter Gary Chang. Det samarbetet uppmärksammades under november stort i media. Under året har arbetet med att marknadsföra projektet påbörjats. Idag har projektet 6 000 intressenter i intresseregistret, vilket är fantastiskt. Vi har också under året färdigställt vår konceptuella design och intensifierat arbetet med att hitta byggande partners till projektet samt påbörjat arbetet med hur projektet skall finansieras.

Pågående projekt

I slutet av året hade SSM fyra pågående projekt om totalt 813 lägenheter i produktion, det var Flygplansfabriken (73 lgh), som produktionsstartades under 2013Q3 löper på enligt plan och beräknas färdigt under andra kvartalet 2015, Bromma Tracks (249 lgh) som tillträdde, säljstartades och byggstartats under 2014, Rosteriet (225 lgh) som produktionsstartats under 2013 och som skall vara färdigställt under 2016 samt The Lab (266 lgh) som säljstartats, sålt slut och byggstartats under året.

Byggstartar

Under 2014 byggstartade SSM totalt 515 lgh (370 lgh) i två projekt, Bromma Tracks (249 lgh) i 2014Q4 samt The Lab (266 lgh) i 2014Q3.

Färdigställande

Under året har två projekt färdigställts, det är Mälarhöjdsparken 2 (85 lgh) som färdigställdes under 2014Q2 samt Kungsterrassen (72 lgh) som färdigställdes under 2014Q4.

Resultat

SSM har under 2014 vuxit kraftigt. Under året har totalt sex projekt i varierande stadier avräknats vilket har lett till ett resultat där organisationens fulla kapacitet ännu inte fullt ut avspeglas.

Bolagets omkostnader har under året ökat till 32,0 (30,8) MSEK. 2013 och 2014 års investeringar i personella resurser förväntas ge positiva resultat effekter kommande år.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 15,2 (39,9) MSEK.

Rörelseresultatet ökade under 2014 till 71,2 (45,6) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 17 (27) procent.

Finansnettot uppgick till -28,2 (-9,6) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 43,0 (36,0) MSEK motsvarande en vinstmarginal om 10,5 (21,1) procent.

Resultat efter skatt uppgick till 36,2 (24,9) MSEK för helåret 2014 vilket motsvarar 120 (83) SEK/aktie.

Omsättning

Omsättningen ökade till 411 MSEK (171 MSEK) – en siffra som uppgår till 1 144 MSEK om omsättning i joint ventures inkluderas. Totalt byggstartade SSM under 2014 515 st (370 st) bostäder, en marknadsandel på 10,2 % (11,3 %) – totalt 2 452 (3 282) byggstartar av bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms kommun). Motsvarande andel i Solna var 31,7% (0 %) – totalt 839 byggstartar av bostadsrätter i flerbostadshus under 2014. Av de 515 byggstartade bostäderna var 83 % (79 %) 1-2 rok, en andel som ger bolaget en marknadsledande position i utvecklingen av små, funktionellt designade och ytteffektiva lägenheter.

FINANSIELL STÄLLNING, KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR**Kassaflöde**

SSM strävar efter att optimera bolagets projekt i syfte att skapa bästa möjliga kassaflöde. Positivt kassaflöde uppstår i respektive projekt först efter att inflyttning skett, innan dess skjuter SSM till egna medel som komplement till byggkreditiv för genomförandet av respektive projekt.

För att minska effekterna på kassaflödet från uppbyggnaden av byggårtsportföljen så investerar SSM bara i projekt med färdig detaljplan eller projekt villkorade av att en ny detaljplan för bostäder erhålls. Genom denna strategi kortas ledtiderna från betalning till att projektet sålts och genomförandet kan påbörjas.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 26,4 (21,8) procent vid periodens utgång.

Likviditet

Bolaget har fortsatt stort fokus på likviditetsuppföljning.

Prognoser produceras på kort (24 månader) och lång sikt (5 år). Därutöver upprätthåller bolaget kontinuerligt en lista av tänkbara åtgärder i det fall ytterligare behov av likviditet skulle uppstå.

Koncernens tillgängliga likvida medel, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick vid årets utgång till 48,7 MSEK (136,8 MSEK).

Investeringar

Årets investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick under året till 0,4 (0,4) MSEK.

Planenliga avskrivningar uppgick till 0,3 (0,2) MSEK.

OBLIGATION

SSM emitterade i slutet av 2013 en obligation om 200 MSEK med en löptid på fyra år. Obligationen innehåller 200 andelar om 1 MSEK vardera. Obligationen noterades i december 2014 på Nasdaq OMX handelsplats för obligationer. Fullständiga obligationsvillkor finns redovisade på bolagets hemsida. Se även not 31.

MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet heltidsanställda var under 2014 33 (26) personer. Av dessa är 41 (48) procent kvinnor och 59 (52) procent män. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 99,6 (98,4) procent av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 15,1 (7,7) procent. För ytterligare information om medarbetarna se verksamhetsbeskrivningen sid 34-35.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Med ledande befattning avses koncernledningen. Till ledningen inom koncernen avseende år 2014 föreslås följande oförändrade riktlinjer avseende ersättning. Till ledningen utgår fast månadslön vilken skall motsvara den enskildes ansvarsområde, erfarenhet samt prestation. Lönen omprövas årligen utefter prestation, kvalitativa mål samt måluppfyllelse. Lönervidering sker årligen per den 1 april.

Utöver den fasta lönen har koncernledningen och samtliga anställda del i bonusprogrammet Stockholm Bostadslägenheter AB. Bonusprogrammet innebär att 5 procent av de lägenheter som säljs bokas av Stockholm Bostadslägenheter AB för att sedan säljas vidare i samband med att projektet färdigställs. Det skall förhoppningsvis skapa en vinst som fördelas mellan de anställda i lika delar.

Pensionsåldern är 65 år. SSM:s koncernledning har ITP I eller II beroende på ålder. Samtliga anställda i koncernledningen har 6 månaders uppsägningstid och inga avgångsvederlag. Ersättning till koncernledningen har bestämts utefter de riktlinjer som ägarna till SSM beslutat om.

SSM:s VD har till skillnad från övriga anställda ett avvikande avtal. Avtalet har beslutats av bolagets ägare. Till VD utgår en fast månadslön samt en rörlig bonus baserad på bolagets resultatutveckling. VD:s lön revideras årligen per den 1 januari.

För ytterligare information om ersättningar, se not 12, Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättning.

MILJÖ

SSM har under året tecknat flera strategiska avtal för att säkerställa att uppsatta mål för miljön och kvalitet kan nås. Bland annat har avtal för hantering av sopor och återvinning av restprodukter från byggarbetsplatserna tecknats. För ytterligare information kring SSM:s miljöarbete se sidan 30.

VÄSENTLIGA RISKER I VERKSAMHETEN

Operativa risker

SSM är marknadsledande inom utveckling av små, yteffektiva lägenheter med funktionell design i Stockholms kommun. Urbaniseringstrenden i denna geografi är stark och idag är ungefär 43 procent av alla Stockholms hushåll singelhushåll. För att utveckla bostäder åt morgondagens stockholmare arbetar SSM efter en väl genomarbetad projektstruktur med givna milstolpar, där styrelsen fattar beslut om investeringar i olika skeden av projekt. Bolaget arbetar därutöver i olika skeden av processen med att minimera riskerna i utvecklingsprocessen, det innebär för SSM att minimera exploaterings-, försäljnings- och genomföranderisk. Det gör bolaget genom; att alla nya projekt som förvärvas, förvärvas villkorade av att en detaljplan erhålls för bostäder; att en hög andel av bostäderna i respektive projekt säljs innan produktionen startas; att respektive byggentreprenads produktionsvolym delas upp i ett flertal underentreprenader som var och en står risken för sin respektive entreprenads genomförande. SSM:s risk vid genomförande av byggentreprenader är därmed eventuella konsekvenserna till följd av att bolaget i ett projekt inte skulle klara av att driva projektet framåt som beräknat med flera underentreprenader som alla är beroende av varandra.

Finansiella risker

SSM:s största finansiella risk är hänförlig till tillgång på kredit-er och likviditet. Att driva projektutveckling av bostäder är kapitalintensivt. Långa ledtider i planprocesser och byggande kräver uthållighet finansiellt både vad gäller likviditet och krediter för finansiering av förvärv och genomförande.

Likviditet från projekt uppstår generellt först efter att projekten är fullt färdigställda.

