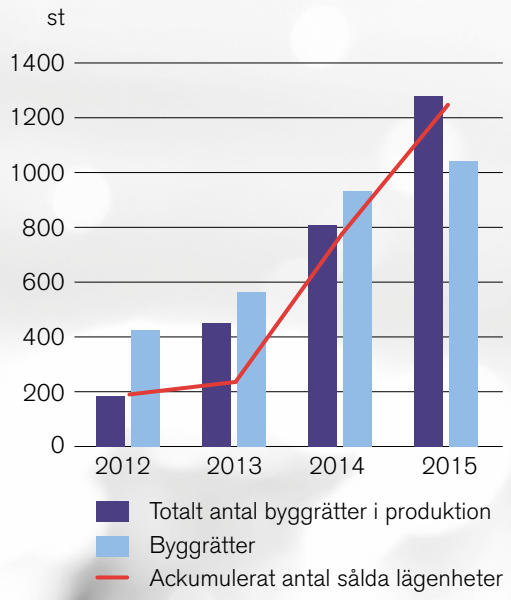
Årsredovisning 2015

SSM

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ



549
sålda lägenheter

97
procents försäljningsgrad

84
procent 1–2:or i SSM:s projekt

547
byggstartade lägenheter

1050
byggrätter

98
procent frisknärvaro

1287
lägenheter i produktion

658
byggrätter ackvirerades

84
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)

100
procent smarta funktionella lägenheter

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIGA HÄNDELSER 2
VD HAR ORDET 4

SSM OCH MARKNADEN

Omvärldstrender 6
Kunder 8
Verksamhet och affärsidé 10
Bostäder 14
Byggrättsportfölj 16

BOSTADSPROJEKT

Tellus Towers 18
Turbinhallen 20
ND Studios 21
Bromma Tracks 22
Rosteriet 23
Twin House 24
The Loft 25
West Side Solna 26
Platform West 27
The Lab 28
Metronomen 29
The Tube 30
Kosmopoliten 31
Älvsjö Quarters 32
Sollentuna Hills 32
Spånga Studios 33
Tentafabriken 33

SSM INTERNT

Hållbarhet och miljö 34
Personal 38
Organisation 40
Finansiering och riskhantering 44

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 49
Koncernens rapport över totalresultatet 52
Koncernens rapport över finansiell ställning 53
Koncernens förändringar i eget kapital 55
Koncernens kassaflödesanalys 56
Moderbolagets rapport över totalresultat 57
Moderbolagets balansräkning 58
Moderbolagets förändringar i eget kapital 59
Moderbolagets kassaflödesanalys 60
Noter 61
Styrelsens underskrifter 82
Revisionsberättelse 83
Referensprojekt 84
Nyckeltalsdefinitioner 85

VIKTIGA HÄNDELSER

FÖRSTA KVARTALET

- Två nya positioner i ledningsgruppen tillsattes; avdelningschef projekt och marknadschef.
- Byggstart för ND Studios i Norra Djurgårdsstaden.
- Samtliga 46 lägenheter i ND Studios såldes.
- Avtal tecknades för Bromma Tracks II, 60 lägenheter vid Brommaplan.

ANDRA KVARTALET

- Vid kvartalets slut uppgick försäljningsgraden till 100 procent.
- 73 lägenheter i Flygplansfabriken vid Telefonplan färdigställdes.
- Byggstart för 249 lägenheter i Bromma Tracks.
- Projektet Metronomen med 173 lägenheter skapades på fastigheten T17, där Tellus Towers tidigare planerats.
- Joint venture bildades med Lindbäcks Bygg AB.

1993

SSM startar sin verksamhet i Stockholm.

SBAB finansierar det första fastighetsförvärvet och ett antal ytterligare under de kommande tre åren.

1996

Förvärvar projekt i Rinkeby av SSSB.

Förvärvar projekt i Jordbro av Familjebostäder.

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

1998

Projekten i Jordbro och Rinkeby avyttras till GE Real Estate.

1999

Projekt i Nacka, Telefonplan och Fruängen förvärvas.

SSM byter affärsplan och satsar nu på utveckling av bostadsrätter.

2000

Påbörjar utveckling och byggnation i Nacka.

2003

Genomför sitt första bostadsprojekt i Telefonplan.

2005

Påbörjar utveckling och byggnation i Fruängen.

TREDJE KVARTALET

- Samarbete inleddes med kommunikationsbyrån Abby Priest för att stärka SSM:s varumärke.
- Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) överträffade förväntningarna med ett index på 84 (77).
- Två affärsutvecklare rekryterades i syfte att förstärka funktionen ackvisition av byggrätter.
- The Tube i Sundbyberg förvärvades.

FJÄRDE KVARTALET

- Sälj- och byggstart för tre projekt – Twin House med 30 lägenheter i Danderyd, Turbinhallen med 205 lägenheter i Järla Sjö och 266 lägenheter i West Side Solna.
- Ny styresleordförande tillsattes.
- Sollentuna Hills och Tentafabriken i Sollentuna förvärvades/avtalades. 219 respektive 80 lägenheter planeras.

2011

Ny VD tillträder i november 2012 och advisory board rekryteras.

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

Långsiktigt joint venture-avtal med Alecta tecknas.

Rosteriet förvärvas.

2012

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

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

2013

SSM gav i december 2013 ut en obligation om 200 MSEK.

515 byggstarter under 2014.

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

2014

I december 2014 noterades SSM:s obligation för handel på NASDAQ OMX.

Då affärsplanens mål för 2017 redan uppnåtts sätts nytt mål med 1 000 byggstarter 2018.

2015

Nettoomsättning 351 MSEK
Rörelseresultat 102 MSEK
Rörelsemarginal 29 procent
Resultat efter skatt 96 MSEK
658 lägenheter ackvirerades.
547 lägenheter byggstartades.
549 lägenheter såldes.
23 personer rekryterades.
Antal anställda vid årskiftet var 46.

2016

VD HAR ORDET

När vi nu summerar 2015 kan vi konstatera att vi levererat ett bättre resultat än någonsin, helt i linje med affärsplanens mål för 2015. Under året har bolagets starka tillväxt fortsatt, tack vare medarbetarnas engagemang och fina prestationer. Året summerat känns som en seger för laget SSM.

OMVÄRLDSANALYS

2015 blev ett år av stora omvärldshändelser. Efter en längre tids svaga statsfinanser i flera EU-länder blev läget i Grekland nu akut. Betydande ansträngningar gjordes för att lösa detta inom ramen för eurosamarbetet, men under hösten kom fokus att flyttas till hur de stora flyktingströmmarna till Europa och Sverige skulle hanteras.

Svenskarna fick också för första gången i historien uppleva negativ reporänta. Detta till följd av Riksbankens strävan efter att hålla inflationsmålet på 2 procent, en av hörnstenarna för en stabil ekonomisk utveckling.

Samtidigt kunde vi under årets början skönja försiktigt positiva signaler om att den globala konjunkturen förbättras, om än långsamt inom EU-området. Detta i kombination med det låga ränteläget och medföljande försvagning av den svenska kronan ledde till att svensk export började ta fart. BNP steg mer än väntat, med 4,1 procent jämfört med föregående år, och arbetslösheten sjönk till den lägsta nivån sedan 2008.

FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

2015 var också ett år då bostadspriserna i Sverige nådde nya toppnoteringar. I Stor-Stockholm steg priserna på bostadsrätter med hela 18 procent, från en redan hög nivå. Under årets sista månader gick prisutvecklingen in i en lugnare fas och det är få bedömare som tror att 2016 kommer att bli ett rekordår liknande 2015.

Mest har prisuppgången dämpats i Stockholm, men vi pratar fortfarande om mycket höga nivåer. Det är för få objekt ute till försäljning och de bostäder som kommer ut på marknaden säljs väldigt snabbt. Ibland innan visning och ibland till och med innan bostaden läggs ut på nätet.

Och – faktum kvarstår. Efterfrågan på bostäder är fortfarande långt högre än utbudet. 250 av landets 290 kommuner uppger att de saknar bostäder.

Allra flest bostäder saknas det i Stockholm. Unga vuxna får lov att bo kvar i föräldrahemmet, studenter har svårt att hitta någonstans att bo under sina studieår och människor från andra delar av landet tvingas tacka nej till jobb för att de saknar bostad.

STOCKHOLM VÄXER

Stockholm kommer att behöva 140 000 nya bostäder fram till 2030, lika mycket som ett nytt Malmö! Antalet byggstartade bostadsprojekt i och kring huvudstaden har i princip dubblerats de senaste två åren, men det behövs betydligt mer. För att klara målet krävs 40 000 fler byggarbetare. SSM:s hållning är att staden genom SBR (Stockholm Business Region) bör främja denna utveckling genom riktade insatser för att locka ytterligare resurser till Sverige och Stockholm.

SSM:S BIDRAG TILL STADEN

Vår vision: att utveckla Stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder. Vårt bidrag till en ny urbaniserad stad sätts in där det verkligen gör samhällsnytta. För ensamhushållen, för nya och/eller unga stockholmare som studerar, arbetar och har en aktiv fritid.

Det är denna grupps behov som vi möter med yteffektiva bostäder i citynära lägen, nära till kollektivtrafik och till ett rimligt pris. Vi låter oss influeras utifrån, och lär av städer där man är betydligt mer trångbodd än här hemma. Mångfalden och kraften när kulturer möts hjälper oss, inte bara när det gäller den funktionella designen av själva bostaden, utan också i utformandet av den sociala miljön. I strukturen för våra projekt ingår urbanitet, kommunikationer och flödet av människor. Vi bygger bostäder som fler har råd och möjlighet att köpa. Under 2015 har vi även påbörjat utvecklingen av hyresrätter för dem som föredrar den boendeformen.

FORTSATT STARK UTVECKLING

SSM har under året produktionsstartat fler lägenheter än någonsin, 547 stycken. Hela 501 av dessa startades under det fjärde kvartalet.

Antal byggrätter i pågående produktion har i och med de nya produktionsstarterna ökat från 786 till 1 287.

Mer än 7 000 personer anmälde intresse för vart och ett av projekten Turbinhallen och West Side Solna (tillsammans 471 lägenheter). Längre fram i årsredovisningen finns en förteckning av samtliga projekt. Gemensamt för dem alla är att försäljningen gått mycket bra.

Trots att vi på SSM byggstartat fler lägenheter än något tidigare år, nådde vi inte affärsplanens målbild om 628 byggstarter för året.

ACKVISITION – STOR KONKURRENS

Jakten på byggrätter pågår ständigt. Under året ackvirerade vi inte mindre än 658 (887) byggrätter. Vi har också under året arbetat aktivt tillsammans med Stockholms läns olika kommuner för att föreslå nya projekt. Det största och mest spektakulära presenterades strax efter årsskiftet: Tellus Towers, där vi planerar för nästan 1300 lägenheter och totalt 110 000 kvm BTA. Byggstart är planerad till slutet av 2017. Under det gångna året har vi stärkt vår organisation i syfte att utvidga byggrättsportföljen till 3200 byggrätter under 2016.

Vi är stolta över att vara en av Stockholmsregionens större aktörer på bostadsmarknaden och en viktig kugge i samhällets fortsatta utveckling.

FINANSIELL UTVECKLING

Finansiellt är vi i linje med förväntningarna i affärsplanen. Soliditeten 31,8 procent (20,3 procent) har successivt stärkts tillsammans med räntetäckningsgraden 5,8 (3,0).

Som konstaterades inledningsvis: lönsamhetsmässigt har vi levererat ett bättre resultat än någonsin; helt enligt plan. Resultat efter finansnetto uppgick till 92,7 MSEK (40).

Vi konstaterade för ungefär ett år sedan att vi vuxit ur vår målbild. Den reviderade och ambitiösa affärsplan som vi sedan Q1 2015 arbetar efter, tar sikte på 2018. Jämfört med 2014, då vi byggstartade 516 bostäder, siktar vi på en dubblering av antalet starter till 1 000 stycken.

VÅRT LAG – ORGANISATIONEN

Då jag tillträdde i november 2012 var vi 12 anställda. Vid 2015 års början var vi 36 personer, idag är vi 52. Vi växer och utvecklar samtidigt vår organisation.

Efterfrågan på duktiga och kompetenta medarbetare i Stockholm är fortsatt stor och bristen på tjänstemän med relevant erfarenhet från bostadsbyggande märkbar.

Vi har prioriterat vårt HR-arbete och har sett bolagets NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) öka från 77 till 84. Vi ser att vår inriktning och det faktum att vi är ett bolag som präglas av nytänkande gör oss attraktiva som arbetsgivare.

FRAMTIDEN

SSM tar nu ett antal viktiga steg framåt. Affärsplanen är ambitiös och innehåller bland annat 1 000 byggstarter om året, med start 2018. Vi har antagit denna målbild för att det är utmanande och för att vi gillar det.

Värt att nämna är vårt program för hållbarhet. Det går djupare än i de flesta andra företag. Själva grundidén med vårt koncept för byggande, är att fler människor ska rymmas på mindre yta. Multifunktionella lägenheter, där varje rum kan användas för fler ändamål, är ett utvecklingsområde, som kommer att implementeras fullt ut i Tellus Towers.

Resultatet av detta är att resursutnyttjandet ökar markant. Tillsammans med nya tjänster baserade på kundernas önskemål om att dela på olika resurser, till exempel bilpool och sociala ytor, försöker vi utveckla hållbara boenden för framtiden.

Viktigast av allt; kompetensen och drivkraften hos våra medarbetare. Ni, alltså vår personal, är det viktigaste skälet till att jag med stolthet ser tillbaka på förra årets resultat.

Och det är med stärkt självförtroende och tillförsikt som vi nu går in i en ny, intressant och stimulerande fas för SSM.

Mattias Roos, verkställande direktör

Stockholm i april 2016

INOM KORT BOR VI I ETT ANNAT STOCKHOLM

Inom bara något år kommer en fjärdedel av landets alla invånare att bo i Stockholm. Planer finns på att bygga 140 000 bostäder till 2030, vilket innebär att staden kommer att bli allt mer tätbebyggd.

Människor flyttar in och det föds många barn. Sveriges huvudstad växer idag sex gånger snabbare än Paris och dubbelt så snabbt som Köpenhamn.

Mer exakt räknar man med att stockholmarna blir 11 procent fler till 2020. Det är detsamma som 1 012 488 människor.

Inom bara något år kommer en fjärdedel av alla landets invånare att bo i Stockholm. Helt färska uppgifter från Länsstyrelsen (Avdelningen för tillväxt, 2016-02-23) ger vid handen att länet växte med 91 personer per dag under 2015. Totalt flyttade 33 939 personer in under 2015. Den ofta använda referensen om att två fyllda SL bussar flyttar in dagligen gäller alltså fortfarande.

I Stockholm har planer presenterats för att bygga 140 000 bostäder till 2030. Det betyder att Stockholm under den tiden kommer att växa med motsvarande hela Malmö stads bostadsbestånd. Beslut har redan fattats gällande ungefär 45 000 av dessa bostäder. Det planeras för mer än bara bostäder. För att möta inflyttningen bygger Stockholm också två mil ny tunnelbana med tio nya stationer. Det är behövligt, stora delar av SL:s trafiksystem är mer än 50 år gammalt. Just detta har betydelse för hur Stockholm växer men också för själva byggandet.

STOCKHOLM KOMMER ATT BLI MER TÄTBEBYGGT

Den som tittar på översiktskartorna över hur Stockholm planeras att förändras, ser hur förstad förvandlas till stad. Staden kommer inte i första hand att växa i ytterkanterna, istället är det utrymmena mellan förorterna som kommer att byggas ihop.

”Stockholmare måste vänja sig vid en förtätad stadsmiljö” är ett av budskapen från New Climate Economy, den internationella kommission som ger recept på hur ekonomisk tillväxt ska kunna ske på ett miljömässigt skonsamt sätt.

”Tätbebyggda storstäder är bra ur klimatsynpunkt”, säger kommissionens Programme Director, Jeremy Oppenheim och nämner

Stockholm som ett redan gott exempel. Städer med många mil av villaförorter är fel väg att gå, då den sortens stadsplanering uppmuntrar pendling med bil. Naturligtvis kan inget område i Stockholm förtätas utan invändningar från boende och intressegrupper.

I Stockholms län finns 300 naturreservat. Från politiskt håll vill man nu tillfälligt stoppa tillkomsten av nya naturreservat för att komma tillrätta med bostadsbristen, samt att undersöka huruvida det går att bygga mer kring tunnelbane- och pendeltågsstationer.

I Stockholmsområdet är byggrätter redan hårdvaluta och framför allt märks det i jakten på byggbar råmark. Nyligen kom förslag om att bygga 1000–1500 nya bostäder mitt på Ringvägen. Man vill utnyttja utrymmet på denna, Stockholms näst bredaste gata. I förslaget går smala, enkelriktade gator på var sida om husen. Fler förslag liknande detta lär komma i framtiden.

BOSTADSPRISERNA FORTSÄTTER ATT STIGA

Ingen som bor i Stockholm kan ha undgått att höra om prisrallyt på bostadsrätter. Dessa steg med 18 procent under 2015 och detta från en redan hög nivå (16 procent i hela riket). Som på alla marknader gäller förhållandet mellan tillgång och efterfrågan när man sätter priser. Att låna två miljoner på en genomsnittlig inkomst är inte svårt och begränsningarna med bland annat lånetak innebär i praktiken ingen förändring för låntagarna jämfört med tidigare. Det lär således inte råda brist på köpare. De flesta aktörer på bostadsmarknaden ser sina projekt bli slutsålda långt innan spaden sätts i jorden.

> TÄTBEBYGGDA STORSTÄDER ÄR BRA UR KLIMATSYNPUNKT

Det låga ränteläget till trots, har hushållen varit mer pessimistiska gällande bopriserna under senare delen av 2015. Oklarhet kring spelreglerna för bostadsmarknaden kan spela in liksom brist på riktlinjer från politikerna. Enligt en rapport från Boverket från 2015, behövs 71 000 nya bostäder byggas årligen de kommande sex åren. Så mycket har inte byggts i Sverige sedan miljonprogrammets dagar. Målsättningen är hög och behovet stort. Frågan är hur mycket mark som kan komma att frigöras för bostadsutveckling och hur snabbt detta kan planläggas.

TRÅNGA SEKTORER: ARBETSKRAFT OCH FINANSIERING

Trots en arbetslöshet runt 7 procent är paradoxalt nog bristen på arbetskraft en brännande fråga också när det gäller pågående och planerade byggprojekt i Sverige. Vi har inte sett byggvolymer liknande dagens, sedan slutet av 60-talet. Samtidigt gör flera ambitiösa infrastrukturprojekt anspråk på en stor del av den kapacitet som finns tillgänglig. Flera rapporter pekar på personalbrist, vilket gäller allt från platschefer till plåtslagare.

Företrädare för branschen konstaterar att byggbranschen närmar sig kapacitetstaket. Utan hjälp från utländska bolag skulle många byggprojekt stå still, men en rad faktorer, däribland administrativ byråkrati, gör att de har svårt att ta jobb i Sverige.

Det finns också andra trösklar i form av finansiering. Många av dem som efterfrågar nya bostäder är ungdomar och unga vuxna; grupper som kan ha svårt att betala nyproduktionspriser. Boverket konstaterar i sin rapport ”Behov av bostadsbyggande” (2015:18) gällande de finansiella utmaningarna att ”Det är efterfrågan som får bostäder att börja byggas, men om de bostäder som behövs inte kommer till stånd får det stora negativa effekter till följd. ”

PÅ VÄG MOT HÖGKONJUNKTUR?

Såväl företrädare för Sveriges stora banker som Konjunkturinstitutet överraskades av de starka siffrorna för statsfinanserna under förra året. Baserat på KI:s barometrar väntas stark tillväxt under hela kommande år. KI-barometern visar för närvarande optimism om tillväxten i samtliga företagskategorier, och efterfrågeläget är starkare än normalt. Beträffande reporäntan tror KI att den ligger kvar på nuvarande nivå till i december 2016, då en höjningscykel inleds.

GOD LYSSNARE, GOD MARKNADSPOSITION

Unga människor, i år räknat, eller till sinnet. Urbana människor. Människor som tycker att hemmet är viktigt, men att livet har mycket annat som måste få utrymme.

Genom intressentenkäter, digital panel och fokusgrupper arbetar SSM med att kartlägga hur vår målgrupp ser ut och vad den verkligen vill ha och behöver. Detta är ett sätt för oss att ligga i framkant på marknaden under lång tid framöver.

Hur ser morgondagens population egentligen ut? Det finns det förstås inget enhetligt svar på. Några saker är dock tydliga:

1. Stockholm växer, det är här jobben finns.
2. Det är de unga människorna som har allra svårast att ta sig in på bostadsmarknaden.

YNGRE, AKTIVA MÄNNISKOR I VÅRT REGISTER

När SSM tog fram sin vision – att utveckla stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder – var siktet inställt på en ung och aktiv målgrupp.

De enkäter som vi gjort mot de 14 000 människor som finns i vårt intressentregister bekräftar att vi haft rätt. Det är i första hand unga människor med en aktiv och urban livsstil som efterfrågar våra bostäder.

KARTLÄGGNING AV BEHOV OCH ÖNSKEMÅL

Att veta vad vår målgrupp egentligen behöver och vill ha är viktigt för oss. Därför arbetar vi hela tiden med att fråga, lyssna och samtala med målgruppen.

Vi har skapat en digital panel med 500 medlemmar som deltar i enkätundersökningar. Dessutom genomför vi kvalitativa marknadsundersökningar med fokusgrupper om 6–10 personer.

LIVSFAS: INNAN FAMILJEBILDNING

De som efterfrågar våra bostäder är aktiva människor i yngre åldrar, eller med ett ungt sinne. Människor som befinner sig i början eller mitten av sin bostadskarriär och i livsfasen innan familjebildning. Digital aktivitet och stor närvaro på sociala medier utmärker också målgruppen.

De flesta är någonstans mellan 20–40 år, men det finns även många äldre som lever samma typ av aktiva och urbana liv.

