

SSM



**Inbjudan till
förvärv av aktier i
SSM Holding AB (publ)**

ABG
SUNDAL COLLIER

S|E|B

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet i samband med upptagandet till handel av SSM Holding AB:s (publ) aktier på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet"). Med "SSM", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, SSM Holding AB (publ) eller SSM Holding AB (publ) och dess dotterbolag. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") och ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier") är joint global coordinators och joint bookrunners ("Joint Global Coordinators") i samband med Erbjudandet. Med "Säljande Aktieägare" avses Eurodevelopment Holding AG. Se vidare avsnitt "Ordlista" för definitioner av dessa och andra begrepp i Prospektet.

Erbjudandets struktur

Erbjudandet består av: (a) ett offentligt erbjudande till institutionella och privata investerare i Sverige, och (b) ett riktat erbjudande till institutionella investerare i resten av världen i enlighet med tillämpliga lagar och undantag. Erbjudandet riktas inte till allmänheten i något annat land än Sverige, och riktas inte heller till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder förutom vad som följer av svensk rätt. Erbjudandet riktar sig i synnerhet inte till individer som är bosatta i USA, Australien, Hong Kong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats i enlighet med USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar ("Securities Act"), eller hos någon tillsynsmyndighet för värdepapper i någon av USA:s delstater och kommer heller inte att registreras hos dessa. Inget erbjudande avseende värdepapper i Bolaget lämnas i USA. Inga åtgärder har vidtagits och kommer heller inte att vidtas i andra jurisdiktioner än Sverige för att tillåta erbjudanden av aktier till allmänheten eller tillåta innehav och distribution av Prospektet eller andra dokument som gäller Bolaget eller aktier i sådan jurisdiktion. Anmälningar om att teckna aktier som bryter mot dessa regler kan komma att anses vara ogiltiga. Bolaget och Joint Global Coordinators kräver att personer som får Prospektet informerar sig om dessa begränsningar och följer dem. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators åtar sig något rättsligt ansvar i den händelse att någon person, oavsett om det rör sig om en eventuell investerare eller ej, bryter mot sådana begränsningar. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepapperskommission eller tillsynsmyndighet i USA. Dessa myndigheter har inte heller bekräftat att innehållet i detta Prospekt är korrekt och har inte fastställt att informationen är tillräcklig. Att påstå motsatsen kan utgöra ett brott. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats i enlighet med Securities Act. Det är inte tillåtet att distribuera Prospektet till någon annan person än den som erbjuds att köpa aktier enligt Joint Global Coordinators eller deras representanters specifikationer, samt till eventuella personer som ombetts att ge råd till de personer som erbjudits att köpa aktier i samband med Erbjudandet. Det är förbjudet att reproducera eller distribuera hela eller delar av Prospektet i USA. Prospektet är avsett för varje individuell person som erbjuds att teckna eller köpa aktier och utgör inte ett erbjudande till någon annan person eller till allmänheten att teckna eller köpa de aktier som är föremål för Erbjudandet.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Godkännande och registrering av Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig. I samband med Erbjudandet har Bolaget även upprättat en engelsk språkversion av detta Prospekt. Vid eventuell avvikelse mellan de olika språkversionerna ska det svenska Prospektet äga företräde. Erbjudandet och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholm tingsrätt som första instans.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan SEB och dess representanter komma att agera såsom stabiliseringsmanager ("Stabiliseringsmanagern") på uppdrag av Joint Global Coordinators och kan därvid delta i transaktioner som stabiliserar, vidmakthåller eller på annat sätt påverkar priset på SSM:s aktier i upp till 30 dagar från dagen för offentliggörandet av priset i Erbjudandet. Joint Global Coordinators, Säljande Aktieägaren och Bolaget har därvid överenskommit att Stabiliseringsmanagern, på uppdrag av Joint Global Coordinators, kan övertilldela aktier eller utföra transaktioner i syfte att stödja aktiernas marknadspris på en högre nivå än som annars skulle råda. Stabiliseringsmanagern och dess representanter är inte skyldiga att delta i några av dessa åtgärder och det finns därför inte någon garanti för att dessa åtgärder kommer att vidtas; om de vidtas kan Stabiliseringsmanagern eller dess representanter avbryta någon av dessa aktiviteter när som helst och de måste avslutas vid slutet av ovanstående 30-dagarsperiod. Förutom vad som krävs enligt lagar och regler har Stabiliseringsmanagern inte för avsikt att offentliggöra omfattningen av några stabiliseringsliknande transaktioner. Se avsnitt "Avtal om placering av aktier – Stabilisering" för ytterligare information.

Framtidsinriktade uttalanden

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar SSM:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och om de variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. SSM gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om SSM anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

Bransch- och marknadsinformation

I avsnittet "Riskfaktorer" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och SSM har strävat efter att återge sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av SSM, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Vissa av nyckeltalen som presenteras i Prospektet är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Ett finansiellt mått som inte definierats enligt IFRS definieras som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell position eller kassaflöden, men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Dessutom kan sådana mått, som definierats av Koncernen, kanske inte vara jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag.

Vissa siffror i detta Prospekt har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet t.ex. då belopp anges i tusen, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnitten "Utvald historisk finansiell information i sammandrag", "Operationell och finansiell översikt" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" nedan samt i historisk finansiell information som medtagits i Prospektet eller införlivats genom hänvisning.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	73
Risikfaktorer	14	Bolagsstyrning	77
Inbjudan till förvärv av aktier i SSM	23	Aktiekapital och ägarförhållanden	82
Bakgrund och motiv	25	Bolagsordning	85
Villkor och anvisningar	26	Avtal om placering av aktier m.m.	86
Marknadsöversikt	29	Legala frågor och övrig information	89
Verksamhetsbeskrivning	37	Vissa skattefrågor i Sverige	94
Utvald historisk finansiell information i sammandrag	56	Finansiella rapporter	F-1
Operationell och finansiell översikt	65	Ordlista	A-1
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	71	Adresser	A-2

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar mellan 8 437 500 och 10 000 000 nyemitterade aktier. Bolaget erbjuder ett sådant antal nya aktier som inbringar en bruttolikvid i Erbjudandet om 540 miljoner kronor. Därutöver förbehåller sig den Säljande Aktieägaren rätten att utöka Erbjudandet med lägst 24 999 och högst 3 333 333 befintliga aktier beroende av slutligt pris och efterfrågan i Erbjudandet.¹⁾

För att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att åta sig att, på begäran från Joint Global Coordinators, sälja ytterligare upp till 1 849 999 aktier i Bolaget om Erbjudandet utökas fullt ut. Under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer totalt lägst 13 296 875 och högst 14 183 332 aktier att erbjudas.

Prisintervall

54–64 kronor per aktie. Priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett särskilt anbudsförfarande (så kallad bookbuilding). Priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 6 april 2017.

Preliminär tidsplan

Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige	28 mars–4 april 2017
Anmälningssperiod för institutionella investerare	28 mars–5 april 2017
Besked om tilldelning	6 april 2017
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	6 april 2017
Likviddag	10 april 2017

Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	SSM
ISIN-kod	SE0009663511

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2017	18 maj 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	17 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	15 november 2017

1) Den Säljande Aktieägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 kronor per aktie. Oavsett slutligt pris i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent.

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i ett antal "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitt A–E (A. 1–E. 7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om en punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent är det möjligt att det inte finns någon relevant information beträffande en viss punkt. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktioner och varningar

A.1	Introduktioner och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkanden avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare vid övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent

B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är SSM Holding AB (publ) med organisationsnummer 556533-3902. Bolagets aktier kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) SSM.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Nuvarande och huvudsaklig verksamhet	<p>SSM är den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch med verksamhet i Stockholmsregionen. Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt, utvecklar SSM prisvärda och funktionssmarta bostäder med tidsenliga och attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer, strax utanför city till <i>morgondagens urbaniter</i> – en kundgrupp som omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år, som vill kunna utnyttja allt det som staden har att erbjuda och som vill prioritera mer i livet än boendet.</p> <p>Koncernen hade per 31 december 2016 5 255 lägenheter i sin projektportfölj samt 1 479 lägenheter i byggstartade projekt. Bolaget har över tid valt att samarbeta med andra företag och investerare i joint venture-form, vilket SSM ser som ett effektivt sätt att hantera projektrisk och avkastning, samt för att finansiera fortsatt expansion.</p> <p>Koncernens rörelseresultat, som innehåller bidrag både från egna projekt och joint venture-projekt, uppgick till 63, 102 respektive 187 miljoner kronor för åren 2014–2016, vilket motsvarar en rörelsemarginal om 15, 29 respektive 29 procent under samma period.</p>
B.4a	Trender inom branschen	SSM:s verksamhet påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige samt av utvecklingen på bostadsmarknaden och tillgången på byggrätter i Stockholm. Marknaden för bostadsutveckling drivs, förutom av utbud och efterfrågan på bostäder, särskilt av faktorer som tillgången på arbetskraft, befolkningsstillväxt och hushållens betalningsförmåga. Viktiga mått för att mäta marknadens utveckling är därvid bland annat BNP, inflation, räntenivå och sysselsättning. Sveriges ekonomi har efter 2015 års starka avslutning fortsatt stärkts under 2016. Under 2016 års tre första kvartal mattades dock tillväxten av till att bli mer i linje med det historiska genomsnittet för tillväxten i Sverige. Även konjunkturen i Stockholmsregionen stärktes under det tredje kvartalet 2016 och ligger nu på en nivå överstigande det historiska genomsnittet för regionen, men fortfarande lägre än den starka nivån i slutet av 2015.
B.5	Koncern	SSM Holding AB (publ) är moderbolag i Koncernen som består av 30 direkt och indirekt ägda dotterbolag samt 22 intresseföretag.

<p>B.6</p>	<p><i>Större aktieägare</i></p>	<p>I nedanstående tabell visas befintliga innehav av aktier vid tidpunkten för detta Prospekt samt förväntat innehav av aktier efter genomförande av Erbjudandet med följande alternativa utfall: (a) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande den högsta punkten i Prisintervallet, att den Säljande Aktieägaren säljer befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas ("Utfall I"), (b) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande 60 kronor per aktie, att den Säljande Aktieägaren utnyttjar sin rätt att utöka erbjudandet till fullo och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas ("Utfall II") samt (c) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande 60 kronor per aktie, att den Säljande Aktieägaren utnyttjar sin rätt att utöka erbjudandet till fullo och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo ("Utfall III"). Per dagen för detta Prospekt fanns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget utöver vad som framgår i nedanstående tabell.</p> <table border="1" data-bbox="510 750 1404 1041"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Aktieägare</th> <th colspan="2">Aktieinnehav per dagen för detta Prospekt</th> <th colspan="2">Utfall I¹⁾</th> <th colspan="2">Utfall II¹⁾</th> <th colspan="2">Utfall III¹⁾</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Antal</th> <th rowspan="2">Procent</th> <th>Antal aktier och röster i Bolaget</th> <th>Procent av aktier och röster i Bolaget</th> <th>Antal aktier och röster i Bolaget</th> <th>Procent av aktier och röster i Bolaget</th> <th>Antal aktier och röster i Bolaget</th> <th>Procent av aktier och röster i Bolaget</th> </tr> <tr> <th>efter Erbjudandet</th> <th>efter Erbjudandet</th> <th>efter Erbjudandet</th> <th>efter Erbjudandet</th> <th>efter Erbjudandet</th> <th>efter Erbjudandet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eurodevelopment Holding AG</td> <td>30 100 000</td> <td>100,0 %</td> <td>28 903 125</td> <td>75,0 %</td> <td>26 766 667</td> <td>68,5 %</td> <td>24 916 668</td> <td>63,7 %</td> </tr> <tr> <td>Nya aktieägare²⁾</td> <td>0</td> <td>0,0 %</td> <td>9 634 375</td> <td>25,0 %</td> <td>12 333 333</td> <td>31,5 %</td> <td>14 183 332</td> <td>36,3 %</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>30 100 000</td> <td>100,0 %</td> <td>38 537 500</td> <td>100,0 %</td> <td>39 100 000</td> <td>100,0 %</td> <td>39 100 000</td> <td>100,0 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Utfallet tar inte höjd för ett eventuellt utnyttjande av de köpoptioner m.m. som utställts av den Säljande Aktieägaren. 2) Nya aktieägare inkluderar Cornerstone-investerarna.</p> <p>Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), Malmegårds Fastighets AB och Grandholm Fastigheter AB har åtagit sig att, till Erbjudandepriiset, teckna aktier i Erbjudandet för totalt 180 miljoner kronor. Baserat på full anslutning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar åtagandena motsvarande lägst 2 812 500 och högst 3 333 332 aktier, vilket motsvarar lägst cirka 25,4 och högst cirka 28,9 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Erbjudandet utökas fullt ut¹⁾ samt lägst cirka 7,3 och högst cirka 8,3 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet. Vardera åtagande är föremål för sedvanliga villkor, bland annat att Erbjudandet genomförs inom en viss tid och att det slutliga priset i Erbjudandet inte överstiger det högsta priset i Prisintervallet samt, i Länsförsäkringar Fondförvaltnings fall, att fonden inte är föremål för ovanligt stora nettoufflöden under anmälningsperioden.</p> <p>1) Den Säljande Aktieägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 kronor per aktie. Oavsett slutligt pris i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent.</p>	Aktieägare	Aktieinnehav per dagen för detta Prospekt		Utfall I ¹⁾		Utfall II ¹⁾		Utfall III ¹⁾		Antal	Procent	Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget	Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget	Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	Eurodevelopment Holding AG	30 100 000	100,0 %	28 903 125	75,0 %	26 766 667	68,5 %	24 916 668	63,7 %	Nya aktieägare ²⁾	0	0,0 %	9 634 375	25,0 %	12 333 333	31,5 %	14 183 332	36,3 %	Totalt	30 100 000	100,0 %	38 537 500	100,0 %	39 100 000	100,0 %	39 100 000	100,0 %																		
Aktieägare	Aktieinnehav per dagen för detta Prospekt			Utfall I ¹⁾		Utfall II ¹⁾		Utfall III ¹⁾																																																														
	Antal	Procent		Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget	Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget	Antal aktier och röster i Bolaget	Procent av aktier och röster i Bolaget																																																													
			efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet	efter Erbjudandet																																																														
Eurodevelopment Holding AG	30 100 000	100,0 %	28 903 125	75,0 %	26 766 667	68,5 %	24 916 668	63,7 %																																																														
Nya aktieägare ²⁾	0	0,0 %	9 634 375	25,0 %	12 333 333	31,5 %	14 183 332	36,3 %																																																														
Totalt	30 100 000	100,0 %	38 537 500	100,0 %	39 100 000	100,0 %	39 100 000	100,0 %																																																														
<p>B.7</p>	<p><i>Utvald historisk finansiell information</i></p>	<p>Den finansiella informationen för perioderna 2016, 2015 samt 2014 är hämtad från Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2016, 2015 samt 2014. Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2016, 2015 och 2014 är upprättade i enlighet med IFRS.</p> <p>Koncernens rapport över totalresultat</p> <table border="1" data-bbox="510 1579 1404 2139"> <thead> <tr> <th>Belopp i MSEK</th> <th>2016</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>649,9</td> <td>351,1</td> <td>411,0</td> </tr> <tr> <td>Kostnad för produktion och förvaltning</td> <td>-502,8</td> <td>-299,0</td> <td>-353,5</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>147,1</td> <td>52,1</td> <td>57,5</td> </tr> <tr> <td>Försäljnings- och administrationskostnader</td> <td>-36,4</td> <td>-27,1</td> <td>-32,1</td> </tr> <tr> <td>Resultatandel i joint ventures</td> <td>76,4</td> <td>76,9</td> <td>37,5</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>187,1</td> <td>101,9</td> <td>62,8</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>11,9</td> <td>10,0</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-49,5</td> <td>-19,2</td> <td>-24,0</td> </tr> <tr> <td>Finansiella poster – netto</td> <td>-37,6</td> <td>-9,2</td> <td>-22,8</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>149,5</td> <td>92,8</td> <td>40,0</td> </tr> <tr> <td>Inkomstskatt</td> <td>-4,8</td> <td>2,8</td> <td>-5,0</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>144,7</td> <td>95,6</td> <td>35,1</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><i>Resultat hänförligt till</i></td> </tr> <tr> <td>Moderföretagets aktieägare</td> <td>144,7</td> <td>95,5</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>Innehav utan bestämmande inflytande</td> <td>0,0</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>144,7</td> <td>95,6</td> <td>35,1</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i MSEK	2016	2015	2014	Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0	Kostnad för produktion och förvaltning	-502,8	-299,0	-353,5	Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5	Försäljnings- och administrationskostnader	-36,4	-27,1	-32,1	Resultatandel i joint ventures	76,4	76,9	37,5	Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8	Finansiella intäkter	11,9	10,0	1,2	Finansiella kostnader	-49,5	-19,2	-24,0	Finansiella poster – netto	-37,6	-9,2	-22,8	Resultat före skatt	149,5	92,8	40,0	Inkomstskatt	-4,8	2,8	-5,0	Periodens resultat	144,7	95,6	35,1	<i>Resultat hänförligt till</i>				Moderföretagets aktieägare	144,7	95,5	35,0	Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,1	0,1		144,7	95,6	35,1
Belopp i MSEK	2016	2015	2014																																																																			
Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0																																																																			
Kostnad för produktion och förvaltning	-502,8	-299,0	-353,5																																																																			
Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5																																																																			
Försäljnings- och administrationskostnader	-36,4	-27,1	-32,1																																																																			
Resultatandel i joint ventures	76,4	76,9	37,5																																																																			
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8																																																																			
Finansiella intäkter	11,9	10,0	1,2																																																																			
Finansiella kostnader	-49,5	-19,2	-24,0																																																																			
Finansiella poster – netto	-37,6	-9,2	-22,8																																																																			
Resultat före skatt	149,5	92,8	40,0																																																																			
Inkomstskatt	-4,8	2,8	-5,0																																																																			
Periodens resultat	144,7	95,6	35,1																																																																			
<i>Resultat hänförligt till</i>																																																																						
Moderföretagets aktieägare	144,7	95,5	35,0																																																																			
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,1	0,1																																																																			
	144,7	95,6	35,1																																																																			

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	Koncernens rapport över finansiell ställning			
		Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
		Tillgångar			
		Anläggningstillgångar			
		<i>Immateriella tillgångar</i>			
		Dataprogram	1,4	1,5	0,0
		Summa immateriella tillgångar	1,4	1,5	0,0
		<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
		Maskiner och inventarier	0,4	0,3	0,6
		Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,3	0,6
		<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
		Innehav i joint ventures	187,1	130,2	53,4
		Fordringar hos joint ventures	69,1	22,1	6,5
		Övriga långfristiga fordringar	203,8	71,0	96,8
		Summa finansiella anläggningstillgångar	460,0	223,3	156,7
		Uppskjutna skattefordringar	–	5,2	5,2
		Summa anläggningstillgångar	461,9	230,3	162,5
		Omsättningstillgångar			
		<i>Varulager</i>			
		Projektfastigheter	208,8	115,0	53,9
		Summa varulager	208,8	115,0	53,9
		<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
		Kundfordringar	29,4	1,7	0,6
		Upparbetade ej fakturerade intäkter	163,4	61,9	116,2
		Fordringar hos joint ventures	3,1	0,1	–
		Skattefordringar	0,5	–	0,0
		Övriga fordringar	81,0	68,8	30,4
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,0	13,9	8,2
		Likvida medel	63,9	52,7	28,7
		Summa omsättningstillgångar	574,0	314,1	237,9
		Summa tillgångar	1 035,8	544,4	400,4

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	Koncernens rapport över finansiell ställning, forts			
		Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
		Eget kapital och skulder			
		<i>Eget kapital</i>			
		Aktiekapital	30,1	30,1	30,1
		Balanserad vinst inklusive årets resultat	271,2	143,3	50,3
		Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	301,3	173,4	80,4
		Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,2	0,2
		Summa eget kapital	301,3	173,5	80,6
		Skulder			
		<i>Långfristiga skulder</i>			
		Obligationslån	390,7	196,8	195,2
		Skulder till kreditinstitut	132,8	99,5	–
		Övriga långfristiga skulder	49,6	–	–
		Avsättningar	14,4	5,0	0,0
		Uppskjutna skatteskulder	1,1	1,7	4,7
		Summa långfristiga skulder	588,6	303,1	199,9
		<i>Kortfristiga skulder</i>			
		Skuld till joint ventures	–	–	0,1
		Skulder till kreditinstitut	–	–	71,0
		Förskott från kunder	–	10,4	–
		Leverantörsskulder	43,3	28,6	9,6
		Avsättningar	2,8	1,5	7,4
		Aktuella skatteskulder	1,6	3,0	3,5
		Övriga skulder	62,7	12,0	22,6
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35,5	12,3	5,5
		Summa kortfristiga skulder	146,0	67,8	119,8
		Summa eget kapital och skulder	1 035,8	544,4	400,4

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	Koncernens kassaflödesanalys			
		Belopp i MSEK	2016	2015	2014
		<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
		Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
		Ej likviditetspåverkande poster	2,4	1,4	7,1
		Upparbetad vinst i joint ventures	-76,4	-76,9	-37,5
		Erhållen utdelning från joint ventures	62,0	-	-
		Erhållen ränta	2,1	10,0	1,2
		Utbetald ränta	-30,8	-19,2	-22,0
		Utbetalda inkomstskatter	-2,0	-0,7	0,0
		Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	144,4	16,6	11,7
		<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
		Minskning/ökning av projektfastigheter	-195,3	-12,1	28,1
		Minskning/ökning av kundfordringar	-27,7	-1,2	2,0
		Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-25,3	-44,1	-70,4
		Minskning/ökning av leverantörsskulder	14,8	29,4	5,7
		Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69,7	-3,9	-6,0
		Summa förändring av rörelsekapital	-163,8	-31,8	-40,6
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19,4	-15,2	-28,9
		<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
		Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,0	-2,2	-
		Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,4	0,0	-0,4
		Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-221,5	-46,8	-91,3
		Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	16,4
		Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,1
		Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9	-	5,4
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213,9	-49,1	-69,9
		<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
		Utdelning	-18,6	-2,6	-3,4
		Ökning av långfristiga skulder	516,1	163,1	213,4
		Amortering av långfristiga skulder	-253,0	-72,2	-199,4
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244,5	88,3	10,6
		Minskning/ökning av likvida medel	11,2	24,0	-88,2
		Likvida medel vid periodens början	52,7	28,7	116,8
		Likvida medel vid periodens slut	63,9	52,7	28,7

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	<p>Nyckeltal Nedanstående tabeller innehåller vissa finansiella och operationella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull information till investerare eftersom de i kombination med (men inte istället för) andra nyckeltal möjliggör utvärdering av aktuella trender på ett värdefullt sätt. Dessa nyckeltal ska dock inte betraktas som en ersättning för poster som beräknas enligt IFRS. Eftersom alla bolag inte alltid beräknar dessa nyckeltal på samma sätt är det inte säkert att presentationen häri är jämförbar med andra bolags nyckeltal med samma benämningar. Notera således att tabellerna och beräkningarna ej reviderats och ej är IFRS-baserade såvida inget annat anges.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i MSEK om inget annat anges</th> <th>2016</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Nyckeltal definierade enligt IFRS</td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>649,9</td> <td>351,1</td> <td>411,0</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>144,7</td> <td>95,6</td> <td>35,1</td> </tr> <tr> <td>Vinst per aktie efter skatt, SEK</td> <td>4,8</td> <td>3,2</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS</td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning joint ventures</td> <td>748,4</td> <td>844,1</td> <td>732,9</td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning inklusive joint ventures</td> <td>1 398,3</td> <td>1 195,2</td> <td>1 143,9</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>147,1</td> <td>52,1</td> <td>57,5</td> </tr> <tr> <td>Bruttomarginal, %</td> <td>22,6</td> <td>14,8</td> <td>14,0</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>187,1</td> <td>101,9</td> <td>62,8</td> </tr> <tr> <td>Rörelsemarginal, %</td> <td>28,8</td> <td>29,0</td> <td>15,3</td> </tr> <tr> <td>Utdelning per aktie, SEK</td> <td>0,6</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital per aktie, SEK</td> <td>10,0</td> <td>5,8</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad, ggr</td> <td>4,0</td> <td>5,8</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Kassalikviditet, ggr</td> <td>2,5</td> <td>2,9</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Soliditet, %</td> <td>29,1</td> <td>31,8</td> <td>20,1</td> </tr> <tr> <td>Räntabilitet på eget kapital, %</td> <td>61,0</td> <td>75,2</td> <td>53,5</td> </tr> <tr> <td>Antal utestående aktier¹⁾</td> <td>30 100 000</td> <td>30 100 000</td> <td>30 100 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Operationella nyckeltal</td> </tr> <tr> <td>Antal lägenheter i produktion, ingående balans</td> <td>1 287</td> <td>813</td> <td>455</td> </tr> <tr> <td>Antal byggstartade lägenheter</td> <td>238</td> <td>547</td> <td>515</td> </tr> <tr> <td>Antal avslutade lägenheter</td> <td>46</td> <td>73</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>Antal lägenheter i produktion, utgående balans</td> <td>1 479</td> <td>1 287</td> <td>813</td> </tr> <tr> <td>Antal byggrätter, ingående balans</td> <td>2 337</td> <td>1 752</td> <td>1 022</td> </tr> <tr> <td>Antal förvärvade byggrätter</td> <td>2 951</td> <td>513</td> <td>887</td> </tr> <tr> <td>Förändringar inom befintlig projektportfölj</td> <td>13</td> <td>145</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Antal avslutade lägenheter</td> <td>46</td> <td>73</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>Antal byggrätter, utgående balans</td> <td>5 255</td> <td>2 337</td> <td>1 752</td> </tr> <tr> <td>Akkumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans</td> <td>1 249</td> <td>773</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>Antal sålda lägenheter</td> <td>224</td> <td>549</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>Antal avslutade lägenheter</td> <td>46</td> <td>73</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans</td> <td>1 427</td> <td>1 249</td> <td>773</td> </tr> <tr> <td>Antal lägenheter i produktion, utgående balans</td> <td>1 479</td> <td>1 287</td> <td>813</td> </tr> <tr> <td>Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans</td> <td>1 427</td> <td>1 249</td> <td>773</td> </tr> <tr> <td>Säld andel i produktion, utgående balans</td> <td>96,5 %</td> <td>97,0 %</td> <td>95,1 %</td> </tr> <tr> <td>Antal byggrätter, utgående balans</td> <td>5 255</td> <td>2 337</td> <td>1 752</td> </tr> <tr> <td>Antal lägenheter i produktion, utgående balans</td> <td>1 479</td> <td>1 287</td> <td>813</td> </tr> <tr> <td>Antal byggrätter under utveckling, utgående balans</td> <td>3 776</td> <td>1 050</td> <td>939</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Vid en extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslutades att genomföra en aktiesplit om 100:1. Aktiespliten registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2017. Efter aktiespliten uppgår antalet aktier till 30 100 000 stycken.</p>	Belopp i MSEK om inget annat anges	2016	2015	2014	Nyckeltal definierade enligt IFRS				Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0	Periodens resultat	144,7	95,6	35,1	Vinst per aktie efter skatt, SEK	4,8	3,2	1,2	Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS				Nettoomsättning joint ventures	748,4	844,1	732,9	Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3	1 195,2	1 143,9	Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5	Bruttomarginal, %	22,6	14,8	14,0	Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8	Rörelsemarginal, %	28,8	29,0	15,3	Utdelning per aktie, SEK	0,6	0,1	0,1	Eget kapital per aktie, SEK	10,0	5,8	2,7	Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7	Kassalikviditet, ggr	2,5	2,9	1,5	Soliditet, %	29,1	31,8	20,1	Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5	Antal utestående aktier ¹⁾	30 100 000	30 100 000	30 100 000	Operationella nyckeltal				Antal lägenheter i produktion, ingående balans	1 287	813	455	Antal byggstartade lägenheter	238	547	515	Antal avslutade lägenheter	46	73	157	Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813	Antal byggrätter, ingående balans	2 337	1 752	1 022	Antal förvärvade byggrätter	2 951	513	887	Förändringar inom befintlig projektportfölj	13	145	–	Antal avslutade lägenheter	46	73	157	Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752	Akkumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans	1 249	773	230	Antal sålda lägenheter	224	549	700	Antal avslutade lägenheter	46	73	157	Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773	Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813	Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773	Säld andel i produktion, utgående balans	96,5 %	97,0 %	95,1 %	Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752	Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813	Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	3 776	1 050	939
Belopp i MSEK om inget annat anges	2016	2015	2014																																																																																																																																																											
Nyckeltal definierade enligt IFRS																																																																																																																																																														
Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0																																																																																																																																																											
Periodens resultat	144,7	95,6	35,1																																																																																																																																																											
Vinst per aktie efter skatt, SEK	4,8	3,2	1,2																																																																																																																																																											
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS																																																																																																																																																														
Nettoomsättning joint ventures	748,4	844,1	732,9																																																																																																																																																											
Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3	1 195,2	1 143,9																																																																																																																																																											
Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5																																																																																																																																																											
Bruttomarginal, %	22,6	14,8	14,0																																																																																																																																																											
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8																																																																																																																																																											
Rörelsemarginal, %	28,8	29,0	15,3																																																																																																																																																											
Utdelning per aktie, SEK	0,6	0,1	0,1																																																																																																																																																											
Eget kapital per aktie, SEK	10,0	5,8	2,7																																																																																																																																																											
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7																																																																																																																																																											
Kassalikviditet, ggr	2,5	2,9	1,5																																																																																																																																																											
Soliditet, %	29,1	31,8	20,1																																																																																																																																																											
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5																																																																																																																																																											
Antal utestående aktier ¹⁾	30 100 000	30 100 000	30 100 000																																																																																																																																																											
Operationella nyckeltal																																																																																																																																																														
Antal lägenheter i produktion, ingående balans	1 287	813	455																																																																																																																																																											
Antal byggstartade lägenheter	238	547	515																																																																																																																																																											
Antal avslutade lägenheter	46	73	157																																																																																																																																																											
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813																																																																																																																																																											
Antal byggrätter, ingående balans	2 337	1 752	1 022																																																																																																																																																											
Antal förvärvade byggrätter	2 951	513	887																																																																																																																																																											
Förändringar inom befintlig projektportfölj	13	145	–																																																																																																																																																											
Antal avslutade lägenheter	46	73	157																																																																																																																																																											
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752																																																																																																																																																											
Akkumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans	1 249	773	230																																																																																																																																																											
Antal sålda lägenheter	224	549	700																																																																																																																																																											
Antal avslutade lägenheter	46	73	157																																																																																																																																																											
Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773																																																																																																																																																											
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813																																																																																																																																																											
Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773																																																																																																																																																											
Säld andel i produktion, utgående balans	96,5 %	97,0 %	95,1 %																																																																																																																																																											
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752																																																																																																																																																											
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813																																																																																																																																																											
Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	3 776	1 050	939																																																																																																																																																											

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	<p>Definitioner av nyckeltal som beräknas enligt IFRS</p> <p>Nettoomsättning Nettoomsättning för Koncernen.</p> <p>Periodens resultat Periodens resultat efter skatt.</p> <p>Vinst per aktie efter skatt, SEK Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.</p> <p>Definitioner av nyckeltal som inte definierats enligt IFRS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nyckeltal</th> <th>Definition</th> <th>Syfte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning joint ventures</td> <td>Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.</td> <td>Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma nettoomsättningen för SSM:s joint ventures.</td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning inklusive joint ventures</td> <td>Nettoomsättning för Koncernen samt nettoomsättning från joint ventures.</td> <td>Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma den totala nettoomsättningen för SSM:s projekt.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Belopp i MSEK</td> <td>2016 2015 2014</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nettoomsättning</td> <td>649,9 351,1 411,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nettoomsättning joint ventures</td> <td>748,4 844,1 732,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nettoomsättning inklusive joint ventures</td> <td>1 398,3 1 195,2 1 143,9</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.</td> <td>Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma lönsamheten i projekten SSM utför i egen regi.</td> </tr> <tr> <td>Bruttomarginal, %</td> <td>Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning under perioden.</td> <td>Måttet är ett väsentligt komplement till bruttoresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan bruttomarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>Resultat före finansiella poster och skatt.</td> <td>Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma resultatet genererat av den löpande verksamheten inklusive joint ventures.</td> </tr> <tr> <td>Rörelsemarginal, %</td> <td>Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen under perioden.</td> <td>Måttet är ett väsentligt komplement till rörelseresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan rörelsemarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.</td> </tr> <tr> <td>Utdelning per aktie, SEK</td> <td>Utdelning i kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.</td> <td>Bolaget anser att detta nyckeltal är av intresse då Bolaget har ett av styrelsen antaget utdelningsmål.</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital per aktie, SEK</td> <td>Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.</td> <td>Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma historiskt kapital som kan hänföras till aktieägarna.</td> </tr> </tbody> </table>	Nyckeltal	Definition	Syfte	Nettoomsättning joint ventures	Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma nettoomsättningen för SSM:s joint ventures.	Nettoomsättning inklusive joint ventures	Nettoomsättning för Koncernen samt nettoomsättning från joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma den totala nettoomsättningen för SSM:s projekt.		Belopp i MSEK	2016 2015 2014		Nettoomsättning	649,9 351,1 411,0		Nettoomsättning joint ventures	748,4 844,1 732,9		Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3 1 195,2 1 143,9	Bruttoresultat	Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma lönsamheten i projekten SSM utför i egen regi.	Bruttomarginal, %	Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till bruttoresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan bruttomarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.	Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma resultatet genererat av den löpande verksamheten inklusive joint ventures.	Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till rörelseresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan rörelsemarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.	Utdelning per aktie, SEK	Utdelning i kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att detta nyckeltal är av intresse då Bolaget har ett av styrelsen antaget utdelningsmål.	Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma historiskt kapital som kan hänföras till aktieägarna.
Nyckeltal	Definition	Syfte																																							
Nettoomsättning joint ventures	Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma nettoomsättningen för SSM:s joint ventures.																																							
Nettoomsättning inklusive joint ventures	Nettoomsättning för Koncernen samt nettoomsättning från joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma den totala nettoomsättningen för SSM:s projekt.																																							
	Belopp i MSEK	2016 2015 2014																																							
	Nettoomsättning	649,9 351,1 411,0																																							
	Nettoomsättning joint ventures	748,4 844,1 732,9																																							
	Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3 1 195,2 1 143,9																																							
Bruttoresultat	Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma lönsamheten i projekten SSM utför i egen regi.																																							
Bruttomarginal, %	Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till bruttoresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan bruttomarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.																																							
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma resultatet genererat av den löpande verksamheten inklusive joint ventures.																																							
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till rörelseresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan rörelsemarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.																																							
Utdelning per aktie, SEK	Utdelning i kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att detta nyckeltal är av intresse då Bolaget har ett av styrelsen antaget utdelningsmål.																																							
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma historiskt kapital som kan hänföras till aktieägarna.																																							

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	Nyckeltal	Definition	Syfte	
		Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader för perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga betala sina finansiella kostnader.	
		Belopp i MSEK om inget annat anges			
			2016	2015	2014
		Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
		Finansiella intäkter	11,9	10,0	1,2
		Resultat efter finansiella intäkter	198,9	112,0	64,0
		Finansiella kostnader	49,5	-19,2	-24,0
		Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7
		Kassalikviditet, ggr	Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid balansdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kortfristiga betalningsförmåga.	
Belopp i MSEK om inget annat anges					
	2016	2015	2014		
Summa omsättningstillgångar	574,0	314,1	237,9		
Summa varulager	208,8	115,0	53,9		
Summa omsättningstillgångar, exklusive varulager	365,2	199,1	184,0		
Summa kortfristiga skulder	146,0	67,8	119,8		
Kassalikviditet, ggr	2,5	2,9	1,5		
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.			
Räntabilitet på eget kapital, %	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till Bolagets förfogande.			
Belopp i MSEK om inget annat anges					
	2016	2015	2014		
Periodens resultat	144,7	95,6	35,1		
Eget kapital, ingående balans	173,5	80,6	50,5		
Eget kapital, utgående balans	301,3	173,5	80,6		
Eget kapital, genomsnitt	237,4	127,1	65,5		
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5		
Antal utestående aktier, tusental	Antal registrerade aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets värdeskapande per aktie.			
Väsentliga händelser efter 31 december 2016					
I februari 2017 vann SSM projektet Täby Park i en markanvisningstävling anordnad av Täby kommun. Projektet väntas bestå av 270 bostäder, varav 180 hyresrätter och resterande bostadsrätter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.					
I mars 2017 förvärvade SSM ett nytt projekt inom Stockholms kommun. Projektet väntas bestå av 260 bostadsrättslägenheter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.					

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	<i>Revisorsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är styrelsens för Bolaget uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för att möta Koncernens behov under den närmaste tolv månadersperioden.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet omfattar befintliga och nya aktier i SSM Holding AB (publ) (ISIN: SE0009663511).
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 30 100 000 kronor fördelat på totalt 30 100 000 aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona. Samtliga aktier är fullt betalda. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer, förutsatt att det slutliga priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet, Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 39 252 542 kronor, fördelat på högst 39 252 542 aktier.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Samtliga aktier medför lika rösträtt. Varje aktie i SSM berättigar till en röst på bolagsstämma. Aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation. Om SSM emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.
C.5	<i>Överlåtelsebegränsningar</i>	Ej tillämpligt. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Handel i värdepapperna</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté beslutade den 6 mars 2017 att ta upp SSM:s aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Handeln beräknas påbörjas omkring den 6 april 2017.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	SSM:s mål är att från och med årsstämman 2018 lämna utdelning till aktieägarna om minst 30 procent av resultatet efter skatt.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet</i>	<p>Koncernen är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Koncernens kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling.</p> <ul style="list-style-type: none"> SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom inflation, eventuell deflation samt generella svårigheter att erhålla finansiering och allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan påverka SSM:s verksamhet negativt. SSM är verksam i en konkurrensutsatt bransch och kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt. SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser. SSM är därför föremål för förvävsrelaterade risker, exempelvis att de antaganden som Koncernen gjort i samband med ett förvärv är felaktiga vilket i sin tur kan leda till kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder. Vidare finns det en risk för uppkomst av tvist i samband med ett förvärv, exempelvis med anledning av fastighetens skick.
------------	--	---

D.1	<p><i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet (forts)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • SSM är föremål för risker relaterade till projektens olika faser, såsom exploateringsrisker, försäljningsrisker och produktionsrisker. De olika projektfaserna omfattar bland annat finansieringsrisk, risker relaterade till SSM:s mer komplexa projekt och risk att Koncernen inte lyckas sälja tillräckligt många lägenheter för att kunna byggstarta projekten. Därtill omfattar projektfaserna bland annat risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av pågående och planerade projekt, eller innebära ökade kostnader för utvecklingen av SSM:s fastigheter. • Om SSM inte klarar av att nå upp till sina tillväxtmål och implementera nuvarande expensionsplaner på ett framgångsrikt sätt, kan SSM:s resultat komma att avvika från de finansiella mål som beskrivs i detta Prospekt. • SSM är beroende av kunders vilja och förmåga att betala för de lägenheter som SSM-bolagen producerar eftersom en bristande betalningsvilja eller betalningsförmåga bland annat kan leda till att SSM tvingas förvärva osålda lägenheter, vilket i sin tur kan medföra fördröjningar av projekt samt ökade eller oförutsedda kostnader för Koncernen. • Koncernen är beroende av goda relationer med sina samarbetspartners och att avtalade strukturer för beslutsfattande och samarbete fungerar för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om ett eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att joint ventures kan komma att upplösas, samt dess tillgångar realiserar, på för Koncernen oförmånliga villkor, vilket i sin tur kan leda till inlåsningseffekter i SSM:s räkenskaper. • SSM omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden kan få en negativ inverkan på Koncernen. Att anpassa SSM:s verksamhet till förändrade legala förutsättningar, på grund av antingen ändrad regeltillämpning av kommuner och myndigheter eller nya lagar och regler, kan medföra ökade kostnader för SSM och innebära väsentliga förseningar i projekt. • SSM är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker. Bristande efterlevnad av miljörättsliga regler kan vidare innebära att Bolaget blir föremål för böter och även i vissa fall restriktioner avseende dess verksamhet. • SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden, vilket kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. • Skador på SSM:s renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader. • SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarigt i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar. • SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal. SSM är framför allt beroende av enskilda ledande befattningshavare med lång erfarenhet av och kompetens avseende bostadsutveckling. • SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. SSM kan således komma att påverkas negativt om Bolaget exempelvis misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor. • SSM är exponerat för ränterisker och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Bolaget. • SSM och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner och granskningar kan resultera i att något bolag i Koncernen påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag, avseende genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, finansieringar samt transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt. • Förändringar i skattelagstiftningen, exempelvis med anledning av den så kallade paketeringsutredningen som den svenska regeringen har tillsatt, kan öka SSM:s skattebelastning.
-----	---	---

D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på SSM:s aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för SSM:s aktier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En aktiv, likvid och välordnad handel med aktierna kan komma att utebli, priset på aktierna kan bli instabilt och potentiella investerare skulle kunna förlora sina investeringar i sin helhet eller delvis. • Framtida emissioner kan komma att påverka priset på aktierna och leda till en utspädning. • Försäljningar av aktier efter Erbjudandet kan påverka priset på aktierna. • SSM:s förmåga att i framtiden lämna utdelningar kan vara begränsad och beror på flera faktorer.
------------	---	---

Avsnitt E – Erbjudandet

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Bolaget förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 500 miljoner kronor från Bolagets nyemission av aktier i samband med Erbjudandet efter avdrag för transaktionskostnader, inklusive provision och avgifter till Joint Global Coordinators och andra rådgivare, vilka beräknas uppgå till cirka 40 miljoner kronor. Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från försäljningen av de aktier som erbjuds av den Säljande Aktieägaren.</p>
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>SSM grundades av entreprenörerna Ulf Sjöstrand, Ulf Morelius och Ralf Steneskog (Ralf Steneskog köptes ut från Bolaget 1996) och har sedan starten 1993 varit verksamt i Stockholmsområdet. SSM är den ledande aktören inom Stockholmsregionen avseende bostadsutveckling med nischen yteffektiva och prisvärda lägenheter. SSM särskiljer sig på marknaden genom att utveckla bostäder för ett specifikt kundsegment, som Bolaget benämner <i>morgondagens urbaniter</i>.</p> <p>Bolagets affärsidé är att utifrån kundernas behov förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder för <i>morgondagens urbaniter</i>. Per 31 december 2016 hade Koncernen över 5 255 lägenheter i sin projektportfölj samt över 1 479 lägenheter i produktion. Detta gör att SSM idag är Stockholms ledande bostadsutvecklare i sin nisch med attraktiva och yteffektiva bostadsrätter för ålderskategorin 20–44 år. Bolaget har över tid valt att samarbeta med andra företag och investerare i joint venture-form, vilket SSM ser som ett effektivt sätt att hantera projektrisk och avkastning, samt för att finansiera fortsatt expansion.</p> <p>Den förestående börsnoteringen tillsammans med nyemissionen innebär att SSM ska ha möjlighet att fortsätta sin expansion och successivt utöka antal byggstarter. Erbjudandet förväntas generera en nettolikvid till SSM om cirka 500 miljoner kronor, efter avdrag för transaktionskostnader som ska betalas av Bolaget om totalt cirka 40 miljoner kronor. Bolaget avser att använda nettolikviden till att finansiera Koncernens fortsatta tillväxt samt att optimera kapitalstrukturen. Härutöver bedöms en notering av Bolagets aktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder och samarbetspartners samtidigt som Bolagets möjligheter till finansiering och tillgång till kreditmarknaden förbättras.</p> <p>Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från försäljningen av de aktier som erbjuds av den Säljande Aktieägaren.</p>
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Erbjudandet omfattar lägst 8 437 500 och högst 10 000 000 nyemitterade aktier i SSM, motsvarande lägst cirka 73,0 och högst cirka 99,8 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet. Antalet aktier som erbjuds av Bolaget bestäms så att SSM tillförs cirka 500 miljoner kronor efter transaktionskostnader.</p> <p>Därutöver förbehåller sig den Säljande Aktieägaren rätten att utöka Erbjudandet med lägst 24 999 och högst 3 333 333 befintliga aktier beroende av slutligt pris och efterfrågan i Erbjudandet.¹⁾</p> <p>För att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att åta sig att, på begäran från Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet motsvarande högst 1 849 999 aktier i Bolaget om Erbjudandet utökas fullt ut.</p> <p>Erbjudandet är uppdelat i två delar: erbjudandet till allmänheten i Sverige och erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet.</p> <p>Priset i Erbjudandet kommer att fastställas inom Prisintervallet 54–64 kronor per aktie. Prisintervallet har fastställts av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators baserat på det bedömda investeringsintresset från institutionella investerare. Courtage utgår inte. Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 6 april 2017.</p> <p>1) Den Säljande Aktieägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 kronor per aktie. Oavsett slutligt pris i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent.</p>

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor (forts)</i>	<p>Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten i Sverige ska ske under perioden 28 mars–4 april 2017 och avse lägst 100 aktier och högst 20 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier. Anmälan sker genom SEB eller Avanza.</p> <p>Institutionella investerare i Sverige och utomlands erbjuds möjligheten att delta genom ett särskilt anbudsförfarande som äger rum under perioden 28 mars–5 april 2017. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utomlands ska ske till ABG Sundal Collier eller SEB (i enlighet med särskilda instruktioner).</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</i>	<p>Bolagets verkställande direktör Mattias Roos har i samband med Erbjudandet rätt att förvärva motsvarande en procent av det totala antalet aktier i Bolaget, vilket per dagen för detta Prospekt motsvarar 301 tusen aktier. Det pris som därvid ska erläggas för varje aktie ska vara det slutliga priset i Erbjudandet.</p> <p>Joint Global Coordinators och närstående bolag till Joint Global Coordinators har tidigare och kan i framtiden komma att, som ett led i sin normala verksamhet, tillhandahålla Bolaget, den Säljande Aktieägaren eller någon närstående part till dem med investeringsbanktjänster, finansiell rådgivning och andra tjänster. Vidare kan Joint Global Coordinators, som ett led i sin normala verksamhet, komma att inneha Bolagets eller den Säljande Aktieägarens värdepapper i syfte att genomföra investeringar för deras räkning respektive för deras närståendes räkning. För vissa av dessa transaktioner och tjänster förekommer det generellt, av sekretesskäl och på grund av interna förfaranden eller gällande regler och bestämmelser, begränsningar avseende informationsdelning. Joint Global Coordinators har erhållit och kommer att erhålla sedvanliga arvoden och provision för dessa transaktioner och tjänster och kan komma att ha ett intresse som eventuellt inte är förenligt med eller skulle kunna strida mot potentiella investerares, Bolagets och/eller den Säljande Aktieägarens intressen.</p>
E.5	<i>Säljare av värdepapperna och lock-up avtal</i>	<p>Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att, under en period om 180 dagar från första dag för handel i aktierna, inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag och ska inte heller tillämpas på Bolagets tidigare, nuvarande eller framtida aktiebaserade incitamentsprogram.</p> <p>Den Säljande Aktieägaren samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget kommer var och en att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, erbjuda, pantsätta, sälja, ingå avtal om att sälja, sälja någon option eller avtala om att köpa, köpa någon option eller avtala om försäljning, bevilja optioner, rätter eller warranter att köpa, låna eller på annat sätt, direkt eller indirekt, överlåta eller avyttra aktier eller värdepapper i Bolaget som kan konverteras till, inlösas mot eller bytas mot aktier eller värdepapper i Bolaget som representerar rätten att erhålla aktier i Bolaget eller värdepapper som väsentligen liknar Bolagets aktier; ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter de finansiella riskerna förknippad med ägandet av aktierna till någon annan; eller framställa eller rösta för ett förslag om en kapitalökning, oavsett om sådan transaktion ska betalas genom leverans av aktier, kontanter eller på annat sätt under en period om 360 dagar från första dag för handel i aktierna. Ovanstående begränsningar är inte tillämpliga på: vissa överlåtelser av aktier till familjemedlemmar, kommanditdelägare, nyckelpersoner och juridiska personer i vilka säljaren har ett väsentligt inflytande, förutsatt att förvärvaren accepterar att bli bunden av ett lock-up åtagande; överlåtelser i samband med uppköpserbjudande från en oberoende tredje part eller annan liknande transaktion; överlåtelse i samband med inlösen eller återköp av aktier av Bolaget; rättigheter i samband med företrädesemissioner i Bolaget; överlåtelser som följer av lag, annan reglering eller enligt domstolsbeslut; varje överlåtelse eller deponering av aktier till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto, med förbehåll för vissa undantag; samt överlåtelser av aktier eller andra värdepapper som förvärvats på en öppen marknad efter Erbjudandets genomförande.</p>
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Nyemissionen i samband med Erbjudandet kan, under förutsättning av att det slutliga priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i intervallet, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med högst 9 152 542 aktier till sammanlagt högst 39 252 542 aktier, vilket motsvarar en utspädning om 30,4 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	<p>Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.</p>

Risikfaktorer

En investering i SSM är förknippad med stora risker. Investerare bör noga överväga alla risker som anges i nedanstående avsnitt samt all övrig information i detta Prospekt innan ett investeringsbeslut avseende aktierna fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning i väsentlig grad påverkas negativt. I sådana fall skulle kursen för aktierna kunna falla och investerare komma att förlora hela eller delar av sin investering. De risker som beskrivs i nedanstående avsnitt är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan vara föremål för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller deras allvar eller betydelse.