Om SSM skulle ställas inför en situation där det blev svårare att finansiera förvärv eller genomföranden av projekt, skulle det ha en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde. SSM har historiskt varit framgångsrikt i finansiering av förvärv och genomförande av projekt. SSM:s expansion sker, och kommer fortsatt att ske, på sådant sätt att vi kontinuerligt kan visa upp en stabil finansiell ställning för våra kreditgivare.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Samtliga återstående lägenheter i projektet Bromma Tracks har sålts och projektet är nu slutsålt.

Projektet ND Studios (46 lgh) har säljstartats, sålt slut och byggstartat under 2015Q1.

Elva nya medarbetare har anställts inom bolaget efter årsskiftet, de kommer till största delen arbeta med genomförandet av bolagets idag pågående projekt.

Tellus Tower

Under februari 2015 inkom Försvarsmakten och Länsstyrelsen med sina yttranden avseende samrådet för projektet. De påtalade överraskande för både SSM och Stockholms stad att projektets utformning och läge riskerade att påverka säkerhetsklassade försvarssystem. Stockholms stad var tidigt ute och klargjorde att de måste hitta en lösning på detta problem. Efter det har Stockholms stad arbetat tillsammans med Länsstyrelsen och försvaret för att hitta alternativa lösningar för projektet. Under mars 2015 genomförde SSM och Stockholms stad en gemensam presentation av projektet vid fastighetsmässan i MIPIM. Strax efter detta kunde också Stockholms stad och försvaret kommunicera att försvaret godkände några alternativa lösningar. Bearbetning och förankring av dessa pågår för närvarande. Vi ser med tillförsikt fram emot att inom kort tillsammans med Stockholms stad kunna fortsätta arbetet med detaljplanen för projektet.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

SSM fortsätter sitt arbete med att förverkliga bolagets uppgraderade affärsplan. Bolaget ser framför sig en fortsatt stark efterfrågan på små yteffektiva lägenheter med funktionell design. Konkurrensen kommer att öka framöver då flera bostadsutvecklare än tidigare satsar på att öka andelen små lägenheter i sina projekt. Antalet byggstarter i Stockholm är också prognostiserat att öka.

SSM:s ambition är att under 2015 säljstarta och byggstarta drygt 600 bostäder i tre till fyra olika projekt. I slutet av 2015 räknar bolaget med att ha cirka 1 300 bostäder i pågående produktion.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet består av 301 000 A-aktier per den 31 december 2014 och 2013. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINSTMEDEL

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	SEK
Balanserat resultat	34 717 051
Årets resultat	3 527 426
SUMMA	38 244 477

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 8:30 kr per aktie	2 498 300
I ny räkning balanseras	35 746 177
SUMMA	38 244 477

VERKSAMHETEN I SSM HOLDING AB (PUBL)

Moderbolaget är ett holdingbolag som har som verksamhet att förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. Årets resultat uppgick till 3,5 (5,0) MSEK.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning	7	411 003	170 739
Kostnad för produktion och förvaltning	9	- 360 519	- 134 251
Bruttoresultat		50 484	36 488
Försäljnings- och administrationskostnader	9	- 31 974	- 30 786
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		15 232	39 930
Resultatandel i joint ventures	15	37 467	41
Rörelseresultat		71 209	45 673
Finansiella intäkter	17	1 151	1 754
Finansiella kostnader	9, 17	- 29 363	- 11 380
Finansiella poster – netto		- 28 212	- 9 626
Resultat före skatt		42 997	36 047
Inkomstskatt	18	- 6 842	- 11 061
PERIODENS RESULTAT		36 155	24 986
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		36 057	20 453
Innehav utan bestämmande inflytande		98	4 533
		36 155	24 986

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TILLGÅNGAR			
Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Tomträtter	19	-	16 410
Summa immateriella tillgångar		-	16 410
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20	105 400	108 168
Maskiner och inventarier	21	614	526
Summa materiella anläggningstillgångar		106 014	108 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	16	54 244	13 142
Fordringar hos joint ventures	23	6 509	5 975
Övriga långfristiga fordringar	24	96 796	14 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 549	34 107
Uppskjutna skattefordringar	33	12 713	11 808
Summa anläggningstillgångar		276 276	171 019
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lagerfastigheter	26	-	40 522
Summa varulager		-	40 522
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	25	553	2 598
Upparbetade ej fakturerade intäkter	27	116 154	15 462
Skattefordringar	23	19	-
Övriga fordringar	23	30 405	62 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	8 203	6 210
Likvida medel	29	28 672	116 833
Summa omsättningstillgångar		184 006	203 837
SUMMA TILLGÅNGAR		460 282	415 378

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		91 388	55 574
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		121 488	85 674
Innehav utan bestämmande inflytande		172	4 770
Summa eget kapital		121 660	90 444
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	31	195 234	193 645
Skulder till kreditinstitut	31	-	58 965
Övriga långfristiga skulder	32	-	5 000
Uppskjutna skatteskulder	33	23 546	18 165
Summa långfristiga skulder		218 780	275 775
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures		146	56
Skulder till kreditinstitut	31	70 997	-
Leverantörsskulder		9 638	9 679
Avsättningar	34	7 444	7 344
Aktuella skatteskulder	18	3 472	1 319
Övriga skulder	35	22 606	24 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	5 539	6 042
Summa kortfristiga skulder		119 842	49 159
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		460 282	415 378
<i>Ställda säkerheter</i>			
	37, 38		
Fastighetsinteckningar		42 242	42 242
Spärrade medel		9 000	9 000
Företagsinteckningar		20 000	20 000
Andelar i koncernföretag		53 144	18 359
Summa ställda säkerheter		124 386	89 601
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensförbindelse		404 520	98 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	30 100	35 120	65 220	2 237	67 457
Årets resultat		20 454	20 454	4 533	24 987
Lämnad utdelning		-	-	- 2 000	-
Utgående balans 2013-12-31	30 100	55 574	85 674	4 770	90 444
Ingående eget kapital 2014-01-01	30 100	55 574	85 674	4 770	90 444
Årets resultat		36 057	36 057	98	36 155
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>					
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498	- 860	- 3 358
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande		2 255	2 255	- 3 836	- 1 581
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31	30 100	91 388	121 488	172	121 660

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2014	2013
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		71 209	45 673
Ej likviditetspåverkande poster	39	- 45 737	- 47 248
Erhållen ränta		1 151	1 754
Betald ränta		- 27 361	- 11 380
Betalda inkomstskatter		- 9	- 1 149
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet		- 747	- 12 350
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av projektfastigheter		40 522	- 34 148
Minskning/ökning av kundfordringar		2 045	- 1 620
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar		- 70 376	69 712
Minskning/ökning av leverantörsskulder		5 709	- 6 394
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		- 6 023	- 22 551
Summa förändring av rörelsekapital		- 28 122	4 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 28 869	- 7 352
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	- 421	- 356
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	24	- 91 347	- 25 528
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	19	16 410	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		50	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		5 372	2 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 69 936	- 23 714
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning		- 3 358	- 2 000
Ökning av långfristiga skulder	31	213 396	252 609
Amortering av långfristiga skulder	31	- 199 394	- 121 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 644	129 040
Minskning/ökning av likvida medel	29	- 88 161	97 974
Likvida medel vid periodens början		116 833	18 858
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		28 672	116 832

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		-	-
Försäljnings- och administrationskostnader		- 1 265	- 172
Rörelseresultat	8	- 1 265	- 172
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	14	6 000	5 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	19 444	336
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	- 20 652	- 154
Resultat efter finansiella poster		3 527	5 010
Skatter	18	-	-
PERIODENS RESULTAT		3 527	5 010

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag		162 427	187 442
Spärrade medel	24	9 000	9 000
Summa anläggningstillgångar		263 697	288 712
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	50
Övriga fordringar	25	-	1 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	-	162
Kassa och bank	30	13	798
Summa omsättningstillgångar		13	2 491
SUMMA TILLGÅNGAR		263 710	291 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr		2014-12-31	2013-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	30 100	30 100
Fritt eget kapital		34 717	32 205
Årets resultat		3 527	5 010
Summa eget kapital		68 344	67 315
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	23, 31	195 234	193 645
Summa långfristiga skulder		195 234	193 645
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag		-	26 290
Leverantörsskulder		-	164
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	36	132	3 789
Summa kortfristiga skulder		132	30 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 710	291 203
Ställda säkerheter	37	101 270	101 270
Ansvarförbindelser	38	98 000	98 000