”DET TREDJE RUMMET”

Att bo bra är viktigt, men inte allt. Målgruppen vill inte lägga alla pengar på att bo, utan tycker att det är viktigt att ha möjlighet att träna, resa, gå på bio och äta middag på restaurang med vännerna. Eftersom mycket tid tillbringas i ”det tredje rummet”, utanför hemmets väggar, finns inte samma behov av en stor och dyr bostad som hos andra målgrupper.

BRA KOMMUNIKATIONER, NÄRA TILL STAN

Vem vill inte ha både sjötomt, lugn och ro och samtidigt bara vara ett stenkast från innerstans puls? Men de allra flesta människor styrs som bekant av plånboken. När SSM:s målgrupp tvingas välja går närhet till kommunikationer och kort restid till jobbet före grönområden och utsikt.

Max 10 minuters promenad till tunnelbanan och max 30 minuters resa till city, från dörr till dörr, värdesätts högt av målgruppen.

MYCKET FUNKTION FÖR PENGARNA

När målgruppen identifierat de geografiska områden som uppfyller kraven på att snabbt kunna ta sig in till stan är det prisvärt boende som gäller. Yteffektivitet är viktigare än stora rum och varje kvadrat räknas. Bostäder där en och samma yta kan ha flera funktioner välkomnas av målgruppen.

Bostaden ska givetvis vara av god kvalitet, men lyx i till exempel materialval är i regel inte särskilt viktigt. Ett vettigt pris på bostaden och alla bekvämligheter som följer med en nybyggd bostad är det som betyder mest för målgruppen.

HÅLLBARHET VIKTIGT

Hållbarhetsfrågor är också viktigt för målgruppen. Att inte förbruka onödigt mycket av samhällets resurser är viktigt både ur ett hållbarhetsperspektiv men också mot bakgrund av att man vill få pengar över till annat. Att skapa förutsättningar som ger tillgång till bil, möjlighet till effektiv cykelförvaring och absolut närhet till kommunala transporter skapar möjligheter för målgruppen att leva hållbart.

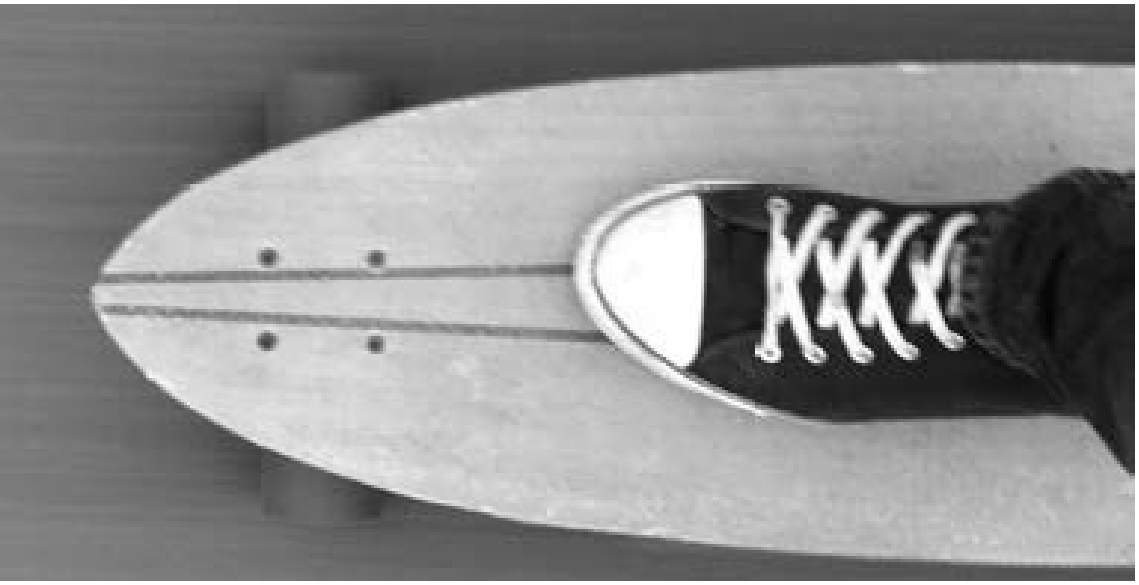
SSM OCH KUNDERNA

Kunskapen om människors liv, behov och önskningar är avgörande för att SSM även på lång sikt ska kunna erbjuda marknadsmässiga produkter. Därför fortsätter vi det viktiga arbetet med att föra dialog med potentiella kunder.

Det vi lär oss implementerar vi i SSM:s bostadskoncept för att på bästa sätt kunna möta kundernas förväntningar.

SSM HOLDING AB (PUBL), 556533-3902

VI ARBETAR MED ATT FRÅGA, LYSSNA OCH SAMTALA MED MÅLGRUPPEN



VI VILL UTVECKLA STOCKHOLMSREGIONENS MEST EFTERFRÅGADE BOSTÄDER

SSM utvecklar och säljer bostäder till morgondagens urbana invånare. Inom Stockholmsregionen utvecklar bolaget lägenheter med hög funktionalitet per kvadratmeter.

Bolaget särskiljer sig från många andra aktörer i branschen genom att vara inriktad på att möta efterfrågan från en specifik målgrupp. SSM äger hela sin affärsprocess och genomför alla delar av bostadsutvecklingen med egna tjänstemän.

VISION

SSM:s vision är: att utveckla Stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder för morgondagens urbana invånare – samt att verka för en bostadsmarknad där så många som möjligt har plats.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

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

MARKNADEN = EUROPAS SNABBAST VÄXANDE

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor. Regionen präglas av stark ekonomisk utveckling och stor befolkningsökning. Idag svarar Stockholm för en tredjedel av landets BNP och för en fjärdedel av arbetsmarknaden.

Stockholm behöver 250 000 nya bostäder

Stockholms län har idag det största bostadsunderskottet i modern historia. Bostadsbyggandet har inte följt med den snabba befolkningstillväxten. De senaste fyra åren har länets befolkning ökat med drygt 146 000 invånare. Under samma tid har cirka 32 000 nya bostäder byggts. Enligt en nyligen utgiven rapport från Stockholms Handelskammare, saknades det vid utgången av 2012 inte mindre än 122 000 bostäder i länet.

En regional bedömning av bostadsbehovet visar att det behöver byggas cirka 250 000 nya bostäder inom regionen fram till och med år 2030. Detta innebär en urbanisering där staden successivt växer ut till områden som tidigare inte var intressanta.

Priserna ökade med 18 procent

Efterfrågan är fortfarande större än utbudet och 2015 blev ytterligare ett år då bostadspriserna sköt i höjden. Mest ökade priserna på bostadsrätter i Stockholm, med hela 18 procent.

Över 70 procent av Stockholms hushåll består av en till två personer

Ensamstående utan barn är den vanligaste hushållstypen i Sverige. I denna kategori hittar vi 38 procent av alla hushåll i landet. På andra och tredje plats kommer sammanboende utan barn, 25 procent, och sammanboende med barn, 22 procent. Störst andel ensamhushåll återfinns inte oväntat inom Stockholmsregionen, där Solna har högst andel med drygt 44 procent, tätt följt av Stockholm med knappt 44 procent ensamhushåll.

Unga svårast få tag på bostad

Till skillnad mot många andra länder finns det i Sverige en tradition att lämna föräldrahemmet långt innan familjebildning sker. Efterfrågan på bostäder är därför mycket stor inom ålderssegmentet 18–25 år, men det är också de unga som har allra svårast att ta sig in på bostadsmarknaden.

MÅLGRUPPEN MORGONDAGENS STOCKHOLMARE

SSM:s målgrupp – morgondagens stockholmare – utgörs främst av människor med en urban livsstil. De lever i hushåll med en eller två personer och prioriterar mer än bara sitt boende, till exempel att ha utrymme för aktiviteter som resor och restaurangbesök. De letar efter en prisvärd och välplanerad bostad, där funktionella och kreativa lösningar gör att varje kvadratmeter tas väl tillvara. Ett bra läge med tillgång till goda kommunikationer är också viktigt för målgruppen.

Det här vet vi eftersom vi har frågat dem. Och vi fortsätter att fråga dem för att kunna utforma ännu bättre produkter.

TYDLIGA MÅL FÖR LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

Morgondagens urbana invånare är många. 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.

Hos SSM finns en vilja att ständigt överträffa kundernas förväntningar. Vårt sätt att ligga i framkant på marknaden under lång tid framöver är att kartlägga hur målgruppen ser ut och vad de verkligen vill ha och behöver. Detta gör vi genom intressentenkäter, en digital panel och fokusgrupper.

Vi genomför även kundundersökningar efter att kunderna flyttat in i våra projekt. Undersökningen redovisas i form av NKI (Nöjd-Kund-Index) och vi får här reda på både vad våra kunder tycker vi gör bra och vad vi kan förbättra.

2015 fick vi ett resultat på 76, att jämföra med branschgenomsnittet på 74. Vi fortsätter att analysera svaren från undersökningen för att förbättra SSM:s produkter och leveranser och för att därmed över tid få än mer nöjda kunder.

SSM prioriterar även medarbetarnas trivsel på sin arbetsplats och att all personal utvecklas i sina roller. Av den anledningen genomförs varje år medarbetarundersökningar. Målsättningen för NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) var att erhålla ett värde över 75. 2015 nådde vi 84.

SSM:S BOSTADSPRODUKTER

Vilken boende- eller upplåtelseform som människor föredrar varierar bland annat med deras livssituation och ekonomiska förutsättningar, men också med deras värderingar. Enligt SSM:s affärsplan ska bolagets erbjudande år 2018 innehålla 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder.

UTVECKLING AV BOSTÄDER

Förvärv av fastighet

Två saker är avgörande för projektutveckling med god lönsamhet: 1) Att hitta attraktiva byggrätter till rätt pris, och 2) att utveckla bostäder som tilltalar bolagets kunder.

Inom bolaget finns gedigen branscherfarenhet för att identifiera dessa projekt och vi har under året förstärkt bolagets organisation inom affärsutveckling, idag har vi 3,5 st heltidsanställda som arbetar med att ackvirera nya projekt.

Utveckling av förvärv till attraktiva bostäder

Förvärvets värdeökning sker primärt genom utveckling av boendekoncept, där SSM identifierar hur högsta värde kan skapas för bolagets målgrupp. Utifrån projektets boendekoncept, arbetar SSM tillsammans med 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. Efter att försäljningen säkerställts säljs fastigheten med tillhörande entreprenad för uppförande av huset till en bostadsrättsföreningen eller en fastighetsägare. I samband med att projektet övergår i denna fas slutförs också upphandlingen av underentreprenörer för byggnationen av de nya bostäderna.

FRÅN OCH MED 2018 HAR BOLAGET SOM MÅL ATT ÅRLIGEN STARTA OCH UTVECKLA 1 000 BOSTÄDER I CITYNÄRA LÄGEN. VI VILL VERKA FÖR EN STAD DÄR SÅ MÅNGA SOM MÖJLIGT FÅR PLATS.

SSM ÄR TOTALENTREPRENÖR

Vi är totalentreprenör för alla våra projekt. Samtliga projekt genomförs med egna tjänstemän i produktionen. I genomförandet arbetar vi för att skapa långsiktiga samarbeten med våra underentreprenörer. Vi använder uppemot 20 olika entreprenörer i varje projekt.

OLIKA BOSTADSFORMER MÖTER OLIKA BEHOV

Eftersom olika människor föredrar olika typer av upplåtelseform erbjuder SSM bostadsrätter såväl som hyresrätter och även studentbostäder. Gemensamt för våra bostäder är effektiva ytor, funktionell design, närhet till city, bra kommunikationer och rimlig prisbild. SSM utformar bostäder som efterfrågas av människor med en aktiv, ungdomlig och urban livsstil.

BRA LÄGEN OCH GODA KOMMUNIKATIONER

Närhet till city och goda kommunikationer är synnerligen viktigt för vår målgrupp. Vi ser därför till att alla våra bostäder ligger i nära anslutning till tunnelbanestationer eller pendeltåg.

NÄR VARJE KVADRAT RÄKNAS

SSM:s bostäder är små. Ungefär 85 procent av utbudet består av ettor och tvåor. Men eftersom varje kvadratmeter planeras för optimal funktion upplevs lägenheterna ändå som rymliga.

Vi har sneglat på asiatiska storstäder som har en lång tradition av Compact Living. Smart förvaring, multifunktioner och specialuformade kök i kvalitetsmaterial är exempel på effektiva lösningar som passar människor som vill ha ett fint boende till rimlig prislapp. Vi kallar det för multi use of space.

”DET LILLA EXTRA”

Människor som väljer att bo lite mindre och lite effektivare utnyttjar andra ytor för umgänge och samvaro. Inom våra projekt försöker vi erbjuda plattformar för detta så som pool, gym eller takterrasser – olika delar som ger boendet det lilla extra.

OLIKA BOENDEFORMER

Vilken boende- eller upplåtelseform som människor föredrar varierar bland annat med deras livssituation, värderingar och ekonomiska förutsättningar. Enligt SSM:s affärsplan ska vårt erbjudande innehålla 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder år 2018.

BOSTADSRÄTTER

Tack vare de senaste årens mycket låga ränteläge har bostadsrätten blivit en alltmer populär boendeform. Boendkostnaden inklusive finansiering för att bo i en bostadsrätt står sig idag väl i jämförelsen med hyrorna för hyresbostäder.

En annan fördel är att man slipper köa i åratal för en bostad, utan snabbt kommer in på bostadsmarknaden. Samma sak gäller den som vill byta sin bostad. Det går fortare att köpa och sälja bostadsrätt än att byta sin hyresrätt och valmöjligheterna är större.

En förutsättning för att köpa bostadsrätt är dock att man har ett startkapital. Idag kräver bankerna i regel omkring 15 procent av köpeskillingen i egen insats. De nya reglerna om amorteringskrav på nyköpta bostäder som träder i kraft 1 juni 2016 har redan börjat tillämpas av bankerna. Denna ökning av månadsutgiften ska dock ses som ett sparande, då det egentligen inte är en kostnad utan ett sparande till sig själv.

Under 2016 kommer SSM att erbjuda kunderna nya bostadsrätter i projekten: The Tube, Metronomen och Kosmopoliten.

HYRESRÄTTER

Unga människor är de som idag har allra svårast att komma in på bostadsmarknaden. Många av dem saknar dessutom det startkapital som krävs för att köpa en bostadsrätt. Undersökningar visar att mer än var tredje ung stockholmare efterfrågar hyresrätter, av ekonomiska skäl eller för att de tycker att det är en bekväm och bra boendeform.

Idag planerar SSM för hyresrätter i Sollentuna Hills, Älvsjö Quarters och Tellus Towers. Dessa kommer delvis att förmedlas till SSM:s eget intresseregister till vilket våra kunder kan anmäla sig på vår hemsida. Vårt långsiktiga mål är att från och med 2018 bygga 300 nya hyresrätter per år.

STUDENTBOSTÄDER

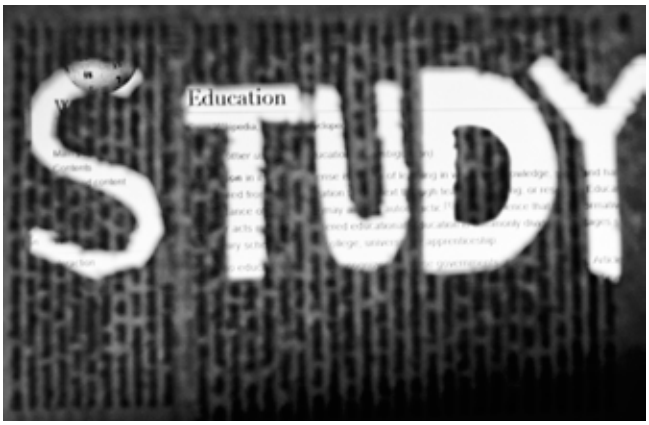
Stockholm är en stor studentstad med mer än 80 000 studenter som ska dela på 13 000 studentlägenheter. Detta betyder en kötid på upp till 43 månader.

Genom det delägda bolaget Studentbacken AB har SSM etablerat sig som specialist på utveckling av studentbostäder. Bolaget erbjuder sina kunder studentbostäder både som hyresrätt och som bostadsrätt. Bolagets första projekt, Twin House, har blivit omskrivet då det är studentbostäder som bostadsrätt; en än så länge unik produkt på den svenska marknaden. Bostädernas utformning utgår från studentens behov för att klara sina studier; att plugga, äta, sova och umgås.

60 %
BOSTADSRÄTTER

30 %
HYRESRÄTTER

10 %
STUDENTBOSTÄDER



INTENSIVT ARBETE MED BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Hela SSM:s verksamhet vilar på företagets byggrättsportfölj och arbetet med denna är central i företagets affärsplan. Under 2015 förstärktes avdelningen affärsutveckling, som ett led i att intensifiera insatserna för att förvärva nya byggrätter.

En av SSM:s konkurrensfördelar är att affärskonceptet med små lägenheter ofta ses som ett välkommet komplement i kommunernas stadsplaner.

Enligt SSM:s affärsplan ska bolaget från 2018 producera 1 000 bostäder per år. En förutsättning för detta är att företaget lyckas fylla på byggrättsporföljen i motsvarande takt.

Konkurrensen om byggrätter från andra aktörer är hård och SSM arbetar därför metodiskt och intensivt enligt tre huvudspår:

FASTIGHETSACKVISITION

Fastighetsackvisition innebär förvärv av fastigheter som har en potential för utveckling av bostadsbyggrätter. Säljare kan vara fastighetsbolag, andra företag eller privata fastighetsägare. Förvärven initieras antingen genom en direkt kontakt med fastighetsägaren i syfte att förhandla fram ett förvärv eller genom att aktivt analysera förfrågningar om potentiella projekt i så kallade anbudsprocesser.

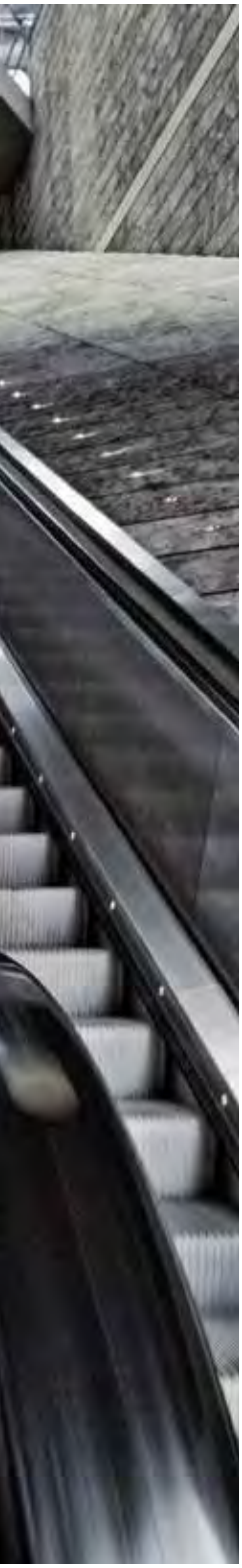
	Privata fastighetsägare	Kommuner
Förhandling	Direktkontakt	Direktanvisning
Budgivning	Anbudsprocess	Markanvisningstävling

KOMMUNALA MARKANVISNINGAR

SSM håller en löpande dialog med politiker och tjänstemän i strategiska kommuner, det vill säga kommuner längs den spårbundna trafikens sträckningar.

SSM jobbar aktivt med att få direktanvisningar av byggrätter från kommunerna genom att på eget initiativ presentera kreativa idéer för utveckling av bostäder. SSM deltar även i anbudstävlingar som kommunerna utlyser, där kriterierna: pris, gestaltning och miljö/hållbarhet vägs in.

SSM:s tydliga målgrupp innebär många gånger en fördel i kontakten med kommunerna. Detta eftersom välplanerade, funktionellt designade och yteffektiva bostäder bidrar till en hållbar utveckling av stadsmiljön. Moderna bostadskomplement som bilpooler, sedumtak och cykelparkeringar uppskattas också.



JOINT VENTURES

Under senare år har SSM genomfört en rad lyckade joint venture-projekt, i samarbete med kapitalstarka aktörer eller fastighetsägare som äger intressanta utvecklingsfastigheter. Tillsammans med JV partnern har ett konkurrenskraftigt team skapats för att konkurrera om och genomföra stora bostadsprojekt.

SSM BIDRAR TILL EN HÅLLBAR UTVECKLING AV STADSMILJÖN

TELLUS TOWERS

– Två skyskrapor, 78 och 58 våningar höga. Det räcker nog att säga så.

Ett torn har blivit två. Därför Tellus Towers, de högsta bostadshusen i norra Europa med nästan 1300 lägenheter. Placeringen blir mer eller mindre rakt ovanpå Telefonplans tunnelbanestation. Att bygga i den här skalan kräver höga ambitioner. Speciellt om man vill göra det enligt vårt koncept, och skapa lägenheter som många har råd med.

Utsidan först. Gert Wingårdh är vår tids mest uppmärksammade arkitekt. Fem gånger har han tagit emot Sveriges finaste utmärkelse för arkitekter, Kasper Salin-priset. I projektet Tellus Towers har hans arkitektkontor kombinerat fyra hus i olika höjder, två skyskrapor med 78 respektive 58 våningar samt ett punkthus och ett lamellhus med 17 och 7 våningar, allt på toppen av det som kommer att bli ett i högsta grad levande kvarter med butiker och resecentrum.

FLER FUNKTIONER PER KVADRATMETER

Insidan då? Här ryms nästan 1300 lägenheter, varav hela 95 procent är planerade för 1–2 personer.

Ettorna är speciellt unika. De byggs enligt ett koncept skapat av Hong Kong-arkitekten Gary Chang. Väggar och paneler kan dras ut och flyttas, vilket gör att 24 funktioner ryms på en begränsad yta. Om det fungerar? Gary Chang vet. Han är känd för att i hela sitt liv ha bott i sin egen 32 kvadratmeter stora konceptlägenhet.

Den glasade fasaden levererar ett svårslaget ljusinsläpp från golv till tak. Och utsikten... ja, den blir... speciell. Framför allt för de boende, men även för besökarna till det högsta husets takvåning med restaurang och skybar.