Utöver detta avsnitt ska investerare även beakta den övriga informationen som lämnas i detta Prospekt i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtriktade uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs i nedanstående avsnitt och på andra platser i detta Prospekt.

Risker relaterade till SSM

Bransch- och marknadsrelaterade risker

SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer

SSM:s verksamhet består huvudsakligen av att utveckla och sälja bostäder i Stockholmsområdet och Bolaget är beroende av kunders vilja och förmåga att betala för de lägenheter som Koncernen och dess delägda intresseföretag ("joint ventures", och tillsammans med Koncernen "SSM-bolagen") producerar. SSM verkar därvid på en marknad som kännetecknats av en stark prisutveckling under det senaste årtiondet. Exempelvis har det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostäder i Storstockholm ökat med 157 procent under perioden 2005–2016. Den framtida prisutvecklingen på bostäder och därmed även Koncernens verksamhet, men även verksamheten som sådan utan beaktande av den framtida prisutvecklingen, kan komma att påverkas av olika makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), räntnivån, produktionstakt på och produktionskostnaderna för nya bostäder, tillgången på arbetskraft i byggbranschen, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och eventuell deflation, förändringar i globala regelverk om bankers kapitaltäckning och marknadslikviditet, som till exempel Baselöverenskommelserna, samt generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen eller kunderna acceptabla villkor).

En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis kunders vilja och förmåga att betala för nya bostäder vilket i sin tur kan leda till sjunkande bostadspriser, att andelen osålda lägenheter i SSM-bolagens projekt ökar samt att möjligheterna att genomföra bostadsprojekt med ekonomisk lönsamhet försvåras. SSM:s målgrupp utgörs främst av unga vuxna, singlar eller par utan barn i åldern 20–44 år. Den del av målgruppen som utgörs av studenter, ensamhushåll samt personer i början av sin bostads- och arbetskarriär påverkas i högre grad av förändringar i konjunkturutvecklingen, vilket i sin tur kan komma att påverka efterfrågan på SSM-bolagens lägenheter negativt. Därutöver ökar en svag konjunkturutveckling även risken för betalningsinställningar, eller till och med konkurser, hos kunder, leverantörer och underentreprenörer, vilket kan ge negativa effekter på SSM:s verksamhet och kassaflöde. Allmänna ekonomiska nedgångar kan leda till svårigheter för SSM att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen acceptabla villkor) vilket i sin tur kan hämma SSM:s möjligheter att bedriva verksamhet (se "SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker"). Allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka värdet på SSM-bolagens fastigheter negativt. Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bostadsutvecklingsbranschen är en konkurrensutsatt bransch och SSM kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt

SSM är verksamt inom bostadsutvecklingsbranschen, vilket är en bransch som är konkurrensutsatt. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av SSM-bolagens förmåga att förvärva och utveckla byggrätter till lägenheter som kunder vill köpa eller hyra, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till rådande och framtida marknadsbehov. Vidare kan SSM:s konkurrenter ha större resurser än Koncernen och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden och därigenom konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt genom att exempelvis vara bättre på att behålla kompetent personal och/eller att anpassa projekt till kunders preferenser, avseende exempelvis läge, upplåtelseform och boendemiljö. Om SSM inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka försäljningsgraden av de lägenheter Koncernen producerar och Koncernens intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Verksamhetsrelaterade risker

SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser

SSM:s verksamhet vilar på Koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. För SSM:s verksamhet är det grundläggande att kunna förutse var kunder i framtiden kommer att vilja bo och således på vilka platser investeringar i mark är attraktiva och på vilka villkor investeringar bör ske. I Stockholmsområdet är tillgången på byggrätter dessutom begränsad, vilket gör det svårare att förvärva byggrätter på för SSM förmånliga villkor.

SSM kan från tid till annan komma att avyttra byggrätter, bland annat för att anpassa sin byggrättsportfölj till kunders behov eller för att finansiera sina investeringar. Koncernen är därvid beroende av en likvid marknad för byggrätter i Stockholmsområdet, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicier. En illikvid marknad för byggrätter i Stockholmsområdet kan därför få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om SSM inte lyckas utveckla och/eller avyttra byggrätter till bostadsrättsföreningar eller andra aktörer på bostadsmarknaden, finns det risk att kapitalbindningen byggrättsportföljen blir alltför hög och att Koncernen därmed inte har tillräckligt med tillgängligt kapital för att utveckla bostäderna. För att bygga upp samt

underhålla en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser är Koncernen beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att denna faktiskt kan verkställas. En felaktig investeringsstrategi alternativt en oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Byggrätter förvärvas löpande av SSM genom kommunala markanvisningar, både genom direktanvisningar där SSM på eget initiativ presenterar idéer för bostäder och markanvisningar där SSM deltar i anbudsstävlingar som kommuner utlyser, och strategiska fastighetsförvärv från privata aktörer. Samtliga SSM:s transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det finns bland annat en risk för att SSM:s analyser och undersökningar som genomförs i syfte att identifiera och undersöka de risker som ett förvävsobjekt är föremål för inte varit tillräckliga eller är behäftade med luckor eller brister. Det finns därför en risk för att de antaganden som Koncernen gjort i samband med ett förvärv är felaktiga och i sådant fall kan SSM behöva vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder, exempelvis avseende hantering av befintliga hyresgäster, miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem samt, myndighetsbeslut. Vidare finns det en risk för uppkomst av tvist i samband med ett förvärv, exempelvis med anledning av fastighetens skick. Skulle någon av dessa risker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är föremål för risker relaterade till projektens olika faser
SSM:s verksamhet bygger på att inom ramen för bostadsutvecklingsprojekt utveckla sina fastigheter till bostäder, både genom nybyggnation och genom konvertering av befintliga byggnader. Bostadsutvecklingsverksamhet är i allmänhet en komplex process som omfattar betydande värden, långa ledtider, omfattande handläggning och lagstiftning, många inblandade människor och kompetenser samt högt ställda krav på kvalitet och hållbarhet. Därutöver förekommer osäkerhetsaspekter vad gäller den långsiktiga efterfrågan på bostäder samt förutsättningarna för att erhålla projektfinansiering. SSM delar in riskerna relaterade till projektens faser i huvudsakligen tre olika kategorier: exploateringsrisker, försäljningsrisker och produktionsrisker.

- *Exploateringsrisker*

SSM:s projektutveckling vilar på Koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. För SSM:s verksamhet är det grundläggande att förvärva byggrätter i attraktiva lägen för att utveckla bostäder till SSM:s målgrupp (se "*SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser*"). SSM:s verksamhet är dessutom beroende av en löpande tillgång på finansiering av projekt på för Koncernen acceptabla villkor (se "*SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker*"), innefattande bland annat tillgång till krediter samt erforderlig likviditet hos Koncernen. I vissa projekt är SSM även bundet av ingångna exploateringsavtal och andra avtal med kommuner, under vilka avtal SSM har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom specifika tidsramar avseende dess fastigheter. Dessa åtaganden är oberoende av huruvida SSM har förmåga att finansiera dem eller inte. SSM agerar även borgensman för de byggnadskreditiv som tecknas av de framtida ägarna till fastigheterna i samband med ingående av entreprenadkontrakt, vilket

även exponerar SSM för risken att de framtida ägarna inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de kreditavtal som ingåtts med kreditgivare (se "*SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar*"). Vidare kan vissa specifika risker aktualiseras i utvecklingsfasen av ett projekt som är mera komplext vad gäller bland annat konstruktion och planering. Ett exempel på ett sådant projekt är Tellus Towers som bland annat kräver specialkompetens inom höghuskonstruktion, vilken SSM bedömer endast går att finna hos utländska aktörer. SSM är därför beroende av att identifiera och knyta till sig en utländsk samarbetspartner som besitter den kompetens som är erforderlig för projektutvecklingen avseende Tellus Towers. Det finns därmed en risk att SSM inte kan erhålla den kompetens som erfordras för att utveckla mera komplexa projekt såsom Tellus Towers eller att erforderliga kompetensen erhålls på för SSM oförmånliga villkor, vilket i slutändan skulle kunna påverka Koncernens budget och intäkter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

- *Försäljningsrisker*

Perioden mellan det att byggrätter erhålls och att de planerade lägenheterna har sålts är den mest kritiska fasen ur ett finansiellt perspektiv för SSM. Koncernen ställer upp interna krav på minst 50 procent förköpta lägenheter innan byggstart kan ske. Detta krav blir framför allt aktuellt för projekt som inte finansieras med hjälp av banklån. Om banker finansierar projekt kan istället den aktuella banken ställa andra krav på förköp. Kravnivån varierar beroende på konjunktur men vid tiden för detta Prospekt krävs mellan 60–80 procent förköpta lägenheter för att utge byggnadskreditiv så att byggnationen kan börja. SSM är därför beroende av en väl fungerande försäljningsprocess för att kunna utveckla dess projekt och det finns en risk att Koncernen inte lyckas sälja tillräckligt många lägenheter för att driva projekten vidare till nästa fas. Koncernens försäljningsförmåga och möjlighet att genomföra bostadsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar, är bland annat beroende av att SSM kan behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom exempelvis försäljning och marknadsföring (se "*SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal*"). Om Koncernen inte lyckas sälja tillräckligt många lägenheter i respektive projekt för att kunna byggstarta projekten, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

- *Produktionsrisker*

Vid ny-, till- och ombyggnationer av byggnader förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Ny-, till- och ombyggnationer innebär dessutom risker för arbetsplatso-lyckor, vilket i sin tur kan leda till att Koncernen blir föremål för rättsliga förfaranden eller skador på dess renommé (se "*SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*" och "*Skador på SSM:s renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader*"). Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av pågående och planerade projekt, eller innebära ökade kostnader för utvecklingen av SSM:s fastigheter. Det finns därutöver en risk att projektrelaterade problem leder till att ledningens

uppmärksamhet avleds från SSM:s övriga verksamhet. För det fall Koncernens projekt försenas kan detta även leda till att samarbetspartners och andra med vilka SSM har ingått avtal om exempelvis investeringar, bostadsutveckling eller markanvisning kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Koncernen.

Koncernen lämnar sedvanliga garantier till fastigheternas framtida ägare vid tecknandet av entreprenadkontrakt och SSM har i sin egenskap av totalentreprenör det övergripande ansvaret för entreprenaderna. Genomförandet av respektive projekt delas upp i mindre entreprenader som utförs av externa underentreprenörer, vilket gör att Koncernen är beroende av tillgången till externa leverantörer och arbetskraft samt priset för sådana tjänster men även priset på det material som används i samband med sådana underentreprenader. Koncernen ingår standardavtal med sina underentreprenörer som bygger på branschspecifika kontraktsmallar, där respektive underentreprenör bär risken för respektive del. Det finns därför en risk för att det uppstår svårigheter med att fastställa vilken underentreprenör som orsakat specifika fel eller brister, vilket kan leda till fördröjningar i projekt eller ökade kostnader för Koncernen. SSM:s avtal med sådana underentreprenörer exponerar även Koncernen för motpartsrisiker, det vill säga risken för att Koncernens underentreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser eller garantier enligt de avtal som ingåtts med Koncernen. Motpartsrisiken kan exempelvis aktualiseras om Koncernens underentreprenörer, eller om någon av underentreprenörernas anlitade underentreprenörer, försätts i konkurs eller likvidation.

Komplexa projekt såsom Tellus Towers innebär en väsentlig förhöjning av ovan beskrivna produktionsrisiker och därmed sammanhängande risker då bland annat komplexiteten i sig utgör en särskild produktionsrisk, särskilt i ljuset av att SSM inte tidigare har genomfört, och därmed inte har någon direkt erfarenhet av, ett så komplext projekt som Tellus Towers. Kravbildningen på SSM kommer således att öka markant i samband med Tellus Towers, vilket i sin tur innebär en i motsvarande mån ökad kravbild på dess underentreprenörer, och om SSM och/eller dess underentreprenörer misslyckas med att leva upp till denna kravbild, finns det en risk för att projektet bland annat blir föremål för väsentliga förseningar och/eller väsentligen ökade kostnader.

Skulle någon av dessa risker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM kan få svårigheter att uppnå sina tillväxtmål och implementera nuvarande expensionsplaner på ett framgångsrikt sätt

Koncernens finansiella ställning, skuldsättning och operativa infrastruktur har anpassats till Koncernens tillväxtmål och expensionsplaner för att möjliggöra sådan ökad tillväxt. Om SSM inte klarar att nå upp till sina tillväxtmål och implementera nuvarande expensionsplaner på ett framgångsrikt sätt finns det därför risk att SSM måste anpassa dess finansiella ställning, skuldsättning och operativa infrastruktur ytterligare, vilket kan vara kostsamt och tidskrävande för Koncernen. En sådan tillväxt och expansion är dessutom beroende av Koncernens förmåga att behålla medarbetare och rekrytera nya medarbetare och nyckelpersoner (se "SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersoner"). Därutöver är en ökad tillväxt beroende av Koncernens investeringsstrategi och förmåga att förvärva byggrätter och framgångsrikt genomföra nya projekt (se "SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser").

Om SSM inte klarar att nå upp till sina tillväxtmål och implementera nuvarande expensionsplaner på ett framgångsrikt sätt kan SSM:s resultat komma att avvika från de finansiella mål som beskrivs i detta Prospekt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är beroende av kunders vilja och förmåga att betala för de lägenheter som SSM-bolagen producerar

Viljan att betala för de lägenheter som SSM-bolagen producerar beror bland annat på hur väl en given bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom in- och utflyttning till Stockholmsområdet. Vidare påverkas kunders betalningsvilja av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. SSM:s prissättning av de lägenheter som SSM-bolagen producerar utgör en betydande faktor för kunders vilja att förvärva och betala för lägenheterna ifråga. Vidare är det även centralt för kunders betalningsvilja att SSM lyckas förutse vilka bostäder, boendemiljöer och upplåtelseformer som kommer att vara attraktiva i framtiden. Kunders förmåga att betala för de lägenheter SSM-bolagen producerar påverkas i sin tur av möjligheten för hushållen att erhålla lånefinansiering, amorteringskrav, ränteavdragsmöjligheter, utvecklingen av bolåneräntan samt de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning. Vidare påverkas betalningsförmågan av bland annat löneutveckling, sysselsättningsgrad, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som påverkar hushållens ekonomi. Därtill utgörs en del av SSM:s målgrupp av studenter, ensamhushåll samt personer i början av sin bostads- och arbetskarriär och det finns risk att förändringar i det allmänna konjunkturläget påverkar SSM:s målgrupp i högre grad än andra målgrupper (se "SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer"). Slutligen kan åtgärder eller regeländringar som syftar till att minska hushållens skuldsättning ha en negativ inverkan på hushållens betalningsförmåga. I samband med att SSM-bolagen överlåter projekt åtar sig SSM från tid till annan att förvärva osålda lägenheter och stå för vissa löpande kostnader avseende sådana osålda lägenheter. SSM:s skyldighet att betala för kostnader i samband med osålda bostadsrätter gäller utan begränsning i tiden. En bristande vilja eller förmåga hos kunder att betala för de lägenheter SSM producerar, exempelvis på grund av misslyckad prissättningsstrategi för lägenheterna, kan därför leda till att SSM tvingas förvärva osålda lägenheter, vilket i sin tur kan innebära fördröjningar av projekt samt ökade eller oförutsedda kostnader för Koncernen (se "SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar").

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de lägenheter Koncernen producerar minskar, eller om SSM misslyckas med försäljningen av lägenheter som SSM producerar, på grund av ovan nämnda faktorer, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är beroende av goda relationer och ett gott samarbete med övriga delägare i joint ventures

Under 2016 hade SSM fem pågående projekt, det vill säga byggstartade projekt och projekt med planerad byggstart, i joint ventures tillsammans med Alecta, Profi Fastigheter samt Student Hill. Koncernens samarbete med sådana joint venture-delägare regleras i samarbetsavtal och/eller särskilda aktieägaravtal, vilka bland annat innehåller bestämmelser om vinst- och förlustfördel-

ning, finansieringsskyldighet, överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av låsningar i beslutsfattandet mellan parterna (så kallat *dead-lock*). Respektive joint venture får därför olika riskfördelningar och riskprofiler beroende på hur samarbets- och/eller aktieägaravtalet är utformat. Koncernen är beroende av goda relationer med sina samarbetspartners och att avtalade strukturer för beslutsfattande och samarbete fungerar väl för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att joint ventures kan komma att upplösas. Vid en sådan upplösning kan de tillgångar som ett joint venture avser behöva realiseras. Det finns därvid en risk för att en sådan realisation inte kan ske på för SSM förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket i sin tur kan leda till uteblivna projektvinster, minskade intäkter och/eller oönskade inlösningseffekter av sådana tillgångar.

SSM:s förmåga att fortsätta nuvarande och utveckla nya samarbeten med strategiska partners i joint ventures kan påverka Koncernens möjlighet att framgångsrikt genomföra påbörjade, planerade samt nya projekt. Om sådana samarbeten inte kan inledas, eller om sådana samarbeten utvecklas på för Koncernen oförmånliga villkor, skulle det kunna leda till att projekt försenas, inte kan finansieras eller genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrad lönsamhet eller förlust. Vidare är SSM beroende av hur nuvarande och framtida partners i joint ventures agerar, vilket kan leda till minskad flexibilitet att styra och expandera verksamheten, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter eller byggrätter i joint ventures. Dessutom finns en risk, om joint ventures utvecklas på ett för Koncernen negativt sätt, att SSM inte kommer att kunna vidta de åtgärder som Koncernen finner mest fördelaktiga. Skulle någon av de ovanstående riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden kan få en negativ inverkan på Koncernen
SSM:s verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, avseende exempelvis bostadsrättsföreningar, personuppgifter, markförvärv, byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, regler om tillåtna konstruktionsmaterial och byggnadsklassifikationer. Dessutom påverkas SSM:s verksamhet av lagar och regler som vänder sig mot kunder och som påverkar kunders köpkraft vid bostadsköp, som exempelvis tillgång till och kostnad för krediter. Därutöver påverkas Koncernens verksamhet av regionala och överstatliga regelverk, såsom EU-lagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk kan förändras och det finns en risk för att Koncernen inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas, utvecklas eller konverteras till bostäder krävs vidare olika tillstånd och beslut, som innefattar detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av kommuner och myndigheter. Det finns en risk att SSM inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt som en följd därav väsentligen fördröjs, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen oförmånligt sätt.

Att anpassa SSM:s verksamhet till förändrade legala förutsättningar, på grund av antingen ändrad regeltillämpning av kommuner och myndigheter eller nya lagar och regler, kan medföra ökade kostnader för SSM och innebära väsentliga förseningar i projekt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är exponerat för miljörisiker och därtill relaterade regulatoriska risker

SSM är föremål för omfattande miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till SSM-bolagens utveckling av bostäder och förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret istället bäras av den fastighetsägare som förvärvade fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. SSM är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis byggnadsmaterial, arbetsmiljö och arbets säkerhet, hantering av asbest och sanering. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppförs eller konverteras för bostadsändamål. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av SSM:s pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

SSM är från tid till annan involverat i legala processer med bostadsrättsföreningar, underentreprenörer, leverantörer, samarbetspartners och utomstående parter inom ramen för Koncernens dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att SSM blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. SSM-bolagen kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning avseende anspråk som rör fel eller brister i sålda bostäder, förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan SSM, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skador på SSM:s renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader

SSM:s förmåga att attrahera och behålla kunder, leverantörer, samarbetspartners och hyresgäster är till stor del beroende av dess renommé och dess verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. SSM:s renommé kan exem-

pelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att SSM inte längre anses som en kompetent och seriös marknadsaktör. Om sådana negativa faktorer skulle inträffa eller om SSM:s renommé skulle försämrans av andra orsaker, kan det minska Koncernens lönsamhet, konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för SSM, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fel, störningar eller brister i uppföljningen av SSM:s kontrollsystem kan få en negativ inverkan på dess verksamhet
Koncernens förmåga att effektivt driva dess organisation och upprätthålla en god internkontroll är beroende av välfungerande kontrollsystem, inbegripande IT-miljö och IT-system, som följs upp och är integrerade genom hela organisationen. Fel, störningar eller brister i uppföljningen av SSM:s kontrollsystem kan påverka Koncernens riskhantering och förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. I den mån SSM upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av dess kontrollsystem eller i annan teknologi kan Koncernen även bli oförmögen att effektivt bedriva sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i kontrollsystem kan dessutom påverka dess kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet. Om ovanstående risker förverkligas skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM:s försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador
Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis SSM:s byggnationer, konverteringar eller fastigheter. Särskilt vissa typer av risker, såsom felaktigt utfört arbete, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning, kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för SSM att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada som överstiger försäkringsskyddet skulle uppstå, kan SSM komma att förlora det kapital som investerats i det drabbade projektet eller fastigheten samt framtida intäkter från projektet eller fastigheten. SSM kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och/eller bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende sådana skador. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar
I samband med att SSM säljer fastigheter och ingår entreprenadkontrakt med bostadsrättsföreningar lämnar SSM-bolagen sedvanliga garantier, innefattande garantier avseende fastighetens skick, vissa miljögarantier, entreprenadens projektering, utförande och material. Därtill lämnar bolagen ytterligare garantier, innefattande att SSM-bolagen ska ersätta bostadsrättsföreningen för följande: (a) samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger ett angivet anskaffningsbelopp, (b) samtliga räntekostnader som uppkommer med anledning av att den angivna räntan i bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger en viss räntenivå under en period om två år efter projektets färdigställande, och (c) osålda bostadsrätter,

vilka bolagen åtar sig att förvärva. Den sistnämnda garantin gäller utan begränsning i tiden. När SSM överlämnar den färdigbyggda fastigheten till bostadsrättsföreningen börjar tre olika typer av garantier avseende entreprenaden att löpa: (i) garantin avseende fel på material och varor som använts i byggprocessen löper ut efter två år, (ii) garantin avseende entreprenörens arbetsprestation löper ut efter fem år, och (iii) garantin avseende väsentliga fel på grund av entreprenörens vårdslöshet löper ut efter tio år. Om ovanstående garantier gentemot bostadsrättsföreningar infrias, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I tillägg till det ovanstående agerar Koncernen även borgensman för de byggnadskreditiv som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera dess förvärv av fastighet och uppförande av byggnad. Dessa borgensåtaganden uppgick per 31 december 2016 till totalt 966 miljoner kronor. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditivavtal som ingåtts med banker och att SSM därigenom blir betalningsansvarig. Om ovanstående risker förverkligas, och Koncernens borgensåtaganden infrias, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till SSM:s anställda

SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal
SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal med nödvändig kompetens inom bland annat projektering, produktion, design, bygg och försäljning. SSM:s medarbetare är en av Koncernens viktigaste tillgångar eftersom deras beslut och agerande driver verksamheten framåt. Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar engagemang eller öppen dialog och som inte stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare vantrivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning kan leda till ökade kostnader, sämre kundrelationer och minskad intern effektivitet, vilket kan resultera i sämre lönsamhet. Vidare är SSM framför allt beroende av enskilda ledande befattningshavare med lång erfarenhet av och kompetens avseende bostadsutveckling. Exempelvis har Bolagets verkställande direktör varit en viktig faktor för Koncernens tillväxt och bedöms även vara en av nyckelpersonerna i Koncernens pågående expansionsfas. Om Koncernen inte kan rekrytera medarbetare med rätt kompetens eller behålla ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till SSM:s finansiering

SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för SSM oförmånliga villkor. Med likviditetsrisk avses i sin tur risken för att Koncernen saknar likvida medel för betalning av sina finansiella åtaganden. För att möjliggöra fastighetsförvärv och projektutveckling krävs både lång- och kortfristig finansiering samt en adekvat fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Tillgången till finansiering är alltid en viktig fråga i samband med genomförandet av Koncernens projekt och frågan kommer att ställas på sin spets i samband med Tellus Towers

genomförande. Eftersom Koncernen får betalt för projekt vid dess färdigställande och i samband med att kunder tillträder sina lägenheter finns det dessutom en risk för att Koncernens kassaflöden blir ojämnt fördelade över räkenskapsåret. SSM arbetar kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar SSM följande typer av säkerheter, i prioriteringsordning, (a) fastighetsinteckningar, (b) aktier i dotterbolag/projektbolag samt (c) moderbolagsgarantier (borgensåtaganden). Skulle SSM:s säkerheter för dess upptagna lån försämrats eller om SSM i framtiden inte kommer att kunna ställa erforderliga säkerheter för nya lån, finns det en risk att SSM inte kan omförhandla eller tillföra nya krediter och därigenom säkerställa att dess behov av långfristig finansiering och likviditet tillgodoses.

SSM hade per 31 december 2016 kreditavtal om 853 miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 833 miljoner kronor och kortfristig del till 20 miljoner kronor. Netto utnyttjat av dessa kreditavtal var 533 miljoner kronor. SSM:s kreditavtal med banker innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor och åtaganden avseende bland annat informationsåtaganden samt begränsningar i möjligheten att uppta lån, ställa säkerhet eller garanti eller besluta om utdelning i vissa bolag inom Koncernen.

Bolaget har emitterat ett säkerställt obligationslån om 400 miljoner kronor inom en total ram om 700 miljoner kronor ("**Obligationerna**"). Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders STIBOR med tillägg av en marginal om åtta procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Villkoren i Obligationerna är kopplade till vissa finansiella åtaganden avseende bland annat att Koncernens soliditet (så kallad "*Consolidated Equity Ratio*") ska överstiga minst 22,5 procent och att det ska finnas erforderlig likviditet (så kallad "*Available Cash*") för att täcka räntebetalningar på Obligationerna för tre månader. Vidare innehåller Obligationerna vissa begränsningar avseende Koncernens möjligheter att lämna utdelning, uppta lån, ställa säkerhet och att SSM inte ska påbörja ett utvecklingsprojekt avseende bostadsrätter förrän minst 50 procent av bostadsrätterna har sålts till kunder genom bindande förhandsavtal enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Obligationerna innehåller sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat finns det bestämmelser om så kallad *cross-default*, som stadgar att det föreligger en uppsägningsgrund enligt Obligationerna om en uppsägningsgrund under ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande, som har upptagits av SSM eller något av SSM:s väsentliga dotterbolag och som överstiger vissa tröskelnivåer, skulle vara för handen.

Det finns en risk att Koncernen i framtiden bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Koncernens tillgång till finansiering begränsas och att Koncernens möjligheter att refinansiera sina låneavtal försvinner. Om SSM i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om SSM inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, åtaganden i pågående projekt, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin investeringsstrategi eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för SSM oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är exponerat för ränterisker

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar SSM:s kassaflöden eller det verkliga värdet på skulder. Dessutom påverkas Koncernens lämnade garantier av förändringar i marknadsränta och kreditmarginal (se "*SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar*"). Hur snabbt och med hur mycket förändringar i marknadsränta och kreditmarginal påverkar SSM:s kassaflöde eller verkliga värde på skulder beror i huvudsak på valt kapital och räntebindningstid. Det finns dock alltid en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på SSM, främst genom ökade räntekostnader. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SSM är exponerat för valutarisker och för värdförändringar i dess valutaderivat

Vid genomförandet av projekt upphandlar SSM-bolagen från tid till annat material och tjänster i euro, vilket exponerar Koncernen för valutarisk. SSM använder i regel olika valutaderivat för att hantera fluktuationer i valutakurs. Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdförändringar främst via resultaträkningen. Det finns därför en risk för att förändringar i växelkursrelationen för euro påverkar marknadsvärdet på Koncernens valutaderivat negativt. Koncernens ingående av derivatavtal exponerar även SSM för motpartsrisker.

Om någon av ovanstående risker skulle realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skattemässiga risker

SSM:s skattesituation kan försämrats om dess tidigare eller nuvarande inställning i skatterelaterade frågor med framgång ifrågasätts

De skattestrategier som tillämpas inom Koncernen och därmed påverkar dess skattesituation grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningsåtaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisorer och granskningar. Det finns en risk att skatterevisorer och granskningar kan resultera i att något bolag i Koncernen påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag avseende genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, finansieringar samt koncerninterna transaktioner och transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt.

Vad gäller exempelvis transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt kan Koncernens skattesituation påverkas om sådana transaktioner inte skulle anses vara marknadsmässigt prissatta. Frågan är komplex och det finns därvid ingen tydlig praxis. Det pågår flera av Skatteverket initierade utredningar och skatteprocesser på området avseende aktörer i den bransch i vilken Koncernen verkar och det finns således en risk att även Koncernen kan bli föremål för en sådan granskning.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av sådana regler är felaktig, om Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas (innefattande

exempelvis Koncernens historiska prissättning av transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt). För det fall Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad bland annat i form av inkomstskatt och mervärdesskatt men även skattetillegg och ränta. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det således få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar i skattelagstiftning kan öka SSM:s skattebelastning
I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén ett förslag till den svenska regeringen beträffande införandet av ett nytt system för företagsbeskattning i Sverige med begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansiella kostnader. Den modell som förespråkas som underlag för ett omarbetat förslag är en modell där avdragsrätten för räntekostnader baseras på EBIT eller EBITDA. Samtidigt tillkännagavs att behovet av särlösningar för bland annat fastighetsbranschen ska analyseras. SSM har betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan inte bara Koncernens utan hela branschens skattebetalningar komma att öka, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I juni 2015 tillsatte den svenska regeringen en utredning med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen har bland annat fått i uppdrag att kartlägga och analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen och särskilt bedöma om det är befogat att förhindra fastighetspaketering (exempelvis vid fastighetsförsäljning till bostadsrättsföreningar). Uppdraget omfattar inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Utredningen förväntas lämna sitt förslag senast den 31 mars 2017. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Därutöver kan ytterligare förändringar på skatteområdet komma att ske, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens skattebelastning samt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker hänförliga till Erbjudandet och aktierna

Oförutsebara framtida aktiekurser

Före Erbjudandet har det inte funnits någon allmän handel med Bolagets aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Erbjudandet slutförts. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och, följaktligen, på basis av efterfrågan och övergripande marknadsförutsättningar. Det finns därmed en risk för att det slutliga priset i Erbjudandet inte kommer att spegla det pris till vilket investerare på marknaden kommer att vara beredda att köpa och sälja aktierna efter Erbjudandet. Investerare kanske inte kan komma att sälja sina aktier snabbt eller till marknadspris om det inte förekommer någon aktiv handel med aktierna.

Efter Erbjudandet kan priset på aktierna komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förändringar i resultatprognoser, svårigheter att inte nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar

av lagar och regler samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned även om det inte finns något skäl till detta i Koncernens verksamhets- eller vinstpotential.

Framtida emissioner kan komma att påverka priset på aktierna och leda till en utspädning

SSM kan i framtiden komma att söka kapital genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. En sådan emission kan komma att påverka priset på aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna. Även om tidpunkten och villkoren för eventuella framtida emissioner kommer att bero på marknadsläget vid tidpunkten för emissionen, kan Bolaget inte förutsäga eller uppskatta beloppen, tidpunkten eller villkoren för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör innehavare av aktier beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras aktieinnehav i Bolaget.

Försäljningar av aktier efter Erbjudandet kan påverka priset på aktierna

I samband med Erbjudandet har den Säljande Aktieägaren, styrelseledamöterna, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare i Bolaget ingått så kallade lock up-avtal med Joint Global Coordinators. När dessa avtal löper ut, eller om Joint Global Coordinators godkänner undantag från eller säger upp dem, kommer aktierna som omfattas av lock up-avtalen att bli tillgängliga för försäljning på den öppna marknaden eller på annat sätt. Försäljningar av stora aktieposter på den öppna marknaden efter Erbjudandet, eller insikten om att sådana försäljningar kan komma att inträda, kan påverka priset på aktierna negativt och försvåra för innehavare att sälja sina aktier vid en tidpunkt och till ett pris som de anser lämpliga. Den Säljande Aktieägaren kan ha intressen som skiljer sig från andra aktieägares när det gäller tidpunkten och antalet aktier som kan komma att säljas.

SSM:s förmåga att i framtiden lämna utdelningar kan vara begränsad och beror på flera faktorer

Bolagets förmåga att följa dess utdelningspolicy är beroende av Koncernens resultat och ekonomiska ställning, framtida vinster, kassaflöden, åtaganden gentemot Koncernens långivare, investeringar samt andra faktorer. Vidare finns det enligt svensk rätt bestämmelser som begränsar Koncernens möjlighet att föreslå eller lämna utbetalning till att endast avse enligt lag tillgängliga utdelningsbara medel. Det finns risk för att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas för ett visst år.

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Som holdingbolag utgörs dess huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till rörelsedrivande dotterbolag och joint ventures vilka genererar Koncernens kassaflöde. Följaktligen kommer Bolagets intäkter huvudsakligen från koncerninterna räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag och joint ventures samt möjliga bidrag och utdelningar från sådana bolag. Förmågan hos Bolagets dotterbolag och joint ventures att göra dessa betalningar till Bolaget kan påverkas negativt till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag, lämnande av utdelning, eller andra finansiella flöden kan också begränsas på grund av olika åtaganden, till exempel kreditavtal som ingåtts av dotterbolag och joint ventures, skattemässiga begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyra samt brist på tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos Koncernens dotterbolag och joint ventures. Bolagets förmåga att

lämna utdelningar i enlighet med utdelningspolicyn beror därför i hög grad på de utdelningar som det erhåller från sina dotterbolag och joint ventures.

Med anledning av Bolagets utestående obligationer kommer Bolaget, dess dotterbolag och joint ventures även fortsättningsvis vara föremål för vissa restriktioner, bland annat avseende dess möjlighet att lämna utdelning. Sådana restriktioner kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, och framför allt, begränsa Bolagets möjligheter att lämna framtida utdelningar.

Cornerstone-investerarnas åtaganden är inte säkerställda
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), Malmegårds Fastighets AB och Grandholm Fastigheter AB ("**Cornerstone-investerarna**") har åtagit sig att, till Erbjudandepriiset, teckna aktier i Erbjudandet för totalt 180 miljoner kronor. Baserat på full anslutning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar åtagandena motsvarande lägst 2 812 500 och högst 3 333 332 aktier, vilket motsvarar lägst cirka 25,4 och högst cirka 28,9 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Erbjudandet utökas fullt ut samt lägst cirka 7,3 och högst cirka 8,3 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet. Cornerstone-investerarnas åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstone-investerarna inte kommer att infria sina åtaganden. Vidare är åtagandena föremål för sedvanliga villkor, bland annat att Erbjudandet genomförs inom en viss tid samt att det slutliga priset i Erbjudandet inte överstiger det högsta priset i Prisintervallet samt, i Länsförsäkringar Fondförvaltnings fall, att fonden inte är föremål för ovanligt stora nettoutflöden under anmälningsperioden. Om Cornerstone-investerarna inte infriar sina åtaganden eller om något av villkoren för åtagandena inte skulle uppfyllas, kan det få en väsentlig negativ inverkan på genomförandet av Erbjudandet.

Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att vara föremål för vissa valutarisker om de investerar i aktierna

Bolagets aktier noteras i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

En enskild aktieägare kommer efter noteringen att ha betydande inflytande över SSM

Efter noteringen av aktierna i SSM kommer Eurodevelopment Holding AG att inneha cirka 71,2 procent av aktierna och rösterna i Bolaget (under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Eurodevelopment Holding AG kommer därför att ha ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till SSM:s aktieägare för godkännande, till exempel val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, ändring av bolagsordningen, emission av aktier och vinstutdelning. Eurodevelopment Holding AG skulle i egenskap av innehavare till en majoritetspost i Bolaget kunna ha intressen som avviker från eller konkurrerar med Bolagets eller andra aktieägares intressen.



Inbjudan till förvärv av aktier i SSM

SSM och den Säljande Aktieägaren har beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets aktier. Styrelsen för SSM har även ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

SSM och den Säljande Aktieägaren inbjuder härmed investerare, i enlighet med villkoren och anvisningarna i detta Prospekt, att teckna lägst 8 437 500 och högst 10 000 000 nya aktier, motsvarande lägst cirka 73,0 och högst cirka 99,8 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet. Antalet aktier som erbjuds av Bolaget bestäms så att SSM tillförs cirka 500 miljoner kronor efter transaktionskostnader. Därutöver förbehåller sig den Säljande Aktieägaren rätten att utöka Erbjudandet med lägst 24 999 och högst 3 333 333 befintliga aktier beroende av slutligt pris och efterfrågan i Erbjudandet.¹⁾ Ytterligare information rörande den Säljande Aktieägaren och det antal befintliga aktier som den Säljande Aktieägaren erbjuder sig att sälja i Erbjudandet respektive kommer att inneha efter Erbjudandets genomförande finns under avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Ägarstruktur före och efter Erbjudandet".

Erbjudandet består av två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige och ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och utomlands. För att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren vidare att åta sig att, på begäran av Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet ("**Övertilldelningsoptionen**"), motsvarande lägst 1 471 970 och högst 1 849 999 aktier om Erbjudandet utökas fullt ut¹⁾.

ErbjudandepriSET kommer att fastställas av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators inom intervallet 54–64 kronor per aktie i Bolaget ("**Prisintervallet**"). Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras omkring den 6 april 2017 ("**ErbjudandepriSET**").

Cornerstone-investerarna, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), Malmegårds Fastighets AB och Grandholm Fastigheter AB, har åtagit sig att, till ErbjudandepriSET, teckna aktier i Erbjudandet för totalt 180 miljoner kronor. Baserat på full anslutning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar åtagandena motsvarande lägst 2 812 500 och högst 3 333 332 aktier, vilket motsvarar lägst cirka 25,4 och högst cirka 28,9 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Erbjudandet utökas fullt ut¹⁾ samt lägst cirka 7,3 och högst cirka 8,3 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, kommer totalt lägst 13 296 875 och högst 14 183 332 aktier att erbjudas, motsvarande lägst cirka 34,5 och högst cirka 36,3 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandes genomförande. Den Säljande Aktieägaren samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare kommer att förbinda sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja några aktier i Bolaget under en viss tid efter att handel på Nasdaq Stockholm har inletts.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 541 miljoner kronor eller till cirka 851 miljoner kronor om Erbjudandet utökas fullt ut och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

Stockholm den 27 mars 2017

SSM Holding AB (publ)
Styrelsen

Oberägeri, Schweiz den 27 mars 2017

Eurodevelopment Holding AG
Styrelsen

1) Den Säljande Aktieägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 kronor per aktie. Oavsett slutligt pris i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent.



Bakgrund och motiv

SSM grundades av entreprenörerna Ulf Sjöstrand, Ulf Morelius och Ralf Steneskog¹⁾ och har sedan starten 1993 varit verksamt i Stockholmsområdet. SSM är den ledande aktören inom Stockholmsregionen avseende bostadsutveckling med nischen yteffektiva och prisvärda lägenheter. SSM särskiljer sig på marknaden genom att utveckla bostäder för ett specifikt kundsegment, som Bolaget benämner *morgondagens urbaniter*.

Bolagets affärsidé är att utifrån kundernas behov förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder för *morgondagens urbaniter*. Per 31 december 2016 hade Koncernen över 5 255 lägenheter i sin projektportfölj samt 1 479 lägenheter i produktion. Detta gör att SSM idag är Stockholms ledande bostadsutvecklare i sin nisch med attraktiva och yteffektiva bostäder för personer i ålderskategorin 20–44 år. Bolaget har över tid valt att samarbeta med andra företag och investerare i joint venture-form, vilket SSM ser som ett effektivt sätt att hantera projektrisk och avkastning, samt för att finansiera fortsatt expansion.

Den förestående börsnoteringen tillsammans med nyemissionen innebär att SSM ska ha möjlighet att fortsätta sin expansion och successivt utöka antal byggstarter. Erbjudandet förväntas generera en nettoliquid till SSM om cirka 500 miljoner kronor, efter avdrag för transaktionskostnader som ska betalas av Bolaget om totalt cirka 40 miljoner kronor. Bolaget avser att använda nettoliquid till att finansiera Koncernens fortsatta tillväxt samt att optimera kapitalstrukturen. Härutöver bedöms en notering av Bolagets aktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder och samarbetspartners samtidigt som Bolagets möjligheter till finansiering och tillgång till kreditmarknaden förbättras.

Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från försäljningen av de aktier som erbjuds av den Säljande Aktieägaren.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av SSM:s styrelse med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av dess aktier på Nasdaq Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 27 mars 2017

SSM Holding AB (publ)
Styrelsen

1) Ralf Steneskog köptes ut från Bolaget 1996.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar totalt lägst 8 437 500 och högst 10 000 000 nyemitterade aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾.
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet²⁾.

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande, som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats (www.ssmlivinggroup.se) omkring den 6 april 2017.

Utökning av Erbjudandet

Den Säljande Aktieägaren har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med lägst 24 999 och högst 3 333 333 befintliga aktier beroende av slutligt pris och efterfrågan i Erbjudandet.³⁾

Övertilldelningsoption

Den Säljande Aktieägaren har ställt ut en option till Joint Global Coordinators att sälja ytterligare högst 1 849 999 aktier om Erbjudandet utökas fullt ut, motsvarande högst cirka 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas av Joint Global Coordinators helt eller delvis under 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. För ytterligare information, se avsnitt "Avtal om placering av aktier".

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier mellan respektive del i Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators.

Anbudsförfarande

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av aktierna i Erbjudandet, kommer institutionella investerare ges möjligheten att delta i en form av anbudsförfarande (så kallad bookbuilding) genom att lämna in intresseanmälningar. Anbudsförfarandet inleds den 28 mars 2017 och pågår till och med den 5 april 2017. Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas baserat på den orderbok som sammanställs i anbudsförfarandet. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare. Meddelande om sådant avbrytande kommer att lämnas genom pressmeddelande via en eller flera internationella nyhetsbyråer.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet kommer att fastställas inom Prisintervallet 54–64 kronor per aktie. Prisintervallet har fastställts av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators baserat på det bedömda investeringsintresset från institutionella investerare. Courtage utgår inte. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att beslutas av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators, och kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 6 april 2017.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten i Sverige ska ske under perioden 28 mars–4 april 2017 och avse lägst 100 aktier och högst 20 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier.

SSM och den Säljande Aktieägaren, i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Anmälan via SEB

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos SEB måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos SEB. Personer som saknar värdepappersdepå eller ISK hos SEB måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av aktier. Observera att det kan ta viss tid att öppna värdepappersdepå eller ISK. Vid förvärv av aktier som ska registreras på ett ISK måste betalning alltid ske med medel som finns tillgängliga på ISK.

Saldot på den värdepappersdepå eller det ISK hos SEB som anges ska, under tiden från klockan 00.00 den 5 april 2017 till klockan 24.00 den 10 april 2017, motsvara lägst det belopp som anmälan avser beräknat på det högsta priset i Prisintervallet. Därför måste pengar finnas eller sättas in på angiven värdepappersdepå eller ISK senast den 4 april 2017 för att säkerställa att erforderligt belopp finns på angiven värdepappersdepå eller ISK. Detta innebär att innehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angiven värdepappersdepå eller ISK under nämnda period och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier kommer att ske om beloppet är otillräckligt under denna period. Observera att beloppet inte kan disponeras under den angivna perioden. Så snart som möjligt efter att tilldelning skett kommer medlen att vara fritt tillgängliga för dem som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga ger rätt till ränta under den angivna perioden, i enlighet med villkoren för den värdepappersdepå eller det ISK som anges i anmälan.

För deltagande i Erbjudandet via SEB ska anmälan om förvärv av aktier ske via SEB:s internetbank med så kallad Digipass, BankID eller Mobilt BankID (närmare anvisningar kan erhållas på SEB:s webbplats, www.seb.se). Anmälningar genom SEB:s internetbank ska ha inkommit till SEB senast klockan 23.59 den 4 april 2017.

Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanza:s Internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 28 mars 2017 till och med den 4 april 2017. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med den 4 april 2017 till och med den 10 april 2017. Mer information finns tillgänglig på www.avanza.se (besöksadress: Regeringsgatan 103, Stockholm, postadress: Avanza, Box 1399, 111 93 Stockholm).

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare i Sverige och utomlands erbjuds möjligheten att delta genom ett särskilt anbudsförfarande som äger rum under perioden 28 mars–5 april 2017. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utomlands ska ske till ABG Sundal Collier eller SEB (i enlighet med särskilda instruktioner).

- 1) Med erbjudandet till allmänheten i Sverige menas erbjudande av aktier till privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av högst 20 000 aktier.
- 2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig till förvärv av fler än 20 000 aktier.
- 3) Den Säljande Aktieägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 kronor per aktie. Oavsett slutligt pris i Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25 procent.

Bolaget och den Säljande Aktieägaren förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands. Sådan ändring av anmälningsperioden förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande på Bolagets webbplats (www.ssmlivinggroup.se). Skulle anmälningsperioden förkortas eller förlängas kan offentliggörandet av utfallet i Erbjudandet, första dag för handel samt datum för tilldelning och betalning komma att justeras i motsvarande mån.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse och den Säljande Aktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med SSM:s aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan lämnas in. Endast en anmälan per person kommer att beaktas.

Tilldelning till allmänheten i Sverige

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning till de personer som erhåller aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antalet aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 50 aktier. Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på den värdepappersdepå eller det ISK hos SEB eller värdepappersdepå hos Avanza som angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser beräknat på det högsta priset i Prisintervallet. Härutöver kan anställda i Bolaget och till Bolaget närstående parter samt kunder hos Joint Global Coordinators komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda hos Joint Global Coordinators, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Tilldelning till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att SSM får en god institutionell ägarbas. Tilldelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone-investerarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Tilldelning till anställda i SSM

Tilldelning till anställda i SSM kan komma att ske med ett högst antal aktier som motsvarar 100 tusen kronor per anställd.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 6 april 2017. Snarast därefter kommer en avräkningsnota att skickas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier erhåller inte något meddelande.

Besked om tilldelning

Besked om tilldelning för de som anmält sig via SEB beräknas kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 6 april 2017 via telefon 08-639 27 50. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt ISK eller depånummer.

De som anmält sig via Avanza:s Internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring klockan 09.00 den 6 april 2017.

Betalning för aktier som tilldelats genom SEB

Likvid beräknas dras från angiven värdepappersdepå eller ISK den 10 april 2017.

För ISK hos SEB gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer SEB, med användande av den likvid som hålls tillgänglig på anslutet konto, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till kontoinnehavaren för ErbjudandepriSET.

Betalning för aktier som tilldelats genom Avanza

För den som är depåkund hos Avanza beräknas likvid för tilldelade aktier dras den 10 april 2017. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 4 april 2017 till och med den 10 april 2017.

Bristande eller felaktig betalning

Om tillräckliga medel inte finns tillgängliga på värdepappersdepå eller ISK på likviddagen, eller om full betalning inte sker i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att tilldelas och överlåtas till annan part. Den som initialt fått tilldelning av aktier i Erbjudandet kan få bära mellanskillnaden om priset vid en sådan överlåtelse skulle understiga erbjudandepriSET.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 6 april 2017 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 10 april 2017. Observera att om full betalning inte sker i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att tilldelas och överlåtas till annan. Den part som initialt fått tilldelning av aktier i Erbjudandet kan få bära mellanskillnaden om priset vid en sådan överlåtelse skulle understiga erbjudandepriSET.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Registrering av tilldelade och betalda aktier hos Euroclear beräknas, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 10 april 2017, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i SSM som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Notering på Nasdaq Stockholm

Styrelsen för SSM har ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté beslutade den 6 mars 2017 att uppta SSM:s aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på den första handelsdagen.

Handeln beräknas påbörjas omkring den 6 april 2017. Betalda aktier kommer efter Joint Global Coordinators hantering av anmälan att överföras till av förvärvaren anvisat ISK eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till sådan förvärvare medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisat ISK eller värdepappersdepå förrän omkring den 10 april 2017.

I det fall aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens ISK eller värdepappersdepå förrän omkring den 10 april 2017, kan detta innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i Bolagets aktier påbörjas, det vill säga omkring den 6 april 2017, utan först när de förvärvade aktierna finns tillgängliga på ISK eller värdepappersdepån. Vidare kommer handeln att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 6 april 2017 beräknas ske med leverans och likvid den 10 april 2017.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Joint Global Coordinators genomföra transaktioner på Nasdaq Stockholm som stabiliserar marknadspriset på aktierna eller som behåller priset på en nivå som avviker från vad som annars skulle varit fallet på marknaden. Se vidare i avsnittet "*Avtal om placering av aktier – Stabilisering*".