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital	
		Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2013-01-01	30 100	32 205	62 305
Årets resultat		5 010	5 010
Utgående balans 2013-12-31	30 100	37 215	67 315
Ingående eget kapital 2014-01-01	30 100	37 215	67 315
Årets resultat		3 527	3 527
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>			
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31	30 100	38 244	68 344

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2014	2013
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		- 1 265	- 172
Erhållen ränta		19 444	336
Betald ränta		- 19 063	- 154
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet		- 884	10
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar		1 693	- 1 580
Minskning/ökning av leverantörsskulder		- 164	164
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		- 17 670	25 389
Summa förändring av rörelsekapital		- 16 141	23 973
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		- 17 025	23 983
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	- 220 432
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		13 737	-
Erhållen utdelning från koncernföretag		5 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		18 737	- 220 432
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning		- 2 498	-
Ökning av långfristiga skulder	31		197 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 2 498	197 240
Minskning/ökning av likvida medel		- 786	791
Likvida medel vid periodens början		798	7
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		12	798

NOTER

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag (sammansatt koncernen SSM) förvävar, utvecklar och genomför bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

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

Den 23 april 2015 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

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

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

2.1 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 vad beträffar värderingar av SSM-koncernen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget 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 not 3.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har trätt i kraft och tillämpats första gången för räkenskapsåret 2014

IFRS 10 "Koncernredovisning" - Syftet med IFRS 10 är att fastställa principer för upprättande och presentation av koncernredovisningen då ett företag kontrollerar ett eller flera andra företag. Standarden definierar begreppet kontroll och fastställer kontroll som grund för konsolidering. Standarden ger vägledning för att fastställa om ett företag kontrollerar ett annat och därmed ska konsolidera i detta företag i koncernredovisningen. Standarden anger också hur koncernredovisningen ska upprättas. IFRS 10 har inte påverkat nuvarande koncernstruktur.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" - Standarden har inneburit ett ändrat synsätt kring klassificeringen av samarbetsarrangemang, där fokus sker på rättigheter och skyldigheter snarare än den juridiska formen av ett arrangemang. Det finns två typer av samarbetsarrangemang: gemensam verksamhet och joint ventures. Den typ av samarbetsarrangemang som SSM har är joint ventures som måste redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Då samtliga samarbetsarrangemang har redovisats enligt kapitalandelsmetoden sedan tidigare har inte införandet av standarden medfört någon effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 12, "Upplysningar om andelar i andra företag" - IFRS 12 omfattar utökade upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehaven samt den påverkan som dessa innehav har på de finansiella rapporterna. Standarden har inneburit nya upplysningskrav för koncernens andelar i joint ventures och intressebolag som lämnas i de finansiella rapporterna.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 9 "Financial instruments" - IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de finansiella rapporterna, men ingen

detaljerad analys av effekterna av tillämpningen har gjorts.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" - Standarden reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRIC 21 "Levies" - Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventualityförpliktelser och eventualtillgångar" som godkändes av EU den 13 juni 2014. Tolkningen klargör att skulder för s.k. "levies" ska redovisas i sin helhet då förpliktelsen uppstår. "Levies" utgör avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Konsekvensen för koncernen blir att skulden för fastighetsskatten för hela årets redovisas den 1 januari varje år. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkningen löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Ingen påverkan sker på resultaträkningen.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade 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. Dotterföretag inkluderar i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet 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 dotterföretag 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 netto tillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Försäljning av dotterföretag

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

Innehav i joint ventures

Koncernen tillämpar IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" från och med den 1 januari 2014. Enligt IFRS 11 ska ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller ett joint venture beroende på de kontraktuella rättigheterna och skyldigheterna varje investerare har. SSM har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att de är joint ventures. Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint ventures initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å joint ventures vägnar.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint ventures. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs. Redovisningsprinciperna för joint ventures har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper. Förändring i redovisningsprinciper har tillämpats från 1 januari 2013.

Förändringen har inte medfört några effekter på koncernens finansiella ställning. Förändringen i redovisningsprinciper har inte påverkat resultat per aktie.

2.3 Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. SSM har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp 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.

2.4 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Transaktioner och balansposter

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

2.5 Immateriella tillgångar

Tomträtter

Tomträtter som förvärfvas separat redovisas till anskaffningsvärde. Tomträtter har en obestämbar nyttjandeperiod. Tomträtter nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet av respektive tomträtt jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

2.6 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I not 20 finns en närmare beskrivning för grunderna för SSM:s värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

der den period de uppkommer.

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

Inventarier, verktyg och installationer: 3-5 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.

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

2.7 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).

2.8 Finansiella instrument – generell

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.8.1 - 2.12. I avsnitt 2.8.2 finns generella regler som gäller för finansiella instrument.

Not 2.8.1. Klassificering

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av fordringar hos joint ventures, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, upparbetade ej fakturerade intäkter, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens "finansiella tillgångar som kan säljas" redovisas i posten övriga finansiella anläggningstillgångar i balansräkningen.

Övriga finansiella skulder

Koncernens obligationslån, skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, skuld till ägarföretag, skuld till joint ventures, leverantörsskulder, checkräkningskredit och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Not 2.8.2. Redovisning och värdering

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivväntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i resultaträkningens post Andra vinster/

förluster – netto. Utdelningsintäkter från värdepapper i kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts. Förändringar i verkligt värde för monetära och icke-monetära värdepapper klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas redovisas i övrigt totalresultat.

När värdepapper, som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster från finansiella instrument.

Ränta på värdepapper som kan säljas som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultat-räkningen som en del av Finansiella intäkter. Utdelning på aktieinstrument som kan säljas redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Not 2.8.3. Kvittning av finansiella instrument

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

Not 2.8.4. Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar).

(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger innefattar bland annat indikationer på att en gäldenär eller grupp av gäldenärer har betydande finansiella svårigheter, att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade, att det är sannolikt att gäldenären eller gruppen av gäldenärerna kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion, eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Om ett lån eller en investering som innehas till förfall har rörlig ränta, används den aktuella effektiva ränta som faststälts enligt avtalet som diskonteringsränta när nedskrivningsbehov fastställs. Som en praktisk utväg kan koncernen fastställa nedskrivningsbehovet på basis av instrumentets verkliga värde med hjälp av ett observerbart marknadspris.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivet kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

(b) Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar.

Om sådant bevis föreligger för skuldinstrument, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Om det verkliga värdet för ett skuldebrev som kan säljas ökar i en efterföljande period och denna ökning objektivet kan hänföras till en händelse efter det att nedskrivningen skedde, återförs nedskrivningen via resultaträkningen.

För egetkapitalinstrument betraktas en betydande eller utdragen nedgång i verkligt värde, till en nivå som ligger under dess anskaffningsvärde, också som ett bevis på att nedskrivningsbehov föreligger. Om sådant bevis föreligger, tas den ackumulerade

förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av egetkapitalinstrument, vilka tidigare redovisats i resultaträkningen, återförs inte över resultaträkningen.

2.9 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

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

2.10 Likvida medel

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

2.11 Leverantörsskulder

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

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.12 Upplåning

Obligationslån och skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.13 Varulager

Varulagret utgörs av de fastighetsprojekt som klassificeras som lagerfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem efter färdigställandet.

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

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

2.14 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. Låneutgifter som inte aktiveras som tillgång kostnadsförs när de uppstår.

2.15 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.

2.16 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 moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

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

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

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

2.17 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 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåren 2014 och 2013 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 12 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.

2.18 Intäktsredovisning

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

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

Fastighetsintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.19 nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt under period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från SSM:s sida.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

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

Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader.

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

2.19 Leasing

SSM Holding är leasetagare

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

SSM Holding är leasegivare

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

2.20 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.

2.21 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.22 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterföretag och joint ventures

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

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag 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".

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker. Några av dessa är ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen har ingen väsentlig valutarisik då antalet transaktioner och redovisade tillgångar och skulder i utländsk valuta är relativt få och koncernen inte har några utländska dotterbolag.

Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder inte derivatinstrument för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen sköts av företagets finansavdelning enligt principer som godkänts av styrelsen, för att minimera hanteringsrisker. Moderföretaget svarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering.

a) Ränterisk – koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den

löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde. All upplåning inom koncernen är i svenska kronor.