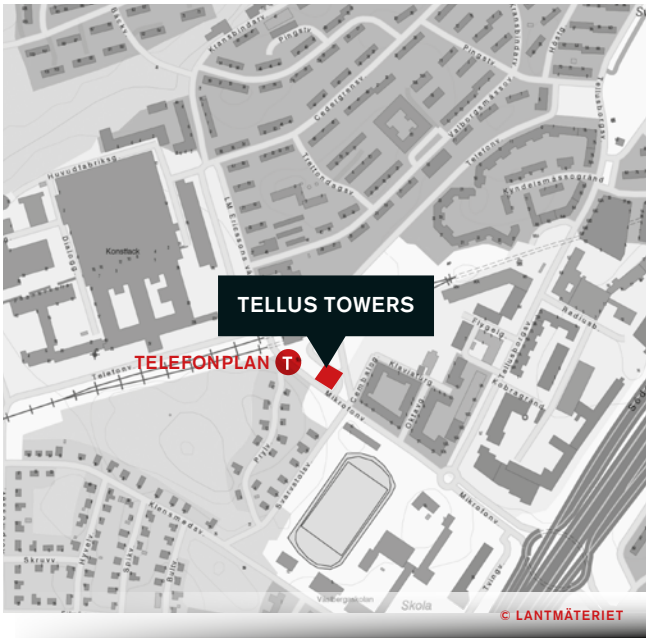
Lägg därtill butiker, caféer och en större livsmedelsbutik. Under husen blir det garage men framför allt tusentals parkeringsplatser för cyklar. Och även om Tellus Towers knappast lär domineras av barnfamiljer – planeras det för en förskola också. Med åtta avdelningar.

14 MINUTER FRÅN CENTRALEN

Telefonplan är exakt rätt ställe. Området lever förstås redan idag. Restauranger, gym, apotek, bank och mataffärer... Ingenting saknas, men Tellus Towers tillför mer. Av allt. Dessutom är det en lättillgänglig plats, vare sig du använder kollektivtrafik eller bil. Från Tellus Towers är du snabbt nere i tunnelbanan och färden in till Stockholms Centralstation tar 14 minuter. På ungefär samma tid når du innerstan med bil, men sedan ska du ju parkera också.

Hela området har förändrats. LM Ericssons före detta telefonfabrik från 1940 är sedan 2004 hem för Konstfack. Bara några minuter därifrån ligger Hyper Island, en skola specialiserad på interaktiva medier.

Den före detta sovande förstaden strax söder om Stockholms stadskärna, har transformerats till en hub för kreativitet och utbildning. Allt utvecklas. Jämförelser med områden i andra storstäder låter sig inte göras. Telefonplan är redan något unikt och troligen är det summan av nytt, gammalt, av fabriksmiljö i funkisstil, skolorna och nya och gamla bostäder, som har gjort området så populärt. Dags nu för nästa fas i utvecklingen: Tellus Towers. Förresten – nämnde vi att det planeras för takterrass på båda skyskraporna? Med varsin pool.



TELLUS TOWERS

FASTIGHETSBETECKNING
TVÅLFLINGAN 5 OCH VÄSTBERGA 1:1

BOAREA
CA 55 510 M²

ANTAL BOSTÄDER
CA 1 271

1 RUM OCH KÖK
CA 723

2 RUM OCH KÖK
CA 500

3 RUM OCH KÖK
CA 48

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER, HYRESRÄTTER OCH ÄGARLÄGENHETER

STATUS
PLANERING

TILLTRÄDE
PREL. 2020

TURBINHALLEN

FASTIGHETSBETECKNING
SICKLAÖN 145:19

OMRÅDE
JÄRLA SJÖ

BOAREA
12 870 M²

LOA
2 747 M²

ANTAL BOSTÄDER
205 + LOKALER

1 RUM OCH KÖK
35

2 RUM OCH KÖK
101

3 RUM OCH KÖK
22

4 RUM OCH KÖK
35

5 RUM OCH KÖK
12

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

TILLTRÄDE
HÖSTEN 2017 – SOMMAREN 2018

PARTNER
PROFI FASTIGHETER

TURBINHALLEN

– Modern industrikänsla från 1911.

Mindre än tio minuter utanför Södermalm bygger vi om Gustaf de Lavals fabrikslokaler från förra seklets början. Där skapar vi, tillsammans med Profi Fastigheter, bostäder med bevarad industrikaraktär.

Projektet är ovanligt för oss på SSM eftersom vi blandar renoverat och nybyggt. De största lägenheterna är femrummare, men den typiska lägenheten i huset är en tvåa om 49 kvadratmeter. Här finns också etagelägenheter med fina terrasser, jämte yteffektiv nyproduktion som i stil och utförande anpassats till omgivningarna. Här finns även radhus med både karaktär och uteplats.

Området Järla Sjö började projekteras 1998 och har småstadskaraktär, trots närheten till innerstadens hustle and bustle. Området blev på bara några år mycket populärt. Tre saker lär ha bidragit:

1) Närheten till naturen – Nackareservatet ligger tvärs över sjön.
2) Att all tänkbar service och shopping finns nästgårds, i Sickla.
3) De alldeles utmärkta kommunikationerna. Med Saltsjöbanan eller bussar tar det bara 9 minuter till Slussen.

I Turbinhallen är planlösningarna både yteffektiva och funktionella. Utseendemässigt har vi satsat på att bevara byggnadens industriella arv. Även de nybyggda delarna har lånat karaktär av de historiska, för att skapa harmoni i kvarteret och området.

© LANTMÄTERIET

När det gäller planlösningarna vill vi främst lyfta fram våra tvårummare, där ytorna verkligen är optimalt fördelade. Köket, som är öppet mot vardagsrummet, är utformat för att erbjuda bra arbetsytor och förvaring i skåp. Från vardagsrummet har man access till en härlig terrass. Och sist men inte minst något som verkligen bidrar till den industriella karaktären: Takhöjden. Den är hela 3,2 meter!

ND STUDIOS

FASTIGHETSBETECKNING
STORA SJÖFALLET 4

OMRÅDE
NORRA DJURGÅRDSTADEN

BOAREA
1 768 M²

ANTAL LÄGENHETER
46

ETT RUM OCH KÖK
30

TVÅ RUM OCH KÖK
16

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

TILLTRÄDE
APRIL 2016

ND STUDIOS

– En nära-city upplevelse.

Stockholm växer. Tidigare industriområden ger plats för bostäder. På få ställen blir det tydligare än där Norra Djurgårdsstaden växer fram. Och det som byggs är inte någon sovstad, utan stadsmiljö.

ND Studios är så nära Nationalstadsparken och Husarviken, att en mäklare säkert skulle använda ordet 'naturnära'. Vi bygger bara ett kvarter från vattnet och precis nedanför Ferdinand Bobergs gamla Gasklockor.

Arkitema Architects har givit byggnaden en tidlös karaktär. Det rör sig om totalt 46 ljusa lägenheter, samtliga är ettor och tvåor med kök. Kvarterets alla byggnader är placerade fritt från varandra vilket gör att flera av våra lägenheter har så kallad sjöglimt över Husarvikens vatten. På kvarterets gård planteras både körsbärslund och sumpskog i mikroformat. Jaktgatan vid entréfasaden kantas av alléträd.

Du betalar inte för några enorma ytor. Därför har vi varit noga med att skapa öppna planlösningar som är lättmöblerade och funktionella. Dessutom finns miljövänliga funktioner som avfallskvarn i alla kök. Huset byggs med längsgående balkonger. Varje lägenhet får således sin egen uteplats. På varje balkong finns en odlingslåda där du kan odla dina egna kryddor, eller ha lite vacker ljung att titta ut på, när solen får frosten att gnistra i januari.

Bostadsrättsföreningens medlemmar kommer att ha tillgång till en poolbil. Undersökningar ger vid handen att nyttjandegraden för en privatägd bil inte är högre än ca 10 procent. Bättre då att gemensamt äga och dela sin bil så den kan användas fullt ut.

Vi talar om en adress där du har mindre än 15 minuter till Stureplan med cykel. Jo, vi har provcyklat! A near city experience? Absolut.

BROMMA TRACKS

– Egen balkong eller uteplats i Västerort.

Noggrant utformade för att vara optimalt yteffektiva. Planerade för att vara prisvärda. God standard och hög funktionalitet i varje lägenhet. Och, icke att förglömma; egen balkong eller uteplats till varje bostad.

Föreningen har även en gemensam uteplats med grönska, sittgrupper och möjlighet att grilla. Socializing made easy, skulle man säga på modern svenska. Inte minst runt poolen; planerad och placerad i optimalt solläge.

Bromma är detsamma som nära till innerstan. Nära till vatten. Idyll, grönska och vackra bostadsområden. Brommaplan är ett lokalt centrum och en trafikknutpunkt. Bara ett stenkast bort ligger lummiga grönområden och den fina Lillsjön. Motionärer kan göra ett eller många varv runt promenadstigen som går runt sjön och runda både fiskare och fågelskådare.

BO MITT I KOMMUNIKATIONSKNUTPUNKTEN

Det vi kallar Bromma Tracks är en fastighet med fem hus och 249 lägenheter där mer än hälften är tvårummare. Den ligger längs med Drottningholmsvägen, nära både Stockholm City och Bromma flygplats. Men platsen är också en central punkt för hela Västerort med närhet till vackra Drottningholm på Lovön. Och fortsätter du vidare ut på Ekerö så är du ute på landsbygden.

Läget intill trafikknutpunkten Brommaplan är superstrategiskt vare sig du vill åka utåt Ekerö eller mot övriga Västerort och Solna. Gröna linjens tunnelbana går runt knuten, vilket betyder att du kan stå på perrongen på T-Centralen på mindre än 20 min. Och vad den breda, raka Drottningholmsvägen gör för dig med egen bil, är nog helt uppenbart. Och så var det närheten till Bromma flygplats om du har ett jobb som tar dig lite längre bort.

Slutsats: Att nämna Bromma Tracks och närheten till smidiga kommunikationer i samma mening är närmast en självklarhet.

BROMMA TRACKS

FASTIGHETSBETECKNING
LINNEDUKEN 1

OMRÅDE
BROMMA

BOAREA
12 144 M²

ANTAL BOSTÄDER
249

ETT RUM OCH KÖK
46

TVÅ RUM OCH KÖK
166

TRE RUM OCH KÖK
27

FYRA RUM OCH KÖK
10

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

TILLTRÄDE
FRÅN KVARTAL 1 2017

ROSTERIET

– Mellan sjön och torget hittar du Liljeholmens bästa läge.

En gång i världen var Liljeholmen Stockholms första industriförort. Tobaksfabriker, bryggerier och stearinfabriker trängdes vid kajer och stränder. Idag; en förlängning av innerstaden, men med naturen nära inpå.

Rosteriet är ett ganska stort komplex, ritat av Kod Arkitekter, som inrymmer totalt 225 bostäder. Storleken varierar. Här finns kompakta ettor till etagelägenheter och till och med stadsradhus. De allra flesta lägenheterna har balkonger eller uteplatser. Dessa är vad som på mäklarspråk kallas 'generösa', vilket ska läsas som inte jättestora men ett nummer större än du kanske tror. Många lägenheter har också sjöutsikt. Bygger man vid en sjö, så bör ju läget utnyttjas maximalt.

NÄRA LILJEHOLMSTORGET OCH HORNSTULL

Förutom att vara beläget nära en liten sjö, ligger Rosteriet bara på en kort-kort promenads avstånd till Liljeholmstorget. Det innebär närhet till service, shopping, tunnelbana och busstorg. Och på tal om promenader – vill du, så förflyttar du dig till Hornstull på 12 minuter. Till fots.

Bostäderna är omsorgsfullt planerade och ambitionen har varit att undvika standardlösningar. På så sätt har vi skapat unika lägenheter – många av dem har köket som centralt rum för matlagning, umgänge, arbete och till och med fest. Här har många av de boende också haft möjlighet att skapa ett extra rum, om de så behövt. En annan prioritering har varit sociala ytor som gör det lätt att umgås – dessa erbjuder samtidigt möjlighet till avskärmning.
Vi har också lagt mycken möda på att skapa väl uttänkta förvaringsmöjligheter.

Och på toppen av alltsammans: Gemensam pool med sjöutsikt mot Trekanten – intill finns även en mindre barnpool – exklusivt för de boende i föreningen.

Och namnet då? Vad har man rostat? Jo, vid sjön Trekanten låg från 1897 Kathreiners kafferosteri i en ganska pampig tegelbyggnad. Så. Nu vet du.

ROSTERIET

FASTIGHETSBETECKNING
ROSTERIET 7

OMRÅDE
LILJEHOLMEN

BOAREA
15 593 M²

ANTAL BOSTÄDER
225

1 RUM OCH KÖK
17

2 RUM OCH KÖK
131

3 RUM OCH KÖK
43

4 RUM OCH KÖK
20

5 RUM OCH KÖK
14

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

PLANERAT TILLTRÄDE
APRIL – DEC 2016

PARTNER
ALECTA

TWIN HOUSE

FASTIGHETSBETECKNING
SUTTUNG 5

OMRÅDE
DJURSHOLMS ÖSBY, DANDERYD

BOAREA
730 M²

ANTAL BOSTÄDER
30

1 RUM OCH KÖK
30

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT, STUDENTBOSTAD

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

TILLTRÄDE
KVARTAL 4 2016

BYGGHERRE
STUDENTBACKEN

TWIN HOUSE

– Ett smidigare studentliv 10 min från city.

Kunskap. Helt centralt för en student men gäller i lika hög grad när man utformar lägenheter som ska passa studenter. I projektet som Studentbacken* genomför, planeras bostäderna för att leverera maximal funktionalitet och kvalitet per kvadratmeter. Trettio lägenheter på 22–35 kvadrat är belägna i två snudd på identiska villafastigheter med utrymme för parkering för såväl cyklar som för mopeder och bilar.

Djursholms Ösby är ett bekant namn för alla som åkt Roslagsbanan. Platsen har fungerat som en järnvägsknutpunkt sedan 1890 – samtliga lokaltågslinjer passerar här. Genom tågfönstret ser du ett grönt och välmående villaområde. På gångavstånd finns fina badplatser och motionsspår. Tar du cykel så är du i Mörby Centrum på fem minuter.

BARA SEX MINUTER TILL UNIVERSITETET

Tågvägen är avståndet till Östra Station 6,6 km. Det betyder att du som studerar på KTH klockar in på 10 minuters restid. Till Universitetet är det bara 6 minuter. Från Östra Station når du sedan enkelt hela stan via tunnelbana och inte mindre än 13 busslinjer, varav en blåbuss.

Utformningen av lägenheterna är ingen slump. Köket är exempelvis utrustat med integrerat ljudsystem. Matbordet är en kombination av bord, studieplats samt extra arbetsyta med förvaringsmöjligheter. I sängen ryms förvaring motsvarande en garderob. Utgångspunkten var att erbjuda en lösning för alla behov en student kan tänkas ha i sitt hem. Känslan är att vi har lyckats.

Twin House är de första studentlägenheter som erbjudits som bostadsrätter i Stockholm och för SSM.

*SSM äger 50 procent av Studentbacken AB. Övriga 50 procent ägs av Student Hill AB.

THE LOFT

FASTIGHETSBETECKNING SÅGTORP 2	3 RUM OCH KÖK CA 6
OMRÅDE ROSLAGS NÄSBY, TÄBY, DANDERYD	UPPLÅTELSEFORM HYRESRÄTTER/ STUDENTBOSTÄDER
BOAREA 2 728 M²	STATUS PLANERING
ANTAL BOSTÄDER CA 101 ST	TILLTRÄDE PREL. 2018
1 RUM OCH KÖK CA 95	BYGGHERRE STUDENTBACKEN

THE LOFT

– Student? We got the loft for you!

The Loft är Studentbackens första projekt med studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Totalt planeras för 101 lägenheter, varav 95 ettor och 6 treor.

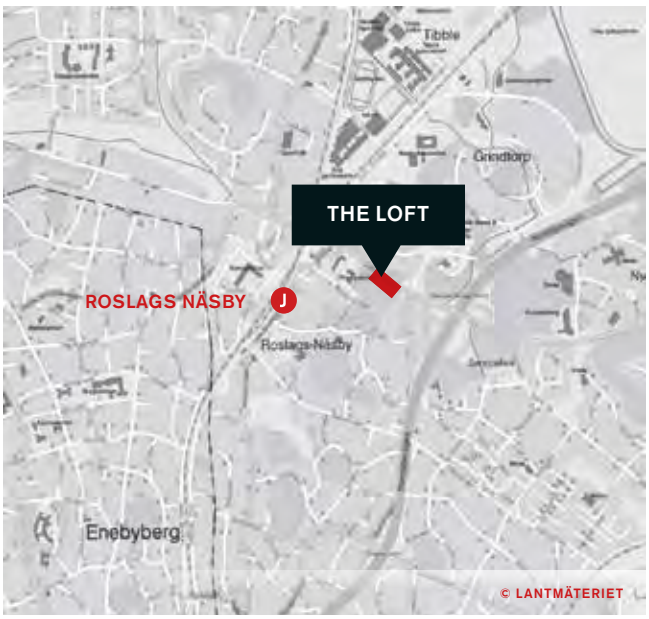
The Loft kommer att vara ett vitalt inslag i ett större, nyutvecklat bostadskvarter som utformas för att smälta in i den befintliga miljön. För att nå hög funktionalitet för studenterna har stor vikt lagts på den arkitektoniska utformningen. Kvalitet på material och tekniska lösningar är i paritet med modernt byggande och samtidigt anpassade för att passa ett studentboende med hyresrätt. Lägenheterna är planerade med bra funktioner och förvarings-möjligheter samt utrymme för samvaro. Självklart blir det också cykelparkering med gott om platser.

Q: VAR LIGGER DET? A: NÄRA

Så var ligger det? I Roslags Näsby, närmare bestämt vid Näsby-lundsvägen och Ytterby Skolgränd. Detta är en adress cirka en kilometer söder om Täby Centrum. Området gränsar bland annat till Lahäll och Enebyberg i Danderyd. Läget i området är mycket centralt. På 400 meters promenadavstånd når man Roslags Näsbys centrum och Roslagsbanans station. Tar man en lika lång promenad åt andra hållet finns en hållplats för många busslinjer. Med Roslags-banan till Östra Station och Kungliga Tekniska Högskolan tar resan 13 minuter. Universitetet kan nås på 9 minuter.

Och den som vill shoppa, har Sveriges tredje största galleria, Täby Centrum, med 260 butiker och 20 restauranger, på bekvämt cykel-avstånd/en hållplats bort med Roslagsbanan.

Att bygga prisvärt för studenter kräver kunskap. The Loft är vårt examensprov. Och det ser mycket bra ut.



WEST SIDE SOLNA

– En växande stad intill storstaden.

West Side Solna ligger i en av Sveriges snabbast växande städer. Och i Solna infinner sig faktiskt känslan av att vara i en stad, istället för bara ytterligare en förort till huvudstaden.

Här bygger vi 266 lägenheter från ett till fyra rum. Merparten är en- och tvårummare. På de nedre planen finns affärer, caféer och kontor. På hustaket hittar de boende en gemensam terrass i västerläge. Poolen på innergården lär fungera som en magnet för föreningens soldyrkare – och vissa av lägenheterna har uteplatser alldeles intill poolen. De flesta av lägenheterna får balkong.

Byggnaden får 6–8 våningar. Den kommer att vara som högst mot de breda huvudgatorna och lägre mot de smalare lokalgatorna i norr.

EGENTLIGEN BEHÖVER DU ALDRIG ÅKA HÄRIFRÅN

Från Näckrosen, som är närmaste tunnelbanestation, når du T-Centralen på 12 minuter. Den bilburne har E4 runt knuten. Föredrar du cykel, är du bara 18 minuters trampande från Kungsholmen.

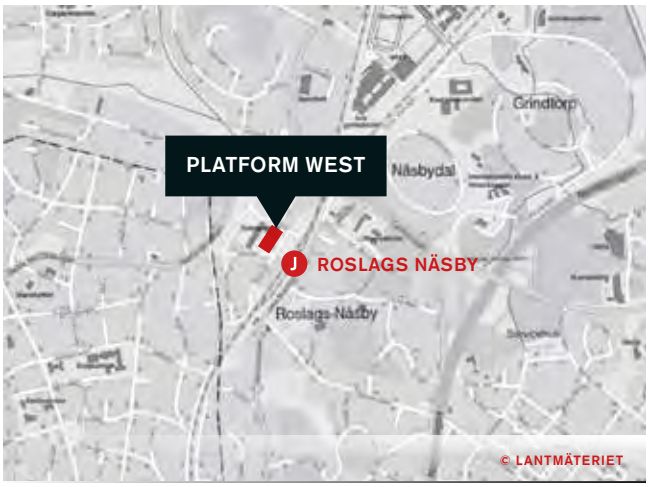
Å andra sidan – du befinner dig i gränslandet mellan Solna och Sundbyberg. Båda har stadskänsla och all nödvändig service. Du behöver inte lämna platsen där du bor. Sundbybergs centrum finns inom gångavstånd. Går du åt andra hållet, är du snart i Solna centrum med 120 butiker. Och räcker inte det, finns Mall of Scandinavias dryga 230 butiker, inom 10 minuter på cykeln.

Även de tidpunkter då du inte jobbar eller shoppar är Solna en bra adress. Området kring Ulvsundasjön är utmärkt om du vill hålla dig i form. Och härom året öppnade en toppkock restaurang i ett nyligen etablerat hotell...

Fler börjar se potentialen i Solna. Vid millenieskiftet hade Solna drygt 55 000 invånare. Idag bor 20 000 fler i kommunen. År 2022 räknar man med att 100 000-märket passeras.

WEST SIDE SOLNA

FASTIGHETSBETECKNING SLINGAN 1	3 RUM OCH KÖK 13
OMRÅDE SOLNA	4 RUM OCH KÖK 7
BOAREA 11 250 M²	UPPLÅTELSEFORM BOSTADSRÄTT
ANTAL BOSTÄDER 266	STATUS SLUTSÅLT – I PRODUKTION
1 RUM OCH KÖK 55	TILLTRÄDE KVARTAL 1–2, 2018
2 RUM OCH KÖK 191	PARTNER ALECTA



PLATFORM WEST

– Med bästa kommunikationsläge.