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Detta ombesörjs av Euroclear eller förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltarens rutiner. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "*Vissa skattefrågor i Sverige*". Se även avsnitten "*Verksamhetsbeskrivning – Mål – Finansiella mål – Utdelningspolicy*" och "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelning och utdelningspolicy*".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att SSM, den Säljande Aktieägaren, och Joint Global Coordinators ingår ett placeringsavtal ("**Placeringsavtalet**"), vilket förväntas ske omkring den 5 april 2017, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. För information om villkor och förutsättningar för genomförandet av Erbjudandet och Placeringsavtalet, se vidare i avsnittet "*Avtal om placering av aktier*".

Övrig information

Att ABG Sundal Collier och SEB är Joint Global Coordinators innebär inte i sig att de betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("**förvärvaren**") som kund hos respektive bank. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via respektive banks kontor eller internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till SEB och Avanza. Personuppgifter som lämnats till SEB och Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka SEB och Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av SEB:s kontor och Avanza, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av SEB och Avanza genom en automatisk process hos Euroclear.

Marknadsöversikt

Om inte annat anges baseras informationen i detta avsnitt på SSM:s utvärdering av flera källor, däribland offentligt tillgängliga rapporter från bland annat fastighetsrådgivnings- och analysföretag. Branschundersökningar och publikationer anger i allmänhet att informationen hämtats från källor som förmodas vara pålitliga, men det finns inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Eftersom SSM inte har tillgång till de fakta och antaganden som ligger till grund för sådana marknadsdata, eller statistisk information och ekonomiska indikatorer i sådana tredjepartskällor, kan SSM inte verifiera informationen, och även om SSM anser att den är tillförlitlig finns det inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Såvitt SSM känner till och kan bedöma efter en jämförelse med annan information som publicerats av sådana källor har ingen information utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande. Prognoser och framtidsinriktade uttalanden i detta avsnitt utgör inte någon garanti för den framtida utvecklingen, och faktiska händelser och omständigheter kan avvika väsentligt från de aktuella förväntningarna. Ett antal olika faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser. Se avsnitten "Viktig information – Bransch- och marknadsinformation" och "Riskfaktorer".

Inledning

SSM är den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch med verksamhet i Stockholmsregionen. Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt, utvecklar SSM prisvärda och funktionssmarta bostäder med tidsenliga och attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer, strax utanför city till *morgondagens urbaniter* – en kundgrupp som omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år, som vill kunna utnyttja allt det som staden har att erbjuda och som vill prioritera mer i livet än boendet.

Det finns flera faktorer som påverkar marknadsförutsättningarna för bostadsutveckling i Sverige och framför allt i Stockholms län (Stockholmsregionen eller Storstockholm) för vilka merparten redogörs för i detta avsnitt.

Sveriges ekonomiska utveckling

Sveriges ekonomi har efter 2015 års starka avslutning fortsatt stärkts under 2016. Under 2016 års tre första kvartal mattades dock tillväxten av till att bli mer i linje med genomsnittet för tillväxten i Sverige under de senaste tio åren.¹⁾ I likhet med 2015 avslutades 2016 starkt då tillväxten sista kvartalet uppgick till 1,0 procent, rensat för säsongeffekter, jämfört med kvartalet innan. Sveriges BNP växte med 3,3 procent under 2016 jämfört med 4,1 procent under 2015.¹⁾ Förväntningarna för 2017 är en tillväxt om 2,2 procent.²⁾ Investeringarna har ökat snabbt under de senaste åren, bland annat på grund av ökat bostadsbyggande och ökad offentlig konsumtion. Framöver väntas investeringarna växa långsammare samtidigt som exporten och hushållens konsumtion förväntas ta över som draglok för tillväxten.²⁾

Arbetslösheten har fortsatt att sjunka och uppgick till 6,9 procent i slutet av 2016, samtidigt har sysselsättningsgraden fortsatt att stiga och uppgick till 67,2 procent, rensat för säsongeffekter, i slutet av 2016, vilket är i nivå med före finanskrisen.¹⁾ Ett orosmoln för den ekonomiska utvecklingen i Sverige är dock skevheten mellan utbud och efterfrågan på arbetsmarknaden, då många företag har brist på arbetskraft med viss kompetens samtidigt som arbetslösheten för andra grupper är hög. Denna skillnad förväntas bidra till att ökningen i sysselsättningsgraden kommer att mattas av något under 2017 och 2018.²⁾ Hushållens

konsumtion växte med 2,5 procent under 2016 och samtliga branschgrupper med undantag för beklädnadshandeln ökade under samma period. Även om hushållens egen syn på sin egen ekonomi försämrades något under december 2016 tyder nivån fortfarande på att hushållen är mer optimistiska än historiskt.¹⁾

Trots låga räntor fortsätter svenskarna att spara på spar-konton under 2016 även om takten har avtagit något. Låneökningstakten minskade under de två sista kvartalen 2016, vilket lär vara drivet av amorteringskravets införande den 1 juni 2016. Hushållens lån utgörs till nästan 80 procent av bostadslån hos bank och bostadsinstitut.¹⁾

Sveriges inflation ligger fortsatt under Riksbankens mål om två procent. Reporäntan är fortsatt låg och lämnades oförändrad på –0,5 procent vid det senaste penningpolitiska mötet den 14 februari 2017. Enligt Riksbanken är det fortsatt en högre sannolikhet att reporäntan inom den närmaste tiden sänks istället för höjs. Långsamma höjningar förväntas först i början av 2018.³⁾

Stockholms ekonomiska utveckling

Konjunkturen i Stockholmsregionen stärktes under det fjärde kvartalet 2016 och ligger nu på en nivå högre än normalt, förstärkningen består främst av en högre optimism hos företagen. Stockholm är landets jobb- och tillväxtmotor och har därför betydelse för hela landets välbefinnande.⁴⁾ År 2015 svarade Stockholm för nästan en tredjedel av Sveriges BNP. BNP-tillväxten har historiskt sett varit högre i Stockholmsregionen än i resten av Sverige, och mellan åren 2000 och 2014 växte Stockholms bruttoregionprodukt (BRP) med cirka 50 procent medan Sveriges BNP steg med cirka 31 procent under samma period.¹⁾

Mer än en fjärdedel av landets sysselsatta arbetar i Stockholms län.¹⁾ Arbetslösheten i Stockholmregionen har historiskt varit lägre än i Sverige som helhet. Vid utgången av 2016 låg arbetslösheten i Stockholmsregionen på 6,4 procent, att jämföra med 6,9 procent i Sverige som helhet¹⁾. Företag i Stockholmregionen uppger dock att de har svårt att rekrytera rätt arbetskraft på grund av bostadsbristen i regionen.⁵⁾ Under tredje kvartalet 2016 ökade sysselsättningen i Stockholms län mest inom IT-branschen samt för företag verksamma inom vård och omsorg.⁶⁾

1) SCB.

2) Konjunkturinstitutet.

3) Sveriges Riksbank.

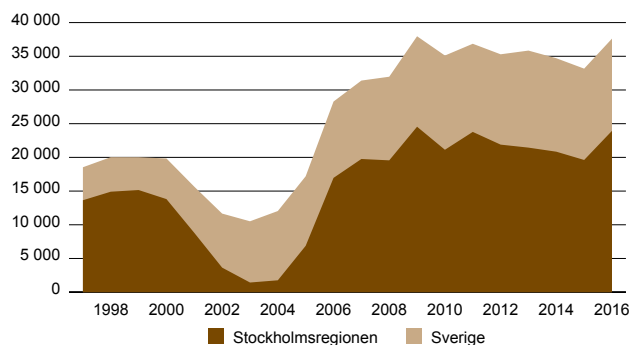
4) Stockholms Handelskammare.

5) Länsstyrelsen Stockholm.

6) Stockholms stad.

BNP-tillväxt

Källa: SCB

Historiska befolkningsökningen i Stockholms län

Källa: SCB

Sveriges befolkningsutveckling

Befolkningens utveckling och demografiska fördelning är primärt beroende av födelsenettet samt migrationsnettot. Födelsenettet i Sverige bidrar positivt till befolkningsökningen, då det föds fler människor än det dör, vilket följer av att den förväntade livslängden ökar år för år. Även landets demografi och ökad invandring påverkar den förväntade befolkningsökningen, såsom att de stora barnkullarna födda i början på 90-talet gjorde att antalet unga i åldrarna 19–24 nådde en kulmen 2013. En botennivå av antalet 19–24-åringar förväntas 2020 medan antalet 25–39-åringar förväntas öka med 300 tusen fram till 2025, vilket till stor del beror på de stora barnkullarna födda i början på 90-talet, men också till följd av den ökade invandringen¹⁾. För närvarande är invandringen till Sverige betydligt högre än utvandringen, vilket innebär en positiv nettomigration, och balansen förväntas förbli sådan under de närmsta åren med anledning av oroligheter i världen. Utöver flykt utgörs andra vanliga skäl till invandring till Sverige av studier och arbete, emedan utvandring från Sverige bland annat är beroende av arbetsmarknaden då många söker sig utomlands när det är svårt att få jobb i Sverige.¹⁾ Det är dock svårt att med säkerhet prognostisera immigrationens påverkan på befolkningsstillväxten i framtiden.

Stockholms befolkningsutveckling

Enligt Stockholms handelskammare är Stockholmsregionen en av de snabbast växande regionerna i Europa, och Europas snabbast växande huvudstad. Stockholms stad har idag dryga 900 tusen invånare och förväntas nå en miljon invånare år 2020.²⁾ Idag har Stockholms län över 2,2 miljoner invånare och de senaste tio åren har befolkningen ökat med över 350 tusen personer, vilket motsvarar två busslastar per dag (knappt 100 personer dagligen). Under 2015 ökade antalet invånare i Stockholms län med cirka 37 621 personer.¹⁾ Tillväxten förväntas fortsätta och fram till 2030 uppskattas invånarantalet öka med ytterligare 400 tusen personer till 2,6 miljoner invånare.³⁾

Befolkningsökningen har under de senaste åren till stor del bestått av flyttnettet, varav antalet inflyttningar har varit högre än antalet utflyttningar. År 2016 kan 60 procent av befolkningsökningen härledas till flyttnettet. Större delen av flyttnettet kan i sin tur härledas till inflyttning från andra länder eftersom nettoinflyttningen från utlandet har varit större än nettoinflyttningen från övriga Sverige sedan år 2000.¹⁾ Invandringen kan härledas till flykt från oroligheter och krigsområden men även till flytt för studier och arbete.

En stor del av landets flyttströmmar beror på att arbete eller studier föranleder flytt till storstäderna. Medan befolkningen på landsbygden har varit i stort sett oförändrad mellan 2010 och 2015 har urbaniseringsgraden, den andel av befolkningen som bor i tätorter, fortsatt att öka. Störst andel av befolkningsökningen sker i de större tätorterna med mer än 100 tusen invånare.¹⁾ Stockholms stad hade 2015 ett positivt flyttnetto gentemot kommuner utanför Stockholms län men ett negativt flyttnetto gentemot övriga kommuner i länet. De största flyttströmmarna var mellan Stockholms stad och övriga kommuner i länet, varav de allra största mellan Stockholms stad och Solna, Huddinge respektive Nacka vilket är i linje med historisk data.²⁾ Nya familjer flyttar till större lägenheter och hus utanför innerstaden medan unga vuxna söker sig till innerstaden. Inflyttningsöverskottet till Stockholms stad är störst bland unga vuxna i åldrarna 20–29 år, vilket är en stor anledning till Stockholms stads befolkningsökning.²⁾

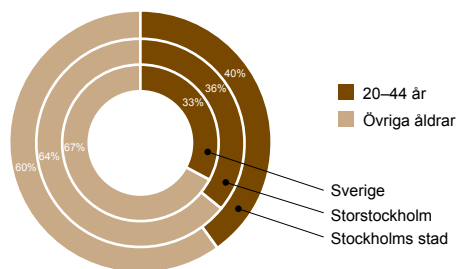
Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden vilket i sin tur påverkar flyttströmmarna. Personer i åldrarna 20–34 år flyttar mest, medan rörligheten minskar med ökad ålder. År 2016 stod åldersgruppen 20–34 år för cirka 46 procent av samtliga flyttar inom Sverige. Om åldersgruppen ökas till SSM:s målgrupp, 20–44 år, är motsvarande siffra cirka 58 procent.¹⁾ Stockholmsregionen har i sin demografiska spridning en större andel personer i åldern 20–44 år än Sverige som helhet, vilket rimligen borde öka andelen flyttar. Årligen säljs omkring 40 tusen lägenheter i Stockholmsregionen, varav nästan 55 procent har ett eller två rum.⁴⁾ Skulle antalet lägenhetsförsäljningar öka i takt med befolkningsstillväxten skulle det kunna innebära

1) SCB.
2) Stockholms stad.
3) Länsstyrelsen Stockholm.
4) Värderingsdata.

nästan 18 procent fler lägenhetsförsäljningar år 2030 jämfört med dagens 40 tusen.

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med resten av landet. Både Storstockholm och Stockholms stad har en högre andel unga vuxna än Sverige som helhet. Demografin påverkar efterfrågan på olika typer av bostäder. Yngre personer behöver mindre och billigare bostäder, medan äldre personer i större utsträckning har behov av tillgänglighetsanpassade bostäder.¹⁾

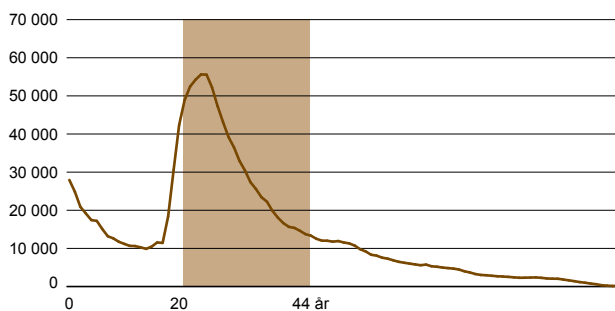
Demografi 2016



Källa: SCB

För att människor ska hitta en bostad och kunna flytta krävs en viss rörlighet och vakansgrad på bostadsmarknaden. I dagsläget begränsar bristen på bostäder rörligheten. För att öka och underlätta rörligheten, men även för att bättre utnyttja befintligt bostadsbestånd, behövs fler bostäder.¹⁾ Unga vuxna som ska in på bostadsmarknaden drabbas hårdast av en mindre rörlighet och bostadsbristen. Nybyggnation av små bostäder riktade till denna målgrupp skulle underlätta deras inträde på bostadsmarknaden.

Antal flyttar per ålder 2016

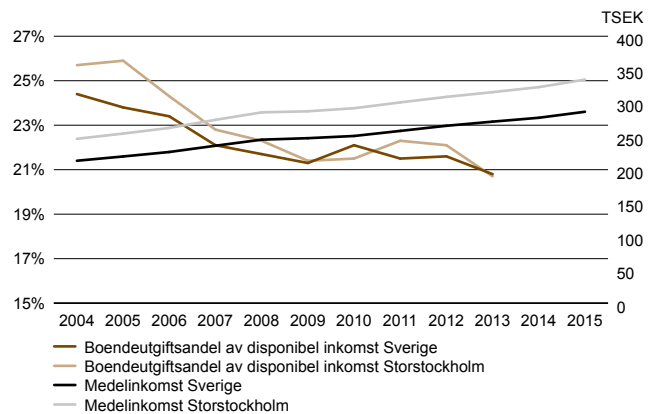


Källa: SCB

Betalningsförmåga och disponibel inkomst

Hushållens disponibla inkomst är en viktig faktor för utvecklingen av priserna på bostadsmarknaden. Betalningsförmågan påverkas av makrofaktorer såsom arbetslöshetsutveckling, inkomstutveckling och ränteutveckling. Den genomsnittliga boendekostnaden i relation till den disponibla inkomsten har under de senaste åren sjunkit. Bostadsrättsinnehavare lägger i genomsnitt en mindre andel av sin disponibla inkomst på boendet än hyresrättsinnehavare. Samtidigt som boendekostnaderna har minskat har den disponibla inkomsten ökat vilket innebär att svenskarna har fått mer pengar kvar att leva för varje månad. År 2015 var boendeutgiftsandel 20,7 procent i Sverige respektive 20,2 procent i Storstockholm.²⁾ Mellan åren 2006 och 2013 ökade den disponibla inkomsten för Sveriges hushåll med cirka 29 procent.²⁾ Stockholmsregionen är finansiellt stark och invånarna i Stockholms län hade 2015 i genomsnitt cirka 17 procent högre medelinkomst än befolkningen i Sverige som helhet.²⁾

Boendekostnad i relation till disponibel inkomst samt medelinkomst



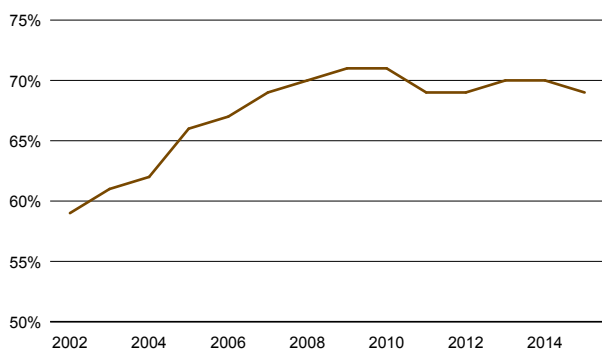
Källa: SCB

Belåningsgraden för nya bolån har varit relativt stabil på cirka 70 procent sedan 2008. Däremot har hushållens skulder ökat till följd av de stigande bostadspriserna.²⁾ Även skuldkvoten har ökat mot bakgrund av att hushållens skulder under en längre tid har ökat snabbare än inkomsterna, samtidigt som mängden ägda bostäder har ökat. År 2015 var hushållens totala skuldkvot cirka 177 procent av den disponibla inkomsten jämfört med cirka 166 procent år 2010. Samtidigt som skuldkvoten ökat har hushållens ränteutgifter minskat i förhållande till den disponibla inkomsten med anledning av de historiskt låga räntorna.²⁾ Andelen av hushållens inkomster som går till räntekostnader har över de senaste åren minskat väsentligt. Även den totala andelen av hushållens inkomster som går till låneutgifter, ränta och amortering, minskar trots ökad amortering. EU-kommissionen har uppmärksammat riskerna på den svenska bostadsmarknaden och föreslår att åtgärder vidtas.²⁾ Åtgärder för att minska skuldsättningen har vidtagits i form av amorteringskravet som infördes den 1 juni 2016.

1) Länsstyrelsen Stockholm.

2) SCB.

Genomsnittlig belåningsgrad, nya bolån



Källa: FI

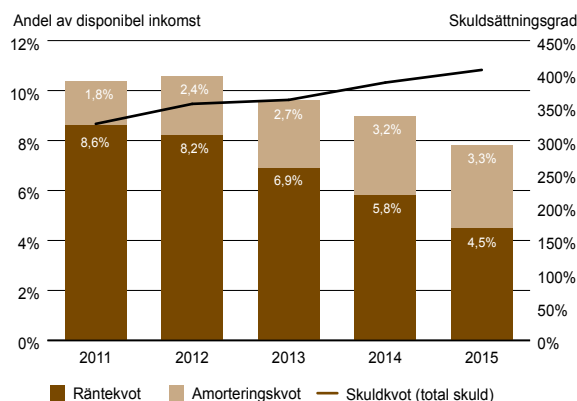
Bankerna började på grund av den ökade belåningsgraden ställa krav på ökad amortering redan innan amorteringskravet infördes. År 2015 amorterade 67 procent av alla hushåll på nya lån, vilket är högre jämfört med 2011 då motsvarande siffra var 44 procent. Innan bankerna beviljar bolån gör de en bedömning av hushållens betalningsförmåga genom en så kallad "kvar att leva på"-kalkyl för att uppskatta hur mycket hushållen har kvar av sin disponibla inkomst när boende- och levnadskostnader är betalda. Genom denna kalkyl säkerställer bankerna även att hushållen klarar av att betala högre räntor. Bankernas genomsnittliga kalkylränta var cirka 6,5 procent att jämföra med den genomsnittliga bolåneräntan om 1,7 procent i Finansinspektionens stickprov för 2015 med data från över 31 tusen hushåll.¹⁾

Trots den stigande skuldkvoten visar Finansinspektionens stresstester att hushållens betalningsförmåga förbättrats de senaste åren och att det är få hushåll som skulle få problem att betala av sina lån om räntorna stiger eller om inkomsterna minskar. Andelen hushåll med små marginaler har därmed minskat under de senaste åren.¹⁾

Utbud av bostäder i Stockholmsregionen

I Stockholms län bor cirka 2,2 miljoner personer fördelade på knappt en miljon bostäder.²⁾ Genomsnittet av 2,2 personer per hushåll är i linje med genomsnittet för Sverige som helhet.³⁾ Med undantag för åren 2003–2005 har relationen mellan befolkningsökningen och antalet färdigställda bostäder i Stockholms län sedan början av 1990-talet varit högre än 2,2, vilket har lett till en ackumulerad bostadsbrist, och samtliga kommuner i Stockholmsregionen uppgav i Bostadsmarknadsenkäten 2016 att de hade brist på bostäder. Det regionala målet om 16 tusen färdigställda bostäder årligen har fram till och med 2016 ännu inte uppnåtts men framtidsutsikterna är goda då både Boverket och Länsstyrelsen bedömer att bostadsbyggandet fortsatt kommer att ligga på höga nivåer.²⁾ Under 2016 färdigställdes enligt preliminära

Lånekostnad och skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst¹⁾



Källa: FI

1) Avser nya bolån.

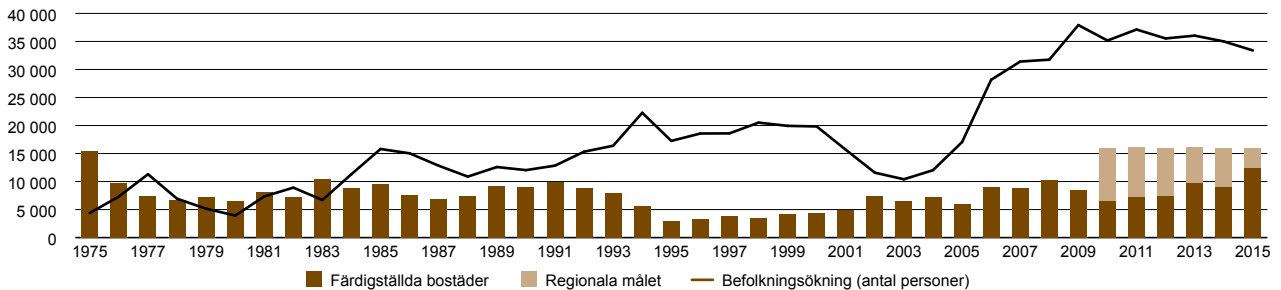
siffror från SCB 12 829 nya bostäder, varav 10 394 var lägenheter i flerbostadshus, jämfört med 12 352 färdigställda bostäder under 2015, varav 9 907 var lägenheter i flerbostadshus. Även antalet produktionsstartade lägenheter ökade under 2016 då 19 417 bostäder i Stockholms län påbörjades, varav 16 748 var lägenheter i flerbostadshus, jämfört med 13 576 påbörjade bostäder under 2015, varav 10 983 var lägenheter i flerbostadshus.³⁾ Länets kommuner indikerar ökat bostadsbyggande i planeringen av antalet nya bostäder, se avsnittet "Marknadsöversikt – Framtida byggande".

Stockholmaren bor på mindre yta än medelsvensken. I Stockholms stad var den genomsnittliga boytan år 2015 33 kvadratmeter per person, i Storstockholm var den genomsnittliga boytan 36 kvadratmeter medan motsvarande siffra för hela Sverige var 42 kvadratmeter³⁾. Av länets cirka en miljon bostäder har knappt hälften två eller tre rum. Tvåor och treor är den storlek som det byggts mest av under de senaste åren. Av länets bostäder var 37 procent hyresrätter år 2015, vilket är en minskning mot 1990 då motsvarande siffra var 60 procent. Förklaringen till den minskade andelen hyresrätter är ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, samt att det sedan mitten av 1990-talet byggts fler bostadsrätter än hyresrätter. Den minskade mängden hyresrätter samt höjda krav för beviljande av bostadslån har försvårat inträde på bostadsmarknaden. Bostadsbehovet är stort, framför allt av små lägenheter, både vad gäller hyres- och bostadsrätter. För att tillgodose medborgarnas olika behov behövs dock en blandning av bostadstyper gällande både storlek och ägandeform.²⁾

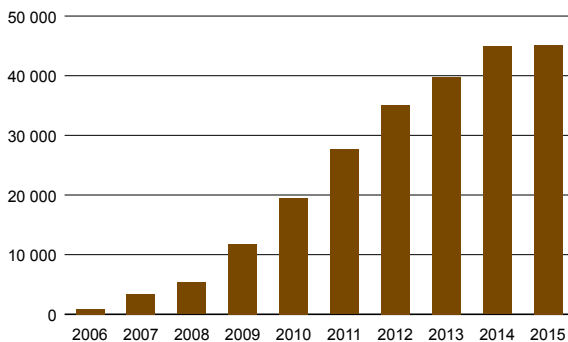
Cirka 556 tusen personer stod i slutet av 2016 i kö för att få en bostad hos Stockholms bostadsförmedling, och den genomsnittliga kötiden var nio år. Kön växer årligen och år 2005 var den genomsnittliga kötiden 4,7 år.⁴⁾ Nyproducerade lägenheter har dock kortare kötid med anledning av den högre hyran. Bristen på hyresrätter gör att allt fler tvingas söka sig till andrahandsmarknaden, bo kvar hos sina föräldrar eller hänvisas till bostäder som kräver kapitalinsats. Stockholmsregionen är den storstadsregion

1) FI.
2) Länsstyrelsen Stockholm.
3) SCB.
4) Bostadsförmedlingen Stockholm.

Tillskottet av bostäder samt befolkningsökning i Stockholms län



Källa: SCB, Länsstyrelsen

Ackumulerat bostadsunderskott sedan 2005¹⁾

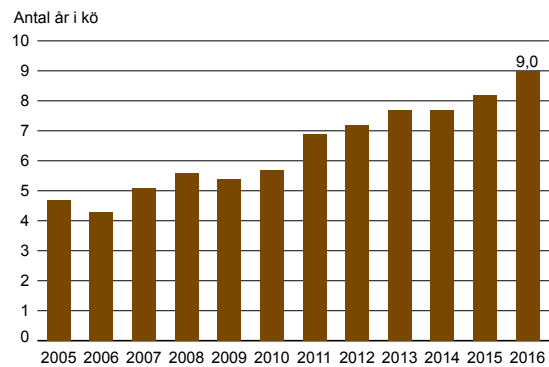
Källa: SCB

1) Ackumulerad bostadsbrist beräknat som ett behov av 0,5 lägenheter per person för befolkningsstillväxten för åldersgruppen överstigande 19 år justerat för antalet färdigställda enheter.

i Sverige där andelen unga vuxna som saknar egen bostad är högst. Bostadsbristen påverkar framför allt hushåll med litet eller inget sparat kapital och låga inkomster, vilket främst är utmaningar som unga, barnfamiljer och nyanlända människor står inför.¹⁾

En utbyggnad av kollektivtrafiken, framför allt den spårbundna kollektivtrafiken, ökar pendlingsmöjligheterna inom länet. Det största projektet är Citybanan som kommer att öppna under 2017, men även utbyggnaden av tunnelbanan förväntas ha stor

Genomsnittlig kötid hos Stockholms bostadsförmedling



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm

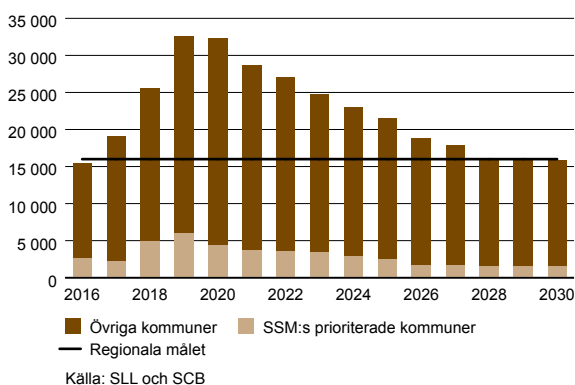
betydelse för bostadsbyggandet. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka centrum, Arenastaden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla skapar förutsättningar för kommunerna att bygga 78 tusen bostäder fram till 2030.¹⁾ Planerad byggstart för tunnelbaneutbyggnaden är 2018 och byggtiden förväntas vara sju till åtta år.²⁾ Exempel på ett annat område där den spårbundna kollektivtrafiken har haft stor betydelse för bostadsutvecklingen är Hammarby Sjöstad som fullt utbyggt beräknas bestå av cirka tolv tusen lägenheter.³⁾

- 1) Länsstyrelsen Stockholm.
- 2) SLL.
- 3) Stockholms stad.

Framtida byggande

I Storstockholm planerar kommunerna för byggandet av 334 tusen nya bostäder mellan 2016 och 2030, varav 290 tusen ligger i SSM:s prioriterade kommuner. Det höga antalet planerade bostäder innebär möjligheter för Storstockholms bostadsutvecklare att hitta nya projekt, men även byggföretagen ser en ökad efterfrågan på deras tjänster. Investeringarna i bostäder, lokaler och infrastruktur har i Storstockholm under flera år legat kring 50 miljarder kronor årligen, men under 2015 ökade investeringarna till cirka 85 miljarder kronor.¹⁾ Kommunernas bostadsplaner är ännu inte fullt detaljplanlagda vilket gör att tidplanerna kan komma att justeras. Ett bostadstillskott över det regionala målet skulle hjälpa till att minska bostadsbristen. Bostadsbristen i Stockholms län är hög och det ackumulerade underskottet är stort. Under perioden 2010–2015 tillkom i genomsnitt cirka elva tusen bostäder årligen jämfört med det regionala målet om 16 tusen bostäder.¹⁾

Kommunernas årliga planerade bostadstillskott i Storstockholm¹⁾



1) Bostadsbyggande mellan 2028–2030 är rapporterat som en konsoliderad siffra men har i grafen spridits jämt över åren.

Byggrätter

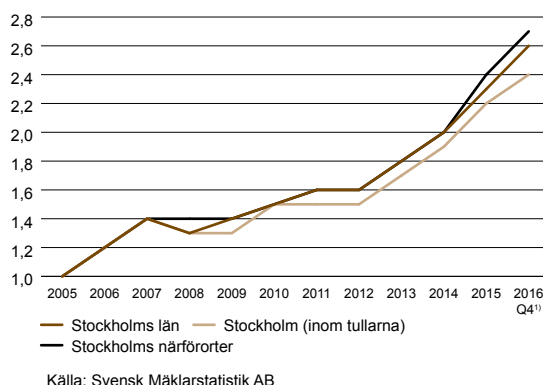
En förutsättning för bostadsutvecklarens verksamhet är tillgången på byggrätter. Fastighetsägarens möjlighet att bebygga en tomt med lägenheter förutsätter byggrätter, vari en byggrätt motsvarar en lägenhet. Byggrätter kan ackvireras av privata fastighetsägare och kommuner. Förvärv från privata fastighetsägare kan ske via enskild förhandling mellan säljare och köpare, alternativt via budgivning där flera potentiella köpare deltar. Genom markanvisningar fördelar staden mark till olika intressenter. En markanvisning innebär en rätt för innehavaren att under en viss tid ensam förhandla med kommunen om ny exploatering av marken, vilket kan ske via direktanvisning eller markanvisningstävling. Direktanvisning innebär att en intressent inkommer med förslag för utveckling av ett visst område som kommunen sedan godkänner.

En direktanvisning kan också ske genom att kommunen föreslår en viss byggherre för ett visst projekt. Markanvisningstävling innebär att en kommun samlar in förslag från intressenter på hur viss mark kan användas. Vinnaren av tävlingen bestäms av kommunen mot bakgrund av vissa urvalskriterier, vilka kan variera mellan olika markanvisningstävlingar. Under de första tre kvartalen 2016 anvisades 6 828 byggrätter via Stockholms stad. Priserna per kvadratmeter bruttoarea (BTA) varierade mellan 2,5 tusen och 31 tusen kronor.²⁾ Under 2016 markanvisades totalt 10 616 byggrätter via Stockholms stad.²⁾

Prisutveckling på bostadsmarknaden

Prisutvecklingen för bostadsrätter har under det senaste årtiondet varit stark i de områden där SSM verkar, med undantag för finanskrisen under 2008 och 2009. Utvecklingen har i relativa termer varit starkast i Stockholms närförorter. Marknadsförutsättningarna för boprisutvecklingen har under senaste åren förstärkts av befolkningstillväxt, ökad bostadsbrist, sjunkande räntor, samt växande disponibel inkomst. Samtidigt finns det faktorer som tyder på att prisutvecklingen borde ha stagnerat, som exempelvis att bolåneräntorna nått historiskt låga nivåer och ökade regleringar.³⁾ Efterfrågan har ändå varit högre än utbudet vilket har drivit priserna uppåt. I slutet av 2016 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Storstockholm 58 219 kronor, vilket motsvarar en prisökning med 157 procent sedan 2005.⁴⁾

Prisutveckling bostadsrätter



1) Genomsnittligt pris, 2016 Q4.

1) Länsstyrelsen Stockholm
2) Stockholms stad.
3) SCB.
4) Svensk Mäklarstatistik AB.

Regleringar och lagkrav

Lagar och regler kan införas på bostadsmarknaden för att dämpa prisutvecklingen samt öka rörligheten, vilket kan förbättra utnyttjandet av det befintliga beståndet. En stabil marknad är en viktig faktor för både säljare och köpare.

Amorteringskravet

Den 1 juni 2016 införde Finansinspektionen ett amorteringskrav för att dämpa hushållens skuldsättning. Amorteringskravet gäller för alla nya bolån som ges ut med bostad som säkerhet och innebär att nya bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med minst två procent av det ursprungliga lånebeloppet årligen till dess att belåningsgraden är 70 procent och därefter med minst en procent av det ursprungliga lånebeloppet årligen till dess att belåningsgraden är 50 procent. Reglerna gäller för bland andra banker som lämnar eller ökar kredit mot säkerhet i bostad. Förstagångsköpare av nyproducerade lägenheter får undantas från amorteringskravet under högst fem år enligt Finansinspektionen.¹⁾ Detta innebär en lättnad för bostadsutvecklare kunder, men förhindrar inte att banken ändå tillämpar amorteringskrav i sin utlåning även för dessa kunder.

Under de tre första månaderna efter amorteringskravets införande sjönk priserna på bostadsrätter i Sverige med två procent jämfört med samma period föregående år. Samma prisutveckling skedde även i centrala Stockholm samt Storstockholm.²⁾ Marknaden återhämtade sig dock snabbt och visar återigen stigande priser även om tillväxttakten är lägre. Under 2016 steg priserna på bostadsrätter med sex procent i Stockholms län och fyra procent inom tullarna i Stockholm jämfört med 2015.²⁾

Övriga regleringar

Den 8 december 2016 beslutade Riksdagen att det tidigare taket för uppskov av reavinstskatt om 1,45 miljoner kronor vid försäljning av bostad kommer att slopas för försäljningar som sker under perioden 21 juni 2016 till 30 juni 2020. Regeringen bedömer att slopandet av taket under en begränsad tidsperiod ökar incitamenten att flytta.³⁾ Andra åtgärder som diskuteras för att öka rörligheten på bostadsmarknaden är att införa ett skuldkvotstak som skulle innebära en maxgräns på lånebeloppet i förhållande till disponibla inkomsten, samt nedtrappning av ränteavdragen.⁴⁾

Konkurrenssituation

Informationen i avsnittet är baserad på tillgänglig publik information från de i avsnittet nämnda konkurrenterna samt Bolagets egna bedömningar.

SSM är en bostadsutvecklare som verkar utifrån visionen om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Koncernen utvecklar bostäder med hög funktionalitet inbyggd i varje kvadratmeter med närhet till allmänna kommunikationer strax utanför city. SSM är en av få aktörer i Stockholmsregionen med denna strategi som helhetskoncept. Koncernen utvecklar bostäder för målgruppen man har valt att benämna *morgondagens urbaniter*, vilket innebär hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år. I detta segment är efterfrågan på bostäder hög samtidigt som konsumenten vill ha pengar över när boendet är betalat. SSM överväger noga läget innan byggrätter

förvärvas eftersom målgruppen värderar spårbunden kollektivtrafik och total restid högre än geografiskt avstånd.

På marknaden för nybyggnation av bostäder i Stockholm möts SSM av konkurrens från flera typer av aktörer. Exempel på sådana aktörer är bland annat större byggbolag med projektutvecklingsverksamhet såsom NCC, Peab, Skanska och Veidekke, samt projektutvecklingsbolag med eller utan egen byggverksamhet såsom Alm Equity, Besqab, BoKlok, Bonava, Einar Mattsson, HSB, Ikano Bostad, JM, Järntorget, Oscar Properties, Riksbyggen och Tobin Properties.

Vissa aktörer är likt SSM regionala medan andra är rikstäckande. Gemensamt för samtliga av SSM:s konkurrenter är dock att de konkurrerar om byggrätter i Stockholmsområdet.

Segmentering av marknaden

Enligt SSM kan aktörerna på marknaden delas in i fyra grupper: de som bygger exklusivt i perifera lägen, de som bygger exklusivt i centrala lägen, de som bygger prisvärt i perifera lägen samt de som bygger prisvärt i citynära lägen. SSM bygger prisvärda lägenheter i citynära lägen och anser sig ha en unik position i sin grupp tack vare den starka fokuseringen på målgruppen *morgondagens urbaniter* genom att bygga attraktiva och yteffektiva bostadsrätter med sociala ytor i Stockholmsområdet.

Exklusivt i perifera lägen

Segmentet exklusivt i perifera lägen består av exklusiva bostäder i lugna miljöer. Där såväl läge som boendets standard är prioriterat. Målgruppen i segmentet består framför allt av familjer och blivande pensionärer som ställer höga krav på sitt boende. Aktörer i detta segment bedöms bland annat vara Bonava, HSB och Veidekke.

Exklusivt i centrala lägen

Segmentet exklusivt i centrala lägen består av exklusiva boenden i centrala miljöer. Där såväl läge som boendets standard är prioriterat. Målgruppen i segmentet består främst av kapitalstarka personer i medelåldern samt blivande pensionärer som exempelvis sålt sin villa för att flytta in till innerstaden. Aktörer i detta segment bedöms bland annat vara Einar Mattsson, JM, Oscar Properties, Riksbyggen och Tobin Properties.

Prisvärt i perifera lägen

Bostäderna i det här segmentet är prisvärda i en lugn omgivning nära djur och natur. Ett lugnt område är viktigare än den individuella boendestandarden. Målgruppen i segmentet består främst av familjer och 40-talister som vill komma bort från den stressiga vardagen. Aktörer i detta segment bedöms bland annat vara BoKlok, Järntorget och Peab.

Prisvärt i citynära lägen

Bostäderna i det här segmentet är prisvärda och ligger i närhet till city med bra läge och en bra planlösning som prioritet. Målgruppen i segmentet består främst av unga vuxna i åldrarna 20–44 år som har inlett sin professionella karriär och som lever i singel- eller särbohushåll. SSM bedömer att de ingår i detta segment tillsammans med exempelvis Besqab och Ikano Bostad.

1) FI.

2) Svensk Mäklarstatistik AB.

3) Regeringskansliet.

4) SCB.



Verksamhetsbeskrivning

Översikt

SSM är den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch med verksamhet i Stockholmsregionen. Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt, utvecklar SSM prisvärda och funktionssmarta bostäder med tidsenliga och attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer, strax utanför city till *morgondagens urbaniter* – en kundgrupp som omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år, som vill kunna utnyttja allt det som staden har att erbjuda och som vill prioritera mer i livet än boendet.

Historik

Entreprenördriven organisation med fokus på egen förvaltning – 1993–1998

SSM har varit verksam sedan 1993 då det grundades av Ralf Steneskog tillsammans med Bolagets huvudägare Ulf Sjöstrand och Ulf Morelius, därav namnet SSM. Affärsidén var till en början att förvärva, äga och förvalta bostadsfastigheter i Stockholm. SSM förvärvade på kort tid mer än två tusen lägenheter för egen förvaltning. Dessutom konverterades cirka 20 tusen kvadratmeter lokaler till över 200 bostadslägenheter. År 1996 köptes Ralf Steneskog ut av medgrundarna. I slutet av 1990-talet avvecklades fastighetsbeståndet samtidigt som affärsidén utvecklades till att enbart fokusera på projektutveckling av bostäder och nyproduktion.

Omstöpning med fokus på projektutveckling och nyproduktion – 1999–2010

Ett antal större projekt utvecklades och producerades av SSM såsom Sjöfortet i Gröndal där 109 lägenheter färdigställdes samt projekten Midsommarblomman, Ängsblomman, Blomsteräng, Midsommarblomster och Ängsgräset vid Telefonplan där över 350 lägenheter färdigställdes mellan år 2005 och 2010, vilka har varit betydelsefulla för Koncernens utveckling och framgång.

Begränsningen av kapital, lämpliga byggrätter och interna resurser resulterade i att Koncernen fokuserade på ett eller ett fåtal projekt åt gången, vilket hämmade utveckling och expansion.

Nya samarbeten och expansion – 2011–2016

Under 2011 ingick SSM och tjänstepensionsbolaget Alecta ett joint venture-avtal med syftet att förvärva kontor och industrifastigheter för konvertering till bostäder. Målsättningen med samarbetet är nu att utöka den gemensamma projektportföljen för att tillsammans kunna utveckla fler attraktiva bostadsrätter i Stockholmsområdet.

En ny affärsplan fastställdes i samband med att nuvarande verkställande direktör rekryterats. Den sedermera uppdaterade planen innebar 500 byggstarter årligen från 2017, antingen genom externa samarbeten eller i egen regi. I affärsplanen definierades och fastställdes också Bolagets fokus på kundsegmentet *morgondagens stockholmare*.

I februari 2013 förvärvade SSM 50 procent av bolaget Studentbacken AB, med avsikten att kunna erbjuda studentlägenheter i form av både bostadsrätter och hyresrätter. Studentbackens affärsidé är att bygga yteffektiva studentlägenheter med hög kvalitet och smarta lösningar.

Under 2014 inledde SSM ett samarbete med Profi Fastigheter för att utveckla Centralkvarteret i Järla sjö. Samarbetet utökades under 2016 med gemensam utveckling av ett bestånd vid Brommaplan.

I december 2016 inledde SSM och LIBU Invest ett samarbete genom att bilda ett joint venture-bolag för att gemensamt genomföra ett projekt i Nacka Stad med ambitionen att producera 350 lägenheter, varav merparten för hushåll bestående av en till två personer.

SSM är idag en av Stockholms ledande bostadsutvecklare och har under nära 25 år i branschen deltagit i utvecklingen av flera attraktiva bostadsområden i regionen såsom Telefonplan och Fruängen. Projekten har varierat i storlek och komplexitet. Totalt har över 1,5 tusen lägenheter utvecklats, byggts och sålts av SSM, utöver de projekt av konverterings- och uthyrningskaraktär som utfördes av Koncernen under 90-talet.

Entreprenördriven organisation med fokus på egen förvaltning	1993	<ul style="list-style-type: none"> SSM grundas av Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand och Ralf Steneskog och verksamheten startas i Stockholm.
	1996	<ul style="list-style-type: none"> Genom egna projekt samt förvärvade projekt i Rinkeby och Jordbro har SSM i detta skede över två tusen lägenheter under förvaltning. Ralf Steneskog köps ut av Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand.
	1998	<ul style="list-style-type: none"> Projekten i Jordbro och Rinkeby avyttras till GE Real Estate.
Omsättning med fokus på projekt-utveckling och nyproduktion	1999	<ul style="list-style-type: none"> Projekt i Nacka, Telefonplan och Fruängen förvärvas. Affärsplanen revideras och SSM satsar på utveckling av bostadsrätter.
	2003	<ul style="list-style-type: none"> Utveckling och byggnation av projekt i Nacka påbörjas.
	2005	<ul style="list-style-type: none"> Det första av flera bostadsprojekt vid Telefonplan påbörjas.
	2009	<ul style="list-style-type: none"> Utveckling och byggnation av projekt i Fruängen påbörjas och färdigställs under 2012 och 2013.
Nya samarbeten och expansion	2011	<ul style="list-style-type: none"> Ett långsiktigt joint venture-avtal med Alecta ingås.
	2012	<ul style="list-style-type: none"> Mattias Roos tillträder som verkställande direktör i november. Ny affärsplan antas med målet att från 2017 byggstarta 500 lägenheter per år.
	2013	<ul style="list-style-type: none"> SSM ger i december 2013 ut en obligation om 200 miljoner kronor som noteras för handel på Nasdaq Stockholm i december 2014. Två nya projekt förvärvas inom samarbetet med Alecta, West Side Solna och The Lab, bestående av totalt 532 byggrätter. 369 lägenheter byggstartas i tre projekt under året.
	2014	<ul style="list-style-type: none"> Totalt nästan 900 byggrätter förvärvas under året, däribland Koncernens hittills största projekt i egen regi – Bromma Tracks. Joint venture-avtal med Profi Fastigheter tecknas. 515 lägenheter i två projekt byggstartas under året.
	2015	<ul style="list-style-type: none"> En uppdaterad affärsplan antas med mål om ett tusen årliga byggstarter från och med 2018. Totalt 513 byggrätter förvärvas under året. 547 lägenheter byggstartas i fyra projekt under året.
	2016	<ul style="list-style-type: none"> Ett nytt obligationslån om 400 miljoner kronor inom en total ram om 700 miljoner kronor emitteras. I samma transaktion löstes det tidigare obligationslånet om 200 miljoner kronor från 2013. Förvärvar nära tre tusen byggrätter. Utser ny styrelse som beslutar om ny affärsplan med avsikten att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1,8 tusen byggstarter per år. 238 lägenheter byggstartas i fyra projekt under året. Omlokaliserad markanvisning för Tellus Towers erhålls.
	2017	<ul style="list-style-type: none"> Nya finansiella mål offentliggörs. Vinner markanvisning i Täby Park motsvarande 270 byggrätter. Ett nytt projekt motsvarande 260 byggrätter inom Stockholms kommun förvärvas.

Affärsidé, vision, målgrupp och kundlöfte

Affärsidé

Utifrån kundernas behov förvärva, utveckla, sälja och bygga bostäder för *morgondagens urbaniter*.

Vision

För en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt.

Målgrupp

SSM:s målgrupp – *morgondagens urbaniter* – befinner sig i en händelserik del av livet med nya jobb eller studier, relationer och bekantskaper. De lever i hushåll med en eller två personer och prioriterar mer än bara sitt boende, till exempel vill de ha nära till stadens puls, med ekonomiskt utrymme för aktiviteter såsom 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 således viktigt för målgruppen.

Kundlöfte

SSM:s kundlöfte är att se till att fler människor har råd att leva ett rikare liv genom att ge fler möjlighet att bo bra. Detta gör Koncernen genom att bygga lägenheter där varje kvadratmeter tas väl tillvara, i lägen nära kommunikationer utanför innerstaden. Därmed skapar SSM bostäder till ett överkomligt pris för *morgondagens urbaniter* som vill leva ett rikare och aktivt liv. Kundlöftet sammanfattas i SSM:s motto: *Bo mindre. Lev större.*

Mål

Operativa mål

SSM har för avsikt att från och med 2017 påbörja byggnation av cirka ett tusen lägenheter, för att därefter årligen successivt utöka volymen av bostadsstarter med målet att från och med 2021 starta 1,8 tusen lägenheter per år.

Enligt SSM:s affärsplan ska Bolagets erbjudande år 2018 innehålla 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder.

Finansiella mål

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

Soliditet

SSM:s soliditet ska överstiga 30 procent.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen ska överstiga 20 procent.

Räntabilitet på eget kapital

Räntabilitet på eget kapital ska överstiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

SSM:s räntetäckningsgrad definieras som rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger.

Utdelningspolicy

SSM:s mål är att från och med årsstämman 2018 lämna utdelning till aktieägarna om minst 30 procent av resultatet efter skatt. Bolagets utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas

avkastning på insatt kapital som Bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.

Styrkor och konkurrensfördelar

SSM är en av de ledande bostadsutvecklarna i Storstockholmsområdet med ett unikt koncept – *Bo mindre. Lev Större.* – som vänder sig till vad Bolaget benämner *morgondagens urbaniter*. SSM bedöms ha flera styrkor och konkurrensfördelar som sammantaget ger Koncernen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och en stark position inom sin nisch.