Obligationslån och skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 266 231 tkr (252 610tkr), koncernens utlåning med rörlig ränta till 6 509 tkr (5 975 tkr) och koncernens likvida medel till 28 672 tkr (116 833tkr). En förändring av ränteläget med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 2 597 tkr/(2 466 tkr).

b) Kreditrisk – kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund innan standardvillkor för betalning och leverans erbjuds. Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt utestående fordringar och avtalade transaktioner. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella riskkriter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen/ledningen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

c) Likviditetsrisk – likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernen finansavdelning med rapportering till ledningen. Finansavdelningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Finansavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme för på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimit/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter. Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande företag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till koncernens moderföretag.

Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Nedanstående tabell analyserar koncernen och moderföretagets 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.

Koncernen 31 december 2014	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Obligationslån	16 000	16 000	215 908	-
Skulder till kreditinstitut	37 589	-	-	-
Skuld till joint ventures	146	-	-	-
Leverantörsskulder	9 639	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	16 856	-	-	-
Koncernen 31 december 2013	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Obligationslån	17 848	17 848	216 654	-
Skulder till kreditinstitut	3 473	60 702	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	5 000	-	-
Skuld till joint ventures	56	-	-	-
Leverantörsskulder	9 679	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	24 719	-	-	-
Moderföretaget 31 december 2014	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Obligationslån	16 000	16 000	215 908	-
Moderföretaget 31 december 2013	< 1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år
Obligationslån	17 848	17 848	216 654	-
Skuld till koncernföretag	26 290	-	-	-
Leverantörsskulder	164	-	-	-

3.2 Hantering av kapitalrisk

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

Genom att underhålla ett antal finansieringsalternativ söker koncernen säkra kapital för framtida verksamhet. Dessa alternativ innefattar bland annat joint ventures med kapitalstarka partners, lån på företagsobligationsmarknaden, eget kapital samt samarbete med ett flertal större kreditgivare.

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

	2014-12-31	2013-12-31
Total upplåning	266 231	252 610
Avgår: likvida medel	28 672	116 833
Nettoskuld	237 559	135 777
Eget kapital	177 382	90 444
Summa kapital	414 941	226 221
Skuldsättningsgrad	0,57	0,60

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur

Skulder koncernen 31 december 2014	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Skulder till kreditinstitut	-	70 997	-	70 997
Summa skulder	-	270 997	-	270 997
Skulder koncernen 31 december 2013	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Skulder till kreditinstitut	-	58 965	-	58 965
Övriga långfristiga skulder	-	5 000	-	5 000
	-	263 965	-	263 965
Moderföretaget 31 december 2014	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Moderföretaget 31 december 2013	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Obligationslån	-	200 000	-	200 000

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2014 och 2013 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- » Nivå 1 – noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
- » 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).
- » Nivå 3 – data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (det vill säga ej observerbara data).

Följande tabeller visar upplysning om verkligt värde för koncernens och moderföretagets finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen och moderföretaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån, skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder. Moderföretagets finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån och övriga långfristiga skulder.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Koncernen och moderföretaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 3.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Med hänsyn till bolagets verksamhetsinriktning så görs investeringar i fastigheter i huvudsak med målsättning att utveckla och sälja fastigheterna inom ramen för ett exploateringsprojekt. Den maximala och bästa värderingen av sådana fastigheter är oftast att de värderas som projektfastigheter. Det förekommer även att SSM förvärvar hyresfastigheter vars värde baseras på bedömning av framtida kassaflöden.

Väsentliga bedömningar görs avseende bland annat om värdering av byggrätter, variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar bedöms utifrån det faktiska behov som föreligger.

Se not 20 för mer information och känslighetsanalys.

Successiv vinstavräkning av projekt

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

Resultatavräkning av fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning är avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande, övergång av äganderätt eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag.

Not 5 Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år ifall det är tillämpligt att aktivera uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. SSM har inte redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i koncernen då det inte bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott. Ej värderade underskottsavdrag per den 31 december 2014 uppgår till 84 016 tkr (53 898 tkr). Underskottsavdragen har inte tagits upp till något värde på grund av att rätten att utnyttja underskotten mellan bolagen är starkt begränsad under 2-3 år framåt. Underskottsavdragen har även historiskt sett haft en låg nyttjandegrad.

Not 6 Segmentsinformation**Koncernövergripande information**

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

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 411 003 tkr (170 739 tkr) och intäkter från externa kunder i andra länder saknas för båda åren.

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 106 014 tkr (125 104 tkr) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Intäkter om cirka 392 663 tkr (154 502 tkr) avser större enskilda externa kunder.

Koncernens större enskilda kunder	2014	2013
Brf Flygplansfabriken	59 397	72 561
Brf Mälårhöjsparken 2	38 752	81 941
Brf Kungsterrassen	117 131	-
Brf Bromma Tracks	177 382	-
KONCERNEN TOTALT	392 663	154 502

Not 7 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen	2014	2013
Projektintäkter på entreprenader	392 663	162 850
Försäljning av övriga byggtjänster	16 113	4 224
Försäljning av övriga byggvaror	1 581	1 616
Övriga intäkter	646	2 049
KONCERNEN TOTALT	411 003	170 739

Not 8 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 0 tkr (0 tkr) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0 tkr (0 tkr) avseende 2014.

Not 9 Kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen	2014	2013
Förändringar i lager av lagerfastigheter	204 003	-34 148
Underentreprenader och tjänster	106 364	149 833
Råmaterial och förbrukningsmaterial	20 220	5 245
Kostn för ersättningar till anställda (not 12)	35 626	20 634
Av- och nedskrivningar (not 21)	333	214
Frakt- och transportkostnader	1 025	1 059
Marknadsföring och försäljning	4 630	8 373
Kostnader för operationell leasing (not 11)	4 406	2 799
Övriga kostnader	15 885	11 028
Finansiella kostnader och räntor	29 363	11 380
KONCERNEN TOTALT	421 855	176 417

Moderföretaget	2014	2013
Övriga kostnader	1 265	172
Finansiella kostnader och räntor	20 652	154
MODERFÖRETAGET TOTALT	21 917	326

Not 10 Ersättningar till revisorerna

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

Koncernen - PwC	2014	2013
Revisionsuppdraget	460	363
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	23
Skatterådgivning	131	110
Övriga tjänster	973	146
KONCERNEN TOTALT	1 564	642

Moderföretaget - PwC	2014	2013
Revisionsuppdraget	150	36
Övriga tjänster	896	22
MODERFÖRETAGET TOTALT	1 046	58

Not 11 Leasingavtal**Operationell leasing**

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer, bilar, kontorsmöbler och hyra av kontorslokaler. SSM agerar också leasegivare vid uthyrning av fastigheter.

Framtida minimileaseavgifter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapportperiodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2014	2013
< 1 år	4 092	3 412
1 - 5 år	11 085	13 663
KONCERNEN TOTALT	15 177	17 075

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 4 406 tkr (2 799 tkr).

Moderföretaget innehar inga leasingavtal under 2014 eller 2013.

Not 12 Ersättningar till anställda med mera

Moderföretaget har under 2014 och 2013 inte haft några anställda.

Moderföretaget har under 2014 och 2013 inte haft några anställda.

KONCERNEN TOTALT	2014	2013
Löner och andra ersättningar	23 729	13 413
Sociala avgifter	8 533	4 391
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	3 364	2 830
KONCERNEN TOTALT	35 626	20 634

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5 990 (0)	2 205 (420)	2 440 (0)	1 169 (349)
Övriga anställda	17 659 (0)	9 692 (3 752)	10 971 (242)	6 052 (2 481)
KONCERNEN TOTALT	23 649 (0)	11 897 (4 172)	13 413 (242)	7 221 (2 830)

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	-	7	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	-	1	-

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2014		2013	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Dotterföretag	33	14	26	13
Sverige	33	14	26	13
Summa dotterföretag	33	14	26	13

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	3	-	3	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	-	1	-

Not 13 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Samtliga av koncernens pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda då koncernen inte haft tillgång till information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Se information i redovisningsprinciperna avsnitt 2.17.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 090 tkr (2 160 tkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,01791 % (0,00942 %). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00482 % (0,00429 %).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (148 procent).