I Västra Roslags Näsby skapas nya kvarter med Täbys kanske bästa kollektivtrafikläge. Det nya Roslags Näsby blir en del av den regionala stadskärnan; med uppdaterad och nyskapande arkitektur kombinerat med nästan urban karaktär.

I huset planeras för 79 bostäder om 1–3 rum och kök, varav de flesta är ettor och tvåor.

Lägenheterna är yteffektiva och har tillgång till balkong eller uteplats. Fasader och balkongräcken utförs i flera olika sorters material, vilket ger fasaden liv. Det planeras också för lokaler i gatuplan, vilket innebär att en uteservering i kvarteret inte behöver vara en önskedröm.

JO, DET BLIR EN NY STADSDEL

Läget precis intill Roslagsbanans station är, som vi brukar säga, alldeles perfekt. Genom en ny bro över spåren kopplas det nya området ihop med befintlig bebyggelse i Roslags Näsby. De goda kommunikationerna innebär att du når Roslagsbanans ändhållplats vid Tekniska Högskolan på 12 minuter. Därifrån tar tunnelbanan till T-centralen försumbara 6 minuter. För shopping och nöjen räcker det att du tar dig ungefär kilometern till Täby Centrum med dess 260 butiker, 20 restauranger, biograf, gym, simhall och all annan service.

Det färdiga Platform West är ett område med grönskande tak och öppna platser där du kan träffa vänner och umgås. Allt i en helt ny stadsdel belägen nära kollektivtrafik. Lever du ett aktivt liv och vill göra annat än att bara vara hemma, så är det en utmärkt adress.

PLATFORM WEST

FASTIGHETSBETECKNING
ROSLAGS NÄSBY 1:D

STATUS
PLANERING

OMRÅDE
ROSLAGS NÄSBY, TÄBY

TILLTRÄDE
EJ FASTSTÄLLT

BOAREA
3 629 M²

ANTAL BOSTÄDER
CA 79 + LOKALER

THE LAB

– Mitt i Ingenting finns allt.

Ingenting är en plats. Ursprunget till namnet lär ha varit ett torp som Bellman fått i gåva av Gustaf III. I kvarteret Trubaduren i området Ingenting bygger vi 266 lägenheter i storlekarna 1–3 rum.

The bigger picture är att The Lab erbjuder ett boende som utmanar konventionerna och levererar mycket kvalitet på liten yta. Lätt att säga, naturligtvis, men svårare att genomföra i praktiken. Så länge det kan göras på ett trivsamt sätt och till en rimlig kostnad för dig som ska bo där, så vill vi tro att vi gör rätt.

Arkitekterna Brunnberg & Forshed säger sig ha varit direkt inspirerade av Gunnar Asplund* då de ritade huset men med uppdaterade materialval och detaljer.

LAUNDROMAT OCH UTEGYM

The Lab erbjuder en rad allmänna utrymmen för dig som bor i huset. På taket finns en solterrass, från vilken du ser centrala Stockholm. Terrassen har grillmöjligheter och ligger i anslutning till en bokningsbar gemensamhetslokal. Det finns också ett relaxområde med spabad, ett utegym på gården och – vilket är ovanligt – en laundromat. Cykelrummet kommer med tillhörande verkstad. Dessutom finns ett två våningars garage. De två kommersiella lokalerna i fastigheten kommer även de bidra till liv och rörelse i kvarteret.

Lägenheterna då? Du betalar inte för onödiga kvadratmetrar. Deras planering erbjuder också många sätt att möblera och disponera bostaden på.

Flertalet av ettorna kommer exempelvis med ett litet sovrum med skjutdörr. Ett bra exempel på hur utrymme kan utnyttjas maximalt. Husen är också utformade med långsiktig miljömässighet som bärande idé. Låga driftskostnader och låg energiförbrukning är förstås faktorer som du i längden tjänar på.

Och till sist: The Lab är inte något experiment utan ett utmärkt exempel på hur vi på SSM använder vår kunskap för att utveckla bostäder för nu och imorgon.

THE LAB

FASTIGHETSBETECKNING
TRUBADUREN

OMRÅDE
HUVUDSTA, SOLNA

BOAREA
14 335 M²

ANTAL BOSTÄDER
266

PARTNER
ALECTA

1 RUM OCH KÖK
94

2 RUM OCH KÖK
124

3 RUM OCH KÖK
48

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

STATUS
SLUTSÅLT – I PRODUKTION

TILLTRÄDE
FRÅN KVARTAL 4, 2016

Erik Gunnar Asplund är Sveriges genom tiderna kanske mest uppburne arkitekt. Bland annat ritade han Stockholms Stadsbibliotek på Sveavägen och Skogskyrkogården. Han ritade dessutom en hel rad byggnader och landskapet kring Statens Bakteriologiska Laboratorium. Vilket naturligtvis inspirerat oss till namnet på detta projekt.

METRONOMEN

– Läget är verkligen ett av de mest attraktiva. I hela Stockholm.

173 lägenheter i Stockholms kanske mest intressanta läge. Boendet kommer i blandade storlekar men fokus är yteffektiva ettor och tvåor. Som bonus finns en stor gemensam takterrass exklusivt för de boende i huset.

Metronomen ligger helt nära Telefonplan. De förändringar vi ser just här, är större än någon annanstans i Stockholm, om man bortser från rena nybyggen. Här byggde LM Ericsson telefoner och forskade kring kortvågssändningar. Idag inrymmer samma lokaler Konstfack. Bara minuter därifrån finns Hyper Island, med sina utbildningar inom digitala medier.

Den ursprungliga bebyggelsen är från ungefär 1940, så utbudet av service har haft god tid att komma på plats. Men i takt med att en ny generation boende och studerande börjat röra sig i området, så förändras även detaljhandelsutbud, aktiviteter och underhållning.

Som hub för kreativitet och utbildning har Telefonplan blivit rykande hett bland dem som söker bostad. Atmosfären är ung, resan till stan tar 14 minuter och att komma hit med bil är en promenad i parken.

Den typiska lägenheten i Metronomen är en etta eller tvåa med avskild sovdel, öppen planlösning och en mängd möjligheter för förvaring. Och vill du inte hänga med grannarna på takterrassen, så har du din egen balkong.

METRONOMEN

FASTIGHETSBETECKNING
TIMOTEJEN 17

OMRÅDE
TELEFONPLAN

BOAREA
7 097 M²

ANTAL BOSTÄDER
CA 173

1 RUM OCH KÖK
CA 38

2 RUM OCH KÖK
CA 125

3 RUM OCH KÖK
CA 10

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT

STATUS
FÖRSÄLJNINGSSTART 29 MAJ 2016

TILLTRÄDE
FRÅN SOMMAREN 2018

THE TUBE

FASTIGHETSBETECKNING
PROVRÖRET 2

OMRÅDE
URSVIK, SUNDBYBERG

ANTAL BOSTÄDER
CA 54

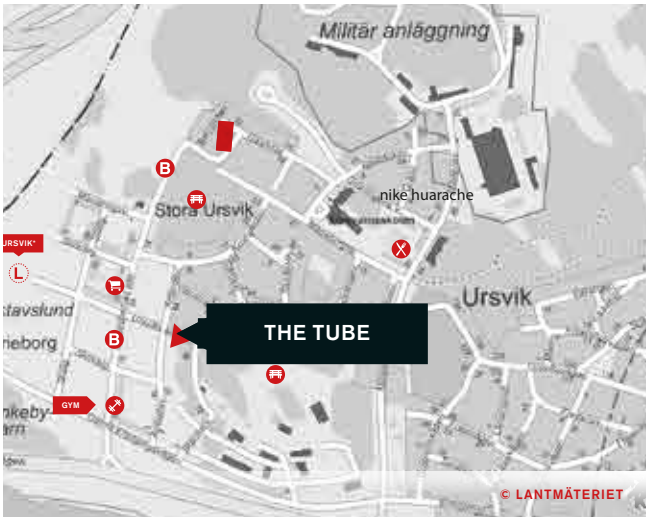
1 RUM OCH KÖK
CA 53

2 RUM OCH KÖK
CA 1

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTTER

STATUS
FÖRSÄLJNINGSSTART 10 APRIL 2016

TILLTRÄDE
HÖSTEN 2017



THE TUBE

– Sundbybergs grönaste hörn.

The Tube i Ursvik kommer när det är klart rymma ca 54 lägenheter där utrymmena tagits ytterligt väl tillvara. Nästan hela huset består av enrummare som lätt kan omdisponeras till tvåor. Fastigheten får en privat terrass om ca 50 kvm, exklusivt för de boende i huset.

Gillar du att röra på dig? Bra. Löparspåren vid Ursvik är av sådan klass att man arrangerar Ursvik Ultra – Sveriges kanske tuffaste lopp; 75 km springs på natten – och serien Ursvik Xtreme. Vi vanliga motionärer kan förstås göra ett varv på 2,5 km-slingan och känna oss nöjda efteråt. Efter snöfall prepareras samtliga spår till skidspår. Addera ett välutrustat utegym, MTB-spår, fotbollsplan och en motionsanläggning med omklädningsrum och bastu.

Med detta i minnet, är Ursvik förstås en perfect fit för den som är träningsintresserad, men också för dig som vill bo med naturen inpå knuten. Är du ensamstående? Är ni ett par som flyttar ihop för första gången? Vi tror att Ursvik passar båda kategorierna. Ursvik är en ny stadsdel där utbudet av butiker och service växer i rask takt. Och om bara några år går tvärbanan förbi.

Våra ettor i The Tube är i princip identiska i utformningen. De är mycket väldisponerade och yteffektiva. Den separata sovrumsdelen delas lätt av med hjälp av en vägg – och vips kan du använda den som en tvåa.

KOSMOPOLITEN

– En del av den högteknologiska, globala byn.

Många av de trådlösa teknologier, de som gör att vi kan prata med hela världen utan sladd, har skapats i Kista. Området har fått namn som Wireless Valley eller Mobile Valley. Mer formellt kallas det Kista Science City.

Här planeras 192 lägenheter i varierade storlekar. De flesta är mindre, yteffektiva ettor och tvåor med uteplats eller balkong. Här finns en grönskande innergård och sociala ytor med både pool och orangeri.

Kista förnyas. Den största skillnaden mellan idag och igår är, att man inte längre åker till Kista för att jobba. Man bor och jobbar i Kista. Där det förr mest bara var kontor och arbetsplatser, finns idag bostäder och utbildningsplatser. Det nya området, Kista Äng, har runt 1550 nya bostäder och lokaler. Kista Galleria ligger bara en kort promenad bort med 180 butiker, restaurangtorg, caféer, biograf och hotell. Gallerian har också Sveriges mest generösa öppettider. Vid gallerian stannar också tunnelbanan (du kliver av vid T-Centralen efter 18 minuter).

KOSMOPOLITEN

FASTIGHETSBETECKNING
AKALLA 4:1

OMRÅDE
KISTA ÄNG

BOAREA
8 851 M²

LOKALAREA
597 M²

ANTAL BOSTÄDER
CA 192 + 5 LOKALER

1 RUM OCH KÖK:
CA 47

2 RUM OCH KÖK:
CA 121

3 RUM OCH KÖK:
CA 23 + 1 ST 2 PLAN (ETAGE)

UPPLÅTELSEFORM
BOSTADSRÄTT

STATUS
PLANERING

TILLTRÄDE
PREL 2019

Förutom över 1 000 företag verksamma inom ICT (alltså informations- och kommunikationsteknologi) finns här även KTH Kista med lärare och studenter från hela världen.

Allt tillsammans skapar ett område fyllt av energi och liv.

Vårt fokus: Yteffektivitet. Här finns enrummare om ca 35 kvadratmeter där köket och vardagsrummet får en öppen planlösning och en alkov skapas som sovdel. Några tvåor, runt 55 kvadrat, ligger vid gavel och får en social yta med kök och vardagsrum i vinkel. Där släpps ljuset in från två håll.

Kosmopoliten gör skäl för sitt namn – som entré till den moderna, högteknologiska globala byn.

ÄLVSJÖ QUARTERS

– Connecting people i Söderort.

Jo, det är verkligen ett nav. Älvsjö är Sveriges femte största järnvägsstation. 200 meter från denna bygger vi 450 lägenheter. Närheten till city och de goda kommunikationerna gör området till ett logiskt utvecklingsprojekt. Här växer allt så att det knakar.

Den som vill se in i framtiden, tittar på Stockholms stads översiktsplan, Promenadstaden. Där sätter man ljus på Älvsjö som en av stadens viktigaste knutpunkter. Ambitionen är att utveckla området till en hållbar, dynamisk blandstad som vävs ihop med omgivande stadsdelar. Här ska nya bostäder och verksamheter blandas med befintlig bebyggelse.

Kommunikationsmässigt ligger Älvsjö Quarters alldeles förträffligt bra till. För pendlare tar det 10 minuter till Södra Station och Älvsjö är knutpunkt för många busslinjer.

Genomfartsstråk som Huddingevägen och Magelungsvägen, som binder ihop östra och västra Söderort, ligger precis intill.

Fullt utvecklat kommer området att ge plats för 7 000–10 000 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser. Det finns en logik i detta. Även slutrapporten om Promenadstaden pekar på att Älvsjö är en stadsdel för dem som ser "...möjligheter att dra nytta av det strategiska läget och den goda tillgängligheten." Så. Nu var det sagt.

ÄLVSJÖ QUARTERS

FASTIGHETSBETECKNING
HERRGÅRDEN 1

UPPLÅTELSEFORM
HYRESRÄTTER

OMRÅDE
ÄLVSJÖ

STATUS
PLANERING

BOAREA
22 500 M²

TILLTRÄDE
PREL. 2020

ANTAL BOSTÄDER
450

SOLLENTUNA HILLS

FASTIGHETSBETECKNING
EDSBERG 10:4 TILL 10:7 OCH TÖRNSKOGEN 4:50–4:51 OCH 4:54

UPPLÅTELSEFORM
HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER

OMRÅDE
SOLLENTUNA

STATUS
PLANERING

ANTAL BOSTÄDER
175+44

TILLTRÄDE
2020

SOLLENTUNA HILLS

– Mötesplats för stad och natur.

Ett projekt utöver det vanliga med speciella kvaliteter, som kommer locka många. Både i och utanför Sollentuna. Visionen: att utveckla staden (en ny stadsdel) med 3000 nya, naturnära hem. Projektet marknadsförs under devisen Urban Nature of Sollentuna. Redan idag är platsen en magnet för Stockholms skidåkare, tack vare de sju liftarna och det faktum att man blivit mycket skickliga på snötillverkning.

Väsjöns sportfält kommer att utvecklas och växa, liksom spårområdena i det närbelägna Rösjöns naturreservat. Ytterligare ett reservat finns i den direkta närheten – Törnskogen, Sollentunas egen vildmark.

Du som väljer Väsjön söker en mix natur och stadsliv. Sollentuna har också mycket stora shoppingmöjligheter med hela två stycken köpcentrum. Sollentuna Centrum med sina drygt 120 butiker samt Stinsen ligger båda på bekvämt avstånd några kilometer bort. I området planeras också ett ovanligt kollektivt färdsätt: linbana. Denna ska ta sina resenärer till Häggviks pendeltågsstation på 12 minuter. Byggstart för linbanan är planerad till 2021. Resan från Häggvik till Centralstationen i Stockholm tar 20 minuter. Till Häggvik tar du dig med cykel på drygt 10 minuter.

SSM planerar en mix av bostadsrätter och hyresrätter, med tonvikt på de senare. Enligt plan ska de första boende kunna flytta in 2019.

SPÅNGA STUDIOS

– Personligt centrum och fina träningsmöjligheter.

Nära Spånga Torg, i kvarteret Hedvig, kommer vi att inom kort bygga 80 bostadsrätter. Spånga är på väg att vakna upp ur sin Törnrosasömn och utvecklas och förändras nu mer än på många årtionden. Det fina är att Spånga Centrum redan har allt det du förväntar dig ska finnas i ett centrum – plus bibliotek, kött- och fiskbutik och konditori.

Bara minuter från själva centrum möts man av öppna ängar och små skogsdungar. I närheten finns Spånga IP samt träningshallar för tennis, badminton och golf.

Med pendeltåg från Spånga station tar det 9 minuter till Karlbergs station. Fyra minuter senare står du på Stockholms Central. Idag.

Men den dag du flyttar in i Spånga Studios, stannar pendeltågen förstås i den underjordiska stationen Odenplan först.

SPÅNGA STUDIOS

FASTIGHETSBETECKNING HEDVIG 7	UPPLÅTELSEFORM BOSTADSRÄTTER
OMRÅDE SPÅNGA	STATUS PLANERING
BOAREA 3 250 M²	TILLTRÄDE 2019
ANTAL BOSTÄDER 80	

TENTAFABRIKEN

– Fokusera på din framtid.

Tentafabriken är precis vad det låter som: stället du bor på medan du håvar in dina högskolepoäng. I centrala Sollentuna bygger vi 78 smarta och moderna studentlägenheter. 400 meter bort ligger Sollentuna station och därifrån tar det endast en kvart till T-centralen. Snabbt och smidigt tar du dig sedan vidare till KTH, Universitetet, Kista, Karolinska institutet – eller var du nu studerar.

Vi har utformat lägenheterna med fokus på yteffektivitet och kvalitet för att du ska kunna koncentrera dig på det som är viktigast för dig. Din framtid.

Du behöver givetvis pauser i pluggandet. Från Tentafabriken är det en kort promenad till Sollentuna centrum där du kan handla allt du behöver, uträtta ärenden, fika, äta, träna och gå på bio. När du vill fylla på med syre och rensa hjärnan finns Edsviken cirka 1 kilometer bort. Där finns badplats, småbåtshamn, fina motionsspår och utegym. På vintern går det att åka slalom i Väsjöbacken och åka skridskor på Norrviken eller Edsviken.

TENTAFABRIKEN

FASTIGHETSBETECKNING TRÄKOLET 16	UPPLÅTELSEFORM BOSTADSRÄTTER
OMRÅDE SOLLENTUNA	STATUS PLANERING
BOAREA 1825 M²	TILLTRÄDE 2018
ANTAL BOSTÄDER 78	BYGGHERRE STUDENTBACKEN

HÅLLBART BYGGANDE FÖR FRAMTIDENS STOCKHOLM

SSM verkar för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till ett hållbart samhälle. Det aktiva miljöarbetet inom bolaget styrs framförallt av att vi hanterar miljöfrågor som en integrerad del i verksamheten.

Genom att bygga på höjden, återvinna industrimiljöer, utveckla miljösmarta lösningar och ha miljöaspekter närvarande i alla produktionsled lyckas SSM skapa hållbara bostäder med minsta möjliga miljöpåverkan. I bolagets hållbarhetsarbete ingår även att skapa nya trivsamma boendemiljöer där de boende känner sig trygga.

TYDLIG MILJÖPOLICY

Vi strävar alltid mot att överträffa kraven enligt gällande miljölagstiftning, normer och rekommendationer. Vid val av byggproduktionsmetod väljer SSM det alternativ som ger lägsta möjliga miljöpåverkan samtidigt som det uppfyller de högt ställda kvalitetskraven. 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.

MILJÖSÄKER 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. Allt material som används och byggs in i våra bostäder följer Basta-systemet, vilket säkerställer att byggandet sker utan farliga ämnen.

För att förhindra att skadlig fukt uppstår påbörjas fuktsäkring redan tidigt i byggprocessen och fortsätter sedan under projektering och produktion.

På alla våra arbetsplatser tillämpas effektiv källsortering med noll till deponi som mål. Tack vare utökad planering för sortering och bearbetning av jord- och bergmassor inom arbetsplatserna har vi lyckats minska behovet av transporter.

GULD TILL DJURGÅRDEN

ND Studios i Norra Djurgårdsstaden byggs enligt Sweden Green Building Councils högsta miljöklassning och kommer därmed att uppnå Miljöbyggnad Guld.

GRÅ INDUSTRI BLIR GRÖNA BOSTÄDER

Där fabriker och annan industriverksamhet förr huserade bereds nu plats för gröna bostäder. Genom omvandling av gammal industrimark bidrar SSM till att skapa fler bostäder och därmed fler glada stockholmare. Saneringen av tunga föroreningar i marken leder dessutom till renare grundvatten och vattendrag. Vilket förstås är bra för alla som bor i stan.

SUNDA MATERIAL, SUNT BOENDE

Där det är möjligt använder vi oss av naturmaterial och andra sunda material, t ex betong och stål. Kakel och klinker samt trä i golv är exempel på materialval som bidrar till en sund boendemiljö.

SAMARBETSPARTNERS OCH UNDERLEVERANTÖRER

SSM tar ansvar för alla led i produktionen, vilket innebär att vi ställer höga krav på våra samarbetspartners och underentreprenörer. Endast miljögodkända produkter som följer Basta-systemet används och rutiner för bland annat dokumentation och avfallshantering säkerställer slutresultatet.

ENERGISMART

En viktigt del i SSM:s miljöarbete är att minska energianvändningen i fastigheterna. Energieffektiva vitvaror, sensorstyrd belysning och lågenergilampor används genomgående i våra byggnader där så är möjligt. Vi förbereder också för individuell mätning och debitering av el och varmvatten, vilket möjliggör stora energimässiga vinster och även leder till att de boende blir mer uppmärksamma på sin egen förbrukning. SSM har inte elektrisk handdukstork och värmeslingor i golv som standard eftersom detta är ett bra miljöval. Alla projekt som SSM arbetade med under 2015 drivs till 100 procent av grön el från vattenkraft. Detta gäller även vårt huvudkontor. Elanläggning med femledarsystem är en teknik som vi använder i våra projekt för att begränsa de magnetiska fälten i fastigheten.

Våra bostäder projekteras för att återvinna värmen i den luft som ventileras ut. Värmen används till uppvärmning och varmvatten i bostaden. Systemen är smarta och bidrar till att hålla ner fastighetens energiförbrukning.

HANTERING AV AVFALL OCH DAGVATTEN

SSM möjliggör för källsortering av matavfall som standard i alla projekt. I vissa projekt har varje lägenhet utrustats med en avfallskvarn, som ett sätt att minska sophanteringen ytterligare. För att minimera transporterna till området utreds alltid möjligheter till stationär sopsugsanläggning.