Stark strukturell tillväxt för bostadsutveckling i Storstockholmsområdet

SSM är verksamt på bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet, vilken kännetecknas av särskilt gynnsamma förhållanden. Regionen har en hög förväntad befolkningstillväxt där antalet invånare förväntas att växa från cirka 2,2 miljoner år 2015 till nära 2,6 miljoner år 2030. Den starka tillväxten kan förklaras av faktorer såsom ett positivt födelsenetto hos den befintliga populationen, en ökande urbanisering med en koncentration av ekonomisk aktivitet till storstadsregionerna och en hög invandring, både från andra regioner i Sverige såväl som från andra länder.

Utifrån ett ekonomiskt makroperspektiv kännetecknas Sverige såväl som Storstockholmsområdet av god BNP-tillväxt, ökande disponibel inkomst och låg arbetslöshet i kombination med en miljö med låga räntor. Sveriges BNP växte med 3,3 procent under 2016 och förväntad tillväxt under 2017 är 2,2 procent.¹⁾ Trots en robust och växande ekonomi har nybyggnationen av bostäder under en längre tid inte lyckats möta den starka efterfrågan som föreligger, vilket innebär att bostadsförsörjningen är eftersatt. Samtliga kommuner i Stockholms län har rapporterat bostadsbrist under 2016 och länets uttalade mål om 16 tusen färdigställda lägenheter per år har till och med 2016 inte uppnåtts. I Stockholms läns landstings befolkningsprognoser förväntas befolkningen i Stockholms län att fortsätta öka, och kommunerna i regionen planerar att kunna färdigställa 334 tusen nya lägenheter fram till år 2030. SSM anser att omkring 290 tusen av dessa potentiella bostäder planeras i kommuner som är av strategiskt intresse för Bolaget. SSM ser därmed betydande möjligheter att kunna förvärva nya projekt i områden som är relevanta för dess målgrupp.

Ledande bostadsutvecklare i ett attraktivt nischsegment

SSM är en av de ledande bostadsutvecklarna i Storstockholmsområdet med omkring 1,5 tusen färdigställda lägenheter sedan starten, cirka 1,5 tusen lägenheter i produktion och en byggrättsportfölj på cirka 3,8 tusen lägenheter per 31 december 2016. Bolaget vänder sig till vad man benämner *morgondagens urbaniter*, personer i åldrarna 20–44 år som arbetar och/eller studerar och lever i ensam-, sambo- eller särbohushåll. Personerna i målgruppen befinner sig typiskt sett tidigt i såväl arbets- som bostadskarriären, har en urban livsstil, önskar att ha nära till stadens puls och är frekventa besökare av restauranger, barer och kulturella evenemang. SSM:s erbjudande till dessa personer består av bostadsrätter, hyresrätter och studentlägenheter där fokus ligger på att utveckla mindre, yteffektiva och väl designade lägenheter i citynära lägen med närhet till spårbundna kommunikationer. SSM bedömer att detta är ett attraktivt koncept för sin målgrupp och som väl kommer att tillgodose bostadsbehovet hos *morgondagens urbaniter*.

1) Konjunkturinstitutet.

Statistik från SCB visar att genomsnittssvensken flyttar omkring tio till tolv gånger under sin livstid. Åldersgruppen 20–44 år, som utgör SSM:s målgrupp, är överrepresenterade i antal flyttar relativt andra åldersgrupper. År 2015 utgjorde personer i åldersgruppen 20–44 år 31 procent av befolkningen i Sverige, 36 procent av befolkningen i Stockholms län och 41 procent av befolkningen i Stockholms kommun, men stod för hela 58 procent av antalet flyttar i riket.

Välbeprövad affärsmodell med en tydlig historik som totalentreprenör

SSM och dess joint ventures har sedan 2009 genomgående agerat totalentreprenör och tagit ett helhetsansvar för sina bostadsutvecklingsprojekt i termer av att förvärva, utveckla, sälja och bygga lägenheter. Genom detta har SSM kunnat bygga upp en industriell erfarenhetsbas med ett brett nätverk av underentreprenörer, materialleverantörer, kommuner, fastighetsägare och fastighetsmäklare.

Förvärvs- och utvecklingsprocessen drivs enkom av förutsättningarna för att förädla byggrätten till ett attraktivt boende för Koncernens målgrupp. Under den processen uppstår ofta möjligheten till att addera fler lägenheter per markyta än vad som ursprungligen var planerat. Detta innebär fler producerade lägenheter på befintligt markbestånd och ofta en ekonomisk fördel för Koncernen som erhåller fler lägenheter till försäljning. SSM:s byggrättsportfölj uppgick per 31 december 2016 till omkring 5,3 tusen byggrätter, samtliga i citynära lägen med närhet till knutpunkter för lokaltrafik med en reell potential att utvecklas till mindre, yteffektiva och funktionella lägenheter.

Koncernen ställer upp interna krav på minst 50 procent förköpta lägenheter innan byggstart kan ske. Detta krav blir framför allt aktuellt för projekt som inte finansieras med hjälp av banklån. Om banker finansierar projekt kan istället den aktuella banken ställa andra krav på förköp. Kravnivån varierar beroende på konjunktur men vid tiden för detta Prospekt krävs mellan 60–80 procent förköpta lägenheter för att utge byggnadskreditiv så att byggnationen kan börja. Alla ingångna förhandskontrakt är legalt bindande, där SSM tillsammans med bostadsrättsföreningen har rätt till kompensation för eventuell ekonomisk skada i det fall en intressent inte skulle fullfölja ett köp. Sammantaget är SSM av uppfattningen att detta skapar trygga förutsättningar för bostadsköparna, bostadsrättsföreningarna samt för Koncernen och dess intressenter.

Byggprocessen styrs och kontrolleras av SSM genom tjänstemän som är anställda av Koncernen och som befinner sig på byggarbetsplatsen. Övriga resurser och arbetskraft erhålls genom flera underentreprenader vilka upphandlas för respektive projekt. SSM har starka och mångåriga relationer med flera underentreprenörer, vilket har visat sig öka både kostnadskontrollen och benägenheten att hitta möjligheter för kostnadsbesparingar i processen. Tjänster inom fastighetsförvaltning utförs sedan 2016 av egna anställda som även planeras sköta den löpande driften av ett framtida eget fastighetsbestånd.

Koncernen har en historik av framgångsrika samriskprojekt i joint ventures. SSM:s förmåga att ingå joint ventures understryker den kommersiella attraktionskraften i SSM:s identifierade projekt såväl som Koncernens förmåga att vidareutveckla dessa. Joint venture-projekt ingås vanligen för att erhålla delfinansiering av ett projekt, vilket möjliggör för Koncernen att ta sig an ett flertal större projekt parallellt samt för att erhålla och utveckla attraktiva byggrätter där partnerföretaget inte äger möjligheten att utveckla byggrätterna i egen regi. SSM har bedrivit tio joint venture-projekt under de senaste tio åren.

Solid finansiell historik med kraftig vinsttillväxt – hänförligt till egna projekt såväl som till joint venture-projekt

Den goda historiska finansiella utvecklingen för SSM förklaras av en hög aktivitet inom bostadsutveckling, där Koncernen under åren 2014–2016 förvärvat 887, 513 respektive 2 951 byggrätter.

Koncernens intäkter har följt denna positiva trend med en utveckling under åren 2014–2016 om 411, 351 respektive 650 miljoner kronor. Motsvarande intäktsutveckling efter full konsolidering av Koncernens joint venture-projekt uppgår till 1 144, 1 195 respektive 1 398 miljoner kronor under samma period.

Koncernens rörelseresultat, som innehåller bidrag både från egna- och joint venture-projekt, uppgick till 63, 102 respektive 187 miljoner kronor för åren 2014–2016, vilket motsvarar en rörelsemarginal om 15, 29 respektive 29 procent under samma period. Rörelsemarginalen har expanderat kraftigt under perioden som en konsekvens av den ökade projektaktiviteten och andelen joint venture-projekt i portföljen.

Koncernens eget kapital har utvecklats väl och uppgick till 81, 174 respektive 301 miljoner kronor för perioden 2014–2016, med en avkastning på eget kapital om 54, 75 respektive 61 procent. Balansräkningen förstärktes under samma period och soliditeten uppgick till 20, 32 respektive 29 procent.

Erfaren ledningsgrupp och projektorganisation med stöd av långsiktiga och engagerade ägare

SSM har en erfaren ledningsgrupp med bred erfarenhet inom bostadsutveckling och har färdigställt sex projekt bestående av över 500 lägenheter samt har förvärvat 4 351 byggrätter under perioden 2014–2016. År 2012 lanserade Bolaget en ny affärsplan som resulterat i en gradvis förstärkning av organisationen både på projektnivå i termer av platschefer, projektledare och produktionsledare såväl som på central nivå i termer av funktionerna affärsutveckling, marknadsföring, finans, inköp och IT. Idag består organisationen av cirka 70 anställda på heltidsbasis. Denna organisation är väl rustad i termer av resurser och kunnande för att möjliggöra fortsatt expansion av verksamheten i linje med de operativa och finansiella målen. Bolagets grundare, Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand som idag indirekt äger SSM, står för historik, kontinuitet och är idag aktiva på styrelsenivå i Bolaget.

Unik plattform och stark projektportfölj för ytterligare expansion och tillväxt

Som den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch i Storstockholmsområdet är SSM väl positionerat för att utveckla sin byggrättsportfölj och Koncernen besitter en beprövad förmåga att över tid förvärva nya byggrätter med en reell potential att omsättas till attraktiva lägenheter. Koncernen utvärderar kontinuerligt ett brett spektrum av projekt, alltifrån mindre projekt av enklare karaktär (såsom The Loft) till stora mer komplexa projekt (såsom Tellus Towers). I samband med sådana utvärderingar för Koncernen även diskussioner och förhandlingar med olika parter avseende bland annat förvärv av byggrätter och ingående av nya, eller förändringar av befintliga, joint ventures. Exempelvis utvärderar Bolaget per dagen för detta Prospekt möjligheterna till att ingå ett joint venture med en ny part avseende ett projekt som innefattar cirka 400–500 bostäder. Vidare avser Exploateringsnämnden att besluta om en kompletterande markanvisning avseende Koncernens projekt Spånga Studios den 6 april 2017.

I tillägg till den närtida utvecklingspotentialen i Koncernens byggrättsportfölj utgör Tellus Towers-projektet en unik och attraktiv möjlighet som kan komma att bli en milstolpe i svensk bygghistoria. Projektet består av två byggnader med omkring 660 och 580 byggrätter fördelade över 78 respektive 58 våningar,

samt en byggnad med omkring 20 byggrätter. Vid dess färdigställande skulle projektet utgöra en signifikant positiv intäkt- och resultat effekt för SSM. För ytterligare information om Tellus Towers-projektet, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Projektportfölj – Urval av projekt under utveckling".

I Storstockholmsområdet har SSM identifierat prioriterade kommuner som av Bolaget uppskattas vara synnerligen aktuella och mottagliga för SSM:s koncept, då dessa kommuner bland annat har en hög andel ensamhushåll samt hushåll utan barn inom åldersgruppen 20–44 år. Exempel på sådana kommuner är bland annat Danderyd, Järfälla, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg och Täby. Som ett komplement till verksamheten i Storstockholmsområdet undersöker SSM möjligheten för etablering i Uppsala, som Bolaget anser ha motsvarande underliggande trender och mottaglighet för SSM:s koncept. Med nuvarande marknadsläge är en stor mängd aktörer aktiva inom bostadsutvecklingsbranschen, framför allt i och omkring nordiska huvudstäder där det råder befolkningstillväxt. Detta har lett till en fragmenterad marknad med långsiktig potential för framtida konsolidering.

SSM ser möjligheter att investera i strategiskt intressanta förvaltningsfastigheter i syfte att maximera driftsnettot och utvinna potentialen att utveckla nya byggrätter. SSM har kunskap och

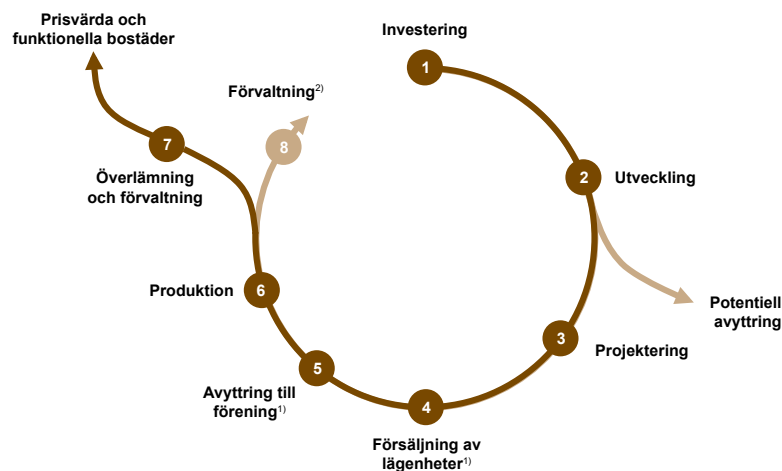
rutiner på plats för fastighetsförvaltning genom SSM Property Services, vilket är Koncernens interna organisation för fastighetsförvaltning. SSM Property Services ansvarar för förvaltningen av Koncernens sålda fastigheter i minst två år efter att överlämning skett från SSM till bostadsrättsföreningar. På sikt har SSM Property Services potential att förvalta en framtida portfölj av SSM:s förvaltningsfastigheter.

Affärsmodell

SSM:s affärsmodell är att förvärva, utveckla, sälja och producera attraktiva bostäder inom storstadsregioner. Ledning och medarbetare har i en gemensam process enats om att sammanfatta Bolagets kärnvärden i ledorden energi, engagemang, glädje, innovation och inspiration. Dessa fem ord omsluter Bolagets affärsmodell och präglar relationer och samarbeten mellan medarbetare och kunder, leverantörer och samarbetspartners.

Bolaget särskiljer sig från många andra aktörer inom branschen genom att vara en renodlad bostadsutvecklare som jobbar mot en specificerad målgrupp. SSM äger hela sin affärsprocess och genomför alla delar av bostadsutvecklingen med egna tjänstemän.

SSM:s affärsprocess



1) Steg 4 och 5 avser utveckling av bostadsrätter

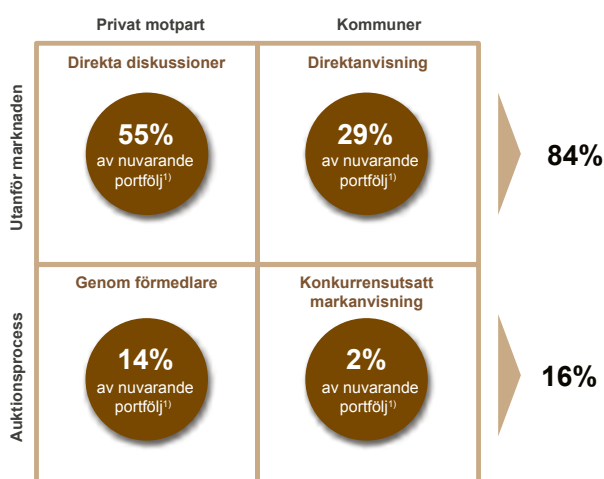
2) SSM kan förvalta hyresrätter som utvecklats för att tas upp som förvaltningsfastighet inom Bolaget

1. Investering

Investering genomförs i fastigheter eller råmark där potential till värdetillväxt har identifierats. Två faktorer är avgörande för projektutveckling med god lönsamhet: att hitta attraktiva byggrätter till rätt pris, samt att utveckla bostäder som tilltalar Bolagets målgrupp. Inom SSM finns gedigen bransch erfarenhet för att identifiera dessa projekt och Bolaget arbetar aktivt med att förvärva nya projekt. SSM:s investeringskommitté, som består av styrelsemedlemmar i Bolaget, beslutar om strategiska förvärv där potential till värdetillväxt har identifierats och kartlagts. Förvärv kan ske med både privata ägare och kommuner som motpart. SSM håller en löpande dialog med privata fastighetsägare, politiker och tjänstemän i strategiska kommuner, det vill säga

kommuner längs den spårbundna trafikens sträckningar. Bolaget arbetar aktivt med att erhålla direktanvisningar av byggrätter från kommunerna genom att på eget initiativ presentera kreativa idéer för utveckling av bostäder. SSM deltar även i anbudsstävlingar som kommunerna utlyser, i vilka urvalskriterierna kan variera. Bolagets tydliga målgrupp innebär många gånger en fördel i kontakten med kommunerna. Detta eftersom välplanerade, funktionellt designade och yteffektiva lägenheter bidrar till en hållbar utveckling av stadsmiljön. Moderna bostadskomplement som bilpooler, och gott om cykelparkeringar tenderar också att uppskattas av kommunerna. Som ett resultat av SSM:s aktiva arbete med löpande dialoger och kreativa arbete har ungefär 80 procent av Koncernens projektportfölj förvärvat utanför

auktionsprocesser, antingen bilateralt med en privat motpart eller via direktanvisning med en kommun som motpart. Vid förvärv är SSM:s köp normalt villkorat av godkänd detaljplan som vunnit laga kraft. I praktiken innebär det att merparten av köpeskillingen endast betalas av SSM efter att en detaljplan vunnit laga kraft, och att SSM har rättigheten att inte slutföra köpet om detaljplanen inte skulle godkännas. På detta sätt minskar SSM sin riskexponering mot enskilda investeringar och möjliggör samtidigt en lägre nivå av kapitalbindung.



1) Per 31 december 2016

2. Utveckling

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 och beviljat bygglov. Efter utvecklingen av en detaljplan med definierade byggrätter bestämmer Bolagets investeringskommitté om projektet säljs som byggrätter eller om det genomförs som ett projekt. Beslut fattas baserat på förväntad projektavkastning samt noggrann genomarbetad riskanalys där stor fokus läggs på projektets försäljningsrisk och produktionsrisk.

3. Projektering

Förarbetet för att genomföra projektet påbörjas med projektering och försäljningsplanering. Ritningar och beskrivningar som tagits fram i samband med detaljplansprocessen utgör underlag till det säljmaterial som tas fram inför projektets säljstart. Under projekteringsfasen beviljas bygglov. För att dra nytta av SSM:s anställdas och underentreprenörers gedigna kunskap inom projektering, har SSM tagit fram och utvecklat SSM-konceptet som formaliserar och reglerar projekteringsfasen och senare även byggnationen. SSM-konceptet innefattar projektering och byggnation av grund, stomme samt installation av bland annat el, värme och vatten, vilka tillsammans typiskt sett utgör omkring 60 till 75 procent av byggkostnaden i ett projekt. SSM-konceptet används som ramverk till alla projekt och innehåller bland annat byggnadsstandarder samt kostnadseffektiva lösningar. Därmed skapar SSM-konceptet ökad kontroll av byggkostnader för Koncernens projekt.

4. Försäljning av lägenheter

Försäljningsstart genomförs när SSM uppnått en förbestämd nivå av intresseanmälningar för lägenheterna i ett projekt. Intresseanmälningar till projekten görs på SSM:s webbplats. Potentiella kunder hittar projekten via Bolagets digitala marknadsföring i sociala media, annonser på bostadssajter, sökordsmarknadsföring och genom att finnas i SSM:s existerande intresseregister men också via rekommendationer från vänner och bekanta som är kunder hos SSM. Viss strategisk planering och projektering såsom färdigställande av bygghandling och platsinköp fortsätter att löpa parallellt med försäljningen. SSM samarbetar med fastighetsmäklare och erbjuder potentiella kunder fysiska möten men den faktiska bokningen sker digitalt via SSM:s webbplats. Införandet av digitala bokningar har lett till snabbare handläggning gentemot kunder och intressenter. Systemet möjliggör även för intressenter att se sin köplats till specifika lägenheter i realtid. Den ökade transparensen har lett till en spridning av intressenter bland tillgängliga lägenheter, som i sin tur har inneburit att fler kunder har fått sitt förstahandsval tillgodosett. Digitaliseringen av processen har även inneburit en snabbare försäljningstakt jämfört med manuell hantering av pappersavtal. Den minskade tiden mellan försäljningsstart och bindande avtal med kund innebär således även en ökad trygghet för SSM och dess intressenter.

5. Avyttring till förening

Koncernen ställer alltid upp interna krav på minst 50 procent förköpta lägenheter innan byggstart kan ske. Detta krav blir framför allt aktuellt för projekt som inte finansieras med hjälp av banklån. Om banker finansierar projekt kan istället den aktuella banken ställa andra krav på förköp. Kravnivån varierar beroende på konjunktur men vid tiden för detta Prospekt krävs mellan 60–80 procent förköpta lägenheter för att utge byggnadskreditiv så att byggnationen kan börja. I samband med att försäljningskravet är uppfyllt slutförs avyttringen av fastigheten till en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen finansierar förvärvet via en revers. Reversen återbetalas när bostadsrättsinnehavarna betalar sina respektive insatser till bostadsrättsföreningen, vilket sker vid överlämnningen av de färdiga lägenheterna. Koncernen börjar dock avräkna vinster för ett projekt vid tidpunkten för avyttringen av fastigheten till bostadsrättsföreningen i fråga. I samband med att projekt övergår i denna fas slutförs också upphandling av underentreprenörer för byggnationen av de nya lägenheterna.

6. Produktion

Uppnått försäljningskrav innebär också klartecken för byggstart där nya lägenheter produceras genom en effektiv och hållbar byggprocess. SSM är direkt eller genom ett joint venture totalentreprenör i samtliga av Koncernens projekt och har en projektorganisation på plats som leder det dagliga arbetet. Under genomförandet arbetar SSM för att skapa långsiktiga relationer med underentreprenörer. Cirka 20 olika entreprenörer används normalt i SSM:s projekt.

7. Överlämning och förvaltning

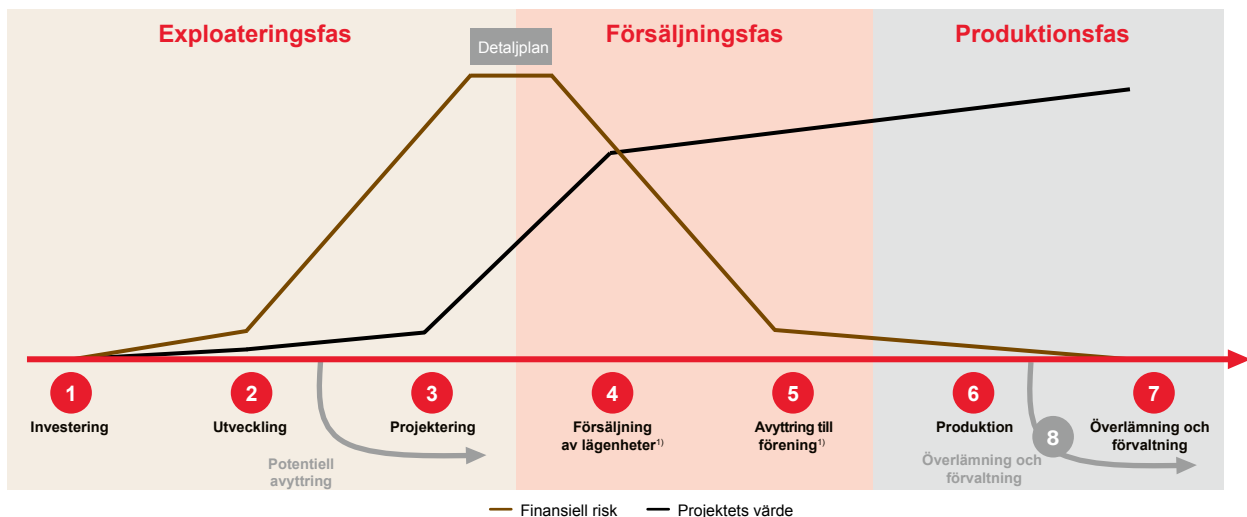
Produktionen avslutas och överlämning av byggnad sker till bostadsrättsförening eller fastighetsägaren. Vid överlämning börjar tre olika typer av garantier att löpa. Den kortaste garanti-tiden löper ut efter två år och täcker fel på material och varor som använts i byggprocessen. Efter fem år löper garantitiden ut som täcker entreprenörens arbetsprestation, exempelvis handhavande av material och varor. Den sista återstående garantitiden löper ut efter tio år och täcker väsentliga fel som har sin grund i vårdslöshet av entreprenören. Avseende fastighetsförvaltning har SSM sedan 2016 en egen organisation, SSM Property Services, som avses att över tid byggas ut för att kunna tillgodose förvaltningsbehov i det egna förvaltningsbeståndet (punkt 8 nedan). Vid överlämning av byggnad till en bostadsrättsförening tecknar föreningen ett tvåårigt avtal med SSM Property Services om förvaltning av fastigheten. Efter två år kan föreningen handla upp valfri fastighetsförvaltare.

8. Förvaltning

SSM har möjlighet att utveckla hyresrätter i syfte att bedriva fastighetsförvaltning i egen regi. Denna typ av hyresrätter behålls i SSM:s förvaltningsportfölj och avses att förvaltas av SSM Property Services, vilket innebär synergier i termer av utnyttjande av en gemensam förvaltningsorganisation för såväl hyresrättsbestånden som för bostadsrätter som utvecklas och avyttras av SSM.

Hantering av projektprocessen

Bostadsutvecklingsverksamhet genomsyras generellt sett av betydande finansiella värden, långa ledtider, omfattande handläggning och lagstiftning, flera involverade parter och kompetenser samt högt ställda krav på kvalitet och hållbarhet. Till detta kan läggas faktorer såsom den långsiktiga efterfrågan på bostäder samt förutsättningarna för finansiering. För SSM genomsyrar en noggrann processhantering hela verksamheten i varje led från projektidé till färdigställda och överlämnade lägenheter. Bolaget delar in projektutvecklingsprocessen i tre olika faser: exploateringsfasen, försäljningsfasen och produktionsfasen. Figuren nedan visar utveckling av projektets värde och finansiella risk över projektutvecklingsprocessen.



1) Steg 4 och 5 sker endast vid utveckling av bostadsrätter.

Hantering av exploateringsfasen

Förvärv av byggrätter

Trots det stora behovet av bostäder i Stockholmsregionen är utbudet av byggrätter en trång sektor, där politiska, miljö- och kulturvärdepåverkande faktorer spelar en betydande roll. SSM är även konkurrensutsatt gentemot 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 är viktigt för utvecklandet av nya bostadsprojekt. För att förvärva projekt från dessa kommuner deltar Bolaget i markanvisningstävlingar, men framför allt analyseras och skapas nya projektidéer internt inom SSM. Direktanvisning förutsätter ofta hög kvalitet vad gäller idéer och ett unikt koncept. SSM bedömer att detta är ett mer rationellt och strategiskt arbetssätt i förhållande till Bolagets målgrupp än att enbart medverka vid markanvisningstävlingar, där kommunen bestämmer koncept och läge för en planerad bostadsutveckling.

SSM arbetar även offensivt i de prioriterade kommunerna med att förvärva projektmöjligheter från privata fastighetsägare. Detta sker genom egna analyser av och egna idéer om projekt-

möjligheter för andra fastighetsägares fastigheter med målet att förvärva fastigheten eller inleda ett samarbete med fastighetsägaren. I tillägg deltar SSM även i relevanta anbudsprocesser för intressanta projekt som är till försäljning och kan även förvärva strategiskt intressanta förvaltningsfastigheter. Under 2016 förvärvade SSM nära tre tusen byggrätter från kommunala och privata markägare.

Investeringar

Inför varje investeringsbeslut bereder SSM:s ledningsgrupp, i nära samarbete med den interna affärsutvecklingsavdelningen, underlag i form av en rapport. I rapporten finns en sammanfattning av utförd due diligence-granskning som bland annat omfattar skatterisker, miljörisker och planmässiga risker. Rapporten redovisar också bedömd tidplan, utvecklad volym, byggrätter, kvadratmeter samt projektekonomi. Om det finns specifika risker relaterade till detaljplan, miljö eller exploatering hanteras de i rapporten. Informationen kring den potentiella investeringen förmedlas av verkställande direktör till Bolagets investeringskommitté.

Projektfastigheter

Bolagets strategi vid förvärv av nya projekt är att teckna avtal om bindande överlåtelse villkorade av att detaljplan godkänns och vinner laga kraft. Köpeskillingen beräknas på antalet kvadratmeter lägenheter som 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 Koncernen som undviker risken att detaljplanens slutgiltiga yta avviker från den tänkbara ytan vid förvärvstillfället.

Förvaltningsfastigheter

SSM kan som ovan nämnts även investera i strategiskt intressanta förvaltningsfastigheter i syfte att maximera driftsnettot och utvinna potentialen att utveckla nya byggrätter. När det gäller förvärv av förvaltningsfastigheter med hyresgäster gör investeringskommittén en bedömning baserad på investeringens kassaflöde och potential för 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.

Hantering av försäljningsfasen

SSM:s målgrupp i Storstockhomsregionen har ett över tid grundläggande behov av bostäder och Bolagets bedömning är att efterfrågan från målgruppen, relativt den svenska befolkningen i stort, är mindre benägen att förändras som följd av börsens utveckling och tillgången till finansiering. Bolagets strategi är

att utveckla små, yteffektiva lägenheter som många människor bedöms ha finansiell kapacitet att köpa eller hyra. Syftet med att adressera denna målgrupp och med denna utarbetade strategi är att skapa mindre konjunkturkänsliga produkter. Eftersom produkten är attraktiv för en stor andel av de bostadssökande i Stockholm har SSM historiskt sett samlat en betydande mängd intressenter till sina projekt, vilket har minskat försäljningsrisken i samband med försäljningsstart. Under exploateringsfasen av respektive projekt byggs ett intresseregister som ligger till grund för beslut om vidare avancemang av projektet. Detta byggs bland annat upp av ett generellt intresseregister bestående av cirka 23 tusen e-postadresser som samlats in från intressenter i tidigare SSM-projekt, genom marknadsföring i sociala medier samt anordnande och deltagande i events riktade till målgruppen.

SSM verkar för att eliminera försäljningsrisken i projekt redan innan byggstart. Koncernen säljer eller hyr därför som regel ut en hög andel lägenheter genom bostadsprospekt innan byggstart. Byggnation av projekt startas först när ett internt förköpskrav har uppnåtts, uttryckt i antal sålda lägenheter genom totalt antal tillgängliga lägenheter. SSM:s interna krav på förköp är minst 50 procent. Även banker som finansierar projekt kan ställa krav på förköp. Beroende på konjunktur varierar bankernas kravnivå på förköp. I nuläget krävs mellan 60 till 80 procent för att utge byggnadskreditiv så att byggnation kan påbörjas. I figurerna nedan illustreras SSM:s förköpskrav och tidsåtgången, i veckor, som krävdes innan antalet bindande avtal uppnådde kravet för tre av Bolagets projekt. SSM:s hantering av försäljningsfasen har lett till att Koncernen ofta lyckats nå förköpsmålen i sina projekt redan efter sex till åtta veckor.

Turbinhallen

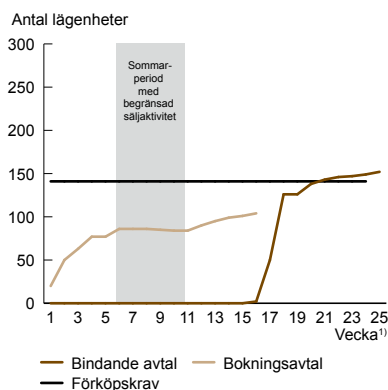
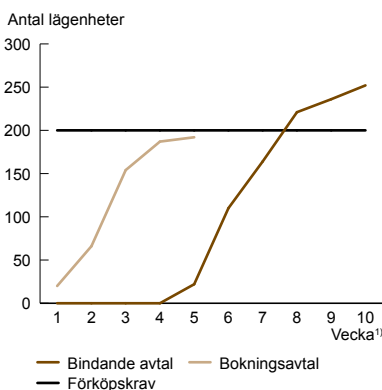
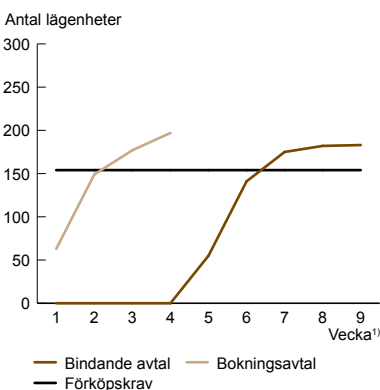
Intresseanmälningar	7 133
Antal tillgängliga lägenheter:	205
<i>Anmälningar lägenhet:</i>	<i>35x</i>
Säljstart:	Okt 2015
Förköpskrav:	75%
Förköpskrav uppnått:	Dec 2015

West Side Solna

Intresseanmälningar	7 137
Antal tillgängliga lägenheter:	266
<i>Anmälningar lägenhet:</i>	<i>27x</i>
Säljstart:	Okt 2015
Förköpskrav:	75%
Förköpskrav uppnått:	Dec 2015

Metronomen

Intresseanmälningar	4 964
Antal tillgängliga lägenheter:	188
<i>Anmälningar lägenhet:</i>	<i>26x</i>
Säljstart:	Maj 2016
Förköpskrav:	75%
Förköpskrav uppnått:	Okt 2016



1) Betecknar antal veckor efter påbörjad säljstart.

Hantering av produktionsfasen

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

SSM arbetar också strategiskt för att skapa långsiktiga samarbetsavtal med tre till fyra entreprenörer per entreprenadslag i ett projekt. Detta i syfte att över tid tillsammans med entreprenörerna effektivisera processen och minimera icke värdeskapande aktiviteter. Eftersom lägenheternas pris är satta i förväg, i praktiken ett till två år innan inflyttning sker, kan intäkterna budgeteras med hög säkerhetsgrad. SSM ser även till att upphandla underentreprenörer så tidigt som möjligt i processen. Långsiktiga samarbeten med leverantörer av större enheter, såsom stommar, mark, elinstallationer, VVS och inredning stödjer SSM:s kontroll över projektets kostnadsbild.

Genom noggrann planering och arbete utifrån ramverk definierade i SSM-konceptet (se vidare avsnitt "*Affärsmodell*"), kan Koncernen lämna över fastigheter till nyskapade bostadsrättsföreningar med en långsiktigt hållbar skuldnivå och till överkomliga avgiftsnivåer för bostadsrättsföreningens medlemmar. I de flesta av Koncernens projekt har SSM som målsättning att nå en skuldnivå som inte överstiger cirka 13,5 tusen kronor per kvadratmeter boarea. I projekt där kommersiella lokaler ingår kan skuldnivån per kvadratmeter komma att överstiga den nivån. Exempelvis färdigställde SSM under 2013 projektet Flygplansfabriken som är beläget vid Telefonplan i Stockholm. Föreningens skuldnivå uppgick till 13,5 tusen kronor per kvadratmeter och fastigheten innehöll inga kommersiella lokaler. Försäljningspriset uppgick till 43 tusen kronor per kvadratmeter för SSM:s slutkunder, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 31 procent. Tre år senare, under 2016, marknadsför SSM projektet Metronomen som är beläget några hundra meter från Flygplansfabriken. Skuldnivån i Metronomen uppgick till 13,5 tusen kronor per kvadratmeter boarea. Fastigheten innehåller även kommersiella lokaler med skuldnivå om 23 tusen kronor per kvadratmeter. Försäljningspriset om 73 tusen kronor per kvadratmeter till slutkunder ger föreningen en skuldsättningsgrad om cirka 23 procent. Årsavgiften för slutkunderna i Metronomen uppgick till 800 kronor per kvadratmeter och år, vilket motsvarar cirka två tusen kronor per månad för en typisk enrumslägenhet på 30 kvadratmeter, och cirka tre tusen kronor per månad för en typisk tvårumslägenhet på 45 kvadratmeter. Det kan jämföras med 699¹⁾ kronor per kvadratmeter och år för slutkunderna i projektet Flygplansfabriken, vilket motsvarade cirka 1 750 respektive 2,6 tusen kronor per månad för lägenheter av motsvarande storlek. SSM lämnar därmed ifrån sig ekonomiskt hållbara produkter till sina kunder.

Joint ventures

Ett joint venture innebär att SSM tillsammans med en strategisk partner ingår ett samarbetsavtal om bostadsutveckling. SSM ser sådana samarbeten som ett effektivt sätt att fördela och hantera ägande, risk, vinst och finansiering av projekt. Koncernen erbjuder därvid främst kompetens inom projektutveckling till samarbetspartners som vill investera i bostadsprojekt i utbyte mot främst finansiering och tillgång till utvecklingsfastigheter med goda avkastningsmöjligheter. Ägande, risk och vinst fördelas sedan mellan SSM och den strategiska partnern i förhållande till respektive parts bidrag till samarbetet, men även andra faktorer kan påverka denna relation. Bostadsutveckling inom ramen för ett joint venture följer huvudsakligen samma principer som för bostadsutveckling inom SSM:s egen regi och sker genom ett samägt intressebolag. Intressebolaget finansieras därvid genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från SSM och den strategiska partnern samt extern finansiering från kreditinstitut. SSM har genomfört en rad joint venture-projekt i samarbete med kapitalstarka aktörer eller fastighetsägare som äger för Koncernen intressanta utvecklingsfastigheter. Partnerskapen skapar konkurrenskraftiga projektgrupper som på ett effektivt sätt kan konkurrera om och genomföra stora bostadsprojekt.

Under 2016 hade SSM fem pågående projekt i joint ventures tillsammans med Alecta, Student Hill samt Profi Fastigheter. För ytterligare information, se avsnitt "*Projektportfölj*".

Alecta

Alecta är en pensionsförvaltare och en av Sveriges största fastighetsägare, samt en av de största aktörerna på den svenska finansmarknaden. Alectas totala förvaltade kapital uppgick till drygt 750 miljarder kronor per december 2016. SSM kan dra nytta av en välrenommerad och kapitalstark aktör medan Alecta kan dra nytta av SSM:s kompetens inom bostadsutveckling.

Profi Fastigheter

Profi Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som bedriver förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med fokus på Storstockholm. Profi Fastigheter har ett fastighetsbestånd som främst består av kommersiella lokaler. SSM erhåller i detta samarbete tillgång till intressanta projekt för Koncernen medan Profi Fastigheter erhåller en partner för att genomföra projektet.

Student Hill

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

Lindbäcks Bygg

Lindbäcks Bygg är en aktör inriktad på industriellt byggande av flerbostadshus och driver en produktionsanläggning i Piteå. Lindbäcks Bygg är en del av Lindbäcks Group AB som även äger och förvaltar fastigheter. Genom samarbetet får SSM tillgång till expertis kring industriellt byggande. Joint venture-samarbetet är för närvarande föremål för förhandlingar mellan parterna.

LIBU Invest

LIBU Invest är ett privatägt fastighetsbolag. Genom samarbetet erhåller SSM tillgång till ett för Koncernen intressant projekt och LIBU Invest får tillgång till en byggpartner.

1) Merparten av skillnaden mellan Metronomens och Flygplansfabrikens avgiftsnivåer utgörs av avgifter för TV och bredband.

Organisation och medarbetare

Organisationsstruktur och medarbetare

SSM har under de senaste åren byggt upp en stark organisation som idag innefattar cirka 70 anställda. En majoritet av de anställda, cirka 45 personer, arbetar i Koncernens projektorganisation som är indelad i tre avdelningar. Avdelningarna består av produktionsledare, platschefer, projektledare, projektchefer samt avdelningschef. Utöver verkställande direktör arbetar omkring 25 personer inom Koncernens stödfunktioner som innefattar marknadsförings- och försäljningsavdelning, affärsutvecklings-

avdelning, finansfunktion, HR, inköp, juridik, IT-avdelning och kommunikations- och IR-avdelning. Stödfunktionerna möjliggör för projektorganisationen att fokusera på planering och utförande av byggnationer. Den centrala organisationen möjliggör för SSM:s expansion genom aktivt arbete med identifiering och förvärv av projekt. Samtliga av SSM:s byggprojekt leds av den interna projektorganisationen som arbetar med underentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av underentreprenörer möjliggör för SSM att hantera stora projektolymer relativt den interna organisationens storlek.

	2016		2015		2014	
	Medeltalet anställda	Varav kvinnor	Medeltalet anställda	Varav kvinnor	Medeltalet anställda	Varav kvinnor
SSM med dotterföretag	58	23	40	17	33	14

SSM arbetar aktivt med att uppnå en bra köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per 31 december 2016 är 40 procent av SSM:s anställda kvinnor och genomsnittsåldern hos de anställda är 43 år.

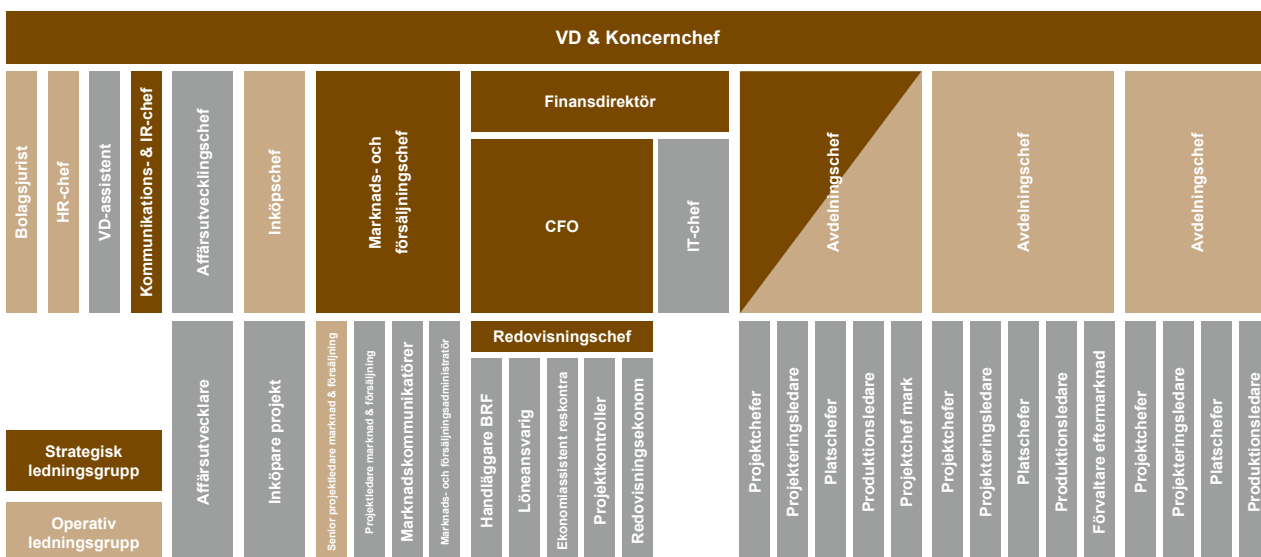
Bolaget arbetar med fem grundläggande värderingar: *Energi, Engagemang, Glädje, Innovation* och *Inspiration*. Samtliga anställda i Bolaget ska förhålla sig till värdeorden i det dagliga arbetet mot kollegor, kunder, samarbetspartners och leverantörer. För att skapa en god samhörighet inom SSM genomförs personalaktiviteter löpande inom till exempel teambildning, frisk- och hälsovård samt kultur. Personalaktiviteter och möten hålls både på huvudkontoret och ute på byggarbetsplatserna för att uppnå stärkt gemenskap över hela organisationen. Genom att ha infört ett aktivitetsbaserat arbetssätt inom projekt- och inköpsorganisationen har samarbetet mellan medarbetare och olika roller ytterligare förstärkts.

För att ta vara på och utveckla färdigheter hos yngre medarbetare driver SSM det interna programmet YES (*Yngre Engagerade SSM:are*). Alla Bolagets anställda upp till och med 34 år är medlemmar i YES. Programmet fungerar som ett forum

där personalen knyter kontakter med andra jämnåriga, utbyter erfarenheter, utbyter idéer och får nya kunskaper genom bland annat arrangerade träffar, interna och externa utbildningar eller seminarier och föreläsningar inom SSM:s olika verksamhetsområden. Uppskattningsvis genomförs två till fyra interna eller externa utbildningstillfällen och två till fyra teambildande aktiviteter under ett år. Dessa kan inkludera arbetsplatsbesök och föredrag av kollegor inom olika funktioner och avdelningar. Utöver YES erbjuder SSM alla sina anställda möjligheter för kompetensutveckling, ledarskapsutveckling och mentorskap.

För att följa upp SSM:s interna utvecklingsarbete genomför Bolaget årligen en medarbetarundersökning, NMI (*Nöjd-Medarbetar-Index*), som omfattar samtliga av SSM:s anställda och även verksamma konsulter. För att garantera deltagarna i undersökningen anonymitet genomförs undersökningen av en extern leverantör som redovisar resultat i rapportformat för hela Bolaget. För 2016 uppnådde SSM ett NMI-resultat om 87. Bolaget ser detta som ett gott resultat sett mot bakgrund av att antal anställda expanderat betydligt under senare år.

SSM:s organisationsstruktur



Genomförda projekt

Sedan starten 1993 har SSM genomfört 34 projekt. Utöver projekt av konverterings- och uthyrningskaraktär som genomfördes av Koncernen under 90-talet har över 1,5 tusen lägenheter utvecklats, byggts och sålts av SSM. Samtliga genomförda projekt har skett i Stockholmsområdet, varav merparten sålts som bostadsrätter. SSM:s utvecklade affärsidé, att främst fokusera på projektutveckling av bostäder som nyproduktion, framgår av projektlistan nedan där merparten av genomförda projekt efter år 2010 utvecklats som nyproduktioner.

Översikt av genomförda projekt

Namn	Område	Byggår	Boendeform	Produktionsform	Joint venture	Antal lägenheter
Rosteriet ¹⁾	Liljeholmen	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion	Alecta	225
Twin House ¹⁾	Djursholms Ösby	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion	Student Hill	30
ND Studios	Norra Djurgårdsstaden	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion		46
Flygplansfabriken	Telefonplan	2015	Bostadsrätt	Nyproduktion		73
Kungsterrassen	Sätra	2014	Bostadsrätt	Nyproduktion		72
Mälarhöjdsparken 2	Fruängen	2013–2014	Bostadsrätt	Nyproduktion	Index	85
Mälarhöjdsparken 1	Fruängen	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	Index	71
Sanda Ängshusen	Upplands Väsby	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	Sanda Invest	30
Blomsteräng	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion		47
Ängsblomman	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion		53
Ängsgräset	Telefonplan	2010	Bostadsrätt	Ombyggnad		54
Midsommarbuketten	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion		112
Midsommarblomster	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Ombyggnad		50
Bastusjön	Nacka, Sickla, Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion		8
Flygelradhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Äganderätt		3
Barnhemsvägen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2006–2009	Bostadsrätt	Friköpt		14
Midsommarblomman	Midsommarkransen	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		54
Sjökristallen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		24
Sluttningsradhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2007	Bostadsrätt	Äganderätt		5
Grändhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2006–2007	Bostadsrätt	Äganderätt		6
Lilla Isprinsessan	Västertorp	2005	Bostadsrätt	Ombyggnad		37
Sjöbrisen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		24
Sjöfortet	Gröndal	1998	Bostadsrätt	Ombyggnad		109
Fikonrådet 15	Kungsholmen	1999	Bostadsrätt	Ombyggnad		22
Konvolvulus 6 & 17	Midsommarkransen	1997–1998	Bostadsrätt	Ombyggnad		24
Kápan 2	Västertorp	1997–1998	Bostadsrätt	Ombyggnad		24
Tegelbruksv – Nypongränd	Midsommarkransen	1997	Bostadsrätt	Ombyggnad		33
Plogen 11	Södermalm	1996	Bostadsrätt	Ombyggnad		40
Valnöten 11	Kungsholmen	1995	Bostadsrätt	Ombyggnad		39
Rentals Jordbro	Jordbro	1995	Hysesrätt	Ombyggnad		850
Knoppen 3	Kungsholmen	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad		23
Rentals Rinkeby	Rinkeby	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad		650
Pagen 1	Kungsholmen	1993–1994	Bostadsrätt	Ombyggnad		29
Loket 31	Kungsholmen	1993	Bostadsrätt	Ombyggnad		42

1) Rosteriet och Twin House färdigställdes under 2016 och befinner sig per 31 december 2016 i tillträdesfas.

Urval av genomförda projekt

*Rosteriet*

Rosteriet består av en byggnad om totalt 16 724 kvadratmeter boarea fördelat över 225 bostadsrättslägenheter. Projektet är beläget på Liljeholmen med ett läge som erbjuder kort avstånd till Liljeholmstorget samt gångavstånd till Hornstull. Rosteriet har byggts i ett tätbefolkat område med direkt närhet till spårbundna kommunikationer. Lägenheterna är i storlekarna ett till fem rum och kök, varav majoriteten är ett till två rum och kök. Projektet förvärvades under första kvartalet 2011 och säljstartades tredje kvartalet 2013. Försäljningsmålet nåddes fjärde kvartalet 2013 och byggstart skedde under fjärde kvartalet 2014. Försäljningsprocessen sköttes på ett traditionellt vis med pappersanmälningar eftersom Bolaget inte hade implementerat sitt IT-system för digitala bokningar i realtid, vilket delvis förklarar det längre tidsförloppet mellan försäljning och byggstart. Tillträde skedde mellan april och december 2016. Projektet genomfördes med Alecta som samarbetspartner.