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

Koncernen	2014	2013
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	3 364	2 287
SUMMA RESULTATRÄKNINGEN	3 364	2 287

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2014	2013
Utdelning	6 000	5 000
MODERFÖRETAGET TOTALT	6 000	5 000

Not 15 Resultat från andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Årets resultatandel	37 467	41	-	-
SUMMA RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES	37 467	41	-	-

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

Koncernens andel av redovisat värde för joint venture projekt

	Alfa SSM JV	
	2014	2013
Ingående värde	13 142	6 817
Andel i årets vinst/förlust	37 467	41
Inköp/aktieägar-/kapitaltillskott	3 490	6 285
REDOVISAT VÄRDE	54 099	13 143

Not 17 Finansiella intäkter och kostnader/ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Finansiella intäkter/Ränteintäkter</i>				
Ränteintäkter på utlåning	1 151	1 754	19 444	336
Övriga finansiella intäkter	-	-	6 000	-
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER /RÄNTEINTÄKTER	1 151	1 754	25 444	336
<i>Finansiella kostnader/Räntekostnader</i>				
Förlust vid avyttring av dotterföretag	-92	-	-	-
Räntekostnader på obligationslån	-19 424	-154	-19 423	-154
Räntekostnader koncerninterna	-	-	-1 229	-
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-3 851	-4 231	-	-
Övriga finansiella kostnader	-5 996	-6 995	-	-
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER	-29 363	-11 380	-20 652	-154
FINANSIELLA POSTER NETTO	-28 212	-9 626	4 792	182

Not 18 Inkomstskatt/skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Aktuell Skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	2 161	1 324	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	2 161	1 324	-	-
<i>Uppskjuten skatt (se not 33)</i>				
Uppkomst och återförande av temporära skillnader	4 681	9 737	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	4 681	9 737	-	-
INKOMSTSKATT	6 842	11 061	-	-

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultatet i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	42 997	36 047	3 527	2 250
Inkomstskatt beräknad enl svensk skattesats om 22 % för koncernen och moderföretaget	9 459	7 931	776	495
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	-10 636	-6 502	-1 320	-1 100
- Ej avdragsgilla kostnader	54	4 519	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-2 178	-653	544	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	7 348	5 767	-	605
-Justeringar avseende underskott från tidigare år	2 795	-	-	-
SKATTEKOSTNAD	6 842	11 061	-	-

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen och moderföretaget är 22 % (22 %).

Not 19 Immateriella tillgångar

Koncernen	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden	-	16 410
Ackumulerade avskrivningar	-	-
Ackumulerade nedskrivningar	-	-
BOKFÖRT VÄRDE	-	16 410

Tomträtter		
Koncernen	2014	2013
Vid årets början	16 410	16 410
Avyttringar och utrangeringar	-16 410	-
BOKFÖRT VÄRDE	-	16 410

Prövning av nedskrivning av tomträtter

Tomträtter tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Nedskrivningsbehov uppstår då verkligt värde understiger anskaffningsvärdet. Prövning av nedskrivning av koncernens tomträtter görs vid varje årsskifte eller då behov uppstår vid till exempel stora förändringar i ekonomin.

Viktiga antaganden som värdet baseras på inkluderar värdet på jämförbara byggrätter, produktionskostnadsprognoser, räntenivåer etc.

Koncernen använder sig av ett internt projekt- och produktionsplaneringsverktyg för att komma fram till värdet på tillgångarna. Verktyget, som innehåller all ekonomisk data som är kopplad till projekten, möjliggör jämförelser med nuvarande och historiska projekt.

Verkligt värde värderingen baserar sig på direkta eller indirekta observerbara data enligt nivå två i verkligt värde hierarkin.

I de fall det interna underlaget för värdering av nettoförsäljningsvärde inte är tillräckligt, värderas tomträtterna till verkligt värde av externa, oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Not 20 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	Bostadsfastigheter	
	2014	2013
Ingående redovisat värde	108 168	68 168
Värdeförändring netto	15 232	40 000
Avyttringar	-18 000	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	105 400	108 168

Per den 31 december 2014 och 2013 hade koncernen inga avtalsenliga förpliktelse till utföra reparation, underhåll och/eller förbättringar på förvaltningsfastigheterna.

Upplåning (obligation 2013) har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 42 242 tkr (42 242 tkr). Se även not 37.

Påverkan på periodens resultat:

Koncernen	2014	2013
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	2 561	5 007
SUMMA	2 561	5 007

SSM redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs utifrån en intern värderingsmodell som uppdateras varje kvartal. Vid kvartalsboks slutet justeras värderingen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett. Omvärderingen, efter avdrag för uppskjuten skatt, redovisades i resultaträkningens post "Värdeförändring förvaltningsfastigheter".

I koncernen SSM ingår en förvaltningsfastigheter som för närvarande utgör obbyggd tomtmark. Bolagets bedömning är att den maximala och bästa användningen för fastigheten är genom projektutveckling till flerbostadshus. Fastigheten värderas därför som projektfastighet vilket alltså avviker från nuvarande användning. Det förekommer inte några begränsningar i nyttjanderätten av hyresersättnings och ersättning vid avyttring.

Tillämpad värderingsmetod

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i huvudsak av ett bedömt marknadsvärde på byggrätter för bostadsändamål inom aktuell fastighet baserad på det detaljplanearbete som för närvarande pågår. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortsprisanalyser där byggrättsvärdet har bedömts genom jämförelser av markanvisningstal i Stockholm och Stockholms närförorter. Efter en bedömning där fastighetens läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägs, har avdrag skett för risker avseende miljö, projektering och exploatering samt osäkerhetsfaktorer kring pågående detaljplaneprocess.

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet. En viss avvikelse tillåts dock mellan det beräknade värdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

Då underlag saknas eller ej är tillräckliga för att värdera koncernens förvaltningsfastigheter enligt ovan metod anlitas externa, oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Förvaltningsfastigheten har värderats externt vid två tillfällen under året.

Verkligt värde värdering för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara indata (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna, och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna. För förklaring av verkligt värde nivåer, se not 3.3.

Upplysningar om beräkning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter med hjälp av icke observerbara indata (Nivå 3).

Koncernen	Bostadsfastigheter
Verkligt värde per 31 december 2014	105 400
Värderingstekniker	Värdering av byggrätter för bostadsändamål
Icke observerbara indata	Värde kr/kvm BTA
Intervall för icke observerbara indata (viktade medeltal)	11 000 kr/kvm BTA +/- 10 %
Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre värde

Känslighetsanalys

Byggrättsvärden bedöms främst via ortsprisanalyser. Kompletteringar kan även ske med erfarenhetsmässiga generella analyser av vad som kan bedömas vara marknadsmässiga priser för byggrätter. Sådana kompletterande analyser sker normal i form av anpassade exploateringskalkyler. Bolaget har valt parametern 'kr/kvm ljus BTA' för att belysa hur en förändring på 10 procent för denna parameter påverkar beräknat verkligt värde:

Förändring	+ 10 %	- 10 %
"kr/kvm ljus BTA" - påverkan på beräknat verkligt värde, tkr	+ 10 540	- 10 540

Not 21 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Maskiner och inventarier	
	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 617	1 446
Ackumulerade avskrivningar	-1 003	-920
BOKFÖRT VÄRDE	614	526

Koncernen	Maskiner och inventarier	
	2014	2013
Vid årets början	526	383
Investeringar	421	357
Avyttringar och utrangeringar	-250	-
Årets avskrivningar	-333	-214
Utrangering	250	-
BOKFÖRT VÄRDE	614	526

Avskrivningskostnader på 333 tkr (214 tkr) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0 tkr (0 tkr) i Försäljnings- och administrationskostnader.

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2014	2013
Ingående redovisat värde	92 270	53 725
Förvärv	-	92 470
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
Avyttringar	-	-53 925
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	92 270	92 270

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

Dotterbolag i koncernen:	Organisationsnr	Säte	Kapitalandel
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Stockholm	100%
SSM Bygg & Fastighets AB	556529-3650	Stockholm	100%
HoldC AB	556732-2234	Stockholm	100%
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Stockholm	100%
Morgondagens stockholmare AB	556984-2098	Stockholm	100%
SSM Hold Fast 5 AB	556732-2291	Stockholm	100%
SSM Hold Fast 6 AB	556732-2309	Stockholm	100%
SSM Hold D AB	556925-8618	Stockholm	100%
Linneduken 2 AB	556980-2761	Stockholm	100%
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	Stockholm	100%
Sanda Ångar Holding AB	556817-6407	Stockholm	100%
Sanda Ångar Invest AB	556805-6237	Stockholm	80%
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Stockholm	100%
Gyllene Ratten AB	556773-2804	Stockholm	100%
Övernattningen 1 AB	556795-1347	Stockholm	100%

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:	Organisationsnr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2014-12-31	2013-12-31
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Stockholm	100%	500	92 270	92 270
SUMMA					92 270	92 270

Rösträttsandelarna korrelerar med kapitalandelarna.