Gröna bostadsområden ger trivsel och vi är därför noga med att förse projekten med riklig vegetation och att i möjligaste mån spara befintliga stora träd. Miljömässiga dagvattenlösningar som SSM använt för att undvika överbelastningar i det kommunala dagvattennätet innefattar ”gröna tak” av sedum. Lagring i fördröjningsmagasin är ett annat sätt att jämna ut flödet.

SSM TAR ANSVAR FÖR ALLA LED I PRODUKTIONEN, VILKET INNEBÄR ATT VI STÄLLER HÖGA KRAV PÅ VÅRA SAMARBETSPARTNERS OCH UNDERLEVERANTÖRER.

TRIVSAM 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. Pool och takterasser är exempel på gemensamma utrymmen där de boende kan träffas.

SSM verkar för att boende kan använda cykel som ett enkelt färdmedel, bland annat genom sin strategiska placering av projekten i lägen med goda kommunikationer. Under 2015 ökade vi antalet cykelplatser till 2,5 platser per lägenhet i utvalda projekt.

Vidare försöker SSM aktivt skapa förutsättningar för bil- och cykelpooler med miljövänliga bilar, som ett komplement till kollektivtrafik. Alla projekt som startade under 2015 kommer att utrustas med bilpool samt laddningsplatser för elbilar.

För att säkerställa en god ljudmiljö ställer vi krav på att ytterdörrarna ska ha god ljudklassning. Genom att sätta upp postboxar i entréerna istället för brevinkast i dörren minskar störningen utifrån trapphuset, vilket också ger en ökad trygghetskänsla.

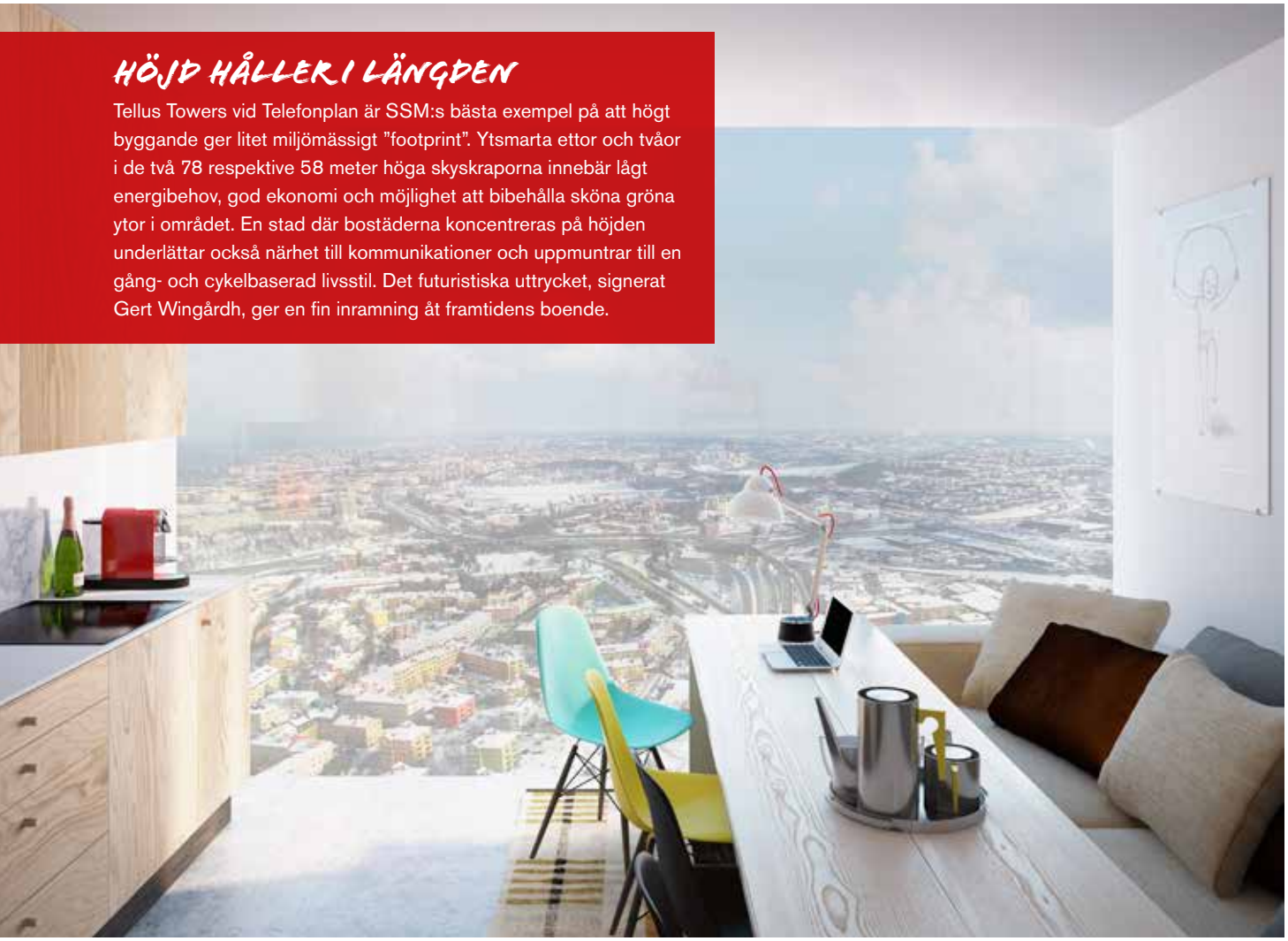
MILJÖKLASSNING

SSM har som mål att bostäderna ska vara hållbara och ha en låg miljöbelastning. Samtliga SSM:s nybyggnationer strävar efter att uppnå kraven för miljöbyggnad Silver. Detta är ett verkningsfullt certifieringsprotokoll för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöklassningssystemets strukturerade metodik hjälper till att hantera alla frågor genom processen.

Under 2016 kommer ett av våra färdigställda projekt, ND Studios i Norra Djurgårdsstaden, att certifieras med miljöbyggnad Guld.

HÖJD HÅLLER I LÄNGDEN

Tellus Towers vid Telefonplan är SSM:s bästa exempel på att högt byggande ger litet miljömässigt ”footprint”. Ytsmarta ettor och tvåor i de två 78 respektive 58 meter höga skyskraporna innebär lågt energibehov, god ekonomi och möjlighet att bibehålla sköna gröna ytor i området. En stad där bostäderna koncentreras på höjden underlättar också närhet till kommunikationer och uppmuntrar till en gång- och cykelbaserad livsstil. Det futuristiska uttrycket, signerat Gert Wingårdh, ger en fin inramning åt framtidens boende.



VI ÄR MÅNA OM ATT SKAPA MÖTESPLATSER FÖR EN AKTIV SOCIAL SAMVARO

STÄRKT MEDARBETARSTYRKA I EXPANSIVT SKEDE

SSM är inne i en mycket expansiv fas, där bolagets framgång är starkt kopplad till medarbetarna. 2015 var ytterligare ett år då SSM:s kärnvärden energi, engagemang och glädje fick kompetenta och högt presterande kollegor att tillsammans prestera fantastiska resultat.

I en tid med stor efterfrågan på erfaren personal inom branschen lyckades SSM väl med att rekrytera många värdefulla nyckelpersoner för framtidens projekt. Den årliga medarbetarundersökningen (NMI) som gjordes i oktober visade att sammantaget hela 90 procent av personalen tycker att SSM är en mycket bra arbetsgivare.

Medarbetare och kunder är nyckeln till bolagets fortsatta framgång och tillväxt. SSM erbjuder därför kreativa, jämställda och goda arbetsmiljöer som stimulerar och uppmuntrar delaktighet, engagemang och nytänkande.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Personalåret 2015 präglades bland annat av att arbetsstyrkan förstärktes rejält för att möta framtidens utmaningar och nå bolagets vision att 2018 starta 1 000 lägenheter. I hård konkurrens med andra aktörer rekryterades 23 nya tillsvidareanställda medarbetare. Flera av de nyrekryterade är seniora med gedigna kompetenser och har fått nyckelroller i bolaget. De nya funktionerna projektchef mark, projektcontroller och inköpare projekt implementerades också. Under året slutade 13 tillsvidareanställda, bland annat på grund av flytt till annan ort eller möjlighet till utlandstjänst.

MYCKET NÖJDA MEDARBETARE

I den årliga medarbetarundersökningen genomförd av Great Place to Work som gjordes i oktober 2015 bland anställda och verksamhetsknutna konsulter angav 90 procent att ”allt sammantaget skulle jag säga att SSM är en mycket bra arbetsplats”. På frågor om mångfald svarade närmare 100 procent att alla inom verksamheten behandlas likvärdigt och med respekt oavsett bland annat etnisk tillhörighet eller kön.

Här är några medarbetarkommentarer från 2015 års NMI-undersökning.

”Alla, både nya som ”gamla” kollegor bryr sig om och umgås med varandra. Det råder god stämning och man är mån om att göra sitt bästa, både för företaget och för sina kollegor.”

”Ett litet men ändå stort företag, alla känner alla. Ett spännande och växande företag.”

”Glada och trevliga medarbetare som är stolta över sina kunskaper och gärna bidrar med sitt kunnande till andra.”

STORT ENGAGEMANG OCH HÖG ENTREPRENÖRSANDA

För att trygga SSM:s fortsatta expansionsplaner har medarbetarna god insikt och är delaktiga i bolagets olika strategier och mål. Beslutsfattandet sker långt ut i organisationen, vilket skapar goda möjligheter för medarbetarna att känna delaktighet och påverka på både individ- och verksamhetsnivå. För SSM är det viktigt att den enskildes kompetens, erfarenheter och utvecklingsambitioner tas tillvara, något som leder till ett genuint och brett engagemang inom hela verksamheten. Under 2015 implementerades intranätet POOLEN, med syfte att förenkla den interna kommunikationen och vidareutveckla medarbetarengagemanget.

BONUSPROGRAM FÖR ALLA

Vi vill fira våra framgångar och visa att vi fungerar som ett lag. Därför har SSM ett bonusprogram som omfattar alla anställda och som innebär att alla, oavsett befattning eller lön, får samma bonusutdelning. I huvudsak bygger programmet på antalet startade lägenheter per år.

UTVECKLING ENLIGT INDIVIDUELLA ÖNSKEMÅL

Möjligheterna för alla att vidareutvecklas är ytterligare ett skäl till den goda trivsel som finns inom SSM. Bolagets snabba tillväxt har gjort att många medarbetare kunnat utvecklas inom sin egen roll eller i nya roller. Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan som utvärderas i samband med det årliga obligatoriska medarbetarsamtalet, men även i den löpande återkopplingen mellan medarbetare och chef. Individuella behov och önskemål om kompetensutveckling tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt. Kompetensutvecklingen sker via exempelvis erfarenhetsutbyte, interna och externa utbildningar eller genom möjlighet till självstudier.

För medarbetare upp till 34 år startades ett internt nätverk YES – Yngre Engagerade SSM:are, med huvudsyfte att skapa ett forum och ett nätverk för de yngre på SSM. Här kan man utbyta erfarenheter och kunskap samt knyta kontakter med jämnåriga inom

företaget. YES arbetar även med att skapa ett utbildningsprogram som ska göra SSM ännu mer attraktiv som arbetsgivare.

Under året har SSM erbjudit flera praktikplatser till studerande inom byggproduktion och inköp, något som 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. Att det råder jämställdhet inom hela organisationen framgår bland annat av det mycket goda resultatet från den årliga medarbetarundersökningen där närmare 100 procent av anställda och verksamhetsknutna konsulter svarade att de upplever SSM som en jämställd arbetsplats.

AKTIVT ARBETE FÖR EN GOD OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

En god och säker arbetsmiljö är en strategiskt viktig fråga och en integrerad del av verksamheten inom SSM. Arbetsmiljön inom bolaget omfattar alla anställda, konsulter och praktikanter. Målsättning med arbetsmiljöarbetet är att bibehålla en god fysiskt, psykiskt och socialt sund, trevlig och utvecklande arbetsplats för alla som är involverade i verksamheten. Att förebygga och förhindra tillbud, olyckor, arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa är centralt. Arbetet sker enligt SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) och SBA (strategiskt brandskyddsarbete), bland annat genom månatliga möten med skyddsombud och HR-chef som arbetsgivarrepresentant. Skyddsronder genomförs månatligen på huvudkontoret och veckovis på byggarbetsplatserna. Under 2015 genomfördes utbildning i praktisk handbrandsläckning för alla anställda och utbildning i hjärtlungräddning genomfördes i början av 2016.

FRISKVÅRD OCH HÄLSA I FOKUS

Att god hälsa har en positiv effekt på frisknärvaro och arbetsresultat är välkänt. SSM uppmuntrar till fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom friskvårdsbidrag till samtliga medarbetare och även bidrag för att delta i olika motionslopp. Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar och vid personalaktiviteter förekommer ofta någon typ av fysisk aktivitet. Många anställda initierar fysiska aktiviteter som bland annat deltagande i löptävlingarna Spring för Livet och Blodomloppet.

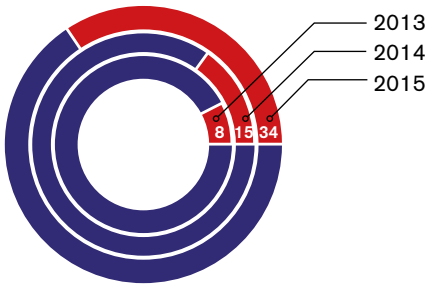
SSM har som målsättning att frisknärvaron ska vara över 95 procent och uppnådde 2015 98,0 procent (99,6 procent).

UTMANANDE TEAMBUILDNINGSAKTIVITETER

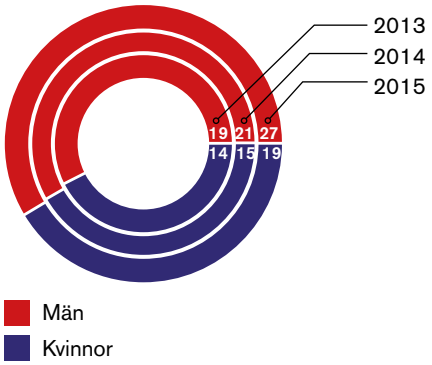
SSM har som tradition att i samband med konferenser genomföra aktiviteter som utmanar och svetsar samman medarbetarna. Under 2015 fick de anställda möjlighet att bygga och övernatta i igloo, köra enduro och delta i en regattasegling - aktiviteter som var mycket uppskattade.

Ett bevis på den goda stämning som råder inom SSM är att det är vanligt med spontana sociala initiativ från medarbetarna.

PERSONALOMSÄTTNING, %



KÖNSFÖRDELNING



43 ÅR

GENOMSNITTSÅLDER

98 %

FRISKNÄRVARO

STÄRKT ORGANISATION FÖR FORTSATT TILLVÄXT

Styrelse: Anders Janson, Peri Kuldkepp, Christofer Sjöstrand

STYRNING INOM SSM

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

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

Till grund för bolagets styrning ligger 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.

VERKSAMHET

Bolagsordningen för SSM anger att bolaget ska förvärva, förvalta, förädla, producera och avyttra fastigheter.

STYRELSE

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

Ordföranden följer verksamheten i nära dialog med verkställande direktör 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 och verkställande direktörs arbete.

Styrelsen för bolaget består sedan december 2015 av styrelseordförande Anders Janson tillsammans med ledamöterna Peri Kuldkepp och Christofer Sjöstrand.

Senast tio dagar efter utgången av varje kalendermånad ska styrelsen erhålla en VD-rapport innehållande bland annat underlag om försäljningsresultat jämfört med budget, nya investeringar, pågående projekt och 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 kommande 24 månader. Kvartalsrapporten ska publiceras på bolagets hemsida inom 60 dagar efter utgånget kvartal och årsredovisning inom 120 dagar efter årets utgång.

SSM:s ägare: Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand

AKTIEÄGARE

SSM ägs av det schweiziska bolaget Eurodevelopment Holding AG, som i sin tur är helägt till lika delar av två av bolagets grundare, Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. Med anledning av bolagets ägarstruktur finns ingen valberedning. Styrelsens ordförande hanterar i stället nominering av nya styrelseledamöter i samråd med ägarna.

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 överlämnar för bedömning. Ledamöter i advisory board kan inte hållas ansvariga för råd som lämnats, eller sådana som borde ha lämnats, till styrelse eller verkställande direktör. Arbetet i advisory board präglas av hög sekretess och informationsflödet sker via styrelse och verkställande direktör. Nuvarande arbetsordning fastställdes i april 2014 av styrelsen och revideras löpande när så erfordras.

Utöver konstituerande fysiska möten träffas advisory board vid behov, cirka fem gånger per år, när styrelseledamot eller verkställande direktör begär det.

Advisory board består av två ledamöter med varierande kompetensområden. Ledamöterna är; Ian Harcourt och Jonas Wikström. Advisory board stödjer styrelsen med rådgivning och underlag till beslut för bland annat lån, förvärv, samarbeten och ingående av avtal som är långvariga, har särkild betydelse för bolaget eller har osedvanliga villkor.

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

> ADVISORY BOARD STÖDJER STYRELSEN MED RÅDGIVNING OCH UNDERLAG TILL BESLUT

Advisory board: Ian Harcourt och Jonas Wikström

Ledningsgrupp: Magnus Forsling, Johan Ellertson, Mattias Roos, Ola Persson, Eva Pettersson, Jens Rydell, Susanne Blomberg, Agneta Thörnblad, Greger Jansson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNINGSGRUPP

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för den dagliga förvaltningen av bolagets angelägenheter. Verkställande direktör ska i samverkan med styrelsen initiera och tillhandahålla ändamålsenliga underlag för styrelsens beslut i frågor om övergripande verksamhetsmål 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 även 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 genomförande. Verkställande direktör äger rätt att överlämna fråga till advisory board för behandling.

Verkställande direktör leder bolagsledningens arbete och fattar beslut i verksamhetsledande frågor och löpande förvaltning i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Verkställande direktör har under början av 2015 kompletterat ledningsgruppen som nu består av åtta direkt och indirekt underställda chefer inom ekonomi, inköp, HR, juridik, projekt samt marknadsföring och försäljning. Nyrekrytering har skett av befattningarna marknadschef och avdelningschef projekt. Ledningsgruppen har cirka 15 möten per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor och ärenden som bland annat 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 länka den till olika tydliga SMARTA mål kopplade till aktiviteter och mätetal för att på så sätt föra strategier närmare det dagliga verksamhetsarbetet.

MÅLSTYRNING PÅ FLERA NIVÅER

Grunden till framgång är motiverade och engagerade medarbetare. I syfte att skapa bästa förutsättningar för en god kreativ arbetsmiljö, med stor arbetsglädje, 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 medarbetarsamtal.

EXTERNA STYRINSTRUMENT

Till de externa styrinstrument som utgör ramar för SSM:s bolagsstyrning hör 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 advisory board
- Instruktion för koncernchef tillika verkställande direktör
- Instruktion för finansiell rapportering till styrelse
- Investerings-, finans- och kommunikationspolicy

Dessa styrinstrument kompletteras med ett antal principer som innehåller bindande regler samt riktlinjer, rutiner och handledning för bolagets verksamhet och medarbetare. Bland dessa märks till exempel bolagets gemensamma värderingar, arbetsmiljöpolicy och etiska och affärsetiska riktlinjer.

Externa och interna styrsystem inom SSM omfattar alla medarbetare och verksamhetsknutna uppdragstagare. Styrelse och bolagsledning har ett särskilt ansvar att verka för implementering och tillämpning av bolagets regler, riktlinjer, rutiner och principer. Personalansvariga chefer ansvarar för att säkerställa att såväl tillämpliga externa som interna styrsystem är kända och efterlevs inom dennes avdelnings- och/eller ansvarsområde. Alla medarbetare har tillgång till samtliga policydokument och riktlinjer via intranätet och vid introduktion av nyanställda informeras dessa särskilt därom. Det är varje medarbetares ansvar att känna till vid var tid gällande lagar, förordningar, policy och riktlinjer med flera som är tillämpliga för bolagets verksamhet och medarbetarens eget arbete och ansvar. Samtliga riktlinjer och policyer följs upp av bolagsledningen i samband med en årlig affärsplanering.

INVESTERINGSKOMMITTÉ

Investeringsbeslut får även fattas i investeringskommittén. Investeringskommittén är av styrelsen befullmäktigad att fatta beslut om fastighets- och projektinvesteringar. Beslut tagna i investeringskommittén ska kommuniceras till styrelsen och rapporteras på kommande styrelsemöte. Beslut om investeringskommitténs medlemmar tas i styrelsen och från och med den första januari 2016 består kommittén av Anders Janson, Christofer Sjöstrand och Mattias Roos.

”

ETT OMFATTANDE ARBETE HAR GENOMFÖRTS FÖR ATT FORMULERA STYRMEDEL INFÖR SSM:S FORTSATTA EXPANSION

FINANSIERING OCH RISKHANTERING

FINANSIERING

SSM har under de senaste åren genomgått en mycket snabb expansion på en marknad med kraftig efterfrågan på nya bostäder. Att driva projektutveckling av bostäder är kapitalintensivt och tillgången på kapital därmed centralt i verksamheten.

För att kunna möta efterfrågan och uppnå det internt satta målet om 1 000 nya lägenheter per år arbetar SSM kontinuerligt med att se över den kort- och långsiktiga kapitalförsörjningen. Tack vare denna aktiva finansförvaltning säkerställer företaget en stabil och diversifierad finansieringsstruktur över tid.

FINANSIELLA MÅL

Enligt den femårsplan som SSM antog i mars 2015 är målet att

	Mål 2015	Utfall 2015	Måluppfyllelse
Soliditet	30 %	31,8 %	✓
Rörelsemarginal	>10 %	29 %	✓
Utdelning som andel av föregående års resultat	20 %	4 %	

KREDITINSTITUT

För SSM är det strategiskt viktigt att skapa samarbeten med flera olika banker och finansiärer. Idag har företaget en ständigt pågående dialog med alla de stora affärsbankerna. Företaget eftersträvar att finansieringsavtalen baseras på en officiell marknadsränta, till exempel STIBOR, och inte är beroende av långivarnas aktuella upplåningskostnad.