*Kungsterrassen*

En byggnad bestående av 72 bostadsrättslägenheter om totalt 3 329 kvadratmeter belägen i Sättra. Lägenheterna är i storlekarna ett till två rum och kök. SSM investerade i projektet från fjärde kvartalet 2011. Försäljningsstart skedde under fjärde kvartalet 2012 och säljmålet uppnåddes under första kvartalet 2013, med efterföljande byggstart under andra kvartalet 2013. Tillträde skedde under andra kvartalet 2015. Kungsterrassen nominerades till Årets Stockholmsbyggnad 2015 och framhölls som ett gott exempel på arkitektonisk kvalitet som inte behöver vara kostsam att producera.

*Flygplansfabriken*

Flygplansfabriken består av en byggnad med totalt 73 bostadsrättslägenheter beläget vid Telefonplan. Den totala boarean uppgår till 2 980 kvadratmeter, där lägenheternas storlek sträcker sig från 29 kvadratmeter upp till 69 kvadratmeter. Lägenheterna består av ett till tre rum och kök, varav cirka 90 procent är lägenheter med två rum och kök. Projektet förvärvades under fjärde kvartalet 2012. Försäljningsstart skedde under andra kvartalet 2013 och säljmålet uppnåddes under tredje kvartalet 2013, vilket också var kvartalet då SSM byggstartade projektet. Tillträde skedde under andra kvartalet 2015.



Mälarhöjdsparken

Mälarhöjdsparken består av två projekt som slutfördes 2012 respektive 2013–2014. Båda projekten är belägna i Fruängen och innehåller 71 respektive 85 bostadsrättslägenheter. Projektet genomfördes som joint venture i samarbete med investeringsbolaget Index International. Sociala ytor i området som ingår i projektet inkluderar pool, utegård samt utekök.



ND Studios

En byggnad om 1 768 kvadratmeter boarea belägen i det nybyggda området Norra Djurgårdsstaden. Byggnaden består av 46 bostadsrättslägenheter som samtliga är i storlekarna ett till två rum och kök. Alla byggnader i området är fristående och arkitekterna har därför kunnat skapa en byggnad där varje lägenhet har sin egen balkong. Projektet, som inkluderade en godkänd detaljplan, förvärvades under tredje kvartalet 2014 från NCC. SSM utvecklade projektet genom att utöka antalet lägenheter för byggnaden. Säljstart skedde under första kvartalet 2015. Försäljningsmålet uppnåddes under samma kvartal, varpå byggstart påbörjades under samma period. Tillträde skedde under andra kvartalet 2016. Likt många av SSM:s projekt är huset byggt med fokus på att maximera ytor och förenkla vardagen för de boende. ND Studios är miljöklassad med nivå Guld.

Projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för SSM:s projektportfölj per 31 december 2016. Informationen om Koncernens projektportfölj i detta avsnitt baseras, i all väsentlighet, på Bolagets aktuella bedömningar av projektportföljen och respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll, på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

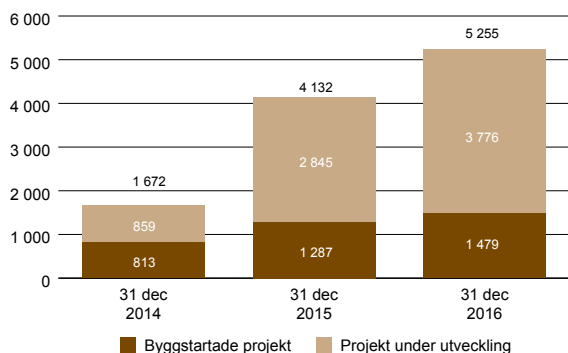
SSM:s projektportfölj är belägen i Stockholmsområdet och består av 24 projekt om totalt 5 255 lägenheter. Två av projekten i portföljen, Twin House och Rosteriet, är per 31 december 2016 färdigställda och befinner sig i tillträdesfas. Projektportföljen består till cirka 83 procent av bostadsrättslägenheter, tolv procent av hyresrättslägenheter samt fyra procent av studentlägenheter.

Väsentliga händelser i projektportföljen efter den 31 december 2016

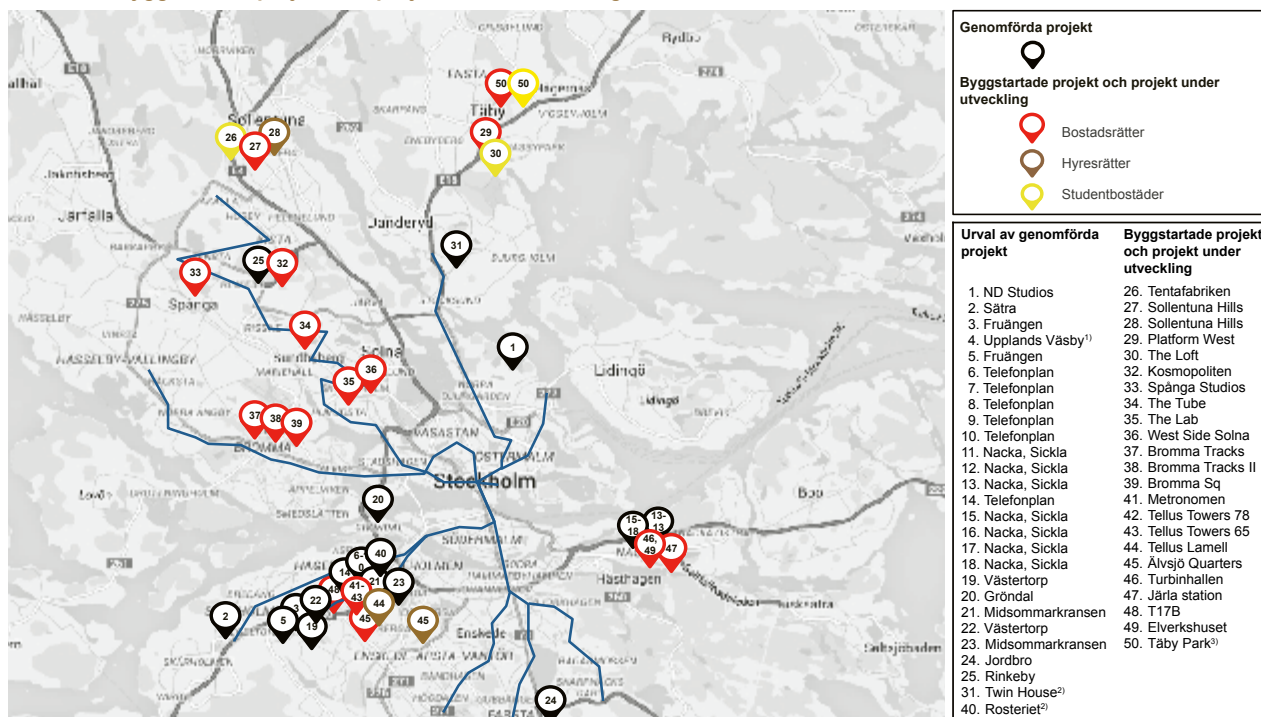
I februari 2017 vann SSM projektet Täby Park i en markanvisningstävling anordnad av Täby kommun. Projektet väntas bestå av 270 bostäder, varav 180 hyresrätter och resterande bostadsrätter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.

I mars 2017 förvärvade SSM ett nytt projekt inom Stockholms kommun. Projektet väntas bestå av 260 bostadsrättslägenheter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.

Utveckling av SSM:s byggrättsportfölj (antal bostäder)



Karta över byggstartade projekt och projekt under utveckling



1) Ej på karta.
 2) Produktion av Rosteriet och Twin House är färdigställt. Projekten befinner sig i överlämningsfas.
 3) SSM vann Täby Park-projektet i en markanvisningstävling under 2017. Projektet består av bostadsrätter och hyresrätter.

Översikt byggstartade projekt och projekt under utveckling

Projekt	Område	Ägandeform	Boendeform	Antal lägenheter	Boarea	Preliminär byggstart	Preliminärt tillträde	Markanvisning med kommun	Exploateringskontrakt	Fas							
										Investering	Utveckling	Projektering	Försäljning av lägenheter	Avyttring till förening	Produktion	Överlämning eller förvaltning	
Byggstartade projekt																	
31. Twin House	Bromma	100%	Bostadsrätt	30	~12 100	2015	2016		Ja								
40. Rosteriet*	Liljeholmen	JV (Alecta): 50%	Bostadsrätt	225	~16 700	2013	2016		Ja								
37. Bromma Tracks	Bromma	100%	Bostadsrätt	249	~12 100	2014	2017		Ja								
35. The Lab*	Solna	JV (Alecta): 50%	Bostadsrätt	266	~14 400	2014	2017		Ja								
36. West Side Solna*	Solna	JV (Alecta): 50%	Bostadsrätt	266	~12 500	2015	2018		Ja								
46. Turbinhallen*	Nacka	JV (Profi): 50%	Bostadsrätt	205	~12 800	2015	2018		Ja								
34. The Tube	Sundbyberg	100%	Bostadsrätt	50	~2 300	2016	2017		Ja								
41. Metronomen	Telefonplan	100%	Bostadsrätt	188	~7 600	2016	2019		Ja								
Summa				1 479	-90 500												
Projekt under utveckling																	
32. Kosmopoliten*	Kista	JV (Lindbäcks) ¹⁾ : 50%	Bostadsrätt	~200	~10 000	2017	2019	Ja	Nej								
26. Tentafabriken	Sollentuna	100%	Student ²⁾	~80	~1 800	2017	2018		Nej								
42. Tellus Towers 78	Telefonplan	100%	Bostadsrätt	~660	~29 000	2018	2021	Ja	Nej								
43. Tellus Towers 58	Telefonplan	100%	Bostadsrätt	~580	~22 000	2018	2021	Ja	Nej								
44. Tellus Lamell	Telefonplan	100%	Hysesrätt	~20	~1 500	2018	2021	Ja	Nej								
30. The Loft*	Täby	JV (Student Hill): 50%	Student	~120	~2 300	2017	2018		Nej								
27. Sollentuna Hills	Sollentuna	100%	Bostadsrätt	~40	~2 600	2017	2019		Nej								
28. Sollentuna Hills	Sollentuna	100%	Hysesrätt	~180	~10 500	2017	2019		Nej								
29. Plattform West	Täby	100%	Bostadsrätt	~100	~4 800	2017	2019	Ja	Nej								
38. Bromma Tracks II	Bromma	100%	Bostadsrätt	~90	~4 200	2018	2020		Nej								
45. Älvsjö Quarters	Älvsjö	100%	Hysesrätt	~450	~25 000	2019	2021		Nej								
47. Järla Station	Nacka	100%	Bostadsrätt	~400	~17 000	2017	2020		Nej								
33. Spånga Studios	Spånga	100%	Bostadsrätt	~80	~3 300	2018	2019		Nej								
39. Bromma Sq*	Bromma	JV (Profi): 50%	Bostadsrätt	~400	~19 000	2019	2021		Nej								
48. T17B	Telefonplan	100%	Bostadsrätt	~60	~2 700	2019	2020		Nej								
49. Elverkshuset	Nacka Stad	JV (LIBU Invest): 50%	Bostadsrätt	~350	~19 000	2019	2021		Nej								
Summa				3 776	-174 700												
Projekt som förvärvat efter den 31 december 2016																	
50. Täby Park	Täby	100%	Bostadsrätt	~90	~9 000	2018	2020		Nej								
50. Täby Park	Täby	100%	Hysesrätt	~180	~5 000	2018	2020		Nej								
Nytt projekt	Stockholms kommun	100%	Bostadsrätt	~260	~24 000 ³⁾	2018	2020		Nej								
Summa				530	-38 000												

* Joint venture-projekt inklusive extern andel.

1) Planerad som joint venture-projekt.

2) Studentlägenheter i form av bostadsrätter.

3) Avser kvadratmeter BTA.

Urval av byggstartade projekt

Nedan listas ett urval av byggstartade projekt. Att ett projekt är byggstartat innebär att projektet är i produktion.



Bromma Tracks

Bromma Tracks är beläget i Bromma med närhet till både innerstaden och Bromma flygplats. SSM förvärvade projektet från Granen Exploateringsfastigheter Holding I AB under andra kvartalet 2014 efter godkänd detaljplan och utvecklade därefter konceptet. Projektet består av fem byggnader om totalt 12,1 tusen kvadratmeter boarea fördelat över 249 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är i storlekarna ett till fyra rum, varav majoriteten är tvårummare. Utöver de gemensamma områden som skapats i mitten av bebyggelsen, är varje lägenhet utrustad med en egen balkong eller utomhusdel. Bromma Tracks var SSM:s första projekt där Bolaget till fullo använde sig av den nya digitala säljprocessen, se vidare avsnitt "Verksamhetsbeskrivning". Såväl säljstart som uppfyllt säljmål och byggstart skedde under fjärde kvartalet 2014. Tillträde är planerat till 2017. Projektet är helägt av SSM.



Turbinhallen

Turbinhallen är belägen vid Järla sjö i Nacka, nära Saltsjöbanan med mindre än tio minuters restid till Södermalm i Stockholm. Området vid Järla sjö började utvecklas i slutet på 90-talet och har vuxit i popularitet de senaste åren framför allt tack vare närheten till naturen, service och shopping i Sickla samt kommunikationerna. Projektet innefattar en ombyggnad av Gustaf de Laval's fabrikslokaler om 12,8 tusen kvadratmeter boarea från förra seklets början, vilket präglar de planerade 205 bostadsrättslägenheterna med en modern industrikänsla. Lägenheternas storlekar varierar mellan ett till fem rum och den typiska lägenheten är 49 kvadratmeter fördelat på två rum och kök. Turbinhallen planeras även inhysa en grundskola som ska drivas av Academedia. Projektet är unikt för SSM eftersom det dels består av nybyggnation, dels konvertering. Projektet genomförs i samarbete med Profi Fastigheter och förvärvades under tredje kvartalet 2014. Säljstart skedde under tredje kvartalet 2015 och säljmålet uppfylldes under fjärde kvartalet samma år, då även byggstart ägde rum. Tillträde planeras ske under 2018.



Metronomen

Metronomen är beläget på Telefonplan, ett område som den senaste tiden utvecklats i en mycket hög takt. Projektet består av en byggnad om 7,6 tusen kvadratmeter boarea och 700 kvadratmeter kommersiell yta. Totalt kommer byggnaden att bestå av 188 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är mindre till storleken, med fokus på en- och tvårummare. Byggnaden kommer att ha en gemensam takterrass och merparten av lägenheterna kommer även att vara utrustade med egen balkong eller utomhusdel. SSM investerade i Metronomen 2001. Säljstart skedde under andra kvartalet 2016 och byggstart under fjärde kvartalet 2016. Marken var ursprungligen avsedd för Tellus Towers-projektet. Tillträde är planerat till 2019. Se vidare avsnitt "Projektportfölj – Urval av projekt under utveckling".

Urval av projekt under utveckling

Nedan listas de projekt i SSM:s projektportfölj som befinner sig under utveckling.



Tellus Towers

Tellus Towers planeras bli bland de högsta bostadshusen i norra Europa och består av två skysrapor, 78 respektive 58 våningar höga, med totalt nästan 1,3 tusen lägenheter. Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh. Totalt kommer projektet att bestå av 52,5 tusen kvadratmeter fördelat över de tre byggnaderna. 95 procent av lägenheterna är planerade för en till två personer, med stort fokus på funktionalitet och effektiv planlösning. Lägenheterna är byggda enligt den kinesiska arkitekten Gary Changs koncept för att maximera och använda mindre utrymmen. Utöver butiker, kaféer och mataffärer, kommer skysraporna att innehålla en restaurang, en skybar, ett spa samt varsin swimmingpool högst upp. Tellus Towers-projektet är beläget vid Telefonplan med angränsande tunnelbana. Preliminärt förväntas säljstart ske under 2017, med planerat tillträde från och med 2021.

SSM erhöll en tidig markreservation under första kvartalet 2016. Förvärvet är villkorat av godkänd och lagakraftvunnen detaljplan, vilket planeras ske under 2017. Inledningsvis planerades projektet bestå av en 240 meter hög byggnad bestående av 660 lägenheter fördelade över 75 våningar. Försvarmakten stoppade projektet under 2015. Under 2016 arbetade SSM tillsammans med Stockholms stad fram den nya planen för projektet som beskrivs i stycket ovan. Utöver förändringarna kring de planerade byggnaderna flyttades också projektets läge med några hundra meter till ett mer centralt läge vid Telefonplan. Bolaget ser det som högst sannolikt att projektet kommer att utvecklas i samarbete med externa partners vad gäller ägande och finansiering, och för närvarande pågår förhandlingar med flera olika potentiella parter.



Täby Platform West

Projektet är beläget i västra Roslags Näsby i direkt närhet till Roslagsbanan och planeras bestå av 4,8 tusen kvadratmeter boarea fördelat på cirka 100 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är i storlekarna ett till tre rum, varav de flesta är en- och tvårummare. SSM investerade i projektet under fjärde kvartalet 2014 efter att ha vunnit en markanvisningstävling hos kommunen. Säljstart planeras ske under 2017 med byggstart samma år. Preliminärt tillträde är satt till 2019.



The Loft

Projektet är beläget i Roslags Näsby i Täby på gränsen till Danderyd, med närhet till såväl Roslagsbanan som busshållplatser samt endast 400 meters promenad till Roslags Näsby centrum. Byggnaden om 2,3 tusen kvadratmeter boarea planeras bestå av 120 studentlägenheter (hyresrätter), varav nästan alla är enrummare. SSM investerade i projektet under fjärde kvartalet 2014 efter att ha köpt marken från HSB. Säljstart planeras ske under 2017 med byggstart samma år. Tillträde planeras till 2018. Projektet genomförs i samarbete med Student Hill.



Kosmopoliten

Kosmopoliten ligger mitt i det nybyggda området Kista äng där 1 550 nya hem planeras byggas. Byggnaden planeras bestå av totalt 10,8 tusen kvadratmeter fördelat på cirka 200 bostadsrättslägenheter samt fem kommersiella ytor i bottenplan. Lägenheterna är yteffektiva en- och tvårummare om 35 till 55 kvadratmeter. Byggnaden planeras även att ha diverse sällskapsytor, en pool samt ett orangeri. SSM investerade i projektet under andra kvartalet 2014 efter en direktanvisning från kommunen. Byggstart och säljstart planeras ske vid månadskiftet mars/april 2017 med preliminärt tillträde under 2019. Partner i projektet är Lindbäcks Bygg. Joint venture-samarbetet är för närvarande föremål för förhandlingar mellan parterna.

Projekt förvärvade efter den 31 december 2016

Nedan listas de projekt i SSM:s projektportfölj som har förvärvats efter den 31 december 2016.



Täby Park

I februari 2017 offentliggjordes att SSM var en av vinnarna i Täby kommuns markanvisningstävling kopplat till den nya stadsdelen Täby Park. Det aktuella markanvisningsområdet består av tre kvarter med totalt 450 bostäder och lokaler i bottenvåningarna. SSM har fått förtroendet att utveckla och bygga 270 av dessa bostäder, varav 180 kommer att vara hyresrätter och 90 bostadsrätter. Planerad byggstart är 2018 med inflyttning under 2020. Den nya stadsdelen Täby Park, som är attraktivt belägen 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet, kommer att få en gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och materialval av trä, tegel och puts. Området omfattar också många gemensamma ytor för spontana möten i vardagen. Stadsdelen är planerad att på sikt ge minst sex tusen bostäder och mellan fyra tusen och fem tusen arbetsplatser.

Nytt projekt inom Stockholms kommun

I mars 2017 offentliggjordes att SSM förvärvat ett nytt projekt inom Stockholms kommun. Det aktuella projektet, som kommer att drivas i egen regi, omfattar cirka 24 000 kvadratmeter BTA som SSM avser att utveckla till cirka 260 bostadsrättslägenheter. Planerad byggstart är 2018 med inflyttning under 2020. Projektets fastighet är attraktivt belägen nära goda kommunikationer såsom tunnelbana och pendeltåg samt buss.

Hållbarhet

SSM verkar aktivt för att bidra till ett hållbart samhälle. Det aktiva miljöarbetet inom Koncernen styrs framför allt av Bolagets hållbarhetspolicy där bland annat affärsetiska riktlinjer och hantering av miljöfrågor som en integrerad del av verksamheten stipulerats. Hållbarhetspolicyen omfattar alla Bolagets anställda och uppdragstagare.

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 Koncernens hållbarhetsarbete ingår även att skapa nya trivsamma boendemiljöer där de boende känner sig trygga.

Tydlig miljöpolicy

SSM strävar 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. Koncernen tar hänsyn till inverkan på miljön vid köp av varor och tjänster, till exempel genom att använda miljödeklarerade material och byggvaror samt minimera mängden restprodukter och avfall.

Materialval och miljösäker produktion

Tidigt i byggprocessen planerar SSM för en effektiv användning av byggmaterial och för en 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. I syfte att säkerställa att material som används och byggs in i SSM:s bostäder inte innehåller farliga ämnen följer SSM Basta-systemet. För att förhindra att skadlig fukt uppstår påbörjas fukt-säkring redan tidigt i byggprocessen och fortsätter sedan under projektering och produktion. Där det är möjligt använder SSM naturmaterial och andra sunda material. Betong, stål, kakel och klinker samt trä i golv är exempel på materialval som bidrar till en sund boendemiljö. På alla SSM:s 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 SSM lyckats minska behovet av transporter. Koncernens 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.

Samarbetspartners och underleverantörer

SSM tar ansvar för alla led i produktionen, vilket innebär högt ställda krav på samarbetspartners och underentreprenörer. SSM uppställer därvid krav på att endast miljögodkända produkter som följer Basta-systemet ska användas samt rutiner för bland annat dokumentation och avfallshantering.

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 avfalls-kvarn för att minska sophanteringens ytterligare. För att minimera transporterna till området utreds alltid möjligheter till stationär sopsugsanläggning. Gröna bostadsområden ger trivsel och SSM är därför noga med att förse projekten med riklig vegetation och att i möjligaste mån spara befintliga stora träd. Miljömässiga dagvattenlösningar som Koncernen använt för att undvika överbelastningar i det kommunala dagvattennätet innefattar "gröna tak" av sedum. Lagring i fördröjningsmagasin är en annan metod som används för att jämna ut flödet.

Trivsam livsmiljö

Liv och rörelse skapar trygghet för boende. För att stimulera detta verkar SSM för 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 strategisk placering av projekt i lägen med goda kommunikationer. Under 2015 ökade Koncernen antalet cykelplatser till 2,5 platser per lägenhet i utvalda projekt. Vidare strävar SSM aktivt för att 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 SSM krav på att ytterdörrarna ska ha god ljudklassning. Genom att sätta upp postboxar i entréerna istället för brevinkast i dörren minskar störningen från trapphuset, vilket också ger en ökad trygghetskänsla.

Miljöklassning

SSM har som mål att bostäderna ska vara hållbara och ha en låg miljöbelastning. Bolaget strävar efter att samtliga nybyggnationer ska uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär krav på mycket effektiv energianvändning, sunda materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation och hög fuktsäkerhet. Detta är ett verkingsfullt certifieringsprotokoll för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöklassningssystemets strukturerade metodik hjälper till att hantera alla frågor genom processen.

Utvald historisk finansiell information i sammandrag

I det följande avsnittet nedan redovisas SSM:s utvalda historiska finansiella information för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014. SSM:s räkenskaper har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) såsom de antagits av Europeiska Unionen, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt Årsredovisningslagen. Den finansiella informationen för perioderna 2016, 2015 samt 2014 är hämtad från Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2016, 2015 samt 2014. Koncernen genomförde under 2015 ändrade principer för klassificering av förvaltningsfastigheter. Omklassificeringen innebär att samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till projektfastigheter och att tidigare justeringar av verkligt värde återförts och nedlagda kostnader på fastigheterna istället aktiverats. Mer information om effekterna av omklassificeringen framgår av Bolagets finansiella rapport för räkenskapsåret 2015. Förutom vad som uttryckligen anges här har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolaget revisor. Följande information bör läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" och Bolagets finansiella rapporter som återfinns i avsnittet "Finansiella rapporter". Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna inte alltid exakt.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MSEK	2016	2015	2014
Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0
Kostnad för produktion och förvaltning	-502,8	-299,0	-353,5
Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-36,4	-27,1	-32,1
Resultatandel i joint ventures	76,4	76,9	37,5
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
Finansiella intäkter	11,9	10,0	1,2
Finansiella kostnader	-49,5	-19,2	-24,0
Finansiella poster – netto	-37,6	-9,2	-22,8
Resultat före skatt	149,5	92,8	40,0
Inkomstskatt	-4,8	2,8	-5,0
Periodens resultat	144,7	95,6	35,1
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	144,7	95,5	35,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,1	0,1
	144,7	95,6	35,1

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	1,4	1,5	–
Summa immateriella tillgångar	1,4	1,5	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,4	0,3	0,6
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,3	0,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	187,1	130,2	53,4
Fordringar hos joint ventures	69,1	22,1	6,5
Övriga långfristiga fordringar	203,8	71,0	96,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	460,0	223,3	156,7
Uppskjutna skattefordringar	–	5,2	5,2
Summa anläggningstillgångar	461,9	230,3	162,5
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	208,8	115,0	53,9
Summa varulager	208,8	115,0	53,9
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	29,4	1,7	0,6
Upparbetade ej fakturerade intäkter	163,4	61,9	116,2
Fordringar hos joint ventures	3,1	0,1	–
Skattefordringar	0,5	–	0,0
Övriga fordringar	81,0	68,8	30,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,0	13,9	8,2
Likvida medel	63,9	52,7	28,7
Summa omsättningstillgångar	574,0	314,1	237,9
Summa tillgångar	1 035,8	544,4	400,4

Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	30,1	30,1	30,1
Balanserad vinst inklusive årets resultat	271,2	143,3	50,3
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	301,3	173,4	80,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,2	0,2
Summa eget kapital	301,3	173,5	80,6
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	390,7	196,8	195,2
Skulder till kreditinstitut	132,8	99,5	–
Övriga långfristiga skulder	49,6	–	–
Avsättningar	14,4	5,0	–
Uppskjutna skatteskulder	1,1	1,7	4,7
Summa långfristiga skulder	588,6	303,1	199,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	–	–	0,1
Skulder till kreditinstitut	–	–	71,0
Förskott från kunder	–	10,4	–
Leverantörsskulder	43,3	28,6	9,6
Avsättningar	2,8	1,5	7,4
Aktuella skatteskulder	1,6	3,0	3,5
Övriga skulder	62,7	12,0	22,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35,5	12,3	5,5
Summa kortfristiga skulder	146,0	67,8	119,8
Summa eget kapital och skulder	1 035,8	544,4	400,4

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2016	2015	2014
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
Ej likviditetspåverkande poster	2,4	1,4	7,1
Upparbetad vinst i joint ventures	-76,4	-76,9	-37,5
Erhållen utdelning från joint ventures	62,0	-	-
Erhållen ränta	2,1	10,0	1,2
Utbetald ränta	-30,8	-19,2	-22,0
Utbetalda inkomstskatter	-2,0	-0,7	0,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	144,4	16,6	11,7
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av projektfastigheter	-195,3	-12,1	28,1
Minskning/ökning av kundfordringar	-27,7	-1,2	2,0
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-25,3	-44,1	-70,4
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14,8	29,4	5,7
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69,7	-3,9	-6,0
Summa förändring av rörelsekapital	-163,8	-31,8	-40,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19,4	-15,2	-28,9
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,0	-2,2	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,4	0,0	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-221,5	-46,8	-91,3
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	16,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,1
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9,0	-	5,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213,9	-49,1	-69,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning	-18,6	-2,6	-3,4
Ökning av långfristiga skulder	516,1	163,1	213,4
Amortering av långfristiga skulder	-253,0	-72,2	-199,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244,5	88,3	10,6
Minskning/ökning av likvida medel	11,2	24,0	-88,2
Likvida medel vid periodens början	52,7	28,7	116,8
Likvida medel vid periodens slut	63,9	52,7	28,7

Nyckeltal

Nedanstående tabeller innehåller vissa finansiella och operationella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull information till investerare eftersom de i kombination med (men inte istället för) andra nyckeltal möjliggör utvärdering av aktuella trender på ett värdefullt sätt. Dessa nyckeltal ska dock inte betraktas som en ersättning för poster som beräknas enligt IFRS. Eftersom alla bolag inte alltid beräknar dessa nyckeltal på samma sätt är det inte säkert att presentationen häri är jämförbar med andra bolags nyckeltal med samma benämningar. Notera således att tabellerna och beräkningarna ej reviderats och ej är IFRS-baserade såvida inget annat anges.

Belopp i MSEK om inget annat anges	2016	2015	2014
Nyckeltal definierade enligt IFRS			
Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0
Periodens resultat	144,7	95,6	35,1
Vinst per aktie efter skatt, SEK	4,8	3,2	1,2
Nyckeltal som inte definierats enligt IFRS			
Nettoomsättning joint ventures	748,4	844,1	732,9
Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3	1 195,2	1 143,9
Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5
Bruttomarginal, %	22,6	14,8	14,0
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
Rörelsemarginal, %	28,8	29,0	15,3
Utdelning per aktie, SEK	0,6	0,1	0,1
Eget kapital per aktie, SEK	10,0	5,8	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7
Kassalikviditet, ggr	2,5	2,9	1,5
Soliditet, %	29,1	31,9	20,1
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5
Antal utestående aktier ¹⁾	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Operationella nyckeltal			
Antal lägenheter i produktion, ingående balans	1 287	813	455
Antal byggstartade lägenheter	238	547	515
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813
Antal byggrätter, ingående balans	2 337	1 752	1 022
Antal förvärvade byggrätter	2 951	513	887
Förändringar inom befintlig projektportfölj	13	145	–
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752
Ackumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans	1 249	773	230
Antal sålda lägenheter	224	549	700
Antal avslutade lägenheter	46	73	157
Ackumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813
Ackumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 249	773
Såld andel i produktion, utgående balans	96,5 %	97,0%	95,1 %
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	2 337	1 752
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 287	813
Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	3 776	1 050	939

1) Vid en extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslutades att genomföra en aktiesplit om 100:1. Aktiespliten registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2017. Efter aktiespliten uppgår antalet aktier till 30 100 000 stycken.

Definitioner av nyckeltal som beräknas enligt IFRS**Nettoomsättning**

Nettoomsättning för Koncernen.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt.

Vinst per aktie efter skatt, SEK

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

Definitioner av nyckeltal som inte definierats enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
Nettoomsättning joint ventures	Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma nettoomsättningen för SSM:s joint ventures.
Nettoomsättning inklusive joint ventures	Nettoomsättning för Koncernen samt nettoomsättning från joint ventures.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma den totala nettoomsättningen för SSM:s projekt.
	Belopp i MSEK	2016 2015 2014
	Nettoomsättning	649,9 351,1 411,0
	Nettoomsättning joint ventures	748,4 844,1 732,9
	Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3 1 195,2 1 143,9
Bruttoresultat	Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma lönsamheten i projekten SSM utför i egen regi.
Bruttomarginal, %	Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till bruttoresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan bruttomarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma resultatet genererat av den löpande verksamheten inklusive joint ventures.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen under perioden.	Måttet är ett väsentligt komplement till rörelseresultatet som endast visar förändringen i absoluta tal, medan rörelsemarginalen även visar hur värdeskapande förändringen är.
Utdelning per aktie, SEK	Utdelning i kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att detta nyckeltal är av intresse då Bolaget har ett av styrelsen antaget utdelningsmål.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma historiskt kapital som kan hänföras till aktieägarna.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader för perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga betala sina finansiella kostnader.
	Belopp i MSEK om inget annat anges	2016 2015 2014
	Rörelseresultat	187,1 101,9 62,8
	Finansiella intäkter	11,9 10,0 1,2
	Resultat efter finansiella intäkter	198,9 112,0 64,0
	Finansiella kostnader	49,5 -19,2 -24,0
	Räntetäckningsgrad, ggr	4,0 5,8 2,7

Nyckeltal	Definition	Syfte
Kassalikviditet, ggr	Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid balansdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kortfristiga betalningsförmåga.
	Belopp i MSEK om inget annat anges	2016 2015 2014
	Summa omsättningstillgångar	574,0 314,1 237,9
	Summa varulager	208,8 115,0 53,9
	Summa omsättningstillgångar, exklusive varulager	365,2 199,1 184,0
	Summa kortfristiga skulder	146,0 67,8 119,8
	Kassalikviditet, ggr	2,5 2,9 1,5
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Räntabilitet på eget kapital, %	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till Bolagets förfogande.
	Belopp i MSEK om inget annat anges	2016 2015 2014
	Periodens resultat	144,7 95,6 35,1
	Eget kapital, ingående balans	173,5 80,6 50,5
	Eget kapital, utgående balans	301,3 173,5 80,6
	Eget kapital, genomsnitt	237,4 127,1 65,5
	Räntabilitet på eget kapital, %	61,0 75,2 53,5
Antal utestående aktier, tusental	Antal registrerade aktier vid balansdagen justerat för genomförd split.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets värdeskapande per aktie.

Kvartalsinformation

Bolaget anser att nedanstående kvartalsinformation är av värde för investerare, eftersom den gör det möjligt att bättre bedöma Koncernens utveckling över tid. Bolaget anser vidare att den finansiella utvecklingen bäst analyseras över en rullande tolv månaders-period då stora skillnader mellan kvartal kan uppstå på grund av projektverksamhetens natur och tillämpandet av successiv vinstavräkning. Den finansiella informationen i tabellerna nedan har inhämtats från Koncernens interna bokförings- och rapporteringssystem och har inte reviderats eller översiktligt granskats av Koncernens revisor, med undantag för perioderna 1 juli–30 september 2016 samt 1 juli–30 september 2015 vilka har hämtats från Koncernens översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016.

Finansiell kvartalsinformation

Belopp i MSEK om inget annat anges	Kv. 4 2016	Kv. 3 2016	Kv. 2 2016	Kv. 1 2016	Kv. 4 2015	Kv. 3 2015	Kv. 2 2015	Kv. 1 2015	Kv. 4 2014	Kv. 3 2014	Kv. 2 2014	Kv. 1 2014
Nettoomsättning	257,2	189,7	130,1	72,9	75,0	40,6	67,3	168,2	203,2	23,0	79,8	104,9
Nettoomsättning joint ventures	252,8	198,8	151,9	144,9	583,9	91,2	70,3	98,7	137,9	304,8	132,2	157,9
Nettoomsättning inklusive joint ventures	510,0	388,5	282,0	217,8	658,9	131,8	137,6	266,9	341,1	327,9	212,0	262,8
Bruttoresultat	58,2	53,4	23,0	12,5	-4,1	4,9	24,7	26,7	26,6	2,2	15,7	13,0
Bruttomarginal, %	22,6	28,1	17,6	17,2	-5,5	12,1	36,7	15,9	13,1	9,6	19,6	12,4
Rörelseresultat	61,7	63,1	33,7	28,5	41,9	9,1	20,3	30,6	30,0	6,5	16,7	9,6
Rörelsemarginal, %	24,0	33,3	25,9	39,1	55,9	22,5	30,2	18,2	14,8	28,1	20,9	9,2
Periodens resultat	50,7	45,6	23,4	25,0	41,4	10,6	16,4	27,2	19,5	5,3	3,4	6,9
Obligationslån	390,7	390,4	382,3	197,2	196,8	196,4	196,0	195,6	195,2	194,8	194,4	194,0
Skulder till kreditinstitut	132,8	99,7	99,6	144,6	99,5	50,0	12,2	72,1	71,0	246,1	213,5	193,7
Eget kapital, ingående balans	249,0	215,4	195,9	173,5	132,1	121,6	107,8	80,6	62,2	56,9	57,4	50,5
Eget kapital, utgående balans	301,3	249,0	215,4	195,9	173,5	132,1	121,6	107,8	80,6	62,2	56,9	57,4
Summa tillgångar	1 035,8	836,6	742,1	617,8	544,4	421,0	384,8	430,9	400,4	532,1	507,9	512,6
Soliditet, %	29,1	29,8	29,0	31,7	31,9	31,4	31,6	25,0	20,1	11,7	11,2	11,2
Rullande 12 månader												
Nettoomsättning	649,9	467,7	318,6	255,8	351,1	479,3	461,8	474,3	411,0			
Nettoomsättning joint ventures	748,4	1 079,5	971,9	890,4	844,1	398,1	611,7	673,6	732,9			
Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3	1 547,2	1 290,5	1 146,1	1 195,2	877,4	1 073,5	1 147,9	1 143,9			
Bruttoresultat	147,1	84,7	36,2	37,9	52,1	82,9	80,2	71,2	57,5			
Bruttomarginal, %	22,6	18,1	11,4	14,8	14,8	17,3	17,4	15,0	14,0			
Rörelseresultat	187,1	167,3	113,3	99,9	101,9	90,0	87,4	83,8	62,8			
Rörelsemarginal, %	28,8	35,8	35,6	39,1	29,0	18,8	18,9	17,7	15,3			
Periodens resultat	144,7	135,5	100,4	93,3	95,6	73,6	68,4	55,4	35,1			
Eget kapital, ingående balans	173,5	132,1	121,6	107,8	80,6	62,2	56,9	57,4	50,5			
Eget kapital, utgående balans	301,3	249,0	215,4	195,9	173,5	132,1	121,6	107,8	80,6			
Eget kapital, genomsnitt	237,4	190,6	168,5	151,9	127,1	97,2	89,2	82,6	65,5			
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	71,1	59,6	61,5	75,2	75,8	76,6	67,1	53,5			

Operationell kvartalsinformation

	Kv. 4 2016	Kv. 3 2016	Kv. 2 2016	Kv. 1 2016	Kv. 4 2015	Kv. 3 2015	Kv. 2 2015	Kv. 1 2015	Kv. 4 2014	Kv. 3 2014	Kv. 2 2014	Kv. 1 2014
Antal lägenheter i produktion, ingående balans	1 479	1 337	1 287	1 287	786	786	859	813	636	370	455	455
Antal byggstartade lägenheter	–	188	50	–	501	–	–	46	249	266	–	–
Antal avslutade lägenheter	–	46	–	–	–	–	73	–	72	–	85	–
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 479	1 337	1 287	1 287	786	786	859	813	636	370	455
Antal byggrätter, ingående balans	4 975	4 928	4 132	2 337	2 048	1 844	1 917	1 752	1 186	1 186	1 271	1 022
Antal förvärvade byggrätter	350	–	800	1 801	297	56	–	160	638	–	–	249
Förändringar inom befintlig projektportfölj	–70	93	–4	–6	–8	148	–	5	–	–	–	–
Antal avslutade lägenheter	–	46	–	–	–	–	73	–	72	–	85	–
Antal byggrätter, utgående balans	5 255	4 975	4 928	4 132	2 337	2 048	1 844	1 917	1 752	1 186	1 186	1 271
Akkumulerat antal sålda lägenheter, ingående balans	1 390	1 310	1 269	1 249	786	786	856	773	585	317	348	230
Antal sålda lägenheter	37	126	41	20	463	–	3	83	260	268	54	118
Antal avslutade lägenheter	–	46	–	–	–	–	73	–	72	–	85	–
Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 390	1 310	1 269	1 249	786	786	856	773	585	317	348
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 479	1 337	1 287	1 287	786	786	859	813	636	370	455
Akkumulerat antal sålda lägenheter, utgående balans	1 427	1 390	1 310	1 269	1 249	786	786	856	773	585	317	348
Såld andel i produktion, utgående balans	96,5 %	94,0 %	98,0 %	98,6 %	97,0 %	100,0 %	100,0 %	99,7 %	95,1 %	92,0 %	85,7 %	76,5 %
Antal byggrätter, utgående balans	5 225	4 975	4 928	4 132	2 337	2 048	1 844	1 917	1 752	1 186	1 186	1 271
Antal lägenheter i produktion, utgående balans	1 479	1 479	1 337	1 287	1 287	786	786	859	813	636	370	455
Antal byggrätter under utveckling, utgående balans	3 776	3 496	3 591	2 845	1 050	1 262	1 058	1 058	939	550	816	816

Operationell och finansiell översikt

Den operationella och finansiella översikten i detta avsnitt är avsedd att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar rörelseresultatet och den finansiella ställningen för SSM. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information i sammandrag", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt "Finansiella rapporter". Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014.

Översikt

SSM är den ledande bostadsutvecklaren i sin nisch med verksamhet i Stockholmsregionen. Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt, utvecklar SSM prisvärda och funktionssmarta bostäder med tidsenliga och attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer, strax utanför city till *morgondagens urbaniter* – en kundgrupp som omfattar hushåll med en till två personer i åldersintervallet 20–44 år, som vill kunna utnyttja allt det som staden har att erbjuda och som vill prioritera mer i livet än boendet.

Faktorer som påverkar den finansiella utvecklingen

Det finansiella resultatet för SSM har påverkats, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas, av ett antal faktorer, varav vissa ligger utanför Bolagets kontroll. I detta avsnitt inkluderas de nyckelfaktorer som SSM bedömer har påverkat Koncernens rörelseresultat och kassaflöde under perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet och som bedöms fortsätta att göra det i framtiden. Nedan listas de faktorer som SSM anser har störst påverkan på dess finansiella utveckling:

- Makroekonomiska faktorer och efterfrågan av bostäder.
- Tillgång till förvävsobjekt.
- Projektkostnader.
- Försäljningspriser.
- Samarbetspartners.

Makroekonomiska faktorer och efterfrågan av bostäder

Koncernen är beroende av en fungerande eftermarknad för sina bostäder vilket i största grad påverkas av den generella efterfrågan på bostäder. Sådan efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Dessa faktorer inkluderar demografiska förändringar såsom befolkningsökning och urbanisering, det rådande ränteläget och förändringar i disponibel inkomst. För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna, se avsnittet "Marknadsöversikt". Härutöver är Koncernen beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för byggnation av nya bostäder, till exempel myndighetsbeslut och andra politiska åtgärder som påverkar nybyggnation.

Tillgång till förvävsobjekt

SSM arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter och är i hög grad beroende av hur tillgången på förvävsobjekt ser ut. Eftersom Bolaget är selektivt och följer en utarbetad investeringsstrategi är det viktigt för Bolaget att få tillgång till så många potentiella objekt som möjligt. Förvärv kan ske med både privata ägare och kommuner som motpart. SSM jobbar aktivt med att få direktanvisningar av byggrätter från kommuner och deltar även i anbudstävlingar som kommunerna utlyser.

Projektkostnader

Ökade projektkostnader kan få direkt genomslag på Koncernens resultat. Projektkostnader inkluderar bland annat kostnader hänförliga till personal, leverantörer och material. SSM använder sig av underentreprenörer vid genomförandet och färdigställandet av projekten. I syfte att sprida risk använder SSM upp mot 20 olika entreprenörer i ett typiskt projekt. Koncernen handlar själv upp alla avtal med underentreprenörer genom sin inköpsavdelning.

Försäljningspriser

Att bestämma försäljningspriset på bostäderna som SSM producerar är en central del i Koncernens arbete. Bolaget har god förståelse för sin tänkta målgrupp redan före projektfasen inleds och arbetar aktivt med att följa kunders önskemål och behov under hela projektfasen för att säkerställa att bostäderna motsvarar kundernas förväntningar vad gäller kvalitet och funktionalitet.

Samarbetspartners

För att uppnå Bolagets mål om ett tusen byggstarter under 2017, och en successiv ökning till 1,8 tusen byggstarter från och med 2021 är det fortsatt viktigt för SSM 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 eller tillgång till projektfastigheter med god avkastningspotential, och en fördelning av risk och vinst.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

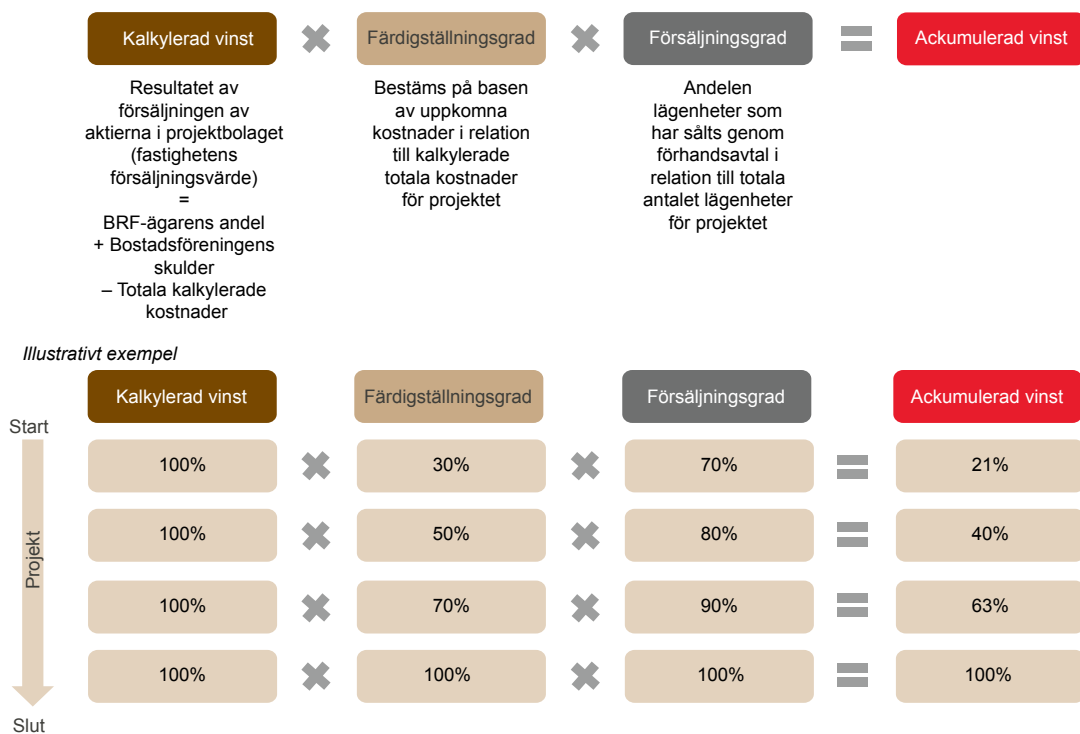
Successiv vinstavräkning av projekt

SSM tillämpar successiv vinstavräkning i sina 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. Det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

Accumulerad vinst i SSM:s projekt börjar räknas av när fyra krav har uppfyllts:

1. Bankens krav på försäljningsgrad har uppnåtts (generellt 60 till 80 procent av bostäderna).
2. Bygghänsyn har undertecknats.
3. Projektet har sålts till tredje part, oftast en bostadsrättsförening.
4. Tredje part i förekommande fall har erhållit bankfinansiering.

SSM beräknar ackumulerad vinst som faktorn av ett projekts kalkylerade vinst, dess färdigställandegrad samt säljgrad, vilket illustreras nedan. Kalkylerad vinst avser SSM:s uppskattning av projektets totala vinst och motsvarar resultatet av projektets försäljningsvärde, beräknat som bostadsrättsinnehavarnas insatser med tillägg för bostadsföreningens skulder och med avdrag för projektets totala kalkylerade kostnader. Färdigställandegraden bestäms på basen av uppkomna kostnader i relation till projektets totala kalkylerade kostnad. Försäljningsgraden beräknas som andelen insatser av projektets totala insatser som sålts genom förhandsavtal.