Not 23 Finansiella instrument per kategori**KONCERNEN**

Tillgångar 31 december 2014	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Fordringar hos joint ventures	6 509	-	6 509
Övriga långfristiga fordringar	96 796	-	96 796
Kundfordringar	553	-	553
Övriga fordringar	30 405	-	30 405
Likvida medel	28 672	-	28 672
KONCERNEN TOTALT	162 935	-	162 935

Tillgångar 31 december 2013	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Fordringar hos joint ventures	5 975	-	5 975
Övriga långfristiga fordringar	14 990	-	14 990
Kundfordringar	2 598	-	2 598
Upparb ej fakturerade intäkter	15 461	-	15 461
Övriga fordringar	62 734	-	62 734
Likvida medel	116 833	-	116 833
KONCERNEN TOTALT	218 592	-	218 592

Skulder 31 december 2014	Övriga finansiella skulder	Summa
Obligationslån	195 234	195 234
Skulder till kreditinstitut	70 997	70 997
Övriga långfristiga skulder	-	-
Skuld till joint ventures	146	146
Leverantörsskulder	9 638	9 638
Övriga skulder	24 606	24 606
KONCERNEN TOTALT	300 621	300 621

Skulder 31 december 2013	Övriga finansiella skulder	Summa
Obligationslån	193 645	193 645
Skulder till kreditinstitut	58 965	58 965
Övriga långfristiga skulder	5 000	5 000
Skuld till joint ventures	56	56
Leverantörsskulder	9 679	9 679
Övriga skulder	24 719	24 719
KONCERNEN TOTALT	292 064	292 064

Not 23 Fortsättning

MODERFÖRETAGET			
Tillgångar 31 december 2014	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Andelar i koncernföretag	-	92 270	92 270
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	162 427	-	162 427
Övriga långfristiga fordringar	9 000	-	9 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Övriga fordringar	-	-	-
Kassa och bank	13	-	13
MODERFÖRETAGET TOTALT	171 440	92 270	263 710

Tillgångar 31 december 2013	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Andelar i koncernföretag	-	92 270	92 270
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	187 442	-	187 442
Övriga långfristiga fordringar	9 000	-	9 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	50	-	50
Övriga fordringar	1 481	-	1 481
Kassa och bank	798	-	798
MODERFÖRETAGET TOTALT	198 771	92 270	291 041

Skulder 31 december 2014	Övriga finansiella skulder
Obligationslån	195 234
MODERFÖRETAGET TOTALT	195 234

Skulder 31 december 2013	Övriga finansiella skulder
Obligationslån	193 645
Skuld till koncernföretag	26 290
Leverantörsskulder	164
MODERFÖRETAGET TOTALT	220 099

Not 24 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade likvida medel	9 000	9 000
Fordringar på Bostadsrättsföreningar	87 796	
Transaktionskostn för ramavtal avseende kreditfacilitet	-	5 990
KONCERNEN TOTALT	96 796	14 990

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade likvida medel	9 000	9 000
MODERFÖRETAGET TOTALT	9 000	9 000

Spärrade likvida medel utgör säkerhet för räntebetalningar på obligationslånet. Beloppet är spärrat till och med förfalldatum för obligationslånet den 27 december 2017 alternativt obligationen till fullo är återbetald.

Not 25 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	553	3 151
Varav reserverade kundfordringar	-	-553
Övriga fordringar	30 405	62 734
KUND- OCH ÖVRIGA FORDRINGAR NETTO	30 958	65 332
Förfallna kundfordringar utan nedskrivningsbehov	337	417

Koncernen - Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Handpenning aktier	-	1 481
Fordran bostadsrättsförening	16 723	59 882
Skattefordringar	1 255	763
Pågående projekt	6 545	
Övriga fordringar	5 882	608
KONCERNEN TOTALT	30 405	62 734

Moderföretaget - Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Handpenning Aktier	-	1 481
MODERFÖRETAGET TOTALT	-	1 481

De förfallna kundfordringarna och övriga fordringarna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga avser kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

Åldersanalys av förfallna kundfordringar och övriga fordringar:

	2014-12-31	2013-12-31
1 - 30 dagar	60	33
31 - 60 dagar	277	-
> 60 dagar	0	384
SUMMA FÖRFALLNA KUND- OCH ÖVR FORDRINGAR	337	417

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar och övriga fordringar är som följer:

	2014-12-31	2013-12-31
Per 1 januari	553	553
Konstaterade förluster	-553	-
Per 31 december	-	553

Not 26 Varulager

	2014-12-31	2013-12-31
Lagerfastigheter	-	40 522
SUMMA VARULAGER	-	40 522

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 0 tkr (1 793 tkr) på kvalificerade tillgångar i form av lagerfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan.

Not 27 Entreprenadavtal

Upparbetade ej fakturerade intäkter		
<i>Koncernen</i>	2014	2013
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	438 875	136 839
Fakturering pågående entreprenader	-322 722	-121 378
NETTOBELOPP I BALANSRÄKNINGEN FÖR UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER	116 153	15 461

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 213 723 tkr (136 839 tkr). Erhållna förskott uppgick till 97 568 tkr (121 378 tkr). Av beställaren innehållna belopp uppgick till 0 tkr (0 tkr).

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	30	1 082
Upplupen ränta	-	258
Övriga förutbetalda kostnader	147	143
Förutbetalda kostnader i projekt	7 038	4 581
Upplupna intäkter i projekt	-	-
Upplupna personalkostnader	989	-
Övriga upplupna intäkter	-	146
KONCERNEN TOTALT	8 203	6 210

<i>Moderföretaget</i>	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen ränta	-	162
MODERFÖRETAGET TOTALT	-	162

Not 29 Likvida medel

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Banktillgodohavanden	28 672	116 833
KONCERNEN TOTALT	28 672	116 833

<i>Moderföretaget</i>	2014-12-31	2013-12-31
Banktillgodohavanden	13	798
MODERFÖRETAGET TOTALT	13	798

Not 30 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet består av 301 000 st A-aktier per den 31 december 2014 och 2013. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 31 Upplåning

<i>Koncernen - långfristig</i>	2014-12-31	2013-12-31
Obligationslån	195 234	193 645
Skulder till kreditinstitut	-	58 965
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	195 234	252 610

<i>Koncernen - kortfristig</i>	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	70 997	-
SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING	70 997	-

KONCERNEN - SUMMA UPPLÅNING	266 231	252 610
-----------------------------	---------	---------

<i>Moderföretaget - långfristig</i>	2014-12-31	2013-12-31
Obligationslån	195 234	193 645
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	195 234	193 645

MODERFÖRETAGET - SUMMA UPPLÅNING	195 234	193 645
----------------------------------	---------	---------

<i>Ränteförfallstruktur 2014-12-31</i>			
	MSEK	Genomsnittlig ränta	Andel
< 1 år	70 997	6%	27%
3 - 4 år	195 234	8%	73%

Obligationslån

Företagsobligationen om 200 Mkr emitterades den 27 december 2013 och har en löptid fram till och med den 27 december 2017. Lånet är amorteringsfritt och löper med en kupongränta på STIBOR +8 % som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet stipulerar en begränsning av SSM:s externa upplåning till max 75 % av respektive projekts nedlagda kostnader eller verkligt värde. Vidare ska SSM offentliggöra kvartalsrapporter inom 2 månader efter utgången av kvartal samt årsredovisning inom 4 månader efter bokslutsdatum. Ställda säkerheter för obligationslånet består av aktiepant i samtliga aktier i SSM Fastigheter och SSM Hold Fast 6, fastighetspant i Stockholm Timotejen 17, samt vissa kassaflöden från SSM:s joint venture med Alecta. Därtill har koncernen spärrade likvida medel om 9 Mkr för två kupongsbetalningar på obligationslånet vilka är spärrade fram till förfallodagen.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut om 71 Mkr (59 Mkr) består av byggkreditiv som har en löptid fram till överlämnande till respektive bostadsrättsförening och löper med en ränta om 5,89 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott.