CHECKRÄKNINGSKREDIT

SSM har en beviljad checkräkningskredit om 20 MSEK som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad kredit hade 0 kr (0 kr) utnyttjats per 31 december 2015. Checkräkningskrediten löper med en ränta om 5,72 procent.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 100 MSEK (71 MSEK). Räntan var 6,75 procent.

SKULDPORTFÖLJ, Tkr	**2015**
Obligationslån	200 000
Skulder till kreditinstitut	100 000

OBLIGATION

I slutet av 2013 emitterade SSM en obligation om 200 MSEK med en löptid på fyra år. Obligationen består av 200 andelar med ett nominellt värde om 1 MSEK vardera. I december 2014 noterades obligationen på Nasdaq OMX handelsplats för obligationer. Lånet är amorteringsfritt och löper med en kupongränta på Stibor + 8 procent. Obligationen kan under 2016 lösas in till 104 procent av nominellt belopp.

JOINT VENTURES

När SSM 2012 antog målet att till 2017 gå från 50 till 500 producerade lägenheter per år uppstod ett behov av expansionskapital. För att lösa kapitalbehovet valde bolaget två vägar, dels emitterades en obligation och dels utökades antalet joint venture samarbeten. Det tillförde projekten det ytterligare kapital som krävdes för den fortsatta expansionen av verksamheten.

antalet produktionsstartade lägenheter ska uppgå till 1 000 stycken årligen från och med 2018. För att klara expansionstakten är det fortsatt viktigt att bevara nuvarande och utveckla nya samarbeten med strategiska partners.

SSM erbjuder kompetens inom projektutveckling till samarbetspartners som vill investera i bostadsprojekt. Kompetensen tillhandahålls i utbyte mot finansiell styrka och en fördelning av risk och vinst.

Under 2015 hade SSM fem pågående projekt i joint ventures tillsammans med Alecta, Student Hill samt Profi Fastigheter.

EGET KAPITAL

Verksamheten drivs idag med eget kapital i grunden. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 173,5 (80,6) MSEK och bolagets soliditet uppgick till 31,8 procent (20,3 procent).

SÄKERHETER

Som säkerhet för upptagna lån eftersträvar SSM att lämna följande typer av säkerheter, i prioriteringsordning; fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolag/projektbolag samt moderbolagsgarantier (borgensåtaganden) från dotterbolaget SSM Fastigheter AB.

SSM Fastigheter AB agerar borgensman för de byggkreditiv som tecknas av bostadsrättsföreningarna. SSM lämnar även sedvanliga garantier till bostadsrättsföreningar vid tecknande av entreprenadkontrakt.

RISKHANTERING

All projektutvecklingsverksamhet är generellt sett förenad med relativt stora risker. Det handlar om betydande värden, långa ledtider, omfattande byråkrati och lagstiftning, många inblandade människor och kompetenser samt högt ställda krav på kvalitet och hållbarhet. Till detta kan läggas en osäkerhetsaspekt vad gäller den långsiktiga efterfrågan samt förutsättningarna för finansiering.

För SSM genomsyrar riskhantering hela verksamheten, i varje led från projektidé till färdigställda och överlämnade lägenheter.

Vi delar in vår riskhantering av projektutvecklingsprocessen i tre olika delmoment, projektutvecklingsrisk, försäljningsrisk och produktionsrisk. Utöver dessa har bolaget att hantera finansiell risk.

PROJEKTUTVECKLINGSRISKER

Enligt nuvarande affärsplan ska företaget hålla en produktionstakt på 1 000 lägenheter per år från och med 2018. En förutsättning för detta är att byggrättsportföljen fylls på i erforderlig takt.

Byggrätter

Trots det stora behovet av bostäder i Stockholmsregionen är byggrätter alltid en trång sektor, där politiska- miljö- och kulturvärdemässiga faktorer styr. SSM är även konkurrensutsatt från andra marknadsaktörer. SSM arbetar tillsammans med ett antal strategiskt utvalda kommuner för att skapa projekt med inriktning mot bolagets målgrupp. Goda relationer med dessa kommuner, deras folkvalda politiker och tjänstemän är viktigt för utvecklandet av nya bostadsprojekt.

För att ackvirera projekt från dessa kommuner deltar bolaget i markanvisningstävlingar, men framförallt analyseras och skapas nya projektidéer internt inom SSM.

Direktanvisning förutsätter ofta hög kvalitet i idéer och ett unikt koncept. Enligt SSM är detta ett mer rationellt och strategiskt arbetssätt relaterat till bolagets målgrupp än att medverka vid markanvisningstävlingar, där kommunen angivit koncept och läge för en planerad bostadsutveckling.

SSM arbetar offensivt i de prioriterade kommunerna med att ackvirera projektmöjligheter från andra fastighetsägare. Detta sker genom egen analys och egna idéer om projektmöjligheter för andra fastighetsägares fastigheter. Syftet är att få förvärva fastigheten eller inleda ett samarbete med fastighetsägaren.

SSM deltar även i relevanta anbudsprocesser för intressanta projekt som är till försäljning. SSM förvärvar strategiskt intressanta förvaltningsfastigheter i syfte att generera kassaflöde och ett ökat värde.

Under 2015 förvärvade SSM 513 (887) byggrätter. Samtidigt skapades 145 byggrätter genom optimering av existerande projekt.

Investeringar

SSM har en investeringskommitté som inför varje investeringsbeslut får en rapport från SSM:s avdelning affärsutveckling. I rapporten finns en sammanfattning av utförd due dilligence som bland annat omfattar skatte-, miljö- och planmässiga risker. Rapporten redovisar också bedömd tidplan, utvecklad volym, byggrätter, kvadratmeter samt projektekonomi. Om det finns speciella risker relaterat till detaljplan, miljö eller exploatering hanteras de i rapporten.

Projektfastigheter

Strategin i bolaget vid förvärv av nya projekt är att SSM tecknar avtal om bindande förvärv villkorade av detaljplan. Köpeskillingen baseras på de kvadratmeter bostäder den slutliga detaljplanen medger, varpå SSM driver och optimerar detaljplanen mot de i avtalet angivna målen för förvärvet. Det resulterar i en begränsad exploateringsrisk för bolaget som undviker risken att slutlig yta avviker från detaljplanen.

PROJEKTUTVECKLINGSPROCESS OCH RISK

Förvaltningsfastigheter

SSM kan som ovan nämnts även investera i strategiskt intressanta förvaltningsfastigheter i syfte att generera kassaflöde och värdetillväxt under innehavstiden. När det gäller förvärv av förvaltningsfastigheter med hyresgäster gör investeringskommittén en bedömning baserad på investeringens kassaflöde och potential till värdetillväxt. Ökat kassaflöde och värdetillväxt kan skapas genom kompletterande uthyrning eller tillskapande av nya byggrätter för bostäder, kontor, hotell eller andra kommersiella ändamål. Kalkylen innehåller avtalade intäkter, beräknade kostnader utifrån tekniska, skattemässiga och juridiska förutsättningar samt avkastningskrav.

FÖRSÄLJNINGSRISK

SSM:s målgrupp är vald i syfte att över tid strategiskt minska riskerna för en eventuellt framtida vikande efterfrågan. Målgruppen har ett över tid genuint behov av bostäder. Efterfrågan kommer inte att förändras baserat på börsens utveckling eller tillgången till finansiering. Bolagets strategi är att utveckla små, yteffektiva lägenheter som många har råd att köpa eller hyra. Med denna målgrupp och strategi blir produkterna mindre konjunkturkänsliga. Eftersom produkten träffar en stor andel av de bostadssökande i Stockholm lyckas vi också till våra projekt samla en mycket stor mängd intressenter, vilket minskar försäljningsrisken i samband med försäljningsstart/uthyrning.

SSM vill i samband med försäljningsstart/uthyrning eliminera försäljningsrisken i projekt redan innan byggstart. SSM säljer eller hyr därför alltid ut en hög andel lägenheter genom bostadsprospekt innan byggstart. Bolagets interna krav på förförsäljning är minst 50 procent. Beroende på konjunktur varierar bankernas krav på förförsäljning. I nuläget krävs mellan 60–75 procent för att utge byggnadskreditiv, så att byggnation kan påbörjas.

SSM:s strategi för förförsäljning ledde till att bolaget vid utgången av 2015 hade sålt 97 procent av bostäderna redan innan produktionsstart.

PRODUKTIONSRISK

SSM:s strategi för att hantera produktionsrisken i genomförandet av stora entreprenader är att SSM tar ett övergripande ansvar för entreprenaden mot den framtida ägaren av huset. Bolaget bemannar samtliga projekt och arbetsplatser med egna tjänstemän varpå genomförandet delas upp i mindre entreprenader. Inom varje projekt hanteras ett 20-tal olika entreprenader. Dessa bolag bär risken för genomförandet av respektive del och SSM har kvar ansvaret för och risken i att koordinera entreprenaderna så att aktiviteterna görs i rätt tid och i rätt omfattning relaterat till initiala överenskommelser.

SSM arbetar också strategiskt för att skapa långsiktiga samarbetsavtal med 3–4 entreprenörer per entreprenadslag i ett projekt. Detta i syfte att över tid tillsammans med entreprenörerna tjäna pengar på processen och minimera icke värdeskapande aktiviteter.

Eftersom lägenheternas pris är satta i förväg, i praktiken 1–2 år innan inflyttning sker, är intäkterna säkerställda. SSM ser även till att upphandla underentreprenörer så tidigt som möjligt i processen. Långsiktiga samarbeten med leverantörer av större enheter, som stommar, mark, elinstallationer, VVS och inredning stödjer företagets kontroll över projektets kostnadsbild.

FINANSIELLA RISKER

Tillgång på kapital

SSM:s största finansiella risk är hänförlig till tillgång på krediter och likviditet. Att driva projektutveckling är kapitalintensivt med långa ledtider. Då likviditet generellt uppstår först när projekten närmar sig färdigställande krävs stor finansiell uthållighet.

Om SSM skulle ställas inför en situation där det blev svårare att finansiera förvärv eller genomföra projekt, skulle det ha en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde.

SSM:s finansiella strategi innefattar att arbeta aktivt med att upprätthålla en diversifierad finansieringsstruktur för att säkerställa kapitalförsörjningen.

Vidare strävar SSM efter att sprida ut byggstarterna för att i möjligaste mån reducera kapitalbindningen.

SSM har historiskt varit framgångsrikt i finansiering av förvärv och genomförande av projekt. SSM:s expansion kommer fortsatt att ske på ett sådant sätt att vi kontinuerligt kan visa upp en stabil finansiell ställning för våra kreditgivare.

Ränterisker

Risken för att marknadsvärdet på ränterelaterade skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt hänger ihop med utvecklingen av Riksbankens reporänta.

Valutarisker

En del av de entreprenader bolaget köper inom ramen för genomförandet av projekt, köps i utländsk valuta. SSM undviker valutarisk i dessa affärer genom att kurssäkra via terminer, optioner eller liknande instrument.

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	49
Koncernens rapport över totalresultatet	52
Koncernens rapport över finansiell ställning	53
Koncernens förändringar i eget kapital	55
Koncernens kassaflödesanalys	56
Moderbolagets rapport över totalresultat	57
Moderbolagets balansräkning	58
Moderbolagets förändringar i eget kapital	59
Moderbolagets kassaflödesanalys	60
Noter	61
Styrelsens underskrifter	82
Revisionsberättelse	83
Referensprojekt	84
Nyckeltalsdefinitioner	85

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för SSM Holding AB (publ), org nr 556533-3902, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2015.

VERKSAMHETEN

SSM är en av Stockholms ledande aktörer vad avser bostadsutveckling i kategorin ”Affordable living” – yteffektiva 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 ventures avseende enskilda projekt och långsiktiga samarbeten bestående av ett flertal projekt.

Utvecklingen 2015

Efter att SSM på två år nått det, vid slutet av 2012, uppsatta målet att inom fem år starta byggnation av 500 bostäder under ett och samma år, reviderades affärsplanen i början av 2015 och bolaget tar nu sikte på att byggstarta 1 000 bostäder årligen från och med 2018.

SSM har i syfte att utvecklas enligt bolagets affärsplan under 2015 framför allt fokuserat på försäljning, rekrytering, förvärv och finansiering.

Försäljning

Året har kännetecknats av en över hela året mycket stark efterfrågan på bolagets produkter. En historiskt låg räntenivå och ett lågt utbud av bostäder till salu på bostadsmarknaden är ett par faktorer som bidragit till den starka efterfrågan. I början av året säljstartades ND Studios (46 bostäder), ett projekt som även sålde slut under första kvartalet. Redan i början av andra kvartalet såldes sedan de sista lägenheterna SSM hade till salu i samtliga projekt. Därefter följde ett intensivt utvecklingsarbete som ledde fram till att tre projekt med totalt 501 bostäder säljstartades under oktober månad. Vid årets utgång var sedan 97 % av SSM:s bostäder i produktion sålda – totalt sålde SSM under året 549 st (700 st) bostäder med bindande förhandsavtal.

Rekrytering

SSM har med anledning av bolagets långsiktiga plan arbetat mycket aktivt för att rekrytera rätt medarbetare till bolaget. Medarbetare som genom sina framtida insatser skall bygga vidare på det nya bolag som är under utveckling. SSM har under året anställt totalt 23 nya medarbetare och vid utgången av 2015 hade bolaget 46 anställda. SSM har anställt nya medarbetare på flertalet nyckelpositioner, bland annat projektchef mark, projektcontroller och inköpare projekt. SSM fortsätter under året rekrytera, framförallt finns behov av produktionspersonal.

Förvärv

För att SSM skall kunna förverkliga affärsplanen behöver bolagets byggrättsportfölj stärkas och utvecklas. Målsättningen är att bolaget till 2018 skall ha byggt upp en byggrättsportfölj om fyra årsvolymer (4 000 byggrätter). SSM:s målsättning var för 2015 att förvärva 500 byggrätter. Under 2015 har bolagets byggrättsportfölj fortsatt förstärkas med 658 (872) lägenheter genom optimering av existerande projekt samt fem ackvisitioner; Bromma Tracks II (60 lgh), The Tube (56 lgh), Träkolet (78 lgh), Metronomen (173 lgh) och Sollentuna Hills (219 lgh). Alla noga utvalda för att SSM i dessa projekt skall kunna skapa fler bostäder för morgondagens stockholmare. Under första kvartalet 2016 förvärvades ytterligare 1 751 byggrätter.

Finansiering

Som en följd av SSM:s snabba expansion och starka efterfrågan på bolagets produkter arbetar SSM kontinuerligt med att optimera sin finansiella situation och sina finansiella samarbeten. För SSM är det strategiskt viktigt att skapa finansiella samarbeten med flera olika banker och finansiärer. Idag har bolaget aktiva samarbeten med fyra olika banker och löpande dialoger med flertalet andra banker. Alla samarbeten vidareutvecklades under 2015, samarbeten som ger bolaget en fortsatt stabil grund i den fortsatta expansionen. Parallellt med bankfinansiering drivs verksamheten idag med eget kapital samt medel från den obligation som emitterades i slutet av 2013 och som löper i fyra år. Utöver renodlade finansiärer skapar SSM en finansiell styrka genom att ingå strategiska joint ventures där kapital är en viktig ingrediens. SSM har idag fyra joint ventures, dessa är Alecta, Student Hill, Profi samt Lindbäcks Bygg AB. Under året har Lindbäcks tillkommit som ett nytt joint ventures. Syftet är att Lindbäcks ska agera totalentreprenör till SSM:s kommande hyresrättsprojekt.

Pågående projekt

I slutet av året hade SSM 7 st projekt i pågående produktion om totalt 1 287 (813) lägenheter; Bromma Tracks (249 lgh) – färdigställs 2017, Rosteriet (225 lgh) – färdigställs 2016, The Lab (266 lgh) – färdigställs 2017 samt ND Studios (46 lgh) – färdigställs 2016, Twin House (30 lgh) – färdigställs 2016, West Side Solna (266 lgh) – färdigställs 2018 och Turbinhallen (205 lgh) – färdigställs 2018.

Sälj- och byggstarter

Under 2015 sälj- och byggstartade SSM totalt 547 lgh (515 lgh) i fyra projekt; ND Studios (Q1), Twin House (Q4), West Side Solna (Q4) och Turbinhallen (Q4).

Färdigställande

Flygplansfabriken (73 lgh) färdigställdes under 2015.

Resultat
SSM har under 2015 fortsatt att växa. Totalt har åtta projekt i varierande stadier avräknats och organisationens fulla kapacitet avspeglas ännu inte fullt ut i resultatet.

Bolagets omkostnader har under året minskat till 27,0 (32,1) MSEK. 2014 och 2015 års investeringar i personella resurser förväntas ge positiva resultateffekter kommande år.

Rörelseresultatet ökade under 2015 till 101,9 (62,8) MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 29 % (15 %).

Finansnettot uppgick till -9,2 (-22,8) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 92,8 (40,0) MSEK motsvarande en vinstmarginal om 26,4 % (9,7 %). Finansnettot förbättrades till största delen tack vare räntesättning av reverser i fastighetstransaktioner med projektens bostadsrättsföreningar.

Resultat efter skatt uppgick till 95,6 (35,1) MSEK för helåret vilket motsvarar 317 (117) SEK/aktie.

Omsättning
Koncernens omsättning inklusive joint ventures ökade något och uppgår till 1 195 (1 144) MSEK. Nettoomsättningen inom koncernen SSM minskade till 351 (411) MSEK. Totalt byggstartade SSM under 2015 547 st (515 st) bostäder. Av de 547 byggstartade bostäderna var 84 % (83 %) 1–2 rok, en andel som ger bolaget en marknadsledande position i utvecklingen av små, funktionellt designade och yteffektiva 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 i samband med att inflyttning sker. 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 byggrättsportföljen investerar SSM 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 31,8 % (20,3 %) 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 72,7 MSEK (48,7 MSEK).

Investeringar
Årets investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick under året till 2,2 (0,4) MSEK. Planenliga avskrivningar uppgick till 1,0 (0,3) 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 30.

MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet heltidsanställda var under året 40 (33) personer. Vid årets slut var antalet heltidsanställda 46 personer. Av dessa är 41 % (41 %) kvinnor och 59 % (59 %) män. Frisknärvaron i koncernen uppgick till 98,0 % (96,6 %) av ordinarie arbetstid och personalomsättningen till 34,7 % (15,1 %). Under året genomfördes Great Place to Works medarbetarundersökning vilken gav ett resultat på 84 (77), att jämföra med Sverigeindex på 75. För ytterligare information om medarbetarna se verksamhetsbeskrivningen sid 38–39.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Med ledande befattning avses koncernledningen. Till ledningen inom koncernen avseende år 2016 föreslås följande 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. Lönerevidering sker årligen per den 1 april.

Ledningen har även del i ett incitamentsprogram som, om vissa koncernövergripande mål uppnås, kan resultera i bonus om maximalt 4 månadslöner per individ. Ytterligare ett antal nyckelpersoner deltar i bonusprogram med individuellt anpassade mål. Även här kan det resultera i bonus om maximalt fyra månadslöner per individ.

Utöver den fasta lönen har koncernledningen och samtliga anställda del i bonusprogrammet Stockholm Bostadslägenheter AB. Bonusprogrammet innebär att fyra 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 sex 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 strävar alltid mot att överträffa kraven enligt gällande miljölagstiftning, normer och rekommendationer. 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. För ytterligare information kring SSM:s miljöarbete se sid 34.

VÄSENTLIGA RISKER I VERKSAMHETEN

För ytterligare informaiton om risker i verksamheten, *se* sid 44.

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 67 % av alla Stockholms hushåll singelhushåll eller hushåll utan barn. 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, vilket 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 konsekvenser 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 krediter 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 i samband med att projekten färdigställs.

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 pågående projekt har sålts och projekten är nu slutsålda.

SSM har förstärkt byggrättsportföljen genom förvärv av Herrgården 1 i Älvsjö (450 lgh) samt Tellus Towers (1 276 lgh).

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

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 2016 säljstarta och byggstarta 800 bostäder i fyra till fem olika projekt. I slutet av 2016 räknar bolaget med att ha strax under 2 000 bostäder i pågående produktion.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet består av 301 000 st A-aktier per den 31 december 2015 och 2014. 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:

Balanserat resultat	35 746 477
Årets resultat	7 451 276
Utdelning vid extrastämma 2016-01-04	-2 500 000
Summa	40 697 753

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	40 697 453

VERKSAMHETEN I SSM HOLDING AB (PUBL)

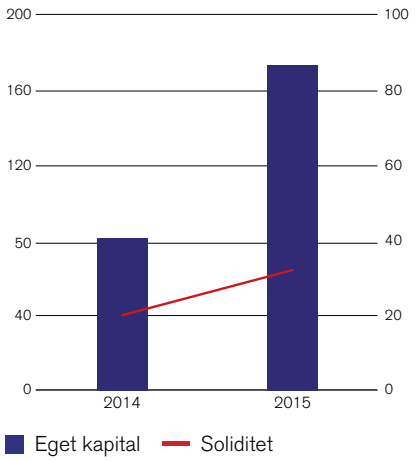
Moderbolaget är ett holdingbolag som har som verksamhet att förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. Årets resultat uppgick till 7,5 (3,5) MSEK.