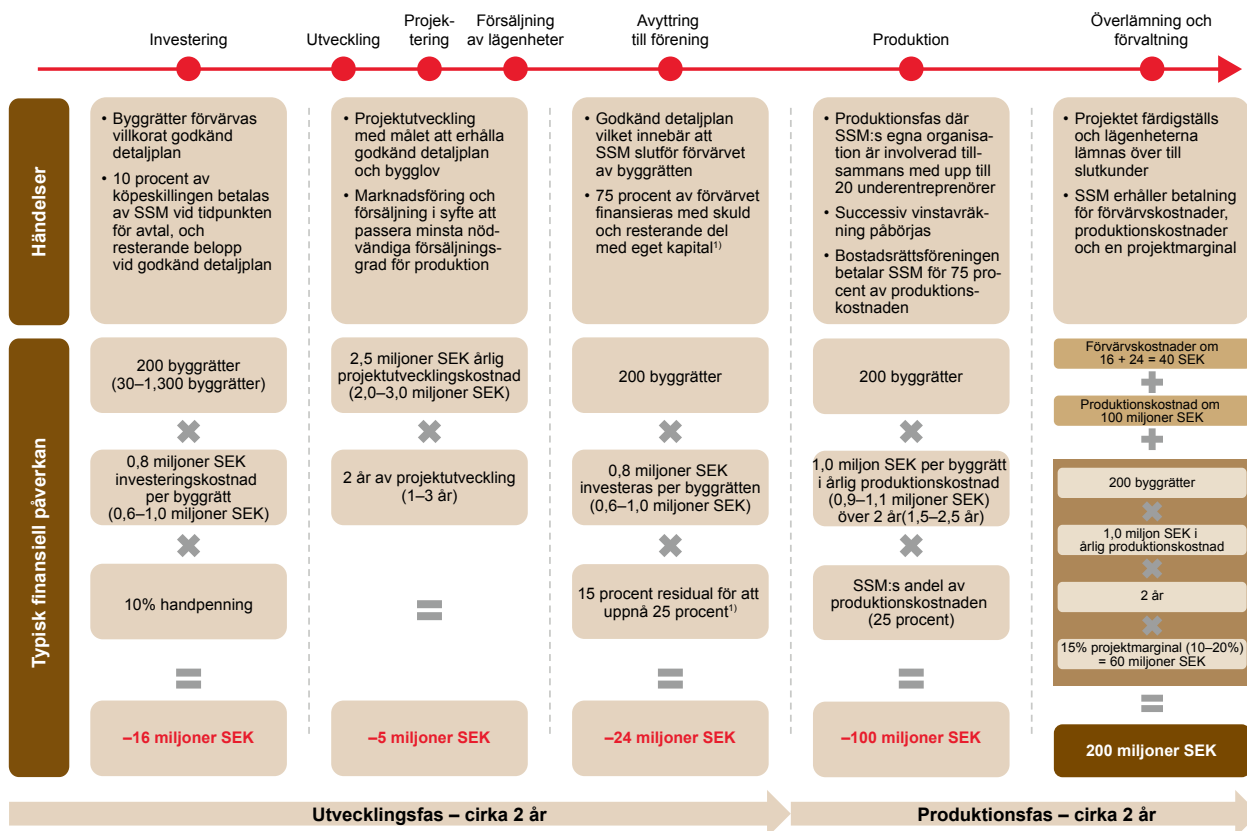


Färdigställandegraden i SSM:s projekt börjar oftast från 30 procent eftersom marken, som utgör en stor del av total kostnad i ett projekt, oftast är betald vid ett projekts första avräkning. Givet

en typisk försäljningsgrad på 70 procent är den ackumulerade vinsten generellt åtminstone 20 procent när vinstavräkning i projekt påbörjas.

Kassaflöden i typprojekt

Till följd av användningen av successiv vinstavräkning skiljer sig SSM:s kassaflöden markant från bokförda intäkter, kostnader och vinster i Koncernens resultaträkning. Syftet med detta avsnitt är att ge läsaren bättre förståelse för kassaflöden i ett typiskt SSM-projekt och illustreras nedan.



1) Belåningsgraden uppgår normalt till omkring 60 procent vid tidpunkt för godkänd detaljplan. Vid tidpunkten då SSM uppnått sitt typiska säljmål har Bolaget generellt ökat skuldsättningsgraden till 75%

I investeringsfasen tecknar SSM avtal om att förvärva ett projekt som är villkorat av godkänd och lagakraftvunnen detaljplan. Det typiska SSM-projektet antas bestå av 200 byggrätter och i nuvarande projektportfölj består projekten av omkring 30 till 1,3 tusen lägenheter. SSM investerar cirka 0,8 miljoner kronor per byggrätt, vilket motsvarar en total kostnad om 160 miljoner kronor för att förvärva projektet. Tio procent av köpeskillingen, i detta fall 16 miljoner kronor, betalas vid tidpunkten då avtalet ingås och resterande belopp vid godkänd detaljplan.

Efter investering påbörjas projektutvecklingsfasen som mynnar ut i försäljning av lägenheter till slutkunder. Projektutvecklingskostnader på omkring 2,5 miljoner kronor per år och projekt är vanligt i typprojekt, som ofta kan pågå under två år. Ackumulerat innebär det omkring 5 miljoner kronor i projektutvecklingskostnader.

Efter försäljningsstart, och vanligtvis när godkänd detaljplan vunnit laga kraft, avyttras projektet till en nybildad bostadsrättsförening. Vid samma tidpunkt behöver SSM betala för resterande del (90 procent) av köpeskillingen för förvärvet. 75 procent av denna andel betalas genom banklån och resterande del som inte redan betalats i handpenning, motsvarande 24 miljoner kronor, genom eget kapital. När detaljplan erhålls innan säljmålet uppnåtts kan SSM finansiera omkring 60 procent med banklån, men kan öka belåningsgraden till 75 procent när säljmålet uppnåtts.

Vid uppnått säljmål startar produktionsfasen där SSM:s egen projektorganisation leder verksamheten tillsammans med ett antal underentreprenörer. Produktionskostnaden per lägenhet uppgår till omkring en miljon kronor per år i typprojektet. Typprojektet befinner sig i produktionsfas i omkring två år. Bostadsrättsföreningen ersätter SSM för 75 procent av produktionskostnaden. Resterande andel, motsvarande omkring 100 miljoner kronor för två års produktion av 200 byggrätter, finansieras genom SSM:s eget kapital.

Vid färdigställd produktion sker överlämning till slutkunder. SSM erhåller betalning som täcker förvärvskostnader, produktionskostnader och en projektmarginal. Projektmarginalen, som definieras som en marginal på bostädernas produktionskostnad, kan variera men är normalt omkring 10–20 procent i ett typprojekt. Bostadsrättsföreningen ersätter SSM för förvärvskostnader om totalt 40 miljoner kronor och produktionskostnader om 100 miljoner kronor som Koncernen finansierat genom eget kapital. Utöver det betalar bostadsrättsföreningen även en projektmarginal på 15 procent. Beräknat på en byggkostnad om 1 miljon kronor per byggrätt och år samt för 200 byggrätter över två år, motsvarar det en ersättning till SSM om 60 miljoner kronor. SSM erhåller därmed totalt 200 miljoner kronor från bostadsrättsföreningen vid överlämningsfasen.

Nyckelposter i resultaträkningen

Nettoomsättning

SSM:s nettoomsättning utgörs främst av i egen regi avräknade projektintäkter och intäkter från utförda entreprenader.

Kostnad för produktion och förvaltning

Koncernens kostnad för produktion och förvaltning utgörs främst av i egen regi avräknade kostnader för produktion och förvaltning i projekt samt kostnader för utförda entreprenader.

Försäljnings- och administrationskostnader

SSM:s försäljnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader som inte är direkt hänförliga till specifika projekt.

Resultatandelar i joint ventures

Resultatandelar i joint ventures utgörs av SSM:s andel av resultat från joint ventures. Med joint ventures avses företag där SSM genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta Koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Finansiella poster – netto

Finansiella poster – netto utgörs av netto av finansiella intäkter och kostnader, där räntekostnader från och med 2014 till största del är hänförliga till Bolagets obligationslån.

Nyckelposter i rapport över finansiell ställning

Innehav i joint ventures

Innehav i joint ventures utgörs av innehav i företag där Koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget.

Övriga långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar utgörs främst av fordringar på bostadsrättsföreningar.

Projektfastigheter

Med projektfastigheter avses fastigheter där projektutveckling pågår. Avsikten med projektfastigheter är att utveckla dem till bostäder. Denna post utgörs av köpeskillingar för fastigheter samt balanserade nedlagda kostnader på projektfastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut utgörs av lång- eller kortfristiga lån från kreditinstitut för finansiering av projekt.

Obligationslån

Obligationslån för finansiering av projekt.

Nyckelposter i rapport över kassaflöden

Projektens kassaflöde

I de fall projekt bedrivs i joint ventures får Bolaget positivt kassaflöde när Koncernens utlåning till joint venture-bolaget amorteras samt när joint venture-bolaget genomför utdelning. Dessa kassaflöden ingår då i posterna minskning av finansiella anläggningstillgångar respektive utdelning från joint ventures.

Den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten påverkas främst av Koncernens rörelseresultat. Detta justeras för ej likviditetspåverkande poster, som främst består av avdrag för resultatandel i joint ventures, samt minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten påverkas främst av investeringar i finansiella anläggningstillgångar, som till största del består av förändringar av investeringar i joint ventures samt fordringar på joint ventures och bostadsrättsföreningar.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten påverkas främst av ökning av långfristiga skulder samt amortering av långfristiga skulder. Merparten av långfristiga skulder är hänförliga till Bolagets obligationslån, men innehåller även skulder till kreditinstitut.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 650 miljoner kronor (351). Ökningen av nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att produktion av projekt i egen regi ökade, där Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios och The Tube var i produktion. Under 2016 påbörjades även de första entreprenaderna utförda åt Brf Turbinhallen samt Brf Twin House – projekt som genomförs i joint ventures och därmed genererar omsättning för Koncernen.

Kostnad för produktion och förvaltning

Koncernens kostnad för produktion och förvaltning uppgick under perioden till –503 miljoner kronor (–299), och var främst hänförliga till projekten Bromma Tracks, Metronomen och ND Studios samt entreprenaderna i Turbinhallen och Twin House. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av en ökad andel projekt producerade i egen regi.

Bruttoresultat

SSM:s bruttoresultat för perioden uppgick till 147 miljoner kronor (52).

Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernens försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till –36 miljoner kronor (–27), och var främst hänförliga till personalkostnader. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av ökade personalkostnader.

Resultatandel i joint ventures

Resultatandel i joint ventures uppgick under 2016 till 76 miljoner kronor (77). Resultatandelen består av resultat från projekten Rosteriet, The Lab, Turbinhallen, Twin House samt West Side Solna.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2016 uppgick till 187 miljoner kronor (102). Skillnaden är främst hänförlig till att fler projekt drivits i egen regi.

Finansiella poster – netto

Koncernens finansiella poster – netto under perioden uppgick till –38 miljoner kronor (–9). Skillnaden är främst hänförlig till en högre räntebärande skuldfinansiering under 2016 samt engångskostnad uppgående till 8 miljoner kronor för förtida lösen av obligation från 2013 vid refinansiering.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2016 uppgick till –5 miljoner kronor (3).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 145 miljoner kronor (96).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under perioden till 144 miljoner kronor (17).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till –19 miljoner kronor (–15). Förändringen hänförs sig främst till förvärv av projektfastigheter, upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt, samt ökning av kundfordringar och kortfristiga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till –214 miljoner kronor (–49). Förändringen hänförs sig främst till ökning av fordringar på Brf Metronomen, Brf The Tube och joint ventures samt kapitaltillskott till joint ventures.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 244 miljoner kronor (88). Förändringen hänförs sig främst till att obligationsfinansiering från 2013 ersattes med en ny obligationsfinansiering under 2016.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2016 till 11 miljoner kronor (24).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2015 och 2014**Nettoomsättning**

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 351 miljoner kronor (411). Minskningen av nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att projekt i egen regi i produktion minskade – Flygplansfabriken och Kungsterrassen gick in i avslutningsskede och ersattes av ND Studios.

Kostnad för produktion och förvaltning

Koncernens kostnad för produktion och förvaltning uppgick under perioden till –299 miljoner kronor (–353), och var främst hänförliga till Bromma Tracks och ND Studios. Minskningen av Koncernens kostnader jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av att projekt i egen regi i produktion minskade – Flygplansfabriken och Kungsterrassen gick in i avslutningsskede och ersattes av ND Studios.

Bruttoresultat

SSM:s bruttoresultat för perioden uppgick till 52 miljoner kronor (58).

Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernens försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till –27 miljoner kronor (–32) och var främst hänförliga till overheadkostnader i form av personalkostnader. Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av kostnadsreduceringar genom ökad projektallokering av overheadkostnader.

Resultatandel i joint ventures

Resultatandel i joint ventures uppgick under 2015 till 77 miljoner kronor (37). Ökningen hänförs främst till sälj- och byggstart av projekten Turbinhallen, The Lab samt Twin House.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2015 uppgick till 102 miljoner kronor (63). Ökningen är främst hänförlig till ökad resultatandel i joint ventures, som påverkades positivt av sälj- och byggstart av projekten Turbinhallen, The Lab samt Twin House.

Finansiella poster – netto

Koncernens finansiella poster – netto uppgick till –9 miljoner kronor (–23). Skillnaden är främst hänförlig till ökning av finansiella intäkter från ränteintäkter på utlåning.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för 2015 uppgick till 3 miljoner kronor (–5). Den positiva skatteeffekten genererades av återförda, ej materialiserade, skatteavsättningar.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 96 miljoner kronor (35).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under perioden till 17 miljoner kronor (12).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till –15 miljoner kronor (–29). Förändringen hänförs sig främst till förvärv och avyttringar av projektfastigheter, upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt samt ökning av leverantörsskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till –49 miljoner kronor (–70). Förändringen hänförs sig främst till investeringar i joint ventures samt avyttring av tomt-rätter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 88 miljoner kronor (11). Förändringen hänförs sig främst till upptagande och amorteringar av byggkreditiv samt projektrelaterade rörelselån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2015 till 24 miljoner kronor (–88).

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens immateriella anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2016 till 1,4 miljoner kronor. De totala immateriella anläggningstillgångarna utgjordes i sin helhet av dataprogram.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2016 till 0,4 miljoner kronor. De totala materiella anläggningstillgångarna utgjordes i sin helhet av maskiner och inventarier.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas Koncernens sammanlagda investeringar för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014.

Belopp i MSEK	2016	2015	2014
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,0	-2,2	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,4	0,0	-0,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-221,5	-46,8	-91,3
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	16,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,1
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9,0	-	5,4
Summa investeringar	-213,9	-49,1	-69,9

Pågående och beslutade investeringar

SSM har vid tidpunkten för Prospektet inga väsentliga pågående eller beslutade investeringar i anläggningstillgångar.

Väsentliga händelser efter den 31 december 2016

I februari 2017 vann SSM projektet Täby Park i en markanvisningstävling anordnad av Täby kommun. Projektet väntas bestå av 270 bostäder, varav 180 hyresrätter och resterande bostadsrätter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.

I mars 2017 förvärvade SSM ett nytt projekt inom Stockholms kommun. Projektet väntas bestå av 260 bostadsrättslägenheter. Planerad byggstart är 2018 med tillträde under 2020.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

SSM finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Räntebärande skulder består av obligationer samt skulder till kreditinstitut. Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2016 till 301 300 917 kronor, varav aktiekapital uppgick till 30 100 000 kronor. SSM hade per samma tidpunkt skulder om 734 529 954 kronor, varav långfristigt uppgick till 574 127 533 kronor och kortfristigt till 145 958 380 kronor. Nedanstående tabeller redovisar Koncernens kapitalisering och skuldsättning per 31 december 2016. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Koncernens finansiella rapporter med tillhörande noter i avsnittet "Finansiella rapporter".

Kapitalisering

MSEK	Per 31 december 2016
Kortfristiga skulder	
Mot borgen	–
Mot säkerhet	–
Blancokredit	146,0
Summa kortfristiga skulder	146,0
Långfristiga skulder	
Mot borgen	49,6
Mot säkerhet	326,2
Blancokredit	212,8
Summa långfristiga skulder	588,6
Eget kapital	
Aktiekapital	30,1
Övrigt tillskjutet kapital	–
Övriga reserver	–
Balanserade vinstmedel	271,2
Summa eget kapital	301,3

Redogörelse för rörelsekapitalet

SSM:s kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –19,4 miljoner kronor för året 2016. SSM har inte åtagit sig att genomföra några större investeringar och har ej heller några väsentliga pågående investeringar utöver vad som beskrivs under avsnittet "Operationell och finansiell översikt – Investeringar". Vidare uppgick SSM:s likvida medel per den 31 december 2016 till cirka 63,9 miljoner kronor samt outnyttjade kreditutrymmen hos Handelsbanken per den 31 december 2016 till 20 miljoner kronor.

Styrelsen för SSM bedömer att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Koncernens aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här SSM:s möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per 31 december 2016
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	63,9
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	63,9
(E) Kortfristiga fordringar	301,3
(F) Kortfristiga bankskulder	–
(G) Kortfristig andel av långfristig skuld	–
(H) Andra kortfristiga skulder	146,0
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	146,0
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	–219,2
(K) Långfristiga banklån	132,8
(L) Emitterade obligationer	390,7
(M) Andra långfristiga skulder	65,1
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	588,6
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	369,4

Poster utanför balansräkningen

Koncernen agerar borgensman för de byggnadskreditiv som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera deras förvärv av fastighet och uppförande av byggnad. Dessa borgensåtaganden uppgick per 31 december 2016 till totalt 966 miljoner kronor, vilka ligger utanför balansräkningen. Koncernen lämnar även garantier till bostadsrättsföreningar, innefattande att SSM-bolagen ska ersätta bostadsrättsföreningen för följande: (a) samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger ett angivet anskaffningsbelopp, (b) samtliga räntekostnader som uppkommer med anledning av att den angivna räntan i bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger en viss räntenivå under en period om två år efter projektets färdigställande, och (c) osålda bostadsrätter, vilka Koncernen åtar sig att förvärva. Sådana garantier ligger också utanför balansräkningen. Därutöver är Koncernen inte part till några arrangemang utanför balansräkningen som har eller rimligen kan förväntas ha någon nuvarande eller framtida väsentlig inverkan på Koncernens finansiella ställning, intäkter eller kostnader, resultat, likviditet, investering i anläggningstillgångar eller kapitalresurser.

Finansieringsarrangemang

Koncernens huvudsakliga finansiering består av det obligationslån som emitterades den 9 maj 2016 med en total ram om 700 miljoner kronor. Per den 31 december 2016 var obligationer om 400 miljoner kronor utestående och Bolaget kan vid ett eller flera tillfällen emittera ytterligare obligationer om sammanlagt 300 miljoner kronor, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda. Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders STIBOR med tillägg av en marginal om åtta procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Vidare har Koncernen en löpande checkräkningskredit om 20 miljoner kronor hos Svenska Handelsbanken som förlängs med ett år den 1 januari varje år. Koncernen har även en kreditfacilitet om 33 miljoner kronor hos Swedbank AB (publ) som kommer att återbetalas i samband med att projektet Älvsjö Quarters färdigställs. Därtill har Koncernen en kreditfacilitet om 100 miljoner kronor hos Collector Credit AB som kommer att återbetalas i samband med att projektet Bromma Tracks färdigställs. Koncernen uppskattade vid utgången av 2016 att en förändring av marknadsräntan med en (1) procent, baserat på lånevolymerna vid balansdagen den 31 december 2016, skulle innebära en påverkan på räntenettet med 5 330 tusen kronor. För mer information om Koncernens finansiella arrangemang, och villkoren för detsamma, se avsnittet "*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Finansiella arrangemang*".

Finansiella derivatinstrument såsom valutaderivat används i viss utsträckning av Koncernen. Syftet med att använda valutaderivat är att reducera Koncernens exponering vid transaktioner i utländsk valuta. Per datumet för detta Prospekt har Koncernen inga valutaderivat.

Tendenser

Utöver vad som anges i avsnittet "*Risikfaktorer*" har SSM i dagsläget inte några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, kan komma att få väsentlig inverkan på Koncernens verksamhet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt SSM:s bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till tio bolagsstämموvalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av sju ledamöter valda av årsstämma den 14 mars 2017 för tiden intill slutet av årsstämman 2018.

I enlighet med reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av styrelsens stämموvalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska även två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamöts oberoende kan bli ifråga-

satt exempelvis när denne, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare.

En helhetsbedömning av en styrelseledamöts relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Samtliga utom två av SSM:s styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Av nedanstående tabell framgår styrelsens ledamöter, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare samt innehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare	Oberoende i förhållande till större aktieägare ¹⁾	Innehav i Bolaget
Anders Janson	1954	2015	Ordförande	Ja	Ja	169 000 ²⁾
Bo Andersson	1955	2016	Ledamot	Ja	Ja	105 000 ²⁾
Per Berggren	1959	2016	Ledamot	Ja	Ja	105 000 ²⁾
Sheila Florell	1965	2016	Ledamot	Ja	Ja	105 000 ²⁾
Ulf Morelius	1958	2016	Ledamot	Ja	Nej	15 050 000 ³⁾
Ulf Sjöstrand	1947	2016	Ledamot	Ja	Nej	15 050 000 ³⁾
Jonas Wikström	1972	2016	Ledamot	Ja	Ja	105 000 ²⁾

1) Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företagets ägande i det andra företaget.

2) Innehavet avser köpoptioner i Bolaget utgivna av den Säljande Aktieägaren där varje köpoption ger innehavaren rätt att förvärva en aktie i Bolaget. Se vidare under avsnitt "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Köptionsprogram från den Säljande Aktieägaren m.m."

3) Innehavet avser aktier i Bolaget.



Anders Janson, född 1954
Styrelseordförande sedan 2015.
Ordförande i ersättningsutskottet.
Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande för Netnod Internet Exchange i Sverige AB. Styrelseledamot för Anders Janson Advokat AB, Elisabeth Norman AB, Eurid Services AB, Germanica Holding AB, Internetkompetens i Sverige AB, Kalkudden Förvaltnings AB,

Källastrand Bostads AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Källastrand Bostads AB), Oikos Förvaltnings AB, Oikos Air AB, RisComp Tollare 2 Holding AB, RisComp Tollare 2 AB, RisComp Tollare 3 Holding AB, RisComp Tollare 3 AB. Styrelsesuppleant för Back-Hus Advokatbyrå AB, BYAK Ulf Jansson AB, Ingemar Alfrost Advokat AB, IT Consulting G Sporre AB, Langobard Förvaltnings AB, Neyof Advokat AB, Neyof Förvaltning AB, Peter Dyer Advokatfirma AB, RisComp Holding AB, RIKI Properties AB, Roslagsglas AB samt Ungmark Asset Management AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i tidigare dotterbolag till SSM. Styrelseledamot och verkställande direktör för Foyen Advokatfirma i Sverige AB. Styrelseordförande för

Sjövikhöjdens Gruppbofast AB och Parkeringsbolaget Sporthotellet AB. Styrelseledamot för Akelius Residential Property AB (publ), Getsec Fastigheter AB, Risudden Holding AB och Boende Ingun AB. Styrelsesuppleant för Täckto Invest AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 169 tusen köpoptioner.



Bo Andersson, född 1955
Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i revisionsutskottet.
Utbildning: Fil. kand. Stockholms universitet, Advanced Management Program Harvard Business School.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör för Bo Group Enterprises, Inc.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör för OAO AvtoVAZ och OAO GAZ.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 105 tusen köpoptioner.



Per Berggren, född 1959
Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i revisionsutskottet.
Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan, ekonomisk utbildning Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot för Castellum AB (publ), BRIS, Slättö Förvaltning AB och Vitartes AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Vitartes AB). Styrelseledamot för H&P Berggren Properties AB. Styrelsesuppleant för Helene Berggren Office AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör för Hemsö Fastighets AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Hemsö Fastighets AB). Styrelseledamot för Arnöhem AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Arnöhem AB), Fastighets AB Björsäter (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Björsäter) samt Fastighets AB Slumsta (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Slumsta). Styrelsesuppleant för Fastigheter i Bro AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 105 tusen köpoptioner.



Sheila Florell, född 1965
Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i ersättningsutskottet.
Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Chefsjurist Vasakronan AB (publ) (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB). Styrelsesuppleant för Lars Johnsson Consulting AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB (publ).

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 105 tusen köpoptioner.



Ulf Morelius, född 1958
Styrelseledamot sedan 2016.
Utbildning: Gymnasieekonom, företagsledarutbildning Institutet för Företagsledarutbildning Stockholms Handelshögskola.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot för Eurodevelopment Holding AG.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör och styrelseordförande för SSM (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM). Styrelseledamot och

verkställande direktör för Getsec Fastigheter AB. Styrelseledamot för Flygplansfabriken Fastighets AB, Playce AB, Boende Ingun AB, Suttung 1 AB, Brf Twin House, Brf Bromma Tracks, Brf ND

Studios, Brf Laboratoriet, Brf Tellus Towers 78, Brf Flygplansfabriken, Brf Kungsterrassen, Brf Rosteriet, Brf Mälärhöjdsparken 2, Brf Mälärhöjdsparken 1 och Brf Blomsteräng.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i SSM: 15 050 tusen aktier genom Eurodevelopment Holding AG.



Ulf Sjöstrand, född 1947
Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i ersättningsutskottet.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör för Eurodevelopment Holding AG.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande

till Bolagets större aktieägare.

Innehav i SSM: 15 050 tusen aktier genom Eurodevelopment Holding AG.



Jonas Wikström, född 1972
Styrelseledamot sedan 2016.
Ordförande i revisionsutskottet.
Utbildning: Civilekonom Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot för Ramblin Brands Ltd.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 105 tusen köpoptioner.

Ledande befattningshavare i Koncernen

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Innehav i Bolaget
Mattias Roos	1973	2012	VD och Koncernchef	903 000 ¹⁾
Susanne Blomberg	1974	2015	Marknads- och försäljningschef	30 000 ²⁾
Johan Ellertson	1964	2013	Avdelningschef projekt	31 000 ²⁾
Ann-Charlotte Johansson	1968	2016	Kommunikations- och IR-chef	25 000 ²⁾
Ola Persson	1969	2013	CFO	36 000 ²⁾
Casper Tamm	1961	2016	Finansdirektör	28 000 ²⁾

- 1) Innehavet avser dels 602 tusen köpoptioner i Bolaget utgivna av den Säljande Aktieägaren där varje köpoption ger innehavaren rätt att förvärva en aktie i Bolaget, dels den verkställande direktörens rätt att på den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm förvärva 301 tusen aktier från den Säljande Aktieägaren. Se vidare under avsnitt "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Köptionsprogram från den Säljande Aktieägaren m.m.".
- 2) Innehavet avser köpoptioner i Bolaget utgivna av den Säljande Aktieägaren där varje köpoption ger innehavaren rätt att förvärva en aktie i Bolaget. Se vidare under avsnitt "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Köptionsprogram från den Säljande Aktieägaren m.m.".



Mattias Roos, född 1973
VD och Koncernchef för SSM.
Ledande befattningshavare sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan, ingenjörs-examen Högskolan i Gävle.
Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Brf Aprikosen, Brf Malmkronan, Brf Gröndalsterrassen, Brf Aspikronan och Brf Flygplansfabriken. Styrelsesuppleant

för Beatelund Fastighets AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i tidigare dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Kristineberg 1:10 Exploatering AB, Tipton Brown AB, Sollentuna Centrum Exploaterings AB samt Lobb Fastighets AB.

Innehav i SSM: 903 tusen köpoptioner.¹⁾



Johan Ellertson, född 1964
Avdelningschef projekt för SSM.
Ledande befattningshavare sedan 2013.

Utbildning: Gymnasieingenjör.
Andra pågående uppdrag: – *Tidigare uppdrag de senaste fem åren:* Styrelseordförande för RCC Stockholm AB. Verkställande direktör för IQuity AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till IQuity AB). Styrelsesuppleant för Bemynta Fastighets AB, IMIX AB, IMIX

Construction AB, Brf Kungsterrassen samt RCC Produktion AB. Styrelseledamot för Brf Klockarlunden, Brf Roslagssommar, AB Klockarparken, BVT Holding AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till BVT Holding AB), Bålsta Bostäder AB, My Villa Örebro AB, IQuity Varberg AB, Närkebstäder AB samt RCC Hus AB. Styrelsesuppleant för RCC Utveckling AB.

Innehav i SSM: 31 tusen köpoptioner.



Susanne Blomberg, född 1974
Marknads- och försäljningschef för SSM. Ledande befattningshavare sedan 2015.

Utbildning: Civilekonom Linköpings universitet.
Andra pågående uppdrag: – *Tidigare uppdrag de senaste fem åren:* Styrelseledamot för Radiolieferantörernas Serviceaktiebolag.
Innehav i SSM: 30 tusen köpoptioner.



Ann-Charlotte Johansson, född 1968
Kommunikations- och IR-chef för SSM. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom Uppsala universitet samt juridiska studier Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: – *Tidigare uppdrag de senaste fem åren:* Kommunikations- och IR-direktör Scandic Hotels Group AB samt kommunikations- och insamlingschef Svenska Röda Korset.
Innehav i SSM: 25 tusen köpoptioner.

- 1) Innehavet avser dels 602 tusen köpoptioner i Bolaget utgivna av den Säljande Aktieägaren där varje köpoption ger innehavaren rätt att förvärva en aktie i Bolaget, dels den verkställande direktörens rätt att på den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm förvärva 301 tusen aktier från den Säljande Aktieägaren.



Ola Persson, född 1969
CFO för SSM. Ledande befattningshavare sedan 2013.
Utbildning: Ekonomie kandidat Uppsala universitet, Master of International Business, University of South Carolina, diplomerad finansanalytiker, Handelshögskolan, Stockholm.
Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot och verkställande direktör för c ola P financial consulting AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM samt tidigare dotterbolag till SSM. Styrelseledamot för AB Belåning Persson & Westling Pantbank, Brf Morgondagens Stockholmare 2, Brf Morgondagens Stockholmare 3, Brf Morgondagens Stockholmare 4, Brf Morgondagens Stockholmare 5, Brf Morgondagens Stockholmare 6, Brf Kosmopoliten, Brf Metronomen, Brf Platform West, Brf West Side Solna, Brf Turbinhallen, Brf Planeten 234. Styrelsesuppleant för Oprima AB.

Innehav i SSM: 36 tusen köpoptioner.



Casper Tamm, född 1961
Finansdirektör för SSM. Ledande befattningshavare sedan 2016.
Utbildning: Civilekonom Lunds universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för HACEI AB.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot för Nima-Maskinteknik AB, Swedol Förvaltning AB och Fastighetsaktiebolaget Pistolvägen 4.
Innehav i SSM: 28 tusen köpoptioner.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Kungsgatan 57 A, 111 22 Stockholm.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren försatts i konkurs eller likvidation. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har heller varit inblandad i konkurs- eller likvidationsförfaranden avseende bolag de har representerat under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare fått näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget utöver vad som framgår i nedanstående stycke. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras innehav i Bolaget. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt.

Styrelseledamöterna Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand äger vardera 50 procent i huvudägaren Eurodevelopment Holding AG. Det skulle därför kunna uppstå en situation där Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, i egenskap av indirekta innehavare av en majoritetspost i Bolaget, kan företräda intressen som skulle kunna avvika från eller konkurrera med Bolagets eller andra aktieägares intressen.

Revisor

Enligt SSM:s bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. SSM:s revisorer utses årligen av årsstämman.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 14 mars 2017 då Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2018 med Ola Salemyr (född 1969) som huvudansvarig revisor. Ola Salemyr är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor sedan 1996. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, Sverige.

Bolagsstyrning

SSM är ett svenskt publikt aktiebolag. SSM:s bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler, föreskrifter och policyer, samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

I och med noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har Bolaget även en skyldighet att tillämpa Kodens. Kodens gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolaget behöver inte följa alla regler i Kodens utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den så kallade "följ eller förklara principen"). Bolaget kommer att tillämpa Kodens från och med noteringen av dess aktier på Nasdaq Stockholm och avser heller inte att avvika från några av Kodens regler. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut för att äga rätt att delta i stämman, genom förvaltarens försorg, tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear. Aktieägare bör informera förvaltaren om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Kodens ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt

förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 14 mars 2017 beslöts att ny valberedning inför 2018 års årsstämma i Bolaget ska utses enligt följande.

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter – en representant för var och en av de tre röstmässigt största aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande ska, så snart som möjligt efter det att uppgifterna om de röstmässigt största aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i september blivit kända, kontakta de tre röstmässigt största aktieägarna för att undersöka om de önskar utse ledamöter i valberedningen. Om någon eller några av de tre röstmässigt största aktieägarna avstår från att utse en ledamot i valberedningen, ska styrelsens ordförande erbjuda andra större aktieägare att utse en ledamot i valberedningen. Om sådant erbjudande lämnas, ska det gå i turordning till de röstmässigt största aktieägarna (det vill säga först till den fjärde röstmässigt största aktieägaren, därefter till den femte röstmässigt största aktieägaren och så vidare). Förfarandet ska fortgå till dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Uppgifter i Euroclear register per sista dagen för aktiehandel i september om ägarförhållanden/ägargrupperingar ska ligga till grund för fastställandet av vilka aktieägare som äger utse en ledamot i valberedningen. Namnen på ledamöterna och de aktieägare som de representerar ska offentliggöras på bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Styrelsens ordförande ska vara sammankallande till valberedningens första möte. Vid det första sammanträdet ska valberedningen inom sig välja ordförande, vilken ska vara annan än styrelsens ordförande. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts.

Om en ägarförändring äger rum bland de röstmässigt största aktieägarna och en aktieägare som inte tidigare haft rätt att utse en ledamot i valberedningen därigenom blir en röstmässigt större aktieägare än någon eller några av de aktieägare som utsett en ledamot i valberedningen ("**ny storägare**"), ska valberedningen, om den nye storägaren framställer önskemål om att få utse en ledamot i valberedningen, besluta att den ledamot i valberedningen som representerar den efter förändringen röstmässigt minsta aktieägaren ska entledigas och ersättas av den ledamot som den nye storägaren utser. Om en ny storägare önskar utse en ledamot i valberedningen ska denne anmäla detta till valberedningens ordförande. Anmälan ska innehålla namnet på den person som den nye storägaren utser till ledamot i valberedningen.

En aktieägare som har utsett en ledamot i valberedningen har rätt att entlediga ledamoten och utse en ny ledamot. Om sådant byte sker ska aktieägaren utan dröjsmål anmäla detta till valberedningens ordförande (eller, om det är valberedningens ordförande som ska bytas ut, till styrelsens ordförande). Anmälan ska innehålla namnet på entledigad ledamot och den person som ska ersätta denne som ledamot i valberedningen.

Om en ledamot som representerar en aktieägare i valberedningen frånträder sitt uppdrag i förtid ska valberedningen utan dröjsmål uppmana den aktieägare som utsett ledamoten att utse en ny ledamot. Utses inte en ny ledamot av aktieägaren, ska valberedningen erbjuda andra röstmässigt större aktieägare att utse en ledamot i valberedningen. Sådant erbjudande ska gå i turordning till de röstmässigt största aktieägarna (dvs. först till den röstmässigt största aktieägaren som inte redan utsett en ledamot till valberedningen eller tidigare avstått från sådan rätt, därefter till den röstmässigt näst största aktieägare som inte

redan utsett en ledamot till valberedningen eller tidigare avstått från sådan rätt och så vidare). Förfarandet ska fortgå till dess att valberedningen är fulltalig. En ledamot som frånträder sitt uppdrag i förtid ska anmäla detta till valberedningens ordförande (eller, om det är valberedningens ordförande som ska bytas ut, till styrelsens ordförande). Valberedningen ska uppfylla de krav på sammansättning som uppställs i Koden. Om de större aktieägare som har rätt att utse ledamöter till valberedningen önskar utse personer som gör att de krav på valberedningens sammansättning som uppställs i Koden inte uppfylls, ska en större aktieägare ha företräde till sitt förstahandsval av ledamot framför en mindre aktieägare. Vid utseende av ny ledamot ska den aktieägare som ska utse en ny ledamot beakta den befintliga valberedningens sammansättning. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de skett.

Valberedningens ska fullgöra de uppgifter som enligt Koden ankommer på valberedningen. Vid behov ska Bolaget även svara för skäliga kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Styrelsens ansvar och arbete

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöter av årsstämman för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken.

Styrelsens ansvar regleras av aktiebolagslagen, SSM:s bolagsordning och Koden, den senare vilken kommer att tillämpas fullt ut av Bolaget efter att aktierna noterats på Nasdaq Stockholm. Styrelsen följer även en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av Koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Koncernens ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Koncernens resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som presenteras i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelseledamöter".

Styrelsens utskott och utskottens arbete

Styrelsen har tre utskott: ersättningsutskottet, revisionsutskottet och investeringskommittén.

Ersättningsutskottet

Enligt Koden ska ledamöter i ersättningsutskottet vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande de ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter; Anders Janson (ordförande), Sheila Florell och Ulf Sjöstrand, vilka samtliga anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

Ersättningsutskottet har bland annat till uppgift att:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år.

Revisionsutskottet

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter; Jonas Wikström (ordförande), Bo Andersson och Per Berggren. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att:

- Övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering.
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsnämndens kvalitetskontroll.
- Informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revision.
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år.

Investeringskommittén

Enligt styrelsens arbetsordning har styrelsen inrättat en separat investeringskommitté. Investeringskommittén består för närvarande av samtliga styrelseledamöter med Anders Janson som ordförande. Kommitténs ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Investeringskommitténs huvudsakliga uppgifter är att besluta om fastighets- och projektinvesteringar inom ramen för av styrelsen beslutad investeringsvolym. Styrelsens beslut ska förnyas efter varje investering, förvärv eller avyttring, genomförd inom det beslutade mandatet, samt vid varje ordinarie styrelsemöte.

Investeringskommittén ska sammanträda minst fyra gånger per år.

Verkställande direktör och ledande befattningshavare

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

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare".

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott
Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid årsstämman den 14 mars 2017 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 230 tusen kronor till styrelseordförande och med 130 tusen kronor till övriga styrelseledamöter med undantaget att inget styrelsearvode ska utgå till ledamöterna Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. Ingen ersättning ska utgå till ledamot eller ordförande i ersättningsutskottet, revisionsutskottet eller investeringskommittén.

Under räkenskapsåret 2017 beräknas således den totala ersättningen till styrelseledamöter uppgå till 822,1 tusen kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning (TSEK)
Anders Janson	Ordförande	227,3
Bo Andersson	Ledamot	148,7
Per Berggren	Ledamot	148,7
Sheila Florell	Ledamot	148,7
Ulf Morelius	Ledamot	–
Ulf Sjöstrand	Ledamot	–
Jonas Wikström	Ledamot	148,7
Totalt		822,1

Under räkenskapsåret 2016 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 1 208 tusen kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning (TSEK)
Anders Janson	Ordförande	172
Bo Andersson	Ledamot	77
Per Berggren	Ledamot	77
Sheila Florell	Ledamot	77
Ulf Morelius ¹⁾	Ledamot	–
Peri Kuldkepp ²⁾	Ledamot	25
Christofer Sjöstrand ³⁾	Ledamot	703 ³⁾
Ulf Sjöstrand	Ledamot	–
Jonas Wikström	Ledamot	77
Totalt		1 208

1) Ulf Morelius valdes in i styrelsen den 16 december 2016.

2) Peri Kuldkepp och Christofer Sjöstrand avgick i augusti 2016.

3) Christofer Sjöstrand är son till Ulf Sjöstrand (som är styrelseledamot och en av Bolagets grundare och indirekta huvudägare). Christofer Sjöstrands ersättning inkluderar även lön som Christofer uppbar såsom anställd i Koncernen under 2016.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämma den 14 mars 2017 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i SSM att gälla fram till årsstämman 2018.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i SSM. För närvarande finns det sex ledande befattningshavare i SSM, inklusive verkställande direktören.

Allmänt

SSM ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för Bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som Bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i SSM.

Ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. SSM:s ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, finansdirektören, CFO, marknads- och försäljningschefen, avdelningschefen projekt och kommunikations- och IR-chefen (dvs. totalt sex personer).

Ersättningar

Ersättningen till SSM:s ledande befattningshavare består av:

- fast lön,
- rörlig ersättning,
- pension, och
- andra sedvanliga förmåner.

Fast lön

Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kvalitativa prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år.

Rörlig ersättning

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till medarbetarens befattning och arbetsuppgifter. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

Den rörliga ersättningen ska inkludera semesterersättning och vara pensionsgrundande. För verkställande direktören ska den rörliga ersättningen inte överstiga tolv månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

Den rörliga ersättningen kan bestå av rörlig kontant ersättning och långsiktig rörlig ersättning i form av aktier och/eller aktierelaterade instrument i Bolaget.

Rörlig kontant ersättning ska förutsätta uppfyllelse av definerade och objektivt mätbara mål som baseras på Koncernens redovisade resultat före skatt.

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

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

Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och baseras på den fasta lönen enligt vanligen förkommande principer.

Andra förmåner

För andra förmåner gäller att de ska utgöra ett begränsat värde i förhållande till den totala ersättningen och motsvara vad som är normalt förekommande hos jämförbara aktörer.

Anställningens upphörande

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska en uppsägningstid om maximalt tolv månader gälla och vid uppsägning från befattningshavarens sida ska en uppsägningstid om maximalt sex månader gälla, förutom i förhållande till den verkställande direktören som ska ha en uppsägningstid om tolv månader. Inga avgångsvederlag ska förekomma.

Övrigt

Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska äga rätt att frångå föreslagna riktlinjer om särskilda skäl föreligger.

Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram. För mer information om den rörliga ersättningen enligt incitamentsprogrammet hänvisas till nedanstående avsnitt "*Bolagsstyrning – Incitamentsprogram*".

Verkställande direktören har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av sin fasta månadslön och övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med det tillämpliga kollektivavtalet mellan Sveriges Byggindustrier och Ledarna/Sveriges Ingenjörer/Unionen.

Nedanstående tabell visar ersättningar från Bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2016.

Befattning	Grundlön 2016 (TSEK)	Rörlig ersättning 2016 (TSEK)	Aktierelaterad ersättning (TSEK)	Förmåner 2016 (TSEK)	Pensioner (TSEK)	Totalt (TSEK)
Verkställande direktören	1 387	6 616	1 655	97	537	10 291
Övriga fem ledande befattningshavare i Koncernen	3 086	780	0	74	983	4 923

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktörens anställning i Bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Verkställande direktören är inte berättigad till något avgångsvederlag.

Övriga ledande befattningshavare i Bolaget har rätt till en uppsägningstid om mellan tre–sex månader. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna har rätt till något avgångsvederlag.

Incitamentsprogram

Verkställande direktören är berättigad till en årlig bonus motsvarande två procent av ett underlag som baseras på Bolagets rörelseresultat inklusive finansiella intäkter från dess delägda intressebolag. Bonusen kan som högst uppgå till tolv fasta månadslöner för det senaste bonusgrundande räkenskapsåret.

Koncernens övriga ledande befattningshavare deltar i ett bonusprogram inom ramen för vilket de har möjlighet att erhålla en årlig bonus upp till högst fyra månadslöner. Utfall av bonus beror på uppnåendet av vissa trösklar i relation till Koncernens rörelseresultat (före avräkning för Bolagets incitamentsprogram), operationella tillväxt (i form av antal byggstarter) och kundnöjdhet (i form av nöjd kund index i genomsnitt).

Köptionsprogram från den Säljande Aktieägaren m.m.

Den Säljande Aktieägaren har i januari 2017 utfärdat köpoptioner avseende aktier i Bolaget till Bolagets styrelseledamöter (exklusive Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand) respektive ledande befattningshavare (exklusive den verkställande direktören) och vissa andra nyckelpersoner i Koncernen. Varje köpoption enligt de båda programmen ger innehavaren rätt att förvärva en aktie i Bolaget från den Säljande Aktieägaren. Innehavaren har rätt att utnyttja köpoptionen från och med den 1 juni 2017 till och med den 30 juni 2017. Om noteringen genomförs före den 1 juni 2017 har dock innehavaren rätt att påkalla köpoptionen från och med den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Optionspremien per aktie i Bolaget är 2,5 kronor och lösenpriset för varje aktie är 31,5 kronor. Totalt omfattar de båda programmen 903 tusen aktier i Bolaget, motsvarande tre procent av det totala antalet röster och aktier i Bolaget. Köpoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor.

Därutöver har den Säljande Aktieägaren i mars 2016 utfärdat 602 tusen köpoptioner (omräknat efter genomförd split) till den verkställande direktören. Varje köpoption ger den verkställande direktören rätt att förvärva en aktie i Bolaget från den Säljande Aktieägaren. Den verkställande direktören har rätt att utnyttja köpoptionen från och med den 1 juli 2017 till och med den 31 december 2017. Om noteringen genomförs före den 1 juli 2017 har dock den verkställande direktören rätt att påkalla köpoptionen från och med den första handelsdagen. Optionspremien per aktie i Bolaget är 4,48 kronor och lösenpriset för varje aktie är 31,56 kronor. Totalt omfattar programmet två procent av det totala antalet röster och aktier i Bolaget.

SSM:s totala kostnader för de ovanstående programmen bedöms uppgå till cirka 5,2 miljoner kronor (inklusive sociala avgifter och skatter).

Den Säljande Aktieägaren har åtagit sig att på den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm sälja aktier motsvarande en procent av det totala antalet aktier i Bolaget, vilket per dagen för detta Prospekt motsvarar 301 tusen aktier, till Bolagets verkställande direktör. Det pris som därvid ska erläggas för varje aktie ska vara det slutliga priset i Erbjudandet. Den verkställande direktören ska meddela den Säljande Aktieägaren huruvida denne önskar utnyttja detta åtagande senast fem dagar före den första handelsdagen. Den verkställande direktören lämnade ett sådant meddelande den 25 mars 2017.

Revision

Revisorn ska granska Koncernens årsredovisningar och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av SSM:s finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Ola Salemyr som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisor".

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman.

För räkenskapsåret 2016 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 2 999 tusen kronor.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Generell information

Enligt SSM:s bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 30 100 000 kronor och högst 120 400 000 kronor fördelat på lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 aktier. Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 30 100 000 kronor fördelat på totalt 30 100 000 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona.

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Röst rätt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Betalningar till aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se vidare avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm.

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (SEK)	Aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)
1996	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2004	Nyemission	300 000	301 000	30 000 000	30 100 000	100
2017	Aktiesplit 100:1	29 799 000	30 100 000	–	30 100 000	1
2017	Nyemission i samband med Erbjudandet ¹⁾	9 152 542	39 252 542	9 152 542	39 252 542	1

1) Bolagsstämma i Bolaget kommer att besluta om nyemission av högst 9 152 542 aktier, under antagande av att det slutliga priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i Prisintervallet, i samband med Erbjudandet enligt detta Prospekt. Aktiekapitalets förändring har angivits som om samtliga dessa aktier emitteras.

Utspädning av aktieinnehav

Koncernen har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Nyemissionen av aktier i samband med Erbjudandet kan, förutsatt ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet, öka antalet aktier med högst 9 152 542 stycken, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 30,4 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Bemyndiganden

Vid årsstämman den 14 mars 2017 beslöts att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt ska i sådant fall vara att erbjuda aktier till investerare i samband med kapitalanskaffningar och/eller ägarspridningar. Betalning för tecknade aktier ska kunna erläggas kontant, genom kvittning eller apport.

Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

I nedanstående tabell visas den Säljande Aktieägarens befintliga innehav av aktier vid tidpunkten för detta Prospekt samt antal aktier som den Säljande Aktieägaren förväntas sälja i Erbjudandet. Antalet aktier som den Säljande Aktieägaren förväntas sälja i Erbjudandet kommer att bero på det slutliga priset i Erbjudandet och visas med följande alternativa utfall: (a) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande den högsta punkten i Prisintervallet, att den Säljande Aktieägaren säljer befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget

Säljande Aktieägare	Aktieinnehav per dagen för detta Prospekt		Utfall I		Utfall II		Utfall III	
	Antal	Procent	Antal aktier i Erbjudandet	Procent av Erbjudandet	Antal aktier i Erbjudandet	Procent av Erbjudandet	Antal aktier i Erbjudandet	Procent av Erbjudandet
Eurodevelopment Holding AG	30 100 000	100,0%	1 196 875	12,4 %	3 333 333	27,0 %	5 183 332	36,5 %

I nedanstående tabell visas befintliga innehav av aktier vid tidpunkten för detta Prospekt samt förväntat innehav av aktier efter genomförande av Erbjudandet med följande alternativa utfall: (a) Utfall I, (b) Utfall II och (c) Utfall III. Per dagen för detta Prospekt

Aktieägare	Aktieinnehav per dagen för detta Prospekt		Utfall I ¹⁾		Utfall II ¹⁾		Utfall III ¹⁾	
	Antal	Procent	Antal aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet	Procent av aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet	Antal aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet	Procent av aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet	Antal aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet	Procent av aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet
Eurodevelopment Holding AG	30 100 000	100,0%	28 903 125	75,0 %	26 766 667	68,5 %	24 916 668	63,7 %
Nya aktieägare ²⁾	0	0,0 %	9 634 375	25,0 %	12 333 333	31,5 %	14 183 332	36,3 %
Totalt	30 100 000	100,0 %	38 537 500	100,0 %	39 100 000	100,0 %	39 100 000	100,0 %

1) Utfallet tar inte höjd för ett eventuellt utnyttjande av de köpoptioner m.m. som utställs av den Säljande Aktieägaren och som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Köptionsprogram från den Säljande Aktieägaren m.m."

2) Nya aktieägare inkluderar Cornerstone-investerarna.

Överenskommelser mellan aktieägare

Såvitt styrelsen i Bolaget känner till finns det inga aktieägaravtal, andra överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Teckningsåtaganden

Se avsnitt "Legala frågor och övrig information – Teckningsåtaganden" för en beskrivning av teckningsåtaganden.