Checkräkningskredit

SSM Bygg och Fastighets AB har en beviljad checkräkningskredit om 20 Mkr som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad checkräkningskredit har 0 Mkr (0 Mkr) utnyttjats per den 31 december 2014. Checkräkningskrediten löper med en ränta om 5,72 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Checkräkningskrediten belastas årligen med en kontrakt ränta om 0,75 %. Kontrakt räntan är kostnaden för rätten att disponera kreditutrymmet över ett år och redovisas som en finansiell kostnad. Bolaget har lämnat företagsinteckning om 20 MSEK som säkerhet för checkräkningskrediten.

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

<i>Koncernen - långfristig</i>	2014-12-31	2013-12-31
Obligationslån	195 234	193 645
Skulder till kreditinstitut	-	58 965
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	195 234	252 610

<i>Koncernen - kortfristig</i>	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	70 997	-
SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING	70 997	-

KONCERNEN - SUMMA UPPLÅNING	266 231	252 610
-----------------------------	---------	---------

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 7,44 % (8,21 %) och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not 3.3.

Not 32 Övriga långfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Revers	-	5 000
KONCERNEN TOTALT	-	5 000

Not 33 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	5 586	10 918	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-906	-1 181	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT I RESULTATRÄKNINGEN	4 681	9 737	-	-
			Koncernen	
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>			2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader			12 713	11 808
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader				-
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR			12 713	11 808
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>			2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader			23 546	17 545
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader				620
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTESKULDER			23 546	18 165
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER/FORDRINGAR NETTO			-10 833	-6 357

Förändring i uppskjutna skattefordringar och –skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvitningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

<i>Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-) 2014</i>	Ingående balans	Redovisat i resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 000	-3 388	5 223	-14 165
Transaktionskostnader för upplåning	-1 925	1 318	-	-607
Rättelse av fel (2012)	5 223	-	-5 223	-
Omklassificering pågående projekt	6 585	905	-	7 490
Koncernmässig avräkning projekt	-	-2 908	-	-2 908
Övrigt	-240	-608	205	-643
SUMMA	-6 357	-4 681	205	-10 833
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen				12 713
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen				-23 546
NETTO UPPSKJUTEN SKATT I BALANSRÄKNINGEN				-10 833
<i>Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-) 2013</i>	Ingående balans	Redovisat i resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	-7 250	-8 750	-	-16 000
Transaktionskostnader för upplåning	-	-1 925	-	-1 925
Rättelse av fel (2012)	5 223	-	-	5 223
Omklassificering pågående projekt	5 404	1 181	-	6 585
Övrigt	-967	-243	970	-240
SUMMA	2 410	-9 737	970	-6 357
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen				11 808
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen				-18 165
NETTO UPPSKJUTEN SKATT I BALANSRÄKNINGEN				-6 357

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 18 483 tkr (11 858 tkr), avseende förluster uppgående till 84 016 tkr (53 898 tkr), 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 2014 till 88 285 tkr (72 884 tkr), vilket medför en total uppskjuten skatt på 22 procent.

Not 34 Avsättningar

<i>Garantier bostadsrättsföreningar</i>	2014	2013
Ingående balans	7 344	11 575
Årets avsättningar	1 166	2 617
Utnyttjat under året	-1 066	-6 848
Utgående balans	7 444	7 344
<i>Varav långfristig del</i>	2 715	4 406
<i>Varav kortfristig del</i>	4 729	2 938
SUMMA	7 444	7 344

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

Not 35 Övriga skulder

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Personalrelaterade skatter	1 110	916
Moms	6 305	12 437
Reverslån	9 441	5 967
Skulder avseende pågående projekt	5 750	5 381
Övriga skulder	-	18
KONCERNEN TOTALT	22 606	24 719

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Semesterlöneskuld	1 409	1 339
Upplupen bonus	1 965	
Upplupna räntor	132	316
Transaktionskostnader obligation	-	3 595
Övriga upplupna kostnader	2 034	792
KONCERNEN TOTALT	5 539	6 042
<i>Moderföretaget</i>	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	132	154
Transaktionskostnader obligation	-	3 595
Övriga upplupna kostnader	-	40
MODERFÖRETAGET TOTALT	132	3 789

Not 37 Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning Timotejen 17 (Obligation 2013)	42 242	42 242
Företagsinteckningar	20 000	20 000
Andelar i koncernföretag	53 144	18 359
Spärrade medel	9 000	9 000
KONCERNEN TOTALT	124 386	89 601
<i>Moderföretaget</i>	12/31/2014	12/31/2014
Andelar i koncernföretag	92 270	92 270
Spärrade medel	9 000	9 000

Not 38 Ansvarsförbindelser

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån		
Brf Bromma Tracks	142 000	-
Brf Rosteriet	125 320	-
Brf The Lab	64 200	-
Övriga	73 000	98 000
KONCERNEN TOTALT	404 520	98 000
<i>Moderföretaget</i>	2014-12-31	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	98 000	98 000
MODERFÖRETAGET TOTALT	98 000	98 000

Not 39 Övriga ej likviditetspåverkande poster

<i>Koncernen</i>	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	333	213
Verkligt värde justering i rörelseresultat	-15 232	-39 930
Transaktionskostnader	-	-8 750
Omklassificering pågående projekt	5 884	2 502
JV-Andel	-37 467	-41
Övrigt	745	-1 242
KONCERNEN TOTALT	-45 737	-47 248

Not 40 Transaktioner med närstående

SSM Holding AB (publ) som är moderbolag i SSM-koncernen ägs till 100 % av Eurodevelopment AG, med säte i Schweiz. Eurodevelopment AG ägs i sin tur till 50 % vardera av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, som i slutänden bedöms ha gemensamt bestämmande inflytande över koncernen SSM. Andra närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen, det vill säga styrelsen och företagsledningen, samt deras familjemedlemmar.

Följande transaktioner har skett med närstående:

Försäljning av tjänster	2014	2013
Joint ventures	18 294	8 963
Brf där närstående till SSM varit styrelsemedlem	236 779	154 502
SUMMA	255 073	163 465

Tjänster säljs till närstående till självkostnadspris plus vinsttillägg, med en marginal på 5-20 % beroende på kategori av tjänst. Tjänsterna köps på armlängds avstånd (kommersiella villkor på affärsmässig grund).

För SSM är det viktigt att medarbetare bor bra och trivs både på jobbet och i hemmet, varför det är en självklarhet att erbjuda anställda möjlighet att köpa bostad via SSM före våra kunder.

Erbjudandet gäller tillsvidareanställda och kan endast utnyttjas innan säljstart, vilket förutsätter tecknade av boknings- eller förhandsavtal och inbetalning av projektets beslutade boknings- eller förhandsavgift. Prissättningen av lägenheten är densamma som för övriga köpare, det vill säga fastlagd och registrerad innan möjligheten till förköp finns. Medarbetaren har endast möjlighet att inom SSMs samtliga byggprojekt ha ett pågående köp åt gången, bland annat för att undvika spekulationsköp.

Vid tecknande av boknings- eller förhandsavtal gäller precis som för våra ordinarie kunder uppvisande av aktuellt länelöfte. Lägenhetsköpets syfte bör i första hand vara för permanent bostad till den anställde och i andra hand till någon nära anhörig. Medarbetare som mot förmodan inte vill eller eventuellt inte har möjlighet att fullfölja köpet i samband med tillträde skall själv ombesörja försäljning av lägenheten. Ansökan om personalköp ska ske på därför avsedd blankett samt vara godkänd och undertecknad av VD för att köpet ska vara giltigt.

Köp av varor och tjänster	2014	2013
Konsulttjänster från företag där styrelsemedlem i SSM Holding AB (publ) är styrelseledamot		
- PKU Konsult	216	332
SUMMA	216	332

Ledande befattningshavare har erhållit följande ersättningar	2014	2013
Löner och andra kortfristiga ersättningar	5 990	3 665
SUMMA	5 990	3 665

Löner och andra kortfristiga ersättningar i tabellen ovan inkluderar för verksamhetsåret 2014 kostnadsförd bonus till VD om 3 257 tkr (200 tkr), vilken utbetalas under 2014 och 2015. För upplysning om hur bonus beräknats, se vidare nedan under villkor för VD.

Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Övriga förmåner till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Villkor för verkställande direktör

Avseende VDs avtal gäller ömsesidigt 6 månaders uppsägningstid, men bolaget är under vissa förhållanden skyldig att betala ersättning i form av gällande lön under 12 månader från uppsägning. För året 2013 gällde en fast bestämd årsbonus inkluderat i ovanstående information. För följande år 2014 fram till och med 2018, är VD berättigad till en rätt till rörlig ersättning relaterad till koncernens (SSM Holding AB (publ)s) resultat.