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

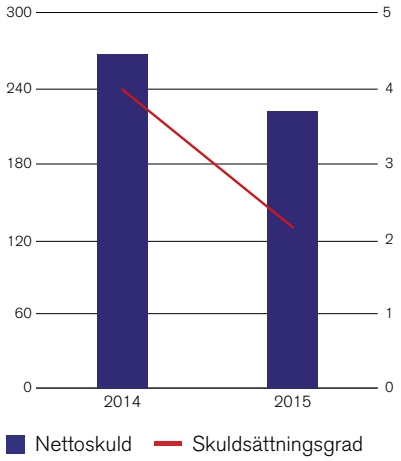
Tkr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	7	351 098	411 003
Kostnad för produktion och förvaltning	9	- 298 964	- 353 488
Bruttoresultat		52 134	57 515
Försäljnings- och administrationskostnader	9	- 27 070	- 32 142
Resultatandel i joint ventures	15	76 883	37 467
Rörelseresultat		**101 947**	**62 840**
Finansiella intäkter	17	10 023	1 151
Finansiella kostnader	9, 17	- 19 180	- 23 966
Finansiella poster – netto		- 9 157	- 22 815
Resultat före skatt		92 790	40 025
Inkomstskatt	18	2 764	- 4 952
PERIODENS RESULTAT		**95 554**	**35 073**
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		95 476	34 975
Innehav utan bestämmande inflytande		78	98
		95 554	**35 073**

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

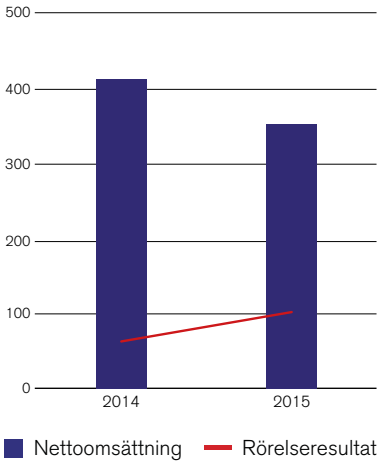
EGET KAPITAL, MSEK



SKULDER, MSEK



OMSÄTTNING OCH RESULTAT, MSEK



KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TILLGÅNGAR

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Immateriella rättigheter	19	1 469	-
Summa immateriella tillgångar		1 469	-
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	20	349	614
Summa materiella anläggningstillgångar		349	614
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i joint ventures	16	130 189	53 376
Fordringar hos joint ventures	22	22 080	6 509
Övriga långfristiga fordringar	23	71 030	96 796
Summa finansiella anläggningstillgångar		223 299	156 681
Uppskjutna skattefordringar	31	5 223	5 223
Summa anläggningstillgångar		**230 340**	**162 518**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lagerfastigheter	25	114 952	53 856
Summa varulager		114 952	53 856
Övriga omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	1 714	553
Upparbetade ej fakturerade intäkter	26	61 928	116 154
Fordringar hos joint ventures		95	-
Skattefordringar		-	19
Övriga fordringar	22	68 806	30 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	13 884	8 203
Summa övriga omsättningstillgångar		146 427	155 334
Likvida medel	28	52 696	28 672
Summa omsättningstillgångar		**314 075**	**237 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**544 415**	**400 380**

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	29		
Aktiekapital		30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		143 293	50 316
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		173 393	80 416
Innehav utan bestämmande inflytande		151	171
Summa eget kapital		**173 544**	**80 587**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	30	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	30	99 521	-
Avsättningar	32	5 042	-
Uppskjutna skatteskulder	31	1 678	4 715
Summa långfristiga skulder		**303 063**	**199 949**
Kortfristiga skulder			
Skuld till joint ventures		-	146
Skulder till kreditinstitut	30	-	70 997
Förskott från kunder	33	10 425	-
Leverantörsskulder		28 565	9 638
Avsättningar	32	1 537	7 444
Aktuella skatteskulder	18	3 036	3 472
Övriga skulder	33	11 965	22 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	12 280	5 539
Summa kortfristiga skulder		**67 808**	**119 844**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**544 415**	**400 380**
Ställda säkerheter	35		
Fastighetsinteckningar		42 242	42 242
Spärrade medel		9 000	9 000
Företagsinteckningar		20 000	20 000
Andelar i koncernföretag		100 096	12 072
Summa ställda säkerheter		171 338	83 314
Ansvarsförbindelser	36		
Borgensförbindelse		887 095	404 520

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				
Tkr	**Not**	**Aktie-kapital**	**Balanserad vinst**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande-inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2014-01-01		30 100	55 574	85 674	4 770	90 444
Retroaktiv omräkning av tidigare perioder	40	-	- 39 991	- 39 991	-	- 39 991
Ingående eget kapital 2014-01-01		30 100	15 583	45 683	4 770	50 453
Totalresultat						
Årets resultat			36 057	36 057	98	36 155
Retroaktiv omräkning av tidigare perioder	40		- 1 082	- 1 082	-	- 1 082
Summa totalresultat			34 975	34 975	98	35 073
Transaktioner med aktieägare						
Lämnad utdelning			- 2 498	- 2 498	- 860	- 3 358
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande			2 255	2 255	- 3 836	- 1 581
Summa transaktioner med aktieägare			- 243	- 243	- 4 696	- 4 939
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31		**30 100**	**50 315**	**80 415**	**172**	**80 587**
Ingående eget kapital 2015-01-01		30 100	50 315	80 415	172	80 587
Totalresultat						
Retroaktiv omräkning av tidigare perioder	40		13 128	13 128	-	13 128
Periodens resultat			82 348	82 348	79	82 427
Summa totalresultat			95 476	95 476	79	95 555
Transaktioner med aktieägare						
Lämnad utdelning			- 2 498	- 2 498	- 100	- 2 598
Summa transaktioner med aktieägare			- 2 498	- 2 498	- 100	- 2 598
UTGÅENDE BALANS 2015-12-31		**30 100**	**143 293**	**173 393**	**151**	**173 544**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		101 947	62 840
Ej likviditetspåverkande poster	37	- 75 498	- 30 337
Erhållen ränta		10 038	1 151
Betald ränta		- 19 180	- 21 964
Betalda inkomstskatter		- 709	- 9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet		16 598	11 681
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning/ökning av projektfastigheter		- 12 071	28 095
Minskning/ökning av kundfordringar		- 1 161	2 045
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar		- 44 063	- 70 376
Minskning/ökning av leverantörsskulder		29 352	5 709
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		- 3 901	- 6 023
Summa förändring av rörelsekapital		- 31 844	- 40 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**- 15 246**	**- 28 869**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	19	- 2 204	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	20	- 42	- 421
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	23	- 46 816	- 91 347
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	16 410
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	50
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-	5 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 49 062**	**- 69 936**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		- 2 598	- 3 358
Ökning av långfristiga skulder	30	163 093	213 396
Amortering av långfristiga skulder	30	- 72 163	- 199 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**88 332**	**10 644**
Minskning/ökning av likvida medel		24 024	- 88 161
Likvida medel vid periodens början		28 672	116 833
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	28	**52 696**	**28 672**

MODERBOLAGETS
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	8	-	-
Bruttoresultat		-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	8	- 544	- 1 265
Rörelseresultat		**- 544**	**- 1 265**
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	14	10 000	6 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	15 931	19 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	- 17 936	- 20 652
Resultat efter finansiella poster		7 451	3 527
Skatter	18	-	-
PERIODENS RESULTAT		**7 451**	**3 527**

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

MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag		164 064	162 427
Spärrade medel	23	9 000	9 000
Summa anläggningstillgångar		**265 334**	**263 697**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 000	-
Kassa och bank	28	32	13
Summa omsättningstillgångar		**5 032**	**13**
SUMMA TILLGÅNGAR		**270 366**	**263 710**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	29	30 100	30 100
Fritt eget kapital		35 746	34 717
Årets resultat		7 451	3 527
Summa eget kapital		**73 297**	**68 344**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	22, 30	196 823	195 234
Summa långfristiga skulder		**196 823**	**195 234**
Kortfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		50	-
Leverantörsskulder		23	-
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	34	173	132
Summa kortfristiga skulder		**246**	**132**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**270 366**	**263 710**
Ställda säkerheter	35	101 270	101 270
Ansvarsförbindelser	36	-	98 000

MODERBOLAGETS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Fritt eget kapital	
Tkr	**Bundet eget kapital Aktiekapital**	**Balanserad vinst**	**Summa**
Ingående eget kapital 2014-01-01	30 100	37 215	67 315
Totalresultat			
Årets resultat		3 527	3 527
Summa totalresultat		3 527	3 527
Transaktioner med aktiägare			
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498
Summa transaktioner med aktieägare		- 2 498	- 2 498
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31	**30 100**	**38 244**	**68 344**
Ingående eget kapital 2015-01-01	30 100	38 244	68 344
Totalresultat			
Periodens resultat		7 451	7 451
Summa totalresultat	-	7 451	7 451
Transaktioner med aktieägare			
Lämnad utdelning		- 2 498	- 2 498
Summa transaktioner med aktieägare	-	- 2 498	- 2 498
UTGÅENDE BALANS 2015-12-31	**30 100**	**43 197**	**73 297**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 544	- 1 265
Erhållen ränta	15 931	19 444
Betald ränta	- 16 744	- 19 063
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	- 1 357	- 884
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-	1 693
Minskning/ökning av leverantörsskulder	23	- 164
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	41	- 17 670
Summa förändring av rörelsekapital	64	- 16 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**- 1 293**	**- 17 025**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 1 189	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	13 737
Erhållen utdelning från koncernföretag	5 000	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**3 811**	**18 737**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	- 2 498	- 2 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**- 2 498**	**- 2 498**
Minskning/ökning av likvida medel	20	- 786
Likvida medel vid periodens början	12	798
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**32**	**12**

[1] I bokslut 2014 sker övergång till bruttoredovisning av posten amortering av långfristiga skulder. Kassaflöde om 3 595 tkr omklassificerats till minskning av kort skuld. Kassaflöde om 1 589 tkr omklassificeras till ökning av långfristiga skulder.

NOTER

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag (sammantaget koncernen SSM) förvärvar, 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 Holding AG (CH-170.3.022.557-3).

Den 26 april 2016 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. 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 ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2015 har ett flertal standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt ikraft och vilka är tillämpliga för koncernen. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

IFRS 9 ”Financial instruments” hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. IFRS 9 gavs ut i november 2009 för finansiella tillgångar och i oktober 2010 för finansiella skulder och ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verklig värdeförändring som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultat såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen (accounting mismatch). Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden. Standarden är ännu inte antagen av EU.

IFRS 15 ”Revenue from contracts with customers” 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 upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, 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 försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande tolkningar. IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden. Standarden är ännu inte antagen av EU.
IFRS 16 ”Leases”. I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden. Standarden är ännu inte antagen av EU.

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

Ett dotterföretag är ett företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier (bestämmandeinflytande) på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Dotterföretag inkluderas 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 överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskilling överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade 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

Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint

NOTER

ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett joint ventures förluster uppgår till, eller överstiger, dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för joint ventures räkning.

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

Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess joint ventures, redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i joint ventures. Orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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 miljö 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 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.

Immateriella rättigheter

Utvecklingskostnader för IT system som ger framtida förbättrad intjäningsförmåga aktiveras och redovisas till anskaffningsvärde. Aktiverade kostnader för IT system skrivs av över nyttjandetiden, som bedöms vara den period systemen är marknadseffektiva. Nyttjandetiden för aktuella aktiveringar bedöms vara 3 år. De nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

2.6 Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Inventarier, verktyg och installationer: 3–5 år

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

Vinster och förluster vid avyttring 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 – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.8 – 2.12. I avsnitt 2.8.2 finns generella regler som gäller för finansiella instrument.

NOTER

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.

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 överförts 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 utsläckts.

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.

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.

2.8.4 Nedskrivning finansiella instrument

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

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom ”försäljnings- och administrationskostnader”. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom ”försäljnings- och administrationskostnader”.

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. Transaktionskostnader för tecknande av ramavtal avseende kreditfacilitet hanteras som en kostnad för att säkra tillgängligheten till finansiering. Transaktionskostnaderna redovisas som en långfristig fordran i balansräkningen och som kostnad i resultaträkningen över facilitetens löptid på 5 år.

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.

NOTER

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. Alla andra låneutgifter 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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera 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 hyresintäkter från fastigheter, försäljning av lagerfastigheter samt intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter. 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.

NOTER

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 förutbetalada fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den 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 ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

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 (ÅRL) 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 förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

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 valutarisk 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 derivatinstrument för att säkra riskexponering vid beställningar i utländsk valuta. 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 296 343 tkr (266 231), koncernens utlåning

NOTER

med rörlig ränta till 22 080 tkr (6 509 tkr) och koncernens likvida medel till 52 696 tkr (28 672tkr). En förändring av ränteläget med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettot med -/+ 2 743 tkr/(2 597 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 risklimiter 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 koncernens 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 lånelimiter/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter.

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.

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.

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.

	2015-12-31	2014-12-31
Total upplåning	296 343	266 211
Avgår: likvida medel	52 696	28 672
Nettoskuld	243 647	237 539
Eget kapital	173 544	80 587
Totalt kapital	417 191	318 126
Skuldsättningsgrad	0,58	0,75

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 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).

	< 1 år	1–2 år	2–5 år	> 5 år
Koncernen 31 december 2015				
Obligationslån	16 000	215 912	-	-
Skulder till kreditinstitut	6 750	6 750	103 921	-
Leverantörsskulder	28 565	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	11 965	-	-	-
Koncernen 31 december 2014				
Obligationslån	16 000	16 000	215 908	-
Skulder till kreditinstitut	70 997	-	-	-
Skuld till joint ventures	146	-	-	-
Leverantörsskulder	9 638	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	22 608	-	-	-
Moderföretaget 31 december 2015				
Obligationslån	16 000	215 912	-	-
Skuld till koncernföretag	50	-	-	-
Leverantörsskulder	164	-	-	-
Moderföretaget 31 december 2014				
Obligationslån	16 000	16 000	215 908	-

NOTER

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 instrument i nivå 3. Koncernen och moderföretaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 3.

Skulder koncernen 31 december 2015	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Summa**
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Skulder till kreditinstitut	-	100 000	-	100 000
Summa skulder	-	300 000	-	300 000
Skulder koncernen 31 december 2014				
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Skulder till kreditinstitut	-	70 997	-	70 997
Summa skulder	-	270 997	-	270 997
Moderföretaget 31 december 2015				
Obligationslån	-	200 000	-	200 000
Moderföretaget 31 december 2014				
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 2015 och 2014 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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.

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 överförts 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.

NOTER

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 2015 uppgår till 129 708 tkr (84 016 tkr). Underskotten har ej tagits upp till något värde på grund av att rätten att utnyttja underskotten mellan bolagen är starkt begränsad under 1–2 år framåt och bolaget ser en risk att underskottens värde kan komma att påverkas av förändringar i lagstiftningen innan de kan realiseras till någon effekt. Underskottsavdragen har även historiskt sett haft en låg nyttjandegrad. Under förutsättning att inga större omstruktureringar sker, inga förändringar i lagstiftningen är aktuell och bolaget fortsätter på inslagen väg avseende sin tillväxt finns möjligheten att avdragen kan komma att i begränsad omfattning aktiveras under kommande år.

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 351 098 tkr (411 003 tkr) och intäkter från externa kunder i andra länder uppgår 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 1 818 tkr (614 tkr) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 0 tkr (0 tkr). Intäkter om cirka 295 555 tkr (353 911 tkr) avser större enskilda externa kunder.

Intäkter koncernens större enskilda kunder	2015	2014
Brf Flygplansfabriken	21 599	59 397
Brf ND Studios	97 705	-
Brf Kungsterrassen	2 658	117 131
Brf Bromma Tracks	173 593	177 382
Koncernen totalt	295 555	353 911

Not 7 Nettoomsättningsfördelning

Koncernen	2015	2014
Projektintäkter på entreprenader	323 097	392 663
Försäljning av övriga byggtjänster	22 315	16 113
Försäljning av övriga byggvaror	740	1 581
Övriga intäkter	4 946	646
Koncernen totalt	351 098	411 003

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 2015.

Not 9 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2015	2014
Förändringar i lager av lagerfastigheter	93 284	197 141
Underentreprenader och tjänster	127 058	106 364
Råmaterial och förbrukningsmaterial	32 517	20 220
Kostn för ersättningar till anställda (not 12)	48 744	35 626
Av- och nedskrivningar (not19, 20)	1 028	333
Frakt- och transportkostnader	1 901	1 025
Marknadsföring och försäljning	3 409	4 630
Kostnader för operationell leasing (not 11)	4 868	4 406
Övriga kostnader	13 227	15 885
Finansiella kostnader och räntor	19 180	23 966
Koncernen totalt	345 214	409 596

Moderföretaget	2015	2014
Övriga kostnader	544	1 265
Finansiella kostnader och räntor	17 936	20 652
Moderföretaget totalt	18 480	21 917

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernen - PwC	2015	2014
Revisionsuppdraget	581	460
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	55	-
Skatterådgivning	142	131
Övriga tjänster	170	973
Koncernen totalt	948	1 564

Moderföretaget - PwC	2015	2014
Revisionsuppdraget	194	150
Övriga tjänster	86	896
Moderföretaget totalt	279	1 046

Not 11 Leasing

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	2015	2014
< 1 år	4 392	4 092
1 - 5 år	8 040	11 085
Koncernen totalt	12 433	15 177

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 4 868 tkr (4 406 tkr).

Moderföretaget innehar inga leasingavtal under 2015 eller 2014.

NOTER

Not 12 Ersättning till anställda

Moderföretaget har under 2015 och 2014 inte haft några anställda.

Koncernen totalt	2015	2014
Löner och andra ersättningar	32 128	23 729
Sociala avgifter	11 688	8 533
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	4 928	3 364
Koncernen totalt	48 744	35 626

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2015		2014	
	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	6 724 (0)	2 707 (478)	5 990 (0)	2 205 (420)
Övriga anställda	25 404 (0)	13 909 (4 331)	17 659 (0)	9 692 (3 752)
Koncernen totalt	32 128 (0)	16 616 (4 809)	23 649 (0)	11 897 (4 172)

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	-	8	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	-	1	-

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2015		2014	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Dotterföretag	40	17	33	14
Sverige	40	17	33	14
Summa dotterföretag	40	17	33	14

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2015		2014	
	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 4 131 tkr (3 090 tkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,01860 % (0,01791 %). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00680 % (0,00482 %).

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 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå till 153 % (143) %.

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

Koncernen	2015	2014
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	4 809	3 364
Summa resultaträkningen	4 809	3 364

NOTER

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2015	2014
Utdelning	10 000	6 000
Moderföretaget totalt	10 000	6 000

Not 15 Resultat från andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderföretaget	
Moderföretaget	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Alfa SSMJV	48 235	37 467	-	-
Turbinhallen JV	27 140	-	-	-
Studentbacken JV	1 521	-	-	-
Övriga JV	-13	-	-	-
Summa resultat från andelar i joint ventures	76 883	37 467	-	-

Not 16 Innehav i joint ventures

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Ingående investeringar	53 376	12 274
Andel av vinst	76 883	37 467
Inköp/aktieägar-/kapitaltillskott	-70	3 635
Utgående investeringar	130 189	53 376

Andelarna i joint venture projekten nedan har aktiekapital som består av vanliga aktier som ägs direkt av koncernen.

Benämning	Verksamhetsland	Ägandeandel %	Konsoliderad andel %	Anledning till ägande	Värderingsmetod
Alfa SSM JV	Sverige	50	30	*	Andel
LB SSM Stockholm JV AB	Sverige	50	50	*	Andel
Studentbacken JV AB	Sverige	50	50	*	Andel
Turbinhallen Utveckling AB	Sverige	50	50	*	Andel

* Alfa SSM JV, Studentbacken JV AB, LB SSM Stockholm JV AB och Turbinhallen utgör alla fyra samarbeten i syfte att utveckla bostadsprojekt.
Alla bolagen är privata varför det inte finns något noterat marknadsvärde för dessa andelar.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser i joint venture projekt	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	30 500	30 500
Ansvarsförbindelser	5 000	-

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		Turbinhallen Utveckling AB	
Omsättningstillgångar	**2015-12-31**	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Kassa och bank	45 461	20 093	84	196	13 048	50
Övriga omsättningstillgångar	345 739	218 807	13 676	3 819	54 280	-
Summa omsättningstillgångar	391 200	238 900	13 760	4 015	67 328	50
Andra kortfristiga skulder (inklusive leverantörsskulder)	-60 412	-28 299	-9 529	-2 579	-	-
Summa kortfristiga skulder	-60 412	-28 299	-9 529	-2 579	-	-
Anläggningstillgångar	256 551	195 918	189	1 680	53 788	-
Långfristiga finansiella skulder	-245 799	-228 436	-1 381	-3 027	-66 787	-
Övriga långfristiga skulder	-16 921	-14 970	-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-6 169	-47 488	-1 192	-1 347	-12 999	-
Nettotillgångar	324 619	163 113	3 039	89	54 329	50

NOTER

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV AB		Turbinhallen Utveckling AB	
Resultaträkning	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	556 563	703 178	10 327	-	276 783	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-422 178	-565 291	-7 266	-	-222 477	-
Övriga rörelsekostnader	-738	-923	-37	-	-26	-
Rörelseresultat	133 647	136 964	3 024	-	54 280	-
Av- och nedskrivningar	-851	-	-	-	-	-
Inkomsträntа	20 390	11 717	19	-	-	-
Kostnadsränta	-6 212	-8 799	-	-	-	-
Resultat före skatt	146 974	139 882	3 043	-	54 280	-
Skatt på årets resultat	13 810	-14 992	-	-	-	-
Årets resultat	160 784	124 890	3 043	-	54 280	-

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		Studentbacken JV AB		Turbinhallen Utveckling AB	
Resultaträkning	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Ingående värde	53 231	12 274	120	-	25	-
Andel i årets vinst/förlust	48 235	37 467	1 521	-	27 140	-
Inköp/aktieägar-/kapitaltillskott	-	3 490	-70	120	-	25
Redovisat värde	101 466	53 231	1 571	120	27 165	25

Not 17 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella intäkter/ränteintäkter	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Ränteintäkter på utlåning	10 023	1 151	15 931	19 444
Övriga finansiella intäkter	-	-	10 000	6 000
Summa finansiella intäkter /ränteintäkter	10 023	1 151	25 931	25 444

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella kostnader/räntekostnader	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Förlust vid avyttring av dotterföretag	-15	-92	-	-
Räntekostnader på obligationslån	-17 935	-19 424	-17 936	-19 423
Räntekostnader koncerninterna	-	-	-	-1 229
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-1 230	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-4 450	-	-
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-19 180	-23 966	-17 936	-20 652
Finansiella poster netto	-9 157	-22 815	7 995	4 792

NOTER

Not 18 Inkomstskatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
Aktuell skatt	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Aktuell skatt på årets resultat	272	2 161	-	-
Summa aktuell skatt	272	2 161	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
Uppskjuten skatt (se not 31)	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Uppkomst och återförande av temporära skillnader	-3 037	2 791	-	-
Summa uppskjuten skatt	-3 037	2 791	-	-
Inkomstskatt	-2 764	4 952	-	-
Resultat före skatt	92 790	40 130	2 451	3 527
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats om 22 % (22 %) för koncernen och moderföretaget	20 414	8 829	539	776
Skatteefekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	-50 629	-10 636	-1 100	-1 320
- Ej avdragsgilla kostnader	17 578	54	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-87	-2 178	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	9 956	7 348	561	544
-Justeringar avseende underskott från tidigare år	-	1 535	-	-
Skattekostnad	-2 768	4 952	-	-

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

Not 19 Immateriella tillgångar

	Balanserade utvecklingskostnader/tomträtter	
Koncernen	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 204	-
Ackumulerade avskrivningar	-735	-
Ackumulerade nedskrivningar	-	-
Bokfört värde	1 469	-

	Balanserade utvecklingskostnader/tomträtter	
Koncernen	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Koncernen	2015	2014
Vid årets början	-	16 410
Investeringar	2 204	-
Avytttringar och utrangeringar	-	-16 410
Årets avskrivningar	-735	-
Bokfört värde	1 469	-

Not 20 Maskiner och inventarier

Koncernen	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 187	1 617
Ackumulerade avskrivningar	-838	-1 003
Bokfört värde	349	614
Koncernen		
Vid årets början	614	526
Investeringar	41	421
Avytttringar och utrangeringar	-471	-250
Årets avskrivningar	-293	-333
Utrangering	458	250
Bokfört värde	349	614

Avskrivningskostnader på 293 tkr (333 tkr) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0 tkr (0 tkr) i försäljnings- och administrationskostnader.