Lock up

Efter genomförande av Erbjudandet kommer den Säljande Aktieägaren, under antagande av att det slutliga priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i Prisintervallet, fortsatt inneha cirka 71,2 procent av aktierna och rösterna i Bolaget (förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo).

Bolaget kommer att ingå avtal med Joint Global Coordinators om att inte, under en period om 180 dagar från första dag för handel i aktierna, utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med Bolagets aktier. Den Säljande Aktieägaren samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget kommer även var och en att ingå avtal med Joint Global Coordinators om att inte, utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, sälja aktier eller andra värdepapper i Bolaget under en period om 360 dagar från första dag för handel i aktierna. Se vidare avsnitt "Avtal om placering av aktier – Lock up".

uppgår till minst 25 procent och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas ("Utfall I"), (b) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande 60 kronor per aktie, att den Säljande Aktieägaren utnyttjar sin rätt att utöka erbjudandet till fullo och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas ("Utfall II") samt (c) det antal aktier som den Säljande Aktieägaren kan komma att sälja under antagande av ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande 60 kronor per aktie, att den Säljande Aktieägaren utnyttjar sin rätt att utöka erbjudandet till fullo och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo ("Utfall III").

fanns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget utöver vad som framgår i nedanstående tabell.

Utdelning och utdelningspolicy

Allmänt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2014, 2015 och 2016 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell (baserat på antal utestående aktier per dagen för detta Prospekt).

	2014	2015	2016
Utdelning per aktie (SEK)	0,1	0,1	0,6

Utdelningspolicy

SSM:s mål är att från och med årsstämman 2018 lämna utdelning till aktieägarna om minst 30 procent av resultatet efter skatt. Bolagets utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som Koncernens behov av medel för att utveckla verksamheten.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, det vill säga att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinst-

utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som finns beskriven strax ovan.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller SSM:s bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnitt "*Vissa skattefrågor i Sverige*".

Bolagsordning

SSM Holding AB (publ)
556533-3902

§ 1 Firma

Bolagets firma är SSM Holding AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 30 100 000 kronor och högst 120 400 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 stycken.

§ 6 Styrelse

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 7 Revisor

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer och motsvarande antal suppleanter, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleanter, respektive huvudansvarig revisor, ska vara auktoriserad revisor.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens industri. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta på bolagsstämma ska göra anmälan därom till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

- (1) Val av ordförande vid stämman.
- (2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- (3) Godkännande av dagordning.
- (4) Val av en eller två protokolljusterare.
- (5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- (6) Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
- (7) Beslut om:
 - (i) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (ii) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - (iii) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
- (8) Fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer.
- (9) Fastställande av styrelse- och revisorsarvodet.
- (10) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer.
- (11) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari–31 december.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid extra bolagsstämma den 16 december 2016.

Avtal om placering av aktier m.m.

Placeringsavtal

Bolaget, den Säljande Aktieägaren och Joint Global Coordinators avser att ingå Placeringsavtalet omkring den 5 april 2017 avseende aktierna i Erbjudandet. Under förutsättning att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls har envar av Joint Global Coordinators åtagit sig att finna köpare, alternativt om de misslyckas, själva förvärva, och var och en av Bolaget och den Säljande Aktieägaren har åtagit sig att emittera respektive sälja, aktier i Erbjudandet till Joint Global Coordinators, i enlighet med respektive Joint Global Coordinators åtagande angivna i nedanstående tabell, till ett pris per aktie som anges i Placeringsavtalet och som kommer att offentliggöras av Bolaget omkring den 6 april 2017.

Joint Global Coordinator	Procent av aktier i Erbjudandet
SEB	50
ABG	50

Joint Global Coordinators åtagande att anskaffa köpare till aktierna är villkorat av att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, inklusive att utlåtanden (så kallade legal opinions) avseende vissa juridiska frågor tillhandahålls av Bolagets juridiska ombud till Bolaget och Joint Global Coordinators. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att göra sedvanliga utfästelser och garantiåtaganden gentemot Joint Global Coordinators, främst att informationen i Prospektet är korrekt och att Prospektet uppfyller kraven i gällande lagar och föreskrifter. Bolaget och den Säljande Aktieägaren kommer att betala avgifter till Joint Global Coordinators baserade på en procentsats av den totala köpeskillingen för aktierna, inklusive aktier som säljs vid ett utnyttjande av Övertilldelningsoptionen. Dessutom kan Bolaget och den Säljande Aktieägaren välja att betala en diskretionär avgift till Joint Global Coordinators som också beräknas baserat på en procentsats av den totala köpeskillingen för aktierna, inklusive aktier som säljs vid ett utnyttjande av Övertilldelningsoptionen.

Bolaget kommer också att ersätta Joint Global Coordinators för vissa av deras kostnader i samband med Erbjudandet. Bolaget har gått med på att hålla Joint Global Coordinators skadeslösa för vissa förluster och förpliktelser som kan uppstå i samband med Erbjudandet. Placeringsavtalet kommer att ge Joint Global Coordinators en rätt att välja att avsluta deras åtaganden enligt Placeringsavtal om vissa händelser inträffar före noteringen av aktierna, såsom upphörandet av eller andra väsentliga begränsningar av handel på Nasdaq Stockholm eller om det inträffar andra omständigheter som berättigar Joint Global Coordinators att avsluta deras åtaganden enligt Placeringsavtalet. Sådana andra omständigheter utgörs till exempel av brott mot Placeringsavtalet begånget av Bolaget eller den Säljande Aktieägaren eller om garantiåtaganden eller uttalanden i vissa erbjudandedokument visar sig vara felaktiga eller missvisande, eller om Bolaget misslyckas att fullfölja ett finansiellt åtagande, eller annan händelse som rimligtvis kan förväntas leda till en väsentlig negativ förändring av Bolagets eller dess dotterbolags ställning, finansiella eller operativa resultat, juridiska ställning, ledning, affärsverksamhet eller framtidsutsikter.

Lock up

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att, under en period om 180 dagar från första dag för handel i aktierna, inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag och ska inte heller tillämpas på Bolagets tidigare, nuvarande eller framtida aktiebaserade incitamentsprogram.

Den Säljande Aktieägaren samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget kommer var och en att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, erbjuda, pantsätta, sälja, ingå avtal om att sälja, sälja någon option eller avtala om att köpa, köpa någon option eller avtala om försäljning, bevilja optioner, rätter eller warranter att köpa, låna eller på annat sätt, direkt eller indirekt, överlåta eller avyttra aktier eller värdepapper i Bolaget som kan konverteras till, inlösas mot eller bytas mot aktier eller värdepapper i Bolaget som representerar rätten att erhålla aktier i Bolaget eller värdepapper som väsentligen liknar Bolagets aktier; ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter de finansiella riskerna förknippad med ägandet av aktierna till någon annan; eller framställa eller rösta för ett förslag om en kapitalökning, oavsett om sådan transaktion ska betalas genom leverans av aktier, kontanter eller på annat sätt under en period om 360 dagar från första dag för handel i aktierna. Ovanstående begränsningar är inte tillämpliga på: vissa överlåtelser av aktier till familjemedlemmar, kommanditdelägare, nyckelpersoner och juridiska personer i vilka säljaren har ett väsentligt inflytande, förutsatt att förvärvaren accepterar att bli bunden av ett lock-up åtagande; överlåtelser i samband med uppköpserbjudande från en oberoende tredje part eller annan liknande transaktion; överlåtelse i samband med inlösen eller återköp av aktier av Bolaget; rättigheter i samband med företrädesemissioner i Bolaget; överlåtelser som följer av lag, annan reglering eller enligt domstolsbeslut; varje överlåtelse eller deponering av aktier till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto, med förbehåll för vissa undantag; samt överlåtelser av aktier eller andra värdepapper som förvärvats på en öppen marknad efter Erbjudandets genomförande.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan SEB, i sin roll som Stabiliseringsmanager, eller dess ombud, komma att för Joint Global Coordinators räkning genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka priset för aktierna i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i aktierna på Nasdaq Stockholm. Joint Global Coordinators, Bolaget och den Säljande Aktieägaren har kommit överens om att Joint Global Coordinators kan övertilldela aktier genom att acceptera fler anmälningar än vad de är förpliktade att göra enligt Placeringsavtalet, vilket innebär att en kort position skapas. En kort position är täckt om den korta positionen inte är större än antalet aktier som kan förvärfas genom utnyttjande av Övertilldelningsoptionen. Joint Global Coordinators kan stänga en täckt kort position genom att utnyttja Övertilldelningsoptionen eller genom att köpa aktier på marknaden. När Joint Global Coordinators ska bestämma vilket alternativ som ska användas för att stänga den täckta korta positionen kommer Joint Global Coordinators bland annat jämföra marknadspriset för aktierna och priset för att förvärva aktier enligt Övertilldelningsoptionen. Joint Global Coordinators kan också sälja aktier utöver Övertilldelningsoptionen vilket skapar en så kallad naken kort position. Joint Global Coordinators måste stänga dessa nakna korta positioner genom att köpa aktier på marknaden. Sannolikheten för att en naken kort position kommer att skapas ökar om Stabiliseringsmanagern bedömer att det finns en risk för en nedåtgående trend på marknaden som skulle kunna få en negativ inverkan på investerare som har förvärvat aktier i Erbjudandet. Som ett ytterligare medel för att genomföra Erbjudandet kan Stabiliseringsmanagern eller dess ombud genomföra transaktioner för att stabilisera eller behålla priset på aktierna eller eventuella optioner, teckningsoptioner eller rättigheter eller intressen för aktierna. Dessa aktiviteter kan hålla marknadspriset för aktierna i Erbjudandet på en nivå som är högre än vad som annars skulle gälla på marknaden. Sådana transaktioner kan ske på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt. Stabiliseringsmanagern och dess ombud är inte förpliktade att utföra dessa aktiviteter och därför finns det ingen garanti för att dessa aktiviteter kommer att genomföras och om de genomförs kan de av Stabiliseringsmanagern eller dess ombud upphöra när som helst och de måste upphöra senast på den trettionde dagen under perioden som anges ovan. Förutom vad som följer av lagar eller regler kommer inte Stabiliseringsmanagern, dess ombud eller Joint Global Coordinators offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.

Verkställande direktörens och rådgivares intressen

Bolagets verkställande direktör Mattias Roos har i samband med Erbjudandet rätt att förvärva motsvarande en procent av det totala antalet aktier i Bolaget, vilket per dagen för detta Prospekt motsvarar 301 tusen aktier. Det pris som därvid ska erläggas för varje aktie ska vara det slutliga priset i Erbjudandet.

Joint Global Coordinators och närstående bolag till Joint Global Coordinators har tidigare och kan i framtiden komma att, som ett led i sin normala verksamhet, tillhandahålla Bolaget, den Säljande Aktieägaren eller någon närstående part till dem med investeringsbanktjänster, finansiell rådgivning och andra tjänster. Vidare kan Joint Global Coordinators, som ett led i sin normala verksamhet, komma att inneha Bolagets eller den Säljande Aktieägarens värdepapper i syfte att genomföra investeringar för deras räkning respektive för deras närståendes räkning. För vissa av dessa transaktioner och tjänster förekommer det generellt, av sekretessskäl och på grund av interna förfaranden eller gällande regler och bestämmelser, begränsningar avseende informationsdelning. Joint Global Coordinators har erhållit och kommer att erhålla sedvanliga arvoden och provision för dessa transaktioner och tjänster och kan komma att ha ett intresse som eventuellt inte är förenligt med eller skulle kunna strida mot potentiella investerare, Bolagets och/eller den Säljande Aktieägarens intressen.



Legala frågor och övrig information

Inledning

SSM är ett svenskt publikt aktiebolag (organisationsnummer 556533-3902) som bildades den 6 juni 1996 och registrerades hos Bolagsverket den 6 augusti 1996. Bolagets nuvarande firma, SSM Holding AB (publ), registrerades den 11 december 2013. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. SSM:s adress är Kungsgatan 57 A, 111 22 Stockholm, Sverige.

Se avsnitt "Legala frågor och övrig information – Fullständig koncernstruktur" för en beskrivning av Koncernen, SSM:s ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolag och joint ventures.

Väsentliga avtal

Utöver vad som följer nedan, föreligger inga avtal som Bolaget eller något bolag i Koncernen är part till och som (a) är av väsentlig betydelse för Koncernen och som har ingåtts inom två år före dagen för detta Prospekt eller (b) innehåller rättigheter, skyldigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen per dagen för detta Prospekt. Bolagets väsentliga avtal utgörs framför allt av markanvisningsavtal, överlåtelseavtal, exploateringsavtal, samarbetsavtal med delägare i Koncernens intresseföretag, entreprenadavtal, finansieringsavtal samt anställningsavtal.

Markanvisningsavtal

SSM:s verksamhet är beroende av tillgången till mark för att kunna driva nya projekt. Ett viktigt tillvägagångssätt för SSM att erhålla mark är genom markanvisning av kommuner. Koncernens markanvisningsavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor. Enligt markanvisningsavtalen har Bolaget en tidsbegränsad option att ensam förhandla med kommun om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för aktuellt markområde. Markanvisningsavtalen förfaller utan rätt till ersättning för någon av parterna om inte överenskommelse om exploatering träffats inom viss tid. Vidare innehåller markanvisningsavtalen vissa huvudprinciper som ska gälla för Bolagets planläggning av markområdet. Dessutom regleras kostnadsfördelningen mellan Koncernen och kommunen i anledning av exploateringen. Därtill kommer parterna i markanvisningsavtalen överens om köpeskillingsberäkningen avseende överlåtelsen av markområdet.

Överlåtelseavtal vid förvärv

Förvärv av fastigheter (direkt eller indirekt i bolagsform) utgör en central del i Koncernens löpande verksamhet och tillväxtstrategi. Under räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 har Koncernen förvärvat fastigheter vilka motsvarar 812, 658 respektive 2 906 byggrätter. Koncernens ingångna överlåtelseavtal följer generellt sedvanliga marknadsvillkor vad avser lämnade garantier, garantiid, köpeskillingsmekanik samt belopps- och ansvarsbegränsningar för säljaren. Vidare villkoras Koncernens förvärvsavtal av att detaljplanen för den relevanta fastigheten antas och vinner laga kraft (förutsatt att erforderlig detaljplan inte redan finns). Inga enskilda överlåtelseavtal innefattar rättigheter eller skyldigheter vilka är av väsentlig betydelse för Koncernen.

Exploateringsavtal

Koncernen ingår i regel exploateringsavtal med exploateringsnämnden i den för projektet relevanta kommunen. Syftet med exploateringsavtalen är att komma överens om strukturen och ramarna för projektet som Koncernen vid exploateringen sedan åtar sig att följa.

Samarbetsavtal avseende exploatering av fastigheten Stockholm Timotejen 17

Det tidigare dotterbolaget SSM Hold Fast 6 AB ("Hold Fast 6"), som överlätits till Bostadsrättsföreningen Metronomen, har ingått ett samarbetsavtal med de externa parterna Telefonplan Stockholm Property AB och Telefonplan Garage AB ("Telefonplansbolagen") avseende exploatering av fastigheten Stockholm Timotejen 17 (projektet Metronomen), vilken ägs av Hold Fast 6, och två angränsande fastigheter som ägs av Telefonplansbolagen. Koncernen avser att, som ett led i projektet Metronomen, inom exploateringsområdet på Stockholm Timotejen 17 uppföra 189 bostadsrätter samt fyra permanenta förskoleavdelningar.

Parterna ska enligt samarbetsavtalet verka för att området på de tre fastigheterna bebyggs i enlighet med de föreslagna detaljplanerna. Vidare reglerar samarbetsavtalet bland annat fastighetsrättslig hantering av mark för allmän platsmark vid respektive detaljplans antagande, kostnadsfördelning samt kompensation för det fall detaljplan avseende endast en av fastigheterna antas. Parterna förbinder sig att inte överklaga beslut att anta detaljplan eller bevilja bygglov. SSM Fastigheter AB ska enligt samarbetsavtalet gå i borgen såsom för egen skuld för Telefonplansbolagens ägare Alm Equity AB:s borgensåtagande gentemot Stockholms stad för erläggande av vite för det fall åtgärder enligt exploateringsavtalet med Stockholms stad inte utförs. Borgensåtagandet är begränsat till ett belopp om 10 675 tusen kronor.

Utöver det beskrivna projektet ovan har Koncernen per dagen för detta Prospekt inga projekt för vilka exploateringsavtal har ingåtts, eller inom en snar framtid kommer att ingås, där antagen och lagakraftvunnen detaljplan krävs innan Koncernen kan driva projekten vidare till nästa fas i utvecklingsprocessen.

Samarbetsavtal

Koncernen är delägare i joint ventures tillsammans med Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt ("Alecta"), Lindbäcks Boende AB ("Lindbäcks Bygg"), Property IV Holding I AB och Atina Holding AB (envar "Profi Fastigheter"), Student Hill Sweden AB ("Student Hill") samt LIBU Invest AB ("LIBU Invest"). Samtliga joint ventures ägs av Koncernen till 50 procent. Ramarna för Koncernens samarbeten i dess joint ventures regleras i samarbets- eller aktieägaravtal ingångna med respektive samarbetspartner. Villkoren i avtalen är individuellt förhandlade och innehåller bland annat bestämmelser om hur projekten ska finansieras och hur eventuella vinster och förluster i projekten ska fördelas.

Samarbete med Alecta avseende de pågående projekten West Side Solna, The Lab och Rosteriet

Bolaget har ingått ett samarbetsavtal med Alecta avseende ägandet av Alfa SSM JV AB och KB Alfa SSM samt dess dotterbolag. Inom ramen för samarbetet avser parterna att investera i, utveckla och driva projekt avseende produktion av bostadsrätter. Vid datumet för detta Prospekt bedriver Bolaget och Alecta projekten West Side Solna, The Lab och Rosteriet.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock. Därtill stadgar avtalet att samarbetet ska upplösas och pågående projekt avvecklas och avyttras till tredje man, om en av parterna skriftligen påpekat att samarbetet inte fungerar och den andra parten inte vidtagit rättelse inom 90 dagar.

Samarbete med Profi Fastigheter avseende projektet Turbinhallen

SSM Fastigheter AB har ingått ett aktieägaravtal med Profi Fastigheter avseende det gemensamma ägandet av Turbinhallen Utveckling AB. Inom ramen för samarbetet avser parterna att driva projektet Turbinhallen. Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock.

Samarbete med Lindbäcks Bygg avseende projektet Kosmopoliten

SSM Fastigheter AB har ingått ett samarbetsavtal med Lindbäcks Bygg avseende ägandet av LB SSM Stockholm JV AB och SSM LB Stockholm KB samt dess dotterbolag. Inom ramen för samarbetet avser parterna att driva projektet Kosmopoliten. Per dagen för detta Prospekt äger ovannämnda samarbetsbolag inte rätten till den fastighet som projektet rör och joint venture-samarbetet är för närvarande föremål för förhandling mellan parterna.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock. Därtill har parterna rätt att begära inlösen av varandras innehav vid ägarförändringar som innebär att ny ägare erhåller kontroll över sådant bolag.

Samarbete med Profi Fastigheter avseende projektet Bromma Gates

SSM JV Bromma AB har ingått ett aktieägaravtal med Profi Fastigheter avseende det gemensamma ägandet av Brommaplan Holding AB ("Brommaplan"). Inom ramen för samarbetet avser parterna att driva projektet Bromma Gates på tomträtterna som innehas av två dotterbolag till Brommaplan ("Tomträttsbolagen"). Parterna ska vara förpliktade att, i lika stora delar, gå i borgen för Brommaplans och Tomträttsbolagens skulder samt andra åtaganden som krävs för att genomföra projektet. Profi Stockholm 2016 AB och SSM Fastigheter AB har även gått i borgen såsom för egen skuld för respektive avtalsparts förpliktelser enligt avtalet.

Projektet ska under vissa förutsättningar avbrytas (exempelvis om planprocessen inte har påbörjats eller avslutats inom viss tid) och Parterna ska då verka för att Brommaplan, och indirekt tomträtterna, avyttras. Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock.

Samarbete med Student Hill avseende de pågående projekten The Loft och Twin House

SSM Fastigheter AB har ingått ett samarbetsavtal med Student Hill avseende det gemensamma ägandet av Studentbacken JV AB och Studentbacken KB samt dess dotterbolag. Inom ramen för samarbetet avser parterna att investera i, utveckla och driva projekt avseende produktion av studentbostäder. Vid datumet för detta Prospekt bedriver Bolaget och Student Hill projekten The Loft och Twin House.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock samt förköpsförbehåll.

Samarbete med LIBU Invest avseende projektet Elverket

Hold JV Nacka AB har ingått ett samarbetsavtal med LIBU Invest avseende det gemensamma ägandet av JV Elverkshuset AB och Ekonomisk förening Nacka Elverket. Efter avtalets ingående förvärvade Ekonomisk förening Nacka Elverket aktierna i Fastighets AB Elverkshuset, varefter JV Elverkshuset AB avyttrade samtliga andelar i Ekonomisk förening Nacka Elverket till Bostadsrätts-

föreningen Elverkshuset. Inom ramen för samarbetet avser parterna att driva projektet Elverket.

Hold JV Nacka AB har pantsatt sina aktier i JV Elverkshuset AB och SSM Fastigheter AB har ingått en moderbolagsborgen till säkerhet för LIBU Invests rätt till betalning enligt de reverser som Ekonomisk förening Nacka Elverket ställt ut för köpeskillingen avseende förvärvet av Fastighets AB Elverkshuset.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock.

Entreprenadavtal

Koncernens verksamhet består bland annat av att bygga bostäder inom ramen för projekt. Ett viktigt led i byggnationen av bostäder är ingåendet av totalentreprenadkontrakt, där Koncernen är entreprenör och bostadsrättsföreningar beställare. Koncernens totalentreprenadskontrakt innebär att Koncernen, såsom byggherre, svarar för entreprenadens projektering och utförande och omfattar bland annat byggnads-, målnings-, installations-, markplanerings-, finplanerings- och ledningsarbeten till fullt fungerande anläggningar på beställarnas fastigheter. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardvillkoren ABT 06.

Enligt entreprenadavtalen har Koncernen i regel en skyldighet att förvärva lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadernas godkännande. Koncernen är även skyldig att hyra lokaler som ska upplåtas med hyresrätt och som inte är upplåtna på avräkningsdagen. Sådant skyldighet gäller i tre år från avräkningsdagen. Därutöver svarar Koncernen även, efter entreprenadernas godkännande, för de rörelse- och kapitalkostnader, inklusive räntekostnader, i förhållande till byggkreditiven samt för eventuella obetalda insatser och upplåtelseavgifter avseende osålda bostadsrätter. Avseende sålda bostadsrätter, men där den nya ägaren tillträder efter avräkningsdagen, svarar även Koncernen för ovannämnda kostnader fram till avräkningsdagen. Koncernens skyldighet att betala för kostnader i samband med osålda bostadsrätter gäller utan begränsning i tiden.

Koncernen lämnar gentemot beställarna sedvanliga garantier, innefattande garantier avseende entreprenadens projektering, utförande och material. Därtill lämnar Koncernen ytterligare garantier, innefattande att Koncernen ska ersätta bostadsrättsföreningen för: (a) samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger det angivna anskaffningsbeloppet, och (b) samtliga räntekostnader som uppkommer med anledning av att den angivna räntan i bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger en viss räntenivå under en period om två år efter avräkningsdagen. Koncernen erhåller samtliga intäkter och svarar för beställarnas samtliga kostnader enligt avtalen fram till avräkningsdagen. Ersättningsarna avräknas därefter på avräkningsdagen varvid slutreglering sker mellan parterna.

Anställningsavtal

För en beskrivning av SSM:s väsentliga anställningsavtal, se avsnitt "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare".

Finansiella arrangemang

Obligationslån

Bolaget emitterade den 9 maj 2016 obligationer till ett värde om 400 miljoner kronor inom en total ram om 700 miljoner kronor. Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders

STIBOR med tillägg av en marginal om åtta procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Varje obligation har ett nominellt värde om en miljon kronor. Till säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt villkoren för obligationerna har Bolaget pantsatt aktier i dotterbolag. Bolaget kan vid ett eller flera tillfällen emittera ytterligare obligationer om sammanlagt 300 miljoner kronor, under förutsättning att Koncernens soliditet, beräknad pro forma med hänsyn tagen till sådan emission, överstiger 27,5 procent. Vidare har Bolaget rätt att inom 180 dagar efter noteringen partiellt återbetala upp till 30 procent av varje obligation med tillägg av dels en premie om fyra procent och dels upplupen men obetald ränta. En sådan partiell återbetalning medför dock inte att utrymmet för den ovanstående möjligheten att emittera ytterligare obligationer utökas. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm och ytterligare obligationer som emitteras ska inom tio bankdagar noteras vid Nasdaq Stockholm.

Obligationsvillkoren anger att Koncernens soliditet alltid måste överskrida 22,5 procent och att Bolaget minst ska inneha likvida omsättningstillgångar som motsvarar tre månaders räntebetalningar på obligationerna. Obligationsvillkoren innehåller begränsningar för Bolaget och dess dotterbolag att besluta om värdeöverföringar, innefattande en begränsning om att Bolaget inte får besluta om en årlig utdelning överstigande 20 procent av Koncernens årliga resultat. Enligt obligationsvillkoren utökas dock denna gräns till 50 procent av Koncernens årliga resultat efter att Erbjudandet har fullgjorts. Vidare innehåller obligationsvillkoren begränsningar avseende Bolagets och dess dotterbolags skuldsättning, ställande av säkerhet och avyttring av tillgångar samt ett åtagande att inte påbörja byggnation av bostadsrätter såvida inte minst 50 procent av bostadsrätterna omfattas av ingångna förhandsavtal. Därtill innehåller obligationsvillkoren en rätt för agenten att, under förutsättning att vissa händelser har inträffat och på uppdrag av innehavare av obligationer som motsvarar minst 50 procent av det nominella värdet av samtliga utestående obligationer, begära omedelbar återbetalning av samtliga obligationer. Exempel på sådana händelser är att en betalning enligt obligationsvillkoren har uteblivit, att det föreligger en uppsägningsgrund under ett annat kreditavtal överstigande ett visst belopp, att en pantrealisation sker i ett väsentligt dotterbolag avseende en skuld överstigande ett visst belopp eller att ett väsentligt dotterbolag blir insolvent.

Checkräkningskredit

SSM Bygg & Fastigheter AB har en checkräkningskredit om 20 miljoner kronor hos Svenska Handelsbanken. Krediten förlängs med ett år den 1 januari varje år, förutsatt att ingen av parterna har sagt upp krediten. Som säkerhet för krediten (och vissa andra åtaganden gentemot Svenska Handelsbanken) har SSM Bygg & Fastigheter AB pantsatt företagsinteckningar om sammanlagt 23,7 miljoner kronor.

Kredit från Collector Credit AB till SSM Hold D AB

SSM Hold D AB är låntagare i en kreditfacilitet om 100 miljoner kronor som Collector Credit AB har tillhandahållit i syfte att finansiera projektet Bromma Tracks. Kreditfaciliteten kommer att återbetalas i samband med att projektet Bromma Tracks färdigställs. Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks kommer därefter att ta upp egen finansiering. Som säkerhet för lånet har SSM Hold D AB pantsatt lån till bostadsrättsföreningen. Krediten innehåller sedvanliga villkor om begränsningar avseende bland annat värdeöverföringar, skuldsättning och ställande av säkerhet. SSM Fastighet AB har gått i borgen såsom för egen skuld avseende SSM Hold D AB:s åtaganden under kreditfaciliteten. Krediten

förfaller det tidigare av (i) 40 månader från avtalsdagen 31 mars 2015 eller (ii) den dag bostadsrättsföreningens byggnadskreditiv refinansieras i sin helhet.

Kredit från Swedbank AB (publ) till Fastighets AB Älvsjö Quarters
Fastighets AB Älvsjö Quarters är låntagare i en kreditfacilitet om 33 miljoner kronor som Swedbank AB (publ) har tillhandahållit i syfte att finansiera projektet Älvsjö Quarters. Kreditfaciliteten kommer att återbetalas i samband med att projektet Älvsjö Quarters färdigställs. Som säkerhet för lånet har Fastighets AB Älvsjö Quarters pantsatt tomträtten till fastigheten Stockholm Herrgård 1 till Swedbank AB (publ). Krediten innehåller sedvanliga villkor om begränsningar avseende bland annat skuldsättning och ställande av säkerhet. SSM Hold Stockholm 2 AB och SSM Fastigheter AB har gått i borgen såsom för egen skuld avseende Fastighets AB Älvsjö Quarters åtaganden under kreditfaciliteten. Krediten förfaller 30 september 2018.

Borgensåtaganden

I samband med att Koncernen överlåter en fastighet med tillhörande entreprenad till en bostadsrättsförening upphandlar Koncernen ett byggnadskreditiv med en bank som bostadsrättsföreningen ingår. För att bostadsrättsföreningen ska kunna erhålla byggnadskreditivet förutsätts att ett bolag inom Koncernen, ensam eller tillsammans med en samarbetspartner, går i borgen för bostadsrättsföreningens förpliktelser under byggnadskreditivet. Summan av Koncernens samtliga sådana borgensåtaganden uppgick den 31 december 2016 till 966 miljoner kronor.

Bostadsrättsföreningarnas kreditavtal innehåller i regel åtaganden för föreningen att löpande delge långivaren viss information samt allmänna åtaganden för föreningen att exempelvis inte pantsätta tillgångar och att inte ådra sig ytterligare skuldsättning. I samband med att byggnationen är färdigställd och inflyttning sker refinansieras byggnadskreditivet och Koncernen blir löst från sitt borgensåtagande. Vissa av Koncernens garantier gentemot bostadsrättsföreningen gäller dock fortfarande.

Placeringsavtal

För en beskrivning av placeringsavtalet avseende Erbjudandet, se avsnitt "Avtal om placering av aktier".

Miljö

Koncernen genomför normalt due diligence-granskningar avseende miljö- och hälsorisker vid varje förvärv av nya fastigheter. I samband med att bostadsprojektering påbörjas genomförs även omfattande undersökningar av gällande markförhållanden varpå miljöundersökningsrapport och miljöplan upprättas. Sedvanliga miljöproblem avseende såväl mark som byggnader påträffas från tid till annan som inte är av väsentlig betydelse för Koncernen. För närvarande är SSM inte föremål för några krav avseende sanering eller skadestånd på grund av föroreningar.

Tvister

Koncernen är från tid till annan part i olika typer av tvister och rättsprocesser. De rättsliga förvaranden som Koncernen är eller har varit part till har uppkommit inom den löpande verksamheten. SSM varken är eller har varit part till några rättsliga förvaranden under de senaste tolv månaderna som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar verksamhets- och egenomsförsäkringar samt anvarsförsäkringar för styrelseledamöter (inklusive prospektansvar) och verkställande direktör. SSM anser att dess försäkringsskydd är i linje med försäkringsskyddet för andra bolag inom samma bransch och att det är tillräckligt för de risker som normalt är förknippade med Bolagets verksamhet.

Transaktioner med närstående

I Koncernens löpande verksamhet förekommer vissa transaktioner med närstående. Sådana transaktioner avser exempelvis köp och försäljning av varor och tjänster till joint ventures samt vissa bostadsrättsföreningar. Koncernens närståendetransaktioner sker på marknadsmässig grund och på marknadsmässiga villkor. För mer information om Koncernens transaktioner med närstående hänvisas till not 7 i avsnittet "Finansiella rapporter".

Koncernen avyttrade den 1 december 2014 en fastighet till ett bolag som indirekt ägs av närstående till Ulf Sjöstrand, för en sammanlagd köpeskilling om 18 miljoner kronor. Förvärvet bedöms av Bolaget vara marknadsmässigt och fastigheten omfattas av inhämtade värderingsintyg från två olika fastighetsmäklare, som värderat fastigheten till ett värde om 17,5 miljoner kronor respektive 18 miljoner kronor.

Utöver det ovanstående har Koncernen inte utfört några väsentliga transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2014 fram till dagen för detta Prospekt.

Teckningsåtaganden

Cornerstone-investerarna har den 27 mars 2017 gentemot Joint Global Coordinators, Bolaget och den Säljande Aktieägaren åtagit sig att, till det slutliga priset i Erbjudandet, teckna aktier i Erbjudandet enligt vad som framgår av nedanstående tabell.

Cornerstone-investerarna erhåller ingen ersättning för sina åtaganden, men de är dock garanterade en tilldelning i Erbjudandet överensstämmande med sina respektive åtaganden. Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller liknande arrangemang. Vidare är åtagandena föremål för sedvanliga villkor avseende att Erbjudandet genomförs inom en viss tid, att det slutliga priset i Erbjudandet inte överstiger det högsta priset i Prisintervallet, att Cornerstone-investerarna erhåller full tilldelning i Erbjudandet överensstämmande med sina respektive åtaganden, att Bolaget erhåller en bruttolikvid om minst 540 miljoner kronor från nyemissionen av aktier i samband med Erbjudandet samt, i Länsförsäkringar Fondförvaltnings fall, att fonden inte är föremål för ovanligt stora nettoutflöden under anmälningsperioden. Om något av dessa villkor inte uppfylls kommer Cornerstone-investerarna inte att vara förpliktade att teckna aktier i Erbjudandet.

Cornerstone-investerare	Tecknings- åtagande	Antal aktier*	Andel i Erbjudandet*	Adress
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	100	1 562 500–1 851 851	11,8–16,1	Tegeluddsvägen 11–13, 106 50 Stockholm, Sverige
Malmegårds Fastighets AB	60	937 500–1 111 111	7,1–9,6	Box 1332, 111 83 Stockholm, Sverige
Grandholm Fastigheter AB	20	312 500–370 370	2,4–3,2	Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, Sverige
Summa	180	2 812 500–3 333 332	21,2–28,9	

* Baserat på full anslutning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

Beskrivning av Cornerstone-investerarna

Om Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) är en svensk fondförvaltare helägd av Länsförsäkringar Bank. Länsförsäkringar Fondförvaltnings fondvolym uppgick till 138,2 miljarder kronor vid årsskiftet 2016, och bolaget erbjuder cirka 40 fonder.¹⁾

Om Malmegårds Fastighets AB

Malmegårds Fastighets AB är en förvaltare och fastighetsutvecklare, dels av ett eget bestånd fastigheter i Storstockholm, dels på uppdrag av andra fastighetsägare. Malmegårds Fastighets AB har verkat på Stockholms fastighetsmarknad i över 50 år.

Om Grandholm Fastigheter AB

Grandholm Fastigheter AB är en privatägd företagsgrupp med huvudsäte i Stockholm som investerar i fastigheter, fastighetsrelaterade bolag och fastighetsprojekt i Norden.

Immateriella rättigheter

Bolaget äger inte några väsentliga immateriella rättigheter. Bolaget avser dock att förvärva rätten till vissa varumärken och firmor som innehåller ordet "SSM".

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget huvudkontor Kungsgatan 57 A, 111 22 Stockholm, Sverige, för granskning på vardagar under vanliga kontorstider:

- Bolagets bolagsordning,
- Bolagets års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 inklusive revisionsberättelser, och
- årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren inklusive revisionsberättelser för samtliga av Bolagets dotterbolag.

Bolagets handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.ssmlivinggroup.se.

Ovan nämnda årsredovisningar eller information på eller som refereras till på Bolagets webbplats utgör inte del av och är inte införlivade genom hänvisning i detta Prospekt.

Fullständig koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är SSM moderbolag till 30 direkt eller indirekt ägda dotterbolag. I nedanstående förteckning anges SSM:s samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag och joint ventures per dagen för detta Prospekt.

1) Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) investerar via fonderna Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbolag Sverige.

Bolag, organisationsnummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
SSM Holding AB (publ) (556533-3902), Stockholm		
SSM Fastigheter AB (556947-1203), Stockholm	100	100
SSM Hold Services AB (559051-9459), Stockholm	100	100
SSM Property Services AB (559051-9467), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 2 AB (559036-7586), Stockholm	100	100
Fastighets AB Älvsjö Quarters (556099-1068), Stockholm	100	100
Fast 10 Stockholm AB (559036-7511), Stockholm	100	100
Morgondagens stockholmare AB (556984-2098), Stockholm	100	100
SSM JV Bromma AB (559065-1328), Stockholm	100	100
Brommaplan Holding AB (559065-9826), Stockholm	50	50
Brommaplan Centrum AB (556812-4159), Stockholm	100	50
Borrduken 7 AB (556812-4175), Stockholm	100	50
HoldC AB (556732-2234), Stockholm	100	100
SSM Hold Fast 5 AB (556732-2291), Stockholm	100	100
SSM Hold D AB (556925-8618), Stockholm	100	100
Linneduken 2 AB (556980-2761), Stockholm	100	100
Stockholms Bostadslägenheter AB (556919-4995), Stockholm	100	100
AB SSM Stockholm A (559062-5231), Stockholm	100	100
SSM Midsommarkransen AB (559062-5199), Stockholm	100	100
SSM Hold E AB (556984-1660), Stockholm	100	100
SSM Kista Fastighets AB (559022-3235), Stockholm	100	100
PF West AB (559090-3851), Stockholm	100	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB (556866-8049), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 1 AB (559027-5409), Stockholm	100	100
Sollentuna Tallskogen AB (556879-9315), Stockholm	100	100
Fastighets AB Larus (559003-2602), Stockholm	100	100
Gyllene Ratten Holding AB (556795-1321), Stockholm	100	100
Gyllene Ratten AB (556773-2804), Stockholm	100	100
Hold JV Nacka AB (559084-9898), Stockholm	100	100
JV Elverkshuset AB (559084-9914), Stockholm	50	50
SSM Bygg & Fastighets AB (556529-3650), Stockholm	100	100
Sanda Ängar Holding AB (556817-6407), Stockholm	100	100
Sanda Ängar Invest AB (556805-6237), Stockholm	80	80
Studentbacken JV AB (556981-6472), Stockholm	50	50
KB Studentbacken (969773-5182), Stockholm	2	50
KB Studentbacken (969773-5182), Stockholm	49	50
Studentbacken AB (556878-8268), Stockholm	100	50
Studentbacken Holding 1 AB (556975-6389), Stockholm	100	50
Studentbacken Sågtorp AB (556975-9136), Stockholm	100	50
Turbinhallen Utveckling AB (556981-7686), Stockholm	50	50
Alfa SSM JV AB (556840-4262), Stockholm	50	50
KB Alfa SSM (969715-3998), Stockholm	2	50
KB Alfa SSM (969715-3998), Stockholm	49	50
Alfa SSM Holding AB (556840-4239), Stockholm	100	50
Alfa SSM Bygg AB (556840-9303), Stockholm	100	50
Alfa SSM BP1 Holding AB (556840-4247), Stockholm	100	50
LB SSM Stockholm JV AB (559022-7939), Stockholm	50	50
SSM LB Stockholm KB (969776-1188), Stockholm	2	50
SSM LB Stockholm KB (969776-1188), Stockholm	49	50
LBSSM Stockholm Holding AB (559021-7153), Stockholm	100	50
LBSSM Stockholm Holding 1 AB (559021-7146), Stockholm	100	50
AB SSM Stockholm 3 (559090-3869), Stockholm	100	100
Aktiebolaget Grundstenen 153820 (559043-3651), Stockholm	100	100

Vissa skattefrågor i Sverige

Följande avsnitt är en sammanfattning av vissa skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagande till handel av SSM:s aktier på Nasdaq Stockholm för fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige samt begränsat skattskyldiga aktieägare i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd att tillhandahålla allmän information om aktierna från tiden för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Denna sammanfattning omfattar inte:

- situationer där aktierna utgör lagertillgångar i näringsverksamhet,
- situationer där aktierna ägs av handels- eller kommanditbolag,
- de särskilda reglerna om icke skattepliktiga kapitalvinster (inklusive ej avdragsgilla kapitalförluster) och utdelning i bolagssektorn som kan vara tillämpliga när investeraren innehar aktier som bedöms vara näringsbetingade (för skatteändamål),
- de särskilda regler som i vissa fall kan äga tillämplighet på kvalificerade andelar i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som har förvärvats med stöd av sådana andelar,
- de särskilda regler som kan äga tillämplighet när fysiska personer gör eller återför investeringsavdrag,
- utländska bolag som bedriver verksamhet i Sverige genom ett fast driftställe, eller
- utländska bolag som har varit svenska bolag.

Vidare gäller särskilda skatteregler för vissa kategorier av aktieägare. Den skattemässiga hanteringen av varje enskild aktieägare är i viss utsträckning avhängig de särskilda omständigheterna i det enskilda fallet. Varje aktieägare rekommenderas därför att rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet och handel med aktierna på Nasdaq Stockholm kan medföra för denne inklusive tillämplighet och effekt av utländska skatteregler och föreskrifter i gällande dubbelbeskattningsavtal.

I Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer

Beskattnings av utdelning

För i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer beskattas inkomster av kapital, såsom ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. En preliminär skatt om 30 procent innehålls normalt när utdelningen betalas till fysiska personer med hemvist i Sverige. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade aktier, av svenska förvaltare.

Beskattnings av kapitalvinst

Vid överlåtelse eller andra avyttringar av noterade aktier, vilket aktierna avses bli, kan en skattepliktig vinst uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinst, eller kapitalförlust, beräknas som skillnaden mellan ersättningen för aktien, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (det vill säga aktiernas anskaffningskostnad). Omkostnadsbeloppet för noterade aktier av samma slag och sort beräknas enligt genomsnittsmetoden, alternativt får aktieägaren använda 20 procent av ersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, såsom omkostnadsbelopp (schablonmetoden).

Kapitalförluster

Kapitalförlust på noterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år om kapitalvinsterna är hänförliga till noterade aktier eller noterade delägarrätter som beskattas som aktier. Kapitalförlust får emellertid inte dras av mot vinster hänförliga till värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder. Kan kapitalförlust inte kvittas mot kapitalvinster är förlusten avdragsgill till 70 procent mot annan inkomst av kapital.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital medges en reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt, statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent för underskott understigande 100 tusen kronor och med 21 procent för överskjutande del. Underskotten kan inte sparas till senare beskattningsår.

Tilldelning av aktier till anställda

Tilldelning av aktier är normalt inte föremål för beskattning. I vissa situationer kan emellertid en tilldelning av aktier till anställda medföra förmånsbeskattning. En förmånsbeskattning bör dock inte uppkomma om anställda (inklusive styrelseledamöter och styrelsesuppleanter) på samma villkor som utomstående har förvärvat andelar som understiger 20 procent av de totala aktierna i det utgivande bolaget och andelarnas värde inte överstiger 30 tusen kronor per person.

Investeringskonton och kapitalförsäkringar

Om aktier ägs via ett investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring avviker de skatterättsliga konsekvenserna från vad som beskrivits ovan. Endast fysiska personer och dödsbon kan inneha ett svenskt investeringssparkonto. Skatt påförs inte på ett resultat på ett investeringssparkonto. Istället påförs en årlig schablonskatt i inkomstslaget kapital. Den som tillhandahåller sådana konton, till exempel banker och investmentbanker, beräknar schablonintäkten vilken vid beskattningen tas upp som inkomst av kapital i den skattskyldiges inkomstdeklaration.

Schablonintakten beräknas i två steg. Först beräknas ett kapitalunderlag och därefter beräknas en schablonintäkt som tas upp i inkomstslaget kapital. Kapitalunderlaget beräknas årligen och utgörs, något förenklat, av en fjärdedel av värdet på tillgångarna på kontot vid ingången av varje kvartal. Kapitalunderlaget ska emellertid även ökas med ett värde motsvarande insättningar till kontot och överföringar av värdepapper till kontot under respektive kvartal. Skatteunderlaget beräknas som kapitalunderlaget enligt ovan multiplicerat med statslåneräntan vid utgången av november föregående beskattningsår. Skatteunderlaget beskattas till 30 procent i inkomstslaget kapital.

Innehavaren av en svensk kapitalförsäkring är inte själv skyldig att betala avkastningsskatt. Istället är det livförsäkringsföretaget som tillhandahåller kapitalförsäkringen som är skyldig att betala avkastningsskatt. Den som äger en utländsk kapitalförsäkring kan emellertid vara skattskyldig för avkastningsskatt i Sverige. Detta beror på i vilket land försäkringsgivaren är etablerad samt om försäkringsgivaren har fast driftställe i Sverige. Skatt påförs inte på ett resultat på en kapitalförsäkring. Istället utgår en årlig schablonskatt. Skatteunderlaget för en kapitalförsäkring beräknas i två steg. Först beräknas ett kapitalunderlag och därefter beräknas en schablonmässig avkastning på detta kapital. Kapitalunderlaget utgörs, något förenklat, av värdet på försäkringen vid ingången av beskattningsåret. Kapitalunderlaget ska emellertid även ökas med ett värde motsvarande summan av de premier som betalats in under beskattningsåret. Vid beräkningen av detta belopp ska emellertid premier som betalats in under den andra halvan av beskattningsåret beräknas till halva värdet. Skatteunderlaget beräknas som kapitalunderlaget enligt ovan multiplicerat med statslåneräntan vid utgången av november föregående beskattningsår. Avkastningsskatten uppgår till 30 procent av skatteunderlaget.

Aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige Beskattning på utdelning och kapitalvinster

Aktiebolag beskattas för alla inkomster, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Kapitalförluster

Kapitalförluster på noterade aktier kan endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på noterade aktier och delägarätter som beskattas som aktier. Kan en netto-kapitalförlust inte dras av det år den uppkommer kan den sparas och dras av mot kapitalvinst på aktier och andra delägarätter som beskattas som aktier, utan begränsningar i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får kapitalförlusten dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det vid samma års taxering och företagens deklARATIONSTIDPUNKT sammanfaller med varandra. Särskilda skatteregler kan emellertid bli tillämpliga under särskilda omständigheter eller för vissa kategorier av företag och juridiska personer, såsom till exempel för investmentföretag.

I Sverige begränsat skattskyldiga aktieägare

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag, såsom Bolaget, påförs normalt svensk kupongskatt. Samma kupongskatt påförs även vissa andra utbetalningar från svenska aktiebolag, till exempel utbetalningar hänförliga inlösen av aktier eller utbetalningar vid återköp av aktier när anbud riktats till alla aktieägare eller aktieägare med innehav av vissa aktieslag. Skattesatsen är 30 procent. I allmänhet reduceras kupongskatten genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. Enligt Skatteavtalet ska utdelning till amerikanska aktieägare som omfattas av Skatteavtalets förmåner inte beskattas med en skattesats överstigande 15 procent. Enligt Skatteavtalet ska skattesatsen reduceras till 5 procent för bolag som innehar aktier motsvarande minst 10 procent av rösterna hänförliga till utdelningsberättigade aktier i bolaget. För bolag och pensionsfonder kan emellertid skattesatsen sättas ner till noll om vissa krav i Skatteavtalet uppfylls.

I Sverige innehålls kupongskatt av Euroclear eller av förvaltaren om utdelningen är hänförlig till förvaltarregistrerade aktier. Kupongskatten påförs normalt om nödvändig information om den utdelningsberättigade personen har gjorts tillgänglig för Euroclear. Har sådan information inte gjorts tillgänglig för Euroclear och skatt med anledning av detta inte har påförts kan beskattning av utdelningen ske retroaktivt. Om en skattesats om 30 procent har påförts en utdelning till en person som är berättigad till en lägre skattesats eller i annat fall en för hög skattesats har tillämpats kan återbetalning krävas från Skatteverket till och med utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Beskattning av kapitalvinst

I Sverige begränsat skattskyldiga aktieägare som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige är normalt inte skattskyldiga för kapitalvinster i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid vara skattskyldiga i hemviststaten. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kvarstå som skattskyldiga till kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier i Bolaget om den fysiska personen vid något tillfälle under det kalenderår när avyttringen sker eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel begränsas ofta av dubbelbeskattningsavtal.



Finansiella rapporter

Detta avsnitt innehåller SSM:s reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 enligt nedanstående förteckning.