Pensioner för verkställande direktör

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

Löner och ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Moderföretagets har inte betalat löner och ersättningar under År 2014 (2013). Av dotterföretagets löner och ersättningar avser VD 4 459 tkr (1 615 tkr) och övriga styrelsen 1 531 tkr (1 952 tkr).

Ersättningar och övriga förmåner 2014	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner*	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Ulf Morelius	994	-	2	61	1 058
Styrelseledamot Peri Kuldkepp	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Christofer Sjöstrand	537	-	14	19	570
Verkställande direktör Mattias Roos	1 202	3 257	122	139	4 719
SUMMA	2 734	3 257	138	219	6 348

Ersättningar och övriga förmåner 2013	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Ulf Morelius (VD till 2013-11-10)	715	-	-	85	800
Styrelseledamot 2013-11-10--2013-12-11 Erik Olsson	-	-	-	-	-
Styrelseledamot sedan 2013-12-11 Peri Kuldkepp	-	-	-	-	-
Styrelseledamot sedan 2013-11-10 Christofer Sjöstrand	365	-	-	19	384
Verkställande direktör sedan 2013-11-10 Mattias Roos	1 150	200	100	265	1 715
SUMMA	2 230	200	100	369	2 899

* Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och kostförmån.

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster inklusive fastigheter

Koncernen	2014	2013
Fordringar på närstående:		
- Brf där närstående till SSM Holding är styrelsemedlem	215 697	60 134
Skulder till närstående:		
- Joint ventures	-146	-56
NETTO VID ÅRETS SLUT	215 551	60 078
<i>Moderföretaget</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Fordringar på närstående:		
- Joint ventures		-
- Koncernföretag	162 427	187 492
Skulder till närstående:		
- Koncernföretag	-	-26 290
NETTO VID ÅRETS SLUT	162 427	161 202
<i>Lån från företag med bestämmande inflytande över företaget</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Vid årets början	-	9 235
Amorterade belopp	-	-9 235
VID ÅRETS SLUT	-	-

Lånet var en räntefri revers som slutamorterades under 2013.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller baserat på betalningsförmåga i de projekt som genomförs. Dock senast på tillträdesdagen för bostäderna som uppförs. Koncernen innehar inte några säkerheter för dessa fordringar. Ingen ränta utgår. Koncernen har inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående (0 tkr).

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

Lån från eller till närstående

Lån till JV från Koncernen	2014	2013
Vid årets början	5 975	1 146
Upptagna lån /Amorterade belopp	12	4 680
Räntekostnader	522	149
VID ÅRETS SLUT	6 509	5 975

Låneavtalen är specifika per JV och projekt men till största delen är de kvartalsmässigt räntesatta baserat på STIBOR.

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

I koncernen har säkerhet i form av borgensåtaganden om totalt 287 520 tkr (98 000 tkr) lämnats till förmån för olika bolag i JV't Alfa SSM Koncernen och bostadsrättsföreningar som är beställare av deras tjänster.

Not 41 Händelser efter balansdagen

Samtliga återstående lägenheter i projektet Bromma Tracks har sålts och projektet är nu slutsålt.

Projektet ND Studios (46 lgh) har säljstartats, sålt slut och byggstartat under 2015Q1.

Elva nya medarbetare har anställts inom bolaget efter årsskiftet, de kommer till största delen arbeta med genomförandet av bolagets idag pågående projekt.

Tellus Tower

Under februari 2015 inkom Försvarmakten och länsstyrelsen med sina yttranden avseende samrådet för projektet. De påtalade överraskande för både SSM och Stockholms stad att projektets utformning och läge riskerade att påverka säkerhetsklassade försvarssystem. Stockholms stad var tidigt ute och klargjorde att de måste hitta en lösning på detta problem. Efter det har Stockholms stad arbetat tillsammans med Länsstyrelsen och försvaret för att hitta alternativ lösningar för projektet. Under mars 2015 genomförde SSM och Stockholms stads en gemensam presentation av projektet vid fastighetsmässan i MIPIM. Strax efter detta kunde också Stockholms stad och försvaret kommunicera att försvaret godkände några alternativa lösningar. Bearbetning och förankring av dessa pågår för närvarande. Vi ser med tillförsikt fram emot att inom kort tillsammans med Stockholms stad kunna fortsätta arbetet med detaljplanen för projektet.

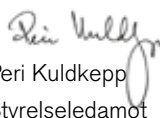
Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 23 april 2015. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2015. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att utdelning lämnas med 8,30 kr per aktie för verksamhetsåret 2015.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 april 2015



Ulf Morelius
Styrelseordförande



Peri Kuldkepp
Styrelseledamot



Christofer Sjöstrand
Styrelseledamot



Mattias Roos
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 23 april 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SSM Holding AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 41-70.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SSM Holding AB (publ) för år 2014.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

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

Stockholm den 23 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr

REFERENSprojekt

NAMN	OMRÅDE	BYGGÅR	BOENDEFORM	PRODUKTIONSFORM	ANTAL BOSTÄDER
BRF Kungsterrassen	Sätra	2014	Bostadsrätt	Nyproduktion	72
BRF Mälarhöjdsparken 2	Fruängen	2013-2014	Bostadsrätt	Nyproduktion	79
BRF Mälarhöjdsparken 1	Fruängen	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	71
BRF Sanda Änghusen	Upplands Väsby	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	30 (radhus)
BRF Blomsteräng	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion	47
BRF Ängsblomman	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion	53
BRF Ängsgräset	Telefonplan	2010	Bostadsrätt	Ombyggnad	54
BRF Midsommarbuketten	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion	112
BRF Midsommarblomster	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Ombyggnad	50
BRF Bastusjön	Nacka, Sickla Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion	8
Flygelradhus	Nacka, Sickla Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Äganderätter	3
Barnhemsvägen	Nacka, Sickla Bastusjön	2006 -2009	Bostadsrätt	Friköpta	14 (radhus/villor)
BRF Midsommarblomman	Midsommarkransen	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion	54
BRF Sjökristallen	Nacka, Sickla Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion	24
Sluttningsradhus	Nacka, Sickla Bastusjön	2007	Bostadsrätt	Äganderätter	5
Grändhus	Nacka, Sickla Bastusjön	2006-2007	Bostadsrätt	Äganderätter	6
BRF Lilla Isprinsessan	Västertorp	2005	Bostadsrätt	Ombyggnad	37
BRF Sjöbrisen	Nacka, Sickla Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion	24
BRF Sjöfortet	Gröndal	1998	Bostadsrätt	Ombyggnad	109
BRF Fikonrådet 15	Kungsholmen	1999	Bostadsrätt	Ombyggnad	22
BRF Konvolvulus 6 & 17	Midsommarkransen	1997-1998	Bostadsrätt	Ombyggnad	24
BRF Kåpan 2	Västertorp	1997-1998	Bostadsrätt	Ombyggnad	24
BRF Tegelbruksv – Nypongränd	Midsommarkransen	1997	Bostadsrätt	Ombyggnad	33
BRF Plogen 11	Södermalm	1996	Bostadsrätt	Ombyggnad	40
BRF Knoppen 3	Kungsholmen	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	23
BRF Valnöten 11	Kungsholmen	1995	Bostadsrätt	Ombyggnad	39
Hysesrätter Jordbro	Jordbro	1995	Hysesrätt	Ombyggnad	850
BRF Knoppen 3	Kungsholmen	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	23
Hysesrätter Rinkeby	Rinkeby	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	650
BRF Pagen 1	Kungsholmen	1993-1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	29
BRF Loket 31	Kungsholmen	1993	Bostadsrätt	Ombyggnad	42

NYCKELTALSDEFINITIONER

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

HUVUDKONTOR

SSM:s huvudkontor finns på Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm.

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatteskuld.

KASSALIKVIDITET

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

NETTOLÅNESKULD

Räntebärande skulder inklusive pensionsskuld och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar samt kapitalplaceringsaktier.

NETTOVINSTMARGINAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till nettoomsättning.

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.

RÄNTABILITET PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster och räntekostnader i procent av genomsnittligt totalt kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

RÖRELSERESULTAT

Resultat före finansiella poster.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.



COMPAG

55 Hjorthagen

55

7447

MAN

MLP 982

Biogasbus

Ten un buen día.
Kungälv

SSM

Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm, ssmfastigheter.se