NOTER

Not 21 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat värde	92 270	92 270
Utgående redovisat värde	92 270	92 270

Avskrivningskostnader på 293 tkr (333 tkr) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 0 tkr (0 tkr) i försäljnings- och administrationskostnader.

Dotterbolag i koncernen:		Organisationsnr	Säte	Kapitalandel
SSM Fastigheter AB	Holdingbolag	556947-1203	Stockholm	100 %
SSM Bygg & Fastighets AB	Entreprenadbolag	556529-3650	Stockholm	100 %
SSM Hold C AB	Holdingbolag	556732-2234	Stockholm	100 %
Sätra Stockholm Fastigheter AB	Holdingbolag	556866-8049	Stockholm	100 %
Morgondagens stockholmare AB	Holdingbolag	556984-2098	Stockholm	100 %
SSM Hold Fast 5 AB	Holdingbolag	556732-2291	Stockholm	100 %
SSM Hold Fast 6 AB	Fastighetsbolag	556732-2309	Stockholm	100 %
SSM Hold D AB	Holdingbolag	556925-8618	Stockholm	100 %
Linneduken 2 AB	Fastighetsbolag	556980-2761	Stockholm	100 %
Stockholm Bostadslägenheter AB	Fastighetsbolag	556919-4995	Stockholm	100 %
Sanda Ängar Holding AB	Holdingbolag	556817-6407	Stockholm	100 %
Sanda Ängar Invest AB	Entreprenadbolag	556805-6237	Stockholm	80 %
Gyllene Ratten Holding AB	Holdingbolag	556795-1321	Stockholm	100 %
Gyllene Ratten AB	Entreprenadbolag	556773-2804	Stockholm	100 %
SSM Hold E AB	Holdingbolag	556984-1660	Stockholm	100 %
SSM Kista Fastighets AB	Fastighetsbolag	559022-3235	Stockholm	100 %
Boro Väst 1 AB	Fastighetsbolag	556944-1438	Stockholm	100 %
SSM Hold Stockholm 1 AB	Holdingbolag	559027-5409	Stockholm	100 %
SSM Hold Stockholm 2 AB	Holdingbolag	559036-7586	Stockholm	100 %
Fast 10 Stockholm AB	Fastighetsbolag	559036-7511	Stockholm	100 %

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:	Organisationsnr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde 2015-12-31	Redovisat värde 2014-12-31
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Stockholm	100 %	500	92 270	92 270
Summa					92 270	92 270

Not 22 Finansiella instrument per kategori

Koncernen

Tillgångar 31 december 2015	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Fordringar hos joint ventures	22 080	-	22 080
Övriga långfristiga fordringar	71 030	-	71 030
Kundfordringar	1 714	-	1 714
Övriga fordringar	68 806	-	68 806
Likvida medel	52 696	-	52 696
Koncernen totalt	216 326	-	216 326
Tillgångar 31 december 2014			
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

NOTER

Not 22 Finansiella instrument per kategori, forts.

Koncernen

Skulder 31 december 2015	Övriga finansiella skulder	Summa
Obligationslån	196 822	196 822
Skulder till kreditinstitut	99 521	99 521
Leverantörsskulder	28 565	28 565
Övriga skulder	11 965	11 965
Koncernen totalt	336 873	336 873

Skulder 31 december 2014		
Obligationslån	195 234	195 234
Skulder till kreditinstitut	70 997	70 997
Skuld till joint ventures	146	146
Leverantörsskulder	9 638	9 638
Övriga skulder	16 856	24 606
Koncernen totalt	292 871	300 621

Moderbolaget

Tillgångar 31 december 2015	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Andelar i koncernföretag	-	92 270	92 270
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	164 064	-	164 064
Övriga långfristiga fordringar	9 000	-	9 000
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 000	-	5 000
Övriga fordringar	-	-	-
Kassa och bank	32	-	32
Moderföretaget totalt	178 096	92 270	270 366

Tillgångar 31 december 2014			
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

Moderbolaget

Skulder 31 december 2015	Övriga finansiella skulder
Obligationslån	196 823
Skuld till koncernföretag	50
Leverantörsskulder	23
Moderföretaget totalt	196 896

Skulder 31 december 2014	
Obligationslån	195 234
Skuld till koncernföretag	-
Moderföretaget totalt	195 234

NOTER

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade likvida medel	9 000	9 000
Fordringar på bostadsrättsföreningar	62 030	87 796
Koncernen totalt	71 030	96 796

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
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 förfallodatum för obligationslånet den 27 december 2017 alternativt obligationen till fullo är återbetald.

Not 24 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	1 714	553
Övriga fordringar	68 806	30 405
Kund- och övriga fordringar netto	70 520	30 958
Förfallna kundfordringar utan nedskrivningsbehov	1 714	337

Koncernen - övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Handpenning aktier	10 000	-
Fordran bostadsrättsförening	45 871	16 723
Skattefordringar	24	1 255
Pågående projekt	12 460	6 545
Övriga fordringar	452	5 882
Koncernen totalt	68 806	30 405

Moderföretaget – övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Handpenning aktier	-	-
Moderföretaget totalt	-	-

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:

Åldersanalys	2015-12-31	2014-12-31
1 - 30 dagar	350	60
31 - 60 dagar	1 359	277
> 60 dagar	4	-
Summa förfallna kundfordringar och övriga fordringar	1 714	337

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

Förändringar i osäkra fodringar	2015	2014
Per 1 januari	-	553
Konstaterade förluster	-	-553
Per 31 december	-	-

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

Not 25 Varulager

	2015-12-31	2014-12-31
Lagerfastigheter	114 952	53 856
Summa varulager	114 952	53 856

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 5 433 tkr (4 047 tkr) på kvalificerade tillgångar i form av lagerfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan.

Not 26 Entreprenadavtal

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	622 927	438 875
Fakturering pågående entreprenader	-560 999	-322 721
Nettobelopp i balansräkningen för upparbetade ej fakturerade intäkter	61 928	116 154

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 290 212 tkr (213 723 tkr). Erhållna förskott uppgick till 228 286 tkr (97 568 tkr). Av beställaren innehållna belopp uppgick till 0 tkr (0 tkr).

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	894	30
Övriga förutbetalda kostnader	760	147
Förutbetalda kostnader i projekt	10 859	7 038
Upplupna personalkostnader	-	989
Övriga upplupna intäkter	1 372	-
Koncernen totalt	13 884	8 203

Not 28 Likvida medel

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	52 696	28 672
Koncernen totalt	52 696	28 672

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	32	13
Moderföretaget totalt	32	13

Not 29 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital
Aktiekapitalet består av 301 000 st A-aktier per den 31 december 2015 och 2014. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

NOTER

Not 30 Upplåning

Koncernen - långfristig	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	99 521	-
Summa långfristig upplåning	296 343	195 234

Koncernen - kortfristig	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	70 997
Summa kortfristig upplåning	-	70 997
Koncernen - summa upplåning	296 343	266 231

Moderföretaget - långfristig	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	196 822	195 234
Summa långfristig upplåning	196 822	195 234
Moderföretaget - summa upplåning	196 822	195 234

Ränteförfallostruktur	MSEK	Genom-snittlig ränta	Andel
1–2 år	296 343	7,58 %	100,00 %
Summa	296 343	7,58 %	100,00 %

Obligationslån
Företagsobligationen om 200 MSEK emitterades den 27 december 2013 och har en löptid fram till 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 MSEK vilka är spärrade fram till förfallodagen.

Skulder till kreditinstitut
Skulder till kreditinstitut om 100 MSEK består av rörelsefinansiering med en löptid till juli 2018 och löper med en årsvis kontraktsränta om 1,50 % samt en dispositionsränta om 6,75 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Säkerhet utgörs av pant i samtliga aktier i SSM Hold D samt reverser till Brf Bromma Tracks.

Checkräkningskredit
SSM Bygg och Fastighets AB har en beviljad checkräkningskredit om 20 MSEK som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad checkräkningskredit har 0 MSEK (0 MSEK) utnyttjats per den 31 december 2015. Checkräkningskrediten löper med en ränta om 5,72 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Checkräkningskrediten belastas årligen med en kontraktsränta om 0,75 %. Kontraktsräntan 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:

	Redovisat värde	
Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	99 521	-
Summa långfristig upplåning	296 343	195 234

	Verkligt värde	
	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	200 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	100 000	-
Summa långfristig upplåning	300 000	200 000

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 7,58 % och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not 3.3.

NOTER

Not 31 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-3 037	2 790	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatt i resultaträkningen	-3 037	2 790	-	-

	Koncernen	
Uppskjutna skattefordringar	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	5 223	5 223
Summa uppskjutna skattefordringar	5 223	5 223
Uppskjutna skatteskulder	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 071	1 199
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	607	3 516
Summa uppskjutna skatteskulder	1 678	4 715
Uppskjutna skatteskulder/fordringar netto	3 545	508

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

Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-) 2015	**Ingående balans**	**Redovisat i resultaträkningen**	**Utgående balans**
Lagerfastigheter	5 223	-	5 223
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-7 015	2 429	-4 586
Övrigt	-608	608	-
Summa	-2 400	3 037	637
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen			5 223
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen			-1 678
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen			3 545

Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-) 2014	**Ingående balans**	**Redovisat i resultaträkningen**	**Utgående balans**
Lagerfastigheter	5 223	-	5 223
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-	-4 107	-4 107
Övrigt	-	-608	-608
Summa	5 223	-4 715	508
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen			5 223
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen			-4 715
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen			508

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 28 536 tkr (18 483 tkr), avseende förluster uppgående till 129 708 tkr (84 016 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 2015 till 0 tkr (0 tkr), vilket medför en total uppskjuten skatt på 22 %.

NOTER

Not 32 Avsättningar

Garantier bostadsrättsföreningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	7 444	7 344
Årets avsättningar	4 522	1 166
Utnyttjat under året	-5 387	-1 066
Utgående balans	6 579	7 444
Varav långfristig del	5 042	2 715
Varav kortfristig del	1 537	4 729
Summa	6 579	7 444

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

Not 33 Övriga skulder

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Personalrelaterade skatter	1 783	1 110
Moms	10 174	6 307
Reverslån	-	9 441
Skulder avseende pågående projekt	10 425	5 750
Övriga skulder	9	-
Koncernen totalt	22 391	22 608

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter inkl. Semesterlöneskuld	4 455	1 409
Upplupen bonus	6 742	1 965
Upplupna räntor	133	132
Övriga upplupna kostnader	950	2 034
Koncernen totalt	12 280	5 539

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	133	132
Övriga upplupna kostnader	40	-
Moderföretaget totalt	173	132

Not 35 Ställda säkerheter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning Timotejen 17 (obligation 2013)	42 242	42 242
Företagsinteckningar	20 000	20 000
Andelar i koncernföretag	100 096	12 072
Spärrade medel	9 000	9 000
Koncernen totalt	171 338	83 314

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i koncernföretag	92 270	92 270
Spärrade medel	9 000	9 000
Moderföretaget totalt	101 270	101 270

Not 36 Ansvarsförbindelser

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31	Avtalade intäkter*	Offererad slutplacering*
Generellt borgensåtagande för andra företags lån				
SSM Bygg	5 000	-		
SSM Hold D	100 000	-		
Alfa SSM Bygg	5 000	-		
Brf Turbinhallen (joint venture)	99 375	-	319 472	113 784
Brf Bromma Tracks (egen regi)	255 000	142 000	560 415	163 944
Brf ND Studios (egen regi)	78 980	-	117 060	25 988
Brf Rosteriet (joint venture)	209 600	125 320	342 355	100 220
Brf West Side Solna (joint venture)	20 400	-	309 760	72 388
Brf The Lab (joint venture)	113 740	64 200	249 310	77 600
Övriga	-	73 000		
Koncernen totalt	887 095	404 520	1 898 372	553 923

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	-	98 000
Moderföretaget totalt	-	98 000

* SSM borgar i många fall för bostadsrättsföreningarnas lån hos kreditinstitut för att finansiera köp och byggnation av fastighet. I joint ventures borgar SSM för en andel av de totala lånen. Tabellen visar SSM:s borgensåtagande och föreningarnas avtalade intäkter och offererade slutplaceringar i motsvarande andel. De avtalade intäkterna är kontrakterade genom bindande förhandsavtal mot slutkund. Offererad slutplacering utgörs av från bank utställda, ej bindande offerter. Bostadsrättsföreningarna har genom förvärvsavtal och entreprenadavtal förbundit sig att samtliga medel som inkommer genom avtalade intäkter samt slutplaceringar ska gå direkt till SSM och SSM:s joint ventures. Innan SSM går in i större borgensåtagande säkerställs att föreningarnas avtalade intäkter med god marginal överstiger de borgensåtaganden som SSM åtar sig.

NOTER

Not 37 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 028	333
Omklassificerering pågående projekt	-	5 884
JV-andel	-76 883	-37 467
Övrigt	357	913
Koncernen totalt	-75 498	-30 337

Not 38 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående

SSM Holding AB (publ) som är moderbolag i SSM-koncernen ägs till 100 % av Eurodevelopment Holding AG, med säte i Schweiz. Eurodevelopment ägs i sin tur till 50 % vardera av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, som i slutänden bedöms ha gemensamt bestämmandeinflytande över SSM-koncernen. 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	2015	2014
Joint ventures	28 338	18 294
Brf där närstående till SSM varit styrelsemedlem	371 253	236 779
Summa	399 591	255 073

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 anställda och kan endast utnyttjas innan säljstart, vilket förutsätter tecknande 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 SSM:s 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 ordinära kunder uppvisande av aktuellt lånelöfte. 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	2015	2014
Konsulttjänster från företag där styrelsemedlem i SSM Holding AB (publ) är styrelseledamot		
- PKU Konsult AB	235	216
- Foyen Advokatfirma AB	33	-
Summa	268	216

Ledande befattningshavare har erhållit följande ersättningar	2015	2014
Löner och andra kortfristiga ersättningar	6 724	5 990
Summa	6 724	5 990

Löner och andra kortfristiga ersättningar i tabellen ovan inkluderar för verksamhetsåret 2015 kostnadsförd bonus till VD om 4 013 tkr (3 257 tkr), vilken utbetalas under 2016 (2014 –2015). För upplysning om hur bonus beräknats, se vidare nedan under villkor för VD.

Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans 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 VD:s 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. Fram till och med 2018 är VD berättigad till en rörlig ersättning relaterad till koncernens resultat.

Pensioner för verkställande direktör

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

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Moderföretaget har inte betalat löner och ersättningar under 2014–2015.

Av dotterföretagets löner och ersättningar avser VD 5 273 tkr (4 459 tkr) och övriga styrelsen 1 333 tkr (1 531 tkr).

NOTER

Not 38 Transaktioner med närstående forts.

Ersättningar och övriga förmåner 2015	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner*	Pensions-kostnad	Summa
Avgående styrelseordförande Ulf Morelius	780	-	1	103	884
Styrelseledamot Christofer Sjöstrand	406	147	87	68	708
Verkställande direktör Mattias Roos	1 378	4 013	109	307	5 808
Summa	2 564	4 160	197	478	7 400

Ersättningar och övriga förmåner 2014	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner*	Pensions-kostnad	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

* Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån försäkring.

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

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar på närstående:		
- Brf där närstående till SSM Holding är styrelsemedlem	211 310	215 697
Skulder till närstående:		
- Joint ventures	-	-146
Netto vid årets slut	211 310	215 551

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar på närstående:		
- Joint ventures	-	-
- Koncernföretag	159 065	162 427
Skulder till närstående:		
- Koncernföretag	-50	-
Netto vid årets slut	159 015	162 427

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 inköpstransaktioner och förfaller två månader efter inköpsdagen. Skulderna löper utan ränta.

Lån från eller till närstående

Lån till JV från koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	6 509	5 975
Upptagna lån /amorterade belopp	8 290	12
Räntekostnader	593	522
Vid årets slut	15 392	6 509

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 5 000 tkr (98 000 tkr) lämnats till förmån för olika bolag i JV´t Alfa SSM Koncernen.

Not 39 Händelser efter balansdagen

2015 - Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har SSM sålt slut på samtliga lägenheter i produktion.

SSM har förstärkt byggrättsportföljen genom förvärv av Herrgården 1 Älvsjö (450 lgh) samt Tellus Towers (1 271 lgh).

Under första kvartalet anställdes ytterligare sju medarbetare.

NOTER

Not 40 Retroaktiv omräkning av finansiella rapporter

Under sista kvartalet 2015 har bolaget utvärderat sina principer för klassificering av förvaltingsfastigheter mot kriterier och vägledning enligt IAS 40. Utredningen har givit att samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till projektfastigheter och ska redovisas enligt IAS 2 med effekten att tidigare verkligt värdes justeringar har återförts och nedlagda kostnader på fastigheterna istället har aktiverats. Omräkningen har skett retroaktivt och framgår enligt omräkningsnot nedan.

	2014			2015
Koncernens större enskilda kunder	**Årsredovisning**	**Rättelse***	**Årsresultat**	**Årsresultat**
Bruttoresultat	50 484	7 031	57 515	52 134
Försäljnings- och administrationskostnader	- 31 974	-	- 31 974	- 27 070
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 232	- 15 232	-	-
Övrig kostnad	-	- 168	- 168	-
Resultatandel i joint ventures	37 467	-	37 467	76 883
Rörelseresultat	71 209	- 8 369	62 840	101 947
Finansiella intäkter	1 151	-	1 151	10 023
Finansiella kostnader	- 29 363	5 397	- 23 966	- 19 180
Finansiella poster – netto	- 28 212	5 397	- 22 815	- 9 157
Resultat före skatt	42 997	- 2 972	40 025	92 790
Inkomstskatt	- 6 842	1 890	- 4 952	2 764
Periodens resultat	36 155	- 1 082	35 073	95 554

Koncernbalansräkning

	2014			2015
Koncernens större enskilda kunder	**Årsredovisning**	**Rättelse***	**Balansräkning**	**Balansräkning**
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	105 400	-105 400	-	-
Innehav i joint ventures	54 244	-868	53 376	130 189
Uppskjutna skattefordringar	12 713	-7 490	5 223	5 223
Lagerfastigheter	-	-53 856	53 856	114 952
Summa tillgångar	460 282	-59 902	400 380	544 415
Skulder och eget kapital				
Eget kapital				
Aktiekapital	30 100	-	30 100	30 100
Balanserad vinst	55 331	-39 990	15 341	
Årets resultat	36 057	-1 219	34 839	95 554
Summa eget kapital, MB	121 488	-41 209	80 279	173 393
Summa eget kapital	121 660	-41 072	80 588	173 544
Uppskjutna skatteskulder	23 546	-18 831	4 715	-
Summa skulder och eget kapital	460 282	-59 903	400 380	544 415

* Rättelsen förändrar inte "Summa förändring i rörelsekapitalet" i Kassaflödesanalysen för koncernen. Omräkningen medför en förändring av rörelseresultat med -8,4 MSEK till 62,8 MSEK medan ej likvidpåverkande poster förändras med +15,4 MSEK. Ränteposten blir 5,4 MSEK bättre medan koncernen minskning av projektfastigheter reduceras med 12,4 MSEK till 28,1 MSEK.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 maj 2016.

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 26 april 2016

Anders Janson	Peri Kuldkepp	Christofer Sjöstrand	Mattias Roos
Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 28 april 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SSM Holding AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48-82.

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 revisionssed 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 2015 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 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 28 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr

Auktoriserad revisor

REFERENSPROJEKT

Namn	Område	Byggår	Boendeform	Produktionsform	Antal lägenheter
BRF Flygplansfabriken	Telefonplan	2015	Bostadsrätt	Nyproduktion	73
BRF Mälarhöjdsparken 2	Fruängen	2013-2014	Bostadsrätt	Nyproduktion	79
BRF Mälarhöjdsparken 1	Fruängen	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	71
BRF Sanda Ängshusen	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
Gränd hus	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 Fikonträdet 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
Hyresrätter Jordbro	Jordbro	1995	Hyresrätt	Ombyggnad	850
Brf Knoppen 3	Kungsholmen	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	23
Hyresrätter 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.

BOA
Boarea, den yta som är användningsbar för boende.

BTA
Bruttoarea, summan av alla våningsplans area. Begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

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 korftfristiga 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.

BOSTÄDER FÖR MORGONDAGENS STOCKHOLMARE

SSM

SSM Holding AB (publ) | Kungsgatan 57A | 111 22 Stockholm