Innehåll

Koncernens rapport över totalresultatet	F-2
Koncernens rapport över finansiell ställning	F-3
Koncernens rapport över finansiell ställning forts.	F-4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	F-5
Koncernens rapport över kassaflöden	F-6
Moderbolagets rapport över totalresultatet	F-7
Moderbolagets balansräkningar	F-8
Moderbolagets förändringar i eget kapital.	F-9
Moderbolagets kassaflödesanalys	F-10
Noter.	F-11
Revisors rapport över Utvald historisk finansiell information i sammandrag . .	F-33

Koncernens rapport över totalresultatet

TSEK	Not	2016	2015	2014
	1,5			
Nettoomsättning	3,7	649 901	351 098	411 003
Kostnad för produktion och förvaltning	4	- 502 819	-298 964	-353 488
Bruttoresultat		147 082	52 134	57 515
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8, 13, 14	- 36 409	-27 070	-32 142
Resultatandel i joint ventures	10	76 408	76 883	37 467
Rörelseresultat		187 081	101 947	62 840
Finansiella intäkter	11	11 867	10 023	1 151
Finansiella kostnader	11	- 49 455	-19 180	-23 966
Finansiella poster – netto		- 37 588	-9 157	-22 815
Resultat före skatt		149 493	92 790	40 025
Inkomstskatt	12	- 4 750	2 764	-4 952
PERIODENS RESULTAT		144 743	95 554	35 073
<i>Resultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare		144 716	95 476	34 975
Innehav utan bestämmande inflytande		27	78	98
		144 743	95 554	35 073

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

Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)		4,81	3,17	1,17
Antal aktier vid periodens slut	23	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden		30 100 000	30 100 000	30 100 000

Registrerat antal aktier vid periodens slut uppgick till 301 000 st. Den 23 januari 2017 har Bolagsverket registrerat en aktiesplit om 100:1 och att antal aktier efter spliten uppgår till 30 100 000 st. Resultat per aktie har beräknats utifrån antal aktier efter aktiespliten.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Immateriella tillgångar</i>				
Dataprogram	13	1 388	1 469	–
Summa immateriella tillgångar		1 388	1 469	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Maskiner och inventarier	14	433	349	614
Summa materiella anläggningstillgångar		433	349	614
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Innehav i joint ventures	10	187 147	130 189	53 376
Fordringar hos joint ventures	7, 16	69 069	22 080	6 509
Övriga långfristiga fordringar	7, 16, 17	203 831	71 030	96 796
Summa finansiella anläggningstillgångar		460 047	223 299	156 681
Uppskjutna skattefordringar	12	–	5 223	5 223
Summa anläggningstillgångar		461 868	230 340	162 518
<i>Omsättningstillgångar</i>				
<i>Varulager</i>				
Projektfastigheter	18	208 799	114 952	53 856
Summa varulager		208 799	114 952	53 856
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar	16, 19	29 394	1 714	553
Upparbetade ej fakturerade intäkter	17, 20	163 355	61 928	116 154
Fordringar hos joint ventures	7, 16	3 064	95	–
Skattefordringar	12	459	–	19
Övriga fordringar	7, 16, 19	80 993	68 806	30 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	24 007	13 884	8 203
Likvida medel	16, 22	63 892	52 696	28 672
Summa omsättningstillgångar		573 963	314 075	237 862
SUMMA TILLGÅNGAR		1 035 831	544 415	400 380

Koncernens rapport över finansiell ställning forts.

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL				
<i>Eget kapital</i>	23			
Aktiekapital		30 100	30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		271 136	143 293	50 315
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktier		301 263	173 393	80 415
Innehav utan bestämmande inflytande		37	151	172
Summa eget kapital		301 300	173 544	80 587
SKULDER				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationslån	15, 16, 24	390 663	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 24	132 771	99 521	–
Övriga långfristiga skulder	16, 24	49 623	–	–
Avsättningar	27	14 444	5 042	–
Uppskjutna skatteskulder	12	1 071	1 678	4 715
Summa långfristiga skulder		588 572	303 063	199 949
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skuld till joint ventures	7	–	–	146
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 24	–	–	70 997
Förskott från kunder		–	10 425	–
Leverantörsskulder	15, 16	43 332	28 656	9 638
Avsättningar	27	2 817	1 537	7 444
Aktuella skatteskulder	12	1 620	3 036	3 472
Övriga skulder	16, 25	62 660	11 965	22 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35 530	12 280	5 539
Summa kortfristiga skulder		145 959	67 808	119 844
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 035 831	544 415	400 380
Ställda säkerheter och eventalförplikelser	28			

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Not	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Innehav under bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2014-01-01	23	30 100	15 583	45 683	4 770	50 453
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat			34 975	34 975	98	35 073
Summa totalresultat		–	34 975	34 975	98	35 073
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
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
EGET KAPITAL 2014-12-31		30 100	50 315	80 415	172	80 587
Eget kapital 2015-01-01	23	30 100	50 315	80 415	172	80 587
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat			95 476	95 476	78	95 554
Summa totalresultat			95 476	95 476	78	95 554
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Lämnad utdelning			–2 498	–2 498	–100	–2 598
Summa transaktioner med aktieägare			–2 498	–2 498	–100	–2 598
EGET KAPITAL 2015-12-31		30 100	143 293	173 393	151	173 544
Eget kapital 2016-01-01	23	30 100	143 293	173 393	151	173 544
<i>Totalresultat</i>						
Årets resultat			144 716	144 716	27	144 743
Summa totalresultat			144 716	144 716	27	144 743
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Lämnad utdelning			– 18 501	– 18 501	– 140	– 18 641
Aktierelaterade ersättningar			1 655	1 655	–	1 655
Summa transaktioner med aktieägare			– 16 846	– 16 846	– 140	– 16 986
EGET KAPITAL 2016-12-31		30 100	271 163	301 263	37	301 300

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2016	2015	2014
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	187 081	101 947	62 840
Ej likviditetspåverkande poster	2 371	1 385	7 130
Upparbetad vinst i joint ventures	- 76 427	- 76 883	- 37 467
Erhållen utdelning från joint ventures	62 000	-	-
Erhållen ränta	2 101	10 038	1 151
Utbetald ränta	- 30 766	- 19 180	- 21 964
Utbetalda inkomstskatter	- 2 009	- 709	- 9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	144 351	16 598	11 681
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av projektfastigheter	- 195 274	-12 071	28 095
Minskning/ökning av kundfordringar	- 27 680	-1 161	2 045
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 25 279	-44 063	-70 376
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14 767	29 352	5 709
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69 713	-3 901	-6 023
Summa förändring av rörelsekapital*	- 163 753	-31 844	-40 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 19 402	-15 246	-28 869
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	- 981	-2 204	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 363	-42	-421
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 221 549	-46 816	-91 347
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	16 410
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	50
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9 000	-	5 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 213 893	-49 062	-69 936
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning	- 18 641	-2 598	-3 358
Ökning av långfristiga skulder	516 131	163 093	213 396
Amortering av långfristiga skulder	- 253 000	-72 163	-199 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244 490	88 332	10 644
Minskning/ökning av likvida medel	11 195	24 024	-88 161
Likvida medel vid periodens början	52 696	28 672	116 833
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	63 892	52 696	28 672

* Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2014 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

TSEK	Not	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3	–	–	–
Bruttoresultat		–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	– 10 686	–544	–1 265
Rörelseresultat		– 10 686	–544	–1 265
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag		46 000	10 000	6 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	26 001	15 931	19 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–40 639	–17 936	–20 652
Resultat efter finansiella poster		20 676	7 451	3 527
Skatter	12	–	–	–
PERIODENS RESULTAT		20 676	7 451	3 527

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

Moderbolagets balansräkningar

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	9	92 270	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag	7	330 698	164 064	162 427
Övriga fordringar	17	–	9 000	9 000
Summa anläggningstillgångar		422 968	265 334	263 697
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag		45 030	5 000	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 611	–	–
Kassa och bank		10 234	32	13
Summa omsättningstillgångar		58 952	5 032	13
SUMMA TILLGÅNGAR		481 920	270 366	263 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		30 100	30 100	30 100
Fritt eget kapital		24 697	35 746	34 717
Årets resultat		20 676	7 451	3 527
Summa eget kapital		75 473	73 297	68 344
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga långfristiga skulder	15, 16, 24	390 663	196 823	195 234
Summa långfristiga skulder		390 663	196 823	195 234
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skuld till koncernföretag	7	–	50	–
Leverantörsskulder	15, 16	1 865	23	–
Övriga skulder	25	43	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	21, 26	13 876	173	132
Summa kortfristiga skulder		15 784	246	132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		481 920	270 366	263 710
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	28			

Moderbolagets förändringar i eget kapital

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2014-01-01	23	30 100	37 215	67 315
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			3 527	3 527
Summa totalresultat			3 527	3 527
<i>Transaktioner med aktiägare</i>				
Lämnad utdelning			-2 498	-2 498
Summa transaktioner med aktieägare			-2 498	-2 498
EGET KAPITAL 2014-12-31		30 100	38 244	68 344
Eget kapital 2015-01-01	23	30 100	38 244	68 344
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			7 451	7 451
Summa totalresultat			7 451	7 451
<i>Transaktioner med aktiägare</i>				
Lämnad utdelning			-2 498	-2 498
Summa transaktioner med aktieägare			-2 498	-2 498
EGET KAPITAL 2015-12-31		30 100	43 197	73 297
Eget kapital 2016-01-01	23	30 100	43 197	73 297
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			20 676	20 676
Summa totalresultat			20 676	20 676
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Lämnad utdelning			-18 501	-18 501
Summa transaktioner med aktieägare		-	-18 501	-18 501
EGET KAPITAL 2016-12-31		30 100	45 373	75 473

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	2016	2015	2014
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	- 10 686	- 544	- 1 265
Ej likviditetspåverkande poster	- 235	-	-
Erhållen ränta	26 007	15 931	19 444
Utbetald ränta	- 22 619	- 16 744	- 19 063
Utbetalda inkomstskatter	- 77	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	- 7 610	- 1 357	- 884
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 3 611	-	1 693
Minskning/ökning av leverantörsskulder	1 842	23	-164
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	9 257	41	-17 670
Summa förändring av rörelsekapital*	7 488	64	-16 141
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	- 122	-1 293	-17 025
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 170 683	-1 189	-
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	9 000	-	13 737
Erhållen utdelning från koncernföretag	10 000	5 000	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 151 683	3 811	18 737
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Lämnad utdelning	- 18 501	-2 498	-2 498
Ökning av långfristiga skulder	388 508	-	-
Amortering av långfristiga skulder	- 208 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162 007	-2 498	-2 498
Minskning/ökning av likvida medel	10 202	20	-786
Likvida medel vid periodens början	32	12	798
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	10 234	32	12

* Omklassificering av kassaflödet har skett per Q4 2016 avseende delposter i kassaflödet före förändring i rörelsekapitalet.

Noter

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag (sammantaget koncernen SSM) förvärvat, 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 19 februari 2017 har denna rapport godkänts av styrelsen.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor 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.

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.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se stycket om viktiga uppskattningar och bedömningar i denna not.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga av de nya och ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2016 eller senare bedöms ha haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats

Nedan anges nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar senare än 1 januari 2016 och bedöms som relevanta för koncernen. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

Följande nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som är obligatoriska för räkenskapsår som börjar senare än den 1 januari 2016 bedöms som relevanta för koncernen:

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder publicerades av IASB i maj 2014 och godkändes av EU i september 2016. IFRS 15 är en heltäckande principbaserad standard för all intäktsredovisning, oavsett typ av transaktion eller bransch, som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som behandlar intäktsredovisning. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundavtal ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda/erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som

börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. Standarden bedöms inte få några kända materiella effekter på redovisningen av koncernens intäkter.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument publicerades i sin helhet i juli 2014 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Värdering och klassificering. Standarden godkändes av EU i november 2016. IFRS 9 sammanför alla aspekter av redovisningen av finansiella instrument (med undantag för makrosäkringar); klassificering, värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. De kategorier för klassificering av finansiella tillgångar som finns i IAS 39 ersätts i IFRS 9 av två kategorier, där värdering sker till verkligt värde eller 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 verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen (accounting mismatch). Säkringsredovisningen har förbättrats i IFRS 9 så att effekterna av hur ett företag hanterar riskerna med sina finansiella instrument speglas tydligare i den finansiella rapporteringen. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. En utvärdering av effekterna från standarden har påbörjats men det är för tidigt att säga om den kommer ge några materiella effekter på redovisningen av koncernens intäkter.

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. Vid första tillämpning av IFRS 16 kan företag välja full retroaktiv tillämpning eller en variant med lättnadsregler. Standarden är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Tidigare tillämpning är dock tillåten för företag som tillämpar IFRS 15. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2019. Standarden bedöms få materiella effekter på redovisningen av tillgångar och skulder hänförliga till koncernens leasingavtal.

Inga andra nya eller ändrade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som publicerats av IASB men ännu inte har godkänts av EU bedöms som relevanta för koncernens redovisning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvat 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 2016 och 2015 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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 baseras på projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. En viktig kunskapskälla är dokumentationen från tidigare SSM projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt utarbetade 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.

Koncernredovisning**Dotterbolag**

Dotterbolag är företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderar i koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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

Försäljning av dotterbolag

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

Innehav i joint ventures

Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

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

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan joint ventures återvinningsvärde samt det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i joint ventures" i 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 överlätna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Omräkning av utländsk valuta**Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

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

Transaktioner och balansposter

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

Intäktsredovisning

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

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

Fastighetsintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt stycket om kassaflödesanalys nedan. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt 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 fastigheter 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 självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med extern part i form av bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter.

Koncernen behåller vid entreprenadavtal ett åtagande att förvärva osålda bostadsrätter.

Redovisade intäkter baseras sig på försäljningsgrad och färdigställandegrad. Försäljningsgraden utgörs av summan av avtalade insatser i förhållande till de totala insatserna i respektive projekt. Med avtalade insatser menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt prognosticerade projektkostnader. Kvartalsvis omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

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

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 ledningsgrupper utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etcetera ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

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

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas. Eftersom koncernen de senaste åren inte redovisat några skattemässiga resultat finns idag inga underskottsavdrag upptagna på koncernens balansräkning.

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

Immateriella tillgångar

Immateriella rättigheter

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

Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod, eller efter nyttjandegrad, med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut. För maskiner och inventarier är avskrivningstiden normalt mellan 5 och 10 år. IT-investeringar skrivs av över 3 år. För mark sker ingen avskrivning. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller avyttring av tillgången.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Leasing

Koncernen 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.

Koncernen 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 projektfastigheter.

Varulager

Varulagret utgörs av fastigheter, där SSM utvecklar projekt, som klassificeras som projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem innan byggnation påbörjas.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter 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.

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärde för färdigställda projektfastigheter beräknas enligt direktavkastningsmetoden, vilket innebär att fastighetens löpande avkastning (driftsnetto)

vid full uthyrning divideras med projektets bedömda direktavkastningskrav. Nettoförsäljningsvärdet för pågående projektfastigheter beräknas som värdet i färdigställt skick, enligt ovan, med avdrag för beräknade återstående kostnader för att färdigställa projektet.

Finansiella instrument

Allmänna principer

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

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.

2.1.1 Kvittning av finansiella instrument

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

Klassificering

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

2.1.2 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.

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

Nedskrivning av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar):

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats 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".

2.1.3 Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vid längre löptider (minst 3 månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

Obligationslån och skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs sig.

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

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.

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, reduceras de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Utdelning

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Avsättningar för garantiätaganden

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiätaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättning om vanligtvis 10 000 kronor per lägenhet belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper fram till garantibesiktning, vilken utförs efter två år.

Ersättningar till anställda

Koncernföretagen har olika planer för ersättningar efter avslutad anställning, inklusive förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pensionsförpliktelser

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala

alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserad på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

För tjänstemän tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtgärderna för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom en försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För aktuella räkenskapsår har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, 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 företagens aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Aktierelaterade ersättningar

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

Personaloptionsprogram

Verkligt värde på den tjänstgöring som berättigar anställda till tilldelning av optioner genom koncernens personaloptionsprogram redovisas som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. Det totala beloppet att kostnadsföra baseras på det verkliga värdet på de optioner som tilldelas:

- inklusive alla marknadsrelaterade villkor (t ex aktiemålkurs)
- exklusive eventuell inverkan från tjänstgöringsvillkor och icke marknadsrelaterade villkor för intjänande (t ex lönsamhet, mål för försäljningsökningar och att den anställde kvarstår i företagens tjänst under en angiven tidsperiod),
- inklusive inverkan av villkor som inte utgör intjänandevillkor (exempelvis krav att anställda ska spara eller behålla aktierna under en angiven tidsperiod).

Den totala kostnaden redovisas över intjänandeperioden; perioden över vilken alla de specificerade intjänandevillkoren ska uppfyllas. Vid varje rapportperiods slut omprövar koncernen sina bedömningar av hur många aktier som förväntas bli intjänade baserat på de icke marknadsrelaterade intjänandevillkoren och tjänstgöringsvillkoren. Den eventuella avvikelse mot de ursprungliga bedömningarna som omprövningen ger upphov till, redovisas i resultaträkningen och motsvarande justeringar görs i eget kapital.

De sociala avgifter som uppkommer på tilldelningen av aktieoptioner betraktas som en integrerad del av tilldelningen, och kostnaden behandlas som en kontantreglerad aktierelaterad ersättning.

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterbolag och joint ventures

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

När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag eller joint ventures minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag" respektive "Resultat från andelar i joint ventures".

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar i koncernföretag. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga. Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Kassa och bank

Definitionen av kassa och bank omfattar kassamedel samt disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institutioner.

Not 3 Nettoomsättning och större kunder**Koncernövergripande information**

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

Nettoomsättningsfördelning koncernen	2016	2015	2014
Projektintäkter på entreprenader	612 003	323 097	392 663
Försäljning av övriga byggtjänster	29 851	22 315	16 113
Försäljning av övriga byggvaror	2 490	740	1 581
Övriga intäkter	5 557	4 946	646
Koncernen totalt	649 901	351 098	411 003

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 649 901 tusen kronor (2015: 351 098; 2014: 411 003) och intäkter från externa kunder i andra länder saknas för de aktuella 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 1 821 tusen kronor (2015: 1 818; 2014: 614) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 0 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0).

Intäkter om cirka 454 894 tusen kronor (2015: 295 555; 2014: 353 911) avser större enskilda externa kunder.

Intäkter koncernens större enskilda kunder	2016	2015	2014
Brf Metronomen	134 379	–	–
Brf ND Studios	33 642	97 705	–
Brf Kungsterrassen	–	2 658	117 131
Brf Flygplansfabriken	–	21 599	59 397
Brf Turbinhallen	95 781	–	–
Brf Bromma Tracks	191 092	173 593	177 382
Koncernen totalt	454 894	295 555	353 911

Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderbolaget har under året fakturerat dotterföretagen 0 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0) för koncerngemensamma tjänster. Moderbolaget har under året köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0).

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2016	2015	2014
Förändringar i lager av lagerfastigheter	126 622	93 284	197 141
Underentreprenader och tjänster	268 526	127 058	106 364
Råmaterial och förbrukningsmaterial	30 046	32 517	20 220
Kostn för ersättningar till anställda	77 989	48 744	35 626
Av- och nedskrivningar	1 339	1 028	333
Frakt- och transportkostnader	1 790	1 901	1 025
Marknadsföring och försäljning	5 926	3 409	4 630
Kostnader för operationell leasing	5 396	4 868	4 406
Övriga kostnader	21 594	13 227	15 885
Finansiella kostnader och räntor	49 455	19 180	23 966
Koncernen totalt	588 683	345 214	409 596

Moderbolaget	2016	2015	2014
Kostn för ersättningar till anställda	10 450	–	–
Övriga kostnader	236	544	1 265
Finansiella kostnader och räntor	40 639	17 936	20 652
Moderbolaget totalt	51 325	18 480	21 917

Not 5 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	2016	2015	2014
Revisionsuppdraget	1 297	581	460
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	55	–
Skatterådgivning	943	142	131
Övriga tjänster	759	170	973
Koncernen totalt	2 999	948	1 564

Moderbolaget – PwC	2016	2015	2014
Revisionsuppdraget	380	194	150
Skatterådgivning	750	–	–
Övriga tjänster	91	86	896
Moderbolaget totalt	1 221	279	1 046

Not 6 Ersättningar till anställda

Koncernen	2016	2015	2014
Löner och andra ersättningar	51 625	32 128	23 729
Sociala avgifter	19 619	11 688	8 533
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	6 745	4 928	3 364
Koncernen totalt	77 989	48 744	35 626
Moderbolaget			
Löner och andra ersättningar	7 565	–	–
Sociala avgifter	2 871	–	–
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	15	–	–
Moderbolaget totalt	10 450	–	–
Styrelse och koncernledning			
Löner och andra ersättningar	13 216	6 724	5 990
Tantiem	–	–	–
Sociala avgifter	5 000	2 229	1 785
Pensionskostnader	1 545	478	420
Summa styrelse och koncernledning	19 761	9 431	8 195
Övriga anställda			
Löner och andra ersättningar	38 409	25 404	17 659
Tantiem	–	–	–
Sociala avgifter	14 619	9 578	5 940
Pensionskostnader	5 200	4 331	3 752
Summa övriga anställda	58 228	39 313	27 351
Koncernen totalt	77 989	48 744	35 546

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare, koncernen

	2016	2015	2014
Löner och andra kortfristiga ersättningar	13 216	6 724	5 990
Ersättningar vid uppsägning	–	–	–
Ersättningar efter avslutad anställning	–	–	–
Andra långfristiga ersättningar	–	–	–
Summa	13 216	6 724	5 990

Löner och andra kortfristiga ersättningar i tabellen ovan inkluderar för verksamhetsåret 2016 kostnadsförd bonus till VD om 6 616 tusen kronor (2015: 4 013; 2014: 3 257), vilken utbetalas under 2017 (2016; 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 12 månaders uppsägningstid, men bolaget är under vissa förhållanden skyldigt att betala ersättning i form av gällande lön under 12 månader från uppsägning. VD är berättigad till en rörlig ersättning relaterad till koncernens resultat.

Pensioner för verkställande direktör

VD är berättigad till en pensionspremie 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 dotterbolagens löner och ersättningar avser VD 1 352 tusen kronor (2015: 5 273; 2014: 4 459) och övriga styrelsen 687 tusen kronor (2015: 1 333; 2014: 1 531).

2016	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner*	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	172	–	–	–	–	172
Styrelseledamot Bo Andersson	77	–	–	–	–	77
Styrelseledamot Per Berggren	77	–	–	–	–	77
Styrelseledamot Sheila Florell	77	–	–	–	–	77
Styrelseledamot Ulf Morelius	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Ulf Sjöstrand	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Jonas Wikström	77	–	–	–	–	77
Avgående advisory board Ian Harcourt	80	–	–	–	–	80
Avgående styrelseledamot Peri Kuldkepp	25	–	–	–	–	25
Avgående styrelseledamot Christofer Sjöstrand	442	140	–	96	25	703
Verkställande direktör Mattias Roos	1 387	6 616	1 655	97	537	10 291
Totalt	2 413	6 756	1 655	193	562	11 579
2015	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner*	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Anders Janson	–	–	–	–	–	–
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
Totalt	2 564	4 160	–	197	478	7 400
2014	Styrelse- arvode/lön	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övriga förmåner*	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Ulf Morelius	994	–	–	2	61	1 057
Styrelseledamot Peri Kuldkepp	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Christofer Sjöstrand	537	–	–	14	19	570
Verkställande direktör Mattias Roos	1 202	3 257	–	122	139	4 720
Totalt	2 733	3 257	–	138	219	6 347

* Övriga förmåner avser bilförmån, drivmedelsförmån och förmån för försäkring.

Under 2017 kommer ersättningar till styrelsen att utbetalas enligt: styrelseordföranden 230 tusen kronor och styrelseledamöter 130 tusen kronor vardera.

Aktierelaterade ersättningar

Under mars 2016 förvärvade bolagets VD 6 020 köpoptioner avseende befintliga aktier i SSM Holding AB (publ). Optionerna tilldelades av ägarbolaget Eurodevelopment Holding AG efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien för programmet. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt. Antal utstående optioner uppgick till 602 000 per den 31 december 2016 omräknat efter genomförd aktiesplit 100:1.

Aktievärdet vid tidpunkten för förvärvet av optionerna har uppskattats genom ett vägt genomsnitt av tre externa indikativa värderingar av SSM Holding AB (publ) med hänsyn tagen till illikviditetsrabatt för onoterade bolag.

Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 723 kr per option, notera dock att optionerna förvärvades för 448 kr per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell. Denna tar hänsyn till lösenpris, optionens löptid, utspänningseffekt (ej väsentligt då det avser befintliga aktier), aktiepris på tilldelningsdagen och förväntad volatilitet i aktiepris, förväntad direktavkastning, riskfri ränta för optionens löptid samt korrelation och volatilitet för en grupp jämförelseföretag.

Indata i modellen för optioner som förvärvades under året var:

- optionerna betalades av mottagaren
- optionerna avsåg befintliga aktier och orsakar därmed ingen utspänning
- löptiden uppgick till 1,8 år
- lösenpris: 3 156 kr
- tilldelningsdatum: 14 mars 2016
- förfalldatum: 31 december 2017
- aktiepris på tilldelningsdagen: 3 591 kr
- förväntad volatilitet i företagets aktiekurs: 30%
- förväntad direktavkastning: 1,7%
- riskfri ränta: -0,7%

Den förväntade volatiliteten i aktiekursen är baserad på analys av faktisk historisk volatilitet för 10 svenska jämförbara bolag.

Anställda

Medelantal anställda i koncernen	2016	2015	2014
Kvinnor	23	17	14
Män	35	23	19
Totalt	58	40	33

Medelantal anställda i moderbolaget	2016	2015	2014
Kvinnor	0,1	–	–
Män	0,3	–	–
Totalt	0,4	–	–

Samtliga är anställda i Sverige.

Fördelning mellan kvinnor och män i koncernens styrelser	2016	2015	2014
Kvinnor	1	–	–
Män	11	8	8
Totalt	12	8	8

Fördelning mellan kvinnor och män i koncernledningen	2016	2015	2014
Kvinnor	2	–	–
Män	4	1	1
Totalt	6	1	1

Fördelning mellan kvinnor och män i moderbolagets styrelse

	2016	2015	2014
Kvinnor	1	–	–
Män	6	3	3
Totalt	7	3	3

Fördelning mellan kvinnor och män i moderbolagets ledning

	2016	2015	2014
Kvinnor	1	–	–
Män	2	1	1
Totalt	3	1	1

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 not 2.

Koncernens förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 356 tusen kronor (2015: 4 131; 2014: 3 090). Moderbolagets förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 912 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,03175 % (2015: 0,01860; 2014: 0,01791). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00956 % (2015: 0,00680; 2014: 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 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå preliminärt till 148 % (2015: 153; 2014: 143).

De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

Koncernen	2016	2015	2014
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	6 745	4 809	3 364
Summa resultaträkningen	6 745	4 809	3 364

Moderbolaget	2016	2015	2014
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner inklusive Alecta	15	–	–
Summa resultaträkningen	15	–	–

Not 7 Transaktioner med närstående

SSM Holding AB (publ) som är moderbolag i SSM-koncernen ägdes per den 31 december 2016 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 bestämmande inflytande 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.

Inköp och försäljning mellan närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

Försäljning av tjänster	Koncernen			Moderbolaget		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Joint ventures	28 724	28 338	18 294	–	–	–
Brf där närstående till SSM varit styrelsemedlem	310 119	371 253	236 779	–	–	–
Summa	338 843	399 591	255 073	–	–	–

Konsulttjänster från företag där styrelsemedlem i moderbolaget har ekonomiska intressen:

Köp av varor och tjänster	Koncernen			Moderbolaget		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Köp av lägenheter från brf	57 298	–	–	–	–	–
PKU Konsult	81	235	216	–	–	–
WA Advokatbyrå	116	–	–	116	–	–
Foyen Advokatfirma AB	–	33	–	–	–	–
Summa	57 495	268	216	116	–	–

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

	Koncernen			Moderbolaget		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Fordringar på närstående:						
Brf där närstående till moderbolaget är styrelsemedlem	–	211 310	215 697	–	–	–
Joint ventures	3 064	95	–	–	–	–
Koncernföretag	–	–	–	375 728	159 065	162 427
Skulder till närstående:						
Koncernföretag	–	–	–	–	–50	–
Joint ventures	–	–	–146	–	–	–
Netto vid årets slut	3 064	211 405	215 551	375 728	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. Koncernen har inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående något av de aktuella åren.

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

Lån från eller till närstående

Lån till JV från Koncernen	2016	2015	2014
Vid årets början	15 392	6 509	5 975
Upptagna lån / Amorterade belopp	52 205	8 290	12
Räntekostnader	1 471	593	522
Vid årets slut	69 068	15 392	6 509

Låneavtalen är specifika per joint venture och projekt men till största delen är de kvartalsmässigt räntesatta.

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

I koncernen har säkerhet i form av borgensåtaganden om totalt 82 781 tusen kronor (2015: 5 000; 2014: 98 000) lämnats till förmån för joint ventures.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Se not Ersättningar till anställda.

Not 8 Leasing**Operationell leasing, leasetagare**

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

Koncernen	2016	2015	2014
< 1 år	4 925	4 392	4 092
1–5 år	5 400	8 040	11 085
Koncernen totalt	10 325	12 433	15 177
Årets minimileaseavgifter	4 682	4 614	4 392
Årets variabla avgifter	714	254	14
Koncernen totalt	5 396	4 868	4 406

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 5 396 tusen kronor (2015: 4 868; 2014: 4 406).

Not 9 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2016	2015	2014
Ingående redovisat värde	92 270	92 270	92 270
Utgående redovisat värde	92 270	92 270	92 270

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

Dotterbolag i koncernen per 2016-12-31

Bolag, organisationsnummer, säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
SSM Holding AB (publ) (556533-3902), Stockholm		
SSM Fastigheter AB (556947-1203), Stockholm	100	100
SSM Hold Services AB (559051-9459), Stockholm	100	100
SSM Property Services AB (559051-9467), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 2 AB (559036-7586), Stockholm	100	100
Fastighets AB Älvsjö Quarters (556099-1068), Stockholm	100	100
Fast 10 Stockholm AB (559036-7511), Stockholm	100	100
Fastighets AB Wiberg (559045-5068), Stockholm	100	100
Morgondagens stockholmare AB (556984-2098), Stockholm	100	100
SSM JV Bromma AB (559065-1328), Stockholm	100	100
HoldC AB (556732-2234), Stockholm	100	100
SSM Hold Fast 5 AB (556732-2291), Stockholm	100	100
SSM Hold D AB (556925-8618), Stockholm	100	100
Linneduken 2 AB (556980-2761), Stockholm	100	100
Stockholms Bostadslägenheter AB (556919-4995), Stockholm	100	100
AB SSM Stockholm A (559062-5231), Stockholm	100	100
SSM Midsommarkransen AB (559062-5199), Stockholm	100	100
SSM Hold E AB (556984-1660), Stockholm	100	100
SSM Kista Fastighets AB (559022-3235), Stockholm	100	100
PF West AB (559090-3851), Stockholm	100	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB (556866-8049), Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 1 AB (559027-5409), Stockholm	100	100
Sollentuna Tallskogen AB (556879-9315), Stockholm	100	100
Fastighets AB Larus (559003-2602), Stockholm	100	100
Gyllene Ratten Holding AB (556795-1321), Stockholm	100	100
Gyllene Ratten AB (556773-2804), Stockholm	100	100
Hold JV Nacka AB (559084-9898), Stockholm	100	100
SSM Bygg & Fastighets AB (556529-3650), Stockholm	100	100
Sanda Ängar Holding AB (556817-6407), Stockholm	100	100
Sanda Ängar Invest AB (556805-6237), Stockholm	80	80
AB SSM Stockholm 3 (559090-3869), Stockholm	100	100

Operationell leasing, leasegivare

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

Koncernen	2016	2015	2014
< 1 år	5 874	–	–
1–5 år	4 925	–	–
Koncernen totalt	10 799	–	–
Årets minimileaseintäkter	4 772	–	–
Årets variabla intäkter	136	–	–
Koncernen totalt	4 908	–	–

Moderföretaget har inte innehaft några leasingavtal de aktuella åren.

Not 10 Innehav i joint ventures

Innehav av joint ventures	Andel kapital och röster %	Konso- liderad andel %	Antal aktier/ andelar	Erhållen utdelning		
				2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Alfa SSM	50	30				
KB Alfa SSM, 969715-3998	49		49	62 000	–	–
Alfa SSM JV AB, 556840-4262*	50		50	–	–	–
Studentbacken	50	50	50			
KB Studentbacken, 969773-5182	49		49	–	–	–
Studentbacken JV AB, 556981-6472*	50		50	–	–	–
Lindbäcks	50	50				
LB SSM Stockholm KB, 969776-1188	49	50	49	–	–	–
LB SSM Stockholm JV AB, 559022-7939*	50		50	–	–	–
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	50	50	250	–	–	–
JV Elverkshuset AB, 559084-9914	50	50	250	–	–	–
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	50	50	25 000	–	–	–
Total erhållen utdelning				62 000	–	–

* Komplementär, äger 2 % av respektive kommanditbolag.

Samtliga joint ventures har sina säten i Sverige och utgör samarbeten i syfte att utveckla bostadsprojekt.

I koncernens finansiella rapporter redovisas nedanstående poster enligt kapitalandelsmetoden. Moderbolaget innehar inga andelar i joint ventures. Nedanstående räkenskapsstabeller visar respektive joint ventures totala belopp för materiella innehav.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 76 408 tusen kronor (2015: 76 883; 2014: 37 467).

Resultaträkning i sammandrag

	Alfa SSM JV			Studentbacken JV AB		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Nettoomsättning	654 927	556 563	703 178	6 951	10 327	–
Kostnad för produktion och förvaltning	–528 017	–422 178	–565 291	–2 255	–7 266	–
Övriga rörelsekostnader	–350	–738	–923	–386	–37	–
Rörelseresultat	126 560	133 647	136 964	4 310	3 024	–
Av- och nedskrivningar	–	–851	–	–	–	–
Finansiella intäkter	34 142	20 390	11 717	762	19	–
Finansiella kostnader	–5 545	–6 212	–8 799	–981	–	–
Resultat före skatt	155 156	146 974	139 882	4 091	3 043	–
Skatt på årets resultat	–	13 810	–14 992	–	–	–
Årets resultat	155 156	160 784	124 890	4 091	3 043	–

Balansräkning i sammandrag

Omsättningstillgångar	2016			2015			2014		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Kassa och bank	73 951	45 461	20 093	52	84	196			
Övriga omsättningstillgångar	356 494	345 739	218 807	15 055	13 676	3 819			
Summa omsättningstillgångar	430 445	391 200	238 900	15 107	13 760	4 015			
Kortfristiga skulder	–64 798	–60 412	–28 299	–8 732	–9 529	–2 579			
Summa kortfristiga skulder	–64 798	–60 412	–28 299	–8 732	–9 529	–2 579			
Anläggningstillgångar	55 019	256 551	195 918	900	189	1 680			
Långfristiga finansiella skulder	–114 467	–245 799	–228 436	–145	–1 381	–3 027			
Övriga långfristiga skulder	–	–16 921	–14 970	–	–	–			
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	–59 448	–6 169	–47 488	755	–1 192	–1 347			
Nettotillgångar	306 199	324 619	163 113	7 130	3 039	89			

Resultaträkning i sammandrag

	Turbinhallen Utveckling AB		
	2016	2015	2014
Nettoomsättning	80 192	276 783	–
Kostnad för produktion och förvaltning	–30 173	–222 477	–
Övriga rörelsekostnader	–14	–26	–
Rörelseresultat	50 005	54 280	–
Av- och nedskrivningar	–	–	–
Finansiella intäkter	2 873	–	–
Finansiella kostnader	–2 756	–	–
Resultat före skatt	50 122	54 280	–
Skatt på årets resultat	–23	–	–
Årets resultat	50 099	54 280	–

Balansräkning i sammandrag

	2016	2015	2014
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	64	13 048	50
Övriga omsättningstillgångar	110 750	54 280	–
Summa omsättningstillgångar	110 814	67 328	50
Kortfristiga skulder			
Summa kortfristiga skulder	–23	–	–
Anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella skulder	–96 845	–66 787	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	–6 363	–12 999	–
Nettotillgångar	104 428	54 329	50

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser redovisas med fullt belopp för samtliga joint ventures.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser i joint ventures	2016	2015	2014
Ställda säkerheter	–	30 500	–
Ansvarsförbindelser	–	5 000	–

Koncernens andel av redovisat värde i joint ventures

2016	Ingående värde	Andel i årets vinst/förlust	Inköp/aktieägar-/ kapitaltillskott	Redovisat värde
KB Alfa SSM, 969715-3998	101 466	48 306	–62 000	87 772
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	27 165	25 049	–25	52 189
KB Studentbacken, 969773-5182	1 571	2 045	–50	3 566
Hold JV Nacka AB, 559084-9898	–	–	25	25
Brommaplan Holding AB, 559065-9826	–	1 117	42 500	43 617
Övriga	–13	–9	–	–22
Innehav i joint ventures vid utgången av året				187 147
2015	Ingående värde	Andel årets vinst/förlust	Inköp/aktieägar-/ kapitaltillskott	Redovisat värde
KB Alfa SSM, 969715-3998	53 231	48 235	–	101 466
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	25	27 140	–	27 165
KB Studentbacken, 969773-5182	120	1 521	–70	1 571
Övriga	–	–	–13	–13
Innehav i joint ventures vid utgången av året				130 189
2014	Ingående värde	Andel årets vinst/förlust	Inköp/aktieägar-/ kapitaltillskott	Redovisat värde
KB Alfa SSM, 969715-3998	12 274	37 467	3 490	53 231
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686	–	–	25	25
KB Studentbacken, 969773-5182	–	–	120	120
Övriga	–	–	–	–
Innehav i joint ventures vid utgången av året				53 376

Not 11 Finansiella intäkter och kostnader**Koncernen**

<i>Finansiella intäkter/Ränteintäkter</i>	2016	2015	2015
Ränteintäkter på utlåning	11 867	10 023	1 151
Summa finansiella intäkter /ränteintäkter	11 867	10 023	1 151
<i>Finansiella kostnader/Räntekostnader</i>			
Förlust vid avyttring av dotterbolag	–	–15	–92
Räntekostnader på obligationslån	–27 108	–17 935	–19 424
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	–21 467	–1 230	–
Övriga finansiella kostnader	–880	–	–4 450
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	–49 455	–19 180	–23 966
Finansiella poster netto	–37 588	–9 157	–22 815

Moderbolaget

<i>Finansiella intäkter/Ränteintäkter</i>	2016	2015	2014
Ränteintäkter på utlåning	26 001	15 931	19 444
Utdelning från dotterbolag	46 000	10 000	6 000
Summa finansiella intäkter /ränteintäkter	72 001	25 931	25 444
<i>Finansiella kostnader/Räntekostnader</i>			
Räntekostnader på obligationslån	–27 108	–17 936	–19 423
Övriga finansiella kostnader	–13 531	–	–1 229
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	–40 639	–17 936	–20 652
Finansiella poster netto	31 362	7 995	4 792

Not 12 Skatt**Inkomstskatt**

	Koncernen			Moderbolaget		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Aktuell skatt på årets resultat	134	272	2 161	–	–	–
Uppskjuten skatt	4 616	–3 037	2 791	–	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	4 750	–2 765	4 952	–	–	–

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

Resultat före skatt	149 493	92 790	40 130	20 676	2 451	3 527
Inkomstskatt beräknad enligt svensk skattesats	32 888	20 414	8 829	4 549	539	776
Skatteeffekter av:						
Ej skattepliktiga intäkter	–92 937	–50 629	–10 636	–7 700	–1 100	–1 320
Ej avdragsgilla kostnader	61 617	17 578	54	1	–	–
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	–6 747	–87	–2 178	–	–	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	9 929	9 956	7 348	3 150	561	544
Justeringar avseende underskott från tidigare år	–	–	1 535	–	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	4 750	–2 768	4 952	–	–	–

Uppskjuten skatt

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	4 616	-3 037	2 790
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-	-	-
Summa uppskjuten skatt i resultaträkningen	4 616	-3 037	2 790
Uppskjutna skattefordringar			
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-	5 223	5 223
Summa uppskjutna skattefordringar	-	5 223	5 223
Uppskjutna skatteskulder			
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 071	1 071	1 199
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	607	3 516
Summa uppskjutna skatteskulder	1 071	1 678	4 715
Uppskjutna skattefordringar/skulder netto	-1 071	3 545	508

Moderbolaget har inte haft några uppskjutna skatteskulder eller skattefordringar under någon av de aktuella perioderna.

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

Uppskjutna skattefordringar (+) och skatteskulder (-)

2016	Ingående balans	Redovisat i resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Projektfastigheter	5 223	-5 223	-	-
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-1 678	607	-	-1 071
Övrigt	-	-	-	-
Summa	3 545	-4 616	-	-1 071
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	1 071
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	-1 071
2015	Ingående balans	Redovisat i resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Projektfastigheter	5 223	-	-	5 223
Koncernmässigt successiv vinstavräkning	-4 107	2 429	-	-1 678
Övrigt	-608	608	-	-
Summa	508	3 037	-	3 545
Summa uppskjutna skattefordringar i balansräkningen	-	-	-	5 223
Summa uppskjutna skatteskulder i balansräkningen	-	-	-	-1 678
Netto uppskjuten skatt i balansräkningen	-	-	-	3 545
2014	Ingående balans	Redovisat i resultaträkningen	Övriga justeringar	Utgående balans
Projektfastigheter	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 29 185 tusen kronor (2015: 28 536; 2014: 18 483), avseende förluster uppgående till 132 658 tusen kronor (2015: 129 708; 2014: 84 016), 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 2016 till 0 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0), vilket medför en total uppskjuten skatt på 22 procent.

Not 13 Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingskostnader

Koncernen	2016	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden	3 184	2 204	–
Akkumulerade avskrivningar	–1 796	–735	–
Akkumulerade nedskrivningar	–	–	–
Redovisat värde	1 388	1 469	–

Koncernen	2016	2015	2014
Vid årets början	1 469	–	16 410
Investeringar	981	2 204	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–16 410
Årets avskrivningar	–1 061	–735	–
Redovisat värde	1 388	1 469	–

Avskrivningskostnader på 0 tusen kronor (2015: 735; 2014: 0) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 1 061 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0) i Försäljnings- och administrationskostnader.

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncernen	2016	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 550	1 187	1 617
Akkumulerade avskrivningar	–1 117	–838	–1 003
Bokfört värde	433	349	614

Koncernen	2016	2015	2014
Vid årets början	349	614	526
Investeringar	363	41	421
Avyttringar och utrangeringar	0	–471	–250
Årets avskrivningar	–278	–293	–333
Utrangering	0	458	250
Bokfört värde	433	349	614

Avskrivningskostnader på 0 tusen kronor (2015: 293; 2014: 333) ingår i kostnad för produktion och förvaltning, 278 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0) i Försäljnings- och administrationskostnader.

Not 15 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk och valutarisk), kredit- och motpartsrisk och finansieringsrisk. SSMs finansiella strategi är att finansverksamheten skall tillföra värde för koncernen. Finansverksamheten skall centraliseras för att uppnå ändamålsenlig kontroll, utnyttja stordriftsfördelar och erhålla fördelaktiga villkor på de finansiella marknaderna. Negativ påverkan på resultat

och kassaflöde från kortsiktiga rörelser på de finansiella marknaderna skall begränsas genom hedging. Kapitaleffektivitet skall uppnås i förbindelse med kapitalbindningen i verksamheten och vid sammansättningen av kapitalstrukturen.

SSMs övergripande finansiella målsättning är att säkerställa koncernens betalningsförmåga och finansiella beredskap, samt att öka avkastningen på eget kapital utifrån dels en kostnadseffektiv och affärsmässig finanshantering. Spekulation på de finansiella marknaderna, dvs. transaktioner som ökar de finansiella risker som uppstår från den löpande verksamheten, är dock inte tillåtna.

Riskhanteringen sköts centralt inom koncernens ekonomiavdelning enligt finanspolicyen som fastställs av styrelsen. Samtliga externa finansiella transaktioner utförs eller samordnas av den centrala finansfunktionen. Dotterbolag äger ej rätt att ingå externa finansiella transaktioner utan att detta uttryckligen är godkänt av koncernens Ekonomidirektör. Finansfunktionen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter.

Marknadsrisk

Ränterisk – definieras som risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöde. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Ränterisken på koncernens finansiering skall begränsas i enlighet med den finansiella målsättningen. Koncernen har både räntebärande skulder och likvida medel, vilka riskmässigt till en del tar ut varandra. Givet riskbegränsningen är målsättningen lägsta räntekostnad. Räntebärande tillgångar skall i första hand användas för att reducera befintlig upplåning och räntebindningen bör således inte vara längre än den närmaste tidpunkt då koncernens lån kan amorteras. Skuldportföljens ränteomsättningsstruktur skall vara spridd över tiden.

Obligationslån och skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 523 434 tusen kronor (2015: 296 343; 2014: 266 231), koncernens utlåning med rörlig ränta till 69 069 tusen kronor (2015: 22 080; 2014: 6 509) och koncernens likvida medel till 63 892 tusen kronor (2015: 52 696; 2014: 28 672). En förändring av ränteläget med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 5 330 tusen kronor (2015: 2 743; 2014: 2 597).

Valutarisk – SSM är i sin verksamhet exponerat för förändringar i valutakurser. Denna exponering uppstår företrädesvis vid inköp i främmande valuta (s.k. transaktionsexponering). Försäljning i främmande valuta förekommer inte i dagsläget. Det är SSMs policy att reducera transaktionsexponeringen. Transaktionsexponeringen är begränsad varför risken ej bedöms som materiell i dagsläget.

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

Kredit- och motpartsrisk

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

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

För hantering av kommersiella kreditrisker gäller etablerade kreditregler enligt Redovisningshandboken.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och betalningar. Det är koncernens policy att uppnå stabilitet i den långsiktiga kapitalförsörjningen och därmed begränsa finansieringsrisken. Detta betyder att koncernen skall upprätthålla en tillräckligt stor likviditetsreserv, ha en jämn förfallostruktur på lån och faciliteter över tid, samt uppnå diversifiering mellan finansieringsformer och marknader. Den kortsiktiga kapitalförsörjningen syftar till att vid var tid säkerställa koncernens betalningsförmåga genom att hålla en tillräcklig betalningsberedskap eller likviditetsreserv. Betalningsberedskap definieras som likvida medel, finansiella placeringar som kan omvandlas till likvida medel inom 3 bankdagar, samt bekräftade ej utnyttjade kreditfaciliteter med en återstående löptid om minst 3 månader. Med bekräftade kreditlöften avses löften med en avtalad räntemarginal.

Betalningsberedskapens storlek bestäms av, och skall vid var tid täcka:

- 100 % av estimerade nettoinvesteringar kommande 3 månader
- 100 % av kommande 3 månaders behov av rörelsekapital

Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens finansavdelning med rapportering till koncernledning och styrelse. Finansavdelningen följer koncernens betalningsberedskap och likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen kan möta behoven i den löpande verksamheten. För att identifiera betalningsflöden skall prognoser över likviditet/kassaflödet göras varje månad med prognoser för

- 24 månader rullande på månader

Nedanstående tabell analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. På balansdagen fanns inga finansiella skulder med löptider som översteg intervallet 2–5 år.

Koncernen

Per 31 december 2016	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	16 000	16 000	32 000	446 133
Skulder till kreditinstitut	3 796	3 796	114 342	33 701
Leverantörsskulder	43 332	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	39 858	–	–	–
Per 31 december 2015	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	8 000	8 000	215 912	–
Skulder till kreditinstitut	3 375	3 375	6 750	103 921
Leverantörsskulder	28 565	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	11 965	–	–	–
Per 31 december 2014	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	8 000	8 000	16 000	215 908
Skulder till kreditinstitut	3 375	70 997	–	–
Skuld till joint ventures	146	–	–	–
Leverantörsskulder	9 638	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	22 608	–	–	–

Moderföretaget

Per 31 december 2016	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	16 000	16 000	32 000	446 133
Leverantörsskulder	1 865	–	–	–
Per 31 december 2015	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	4 000	4 000	215 912	–
Skuld till koncernföretag	50	–	–	–
Leverantörsskulder	23	–	–	–
Per 31 december 2014	< 6 mån	6 mån–1 år	1–2 år	2–5 år
Obligationslån	4 000	4 000	16 000	215 908

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.

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Total upplåning	523 434	296 343	266 211
Avgär likvida medel	63 892	52 696	28 672
Nettoskuld	459 542	243 647	237 539
Eget kapital	301 300	173 544	80 587
Totalt kapital	760 842	417 191	318 126
Skuldsättningsgrad	0,60	0,58	0,75

Not 16 Finansiella instrument per kategori**Koncernen 2016-12-31**

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos joint ventures	72 133		–	72 133	72 133
Övriga långfristiga fordringar	203 831		–	203 831	203 831
Kundfordringar	29 394		–	29 394	29 394
Övriga fordringar	80 993		–	80 993	80 993
Likvida medel	63 892		–	63 892	63 892
Summa finansiella tillgångar	450 243		–	450 243	450 243
Finansiella skulder					
Obligationslån		390 663	–	390 663	400 000
Skulder till kreditinstitut		132 771	–	132 771	133 000
Övriga långfristiga skulder		49 623	–	49 623	49 623
Leverantörsskulder		43 332	–	43 332	43 332
Övriga skulder		39 858	22 802	62 660	62 660
Summa finansiella skulder		656 247	22 802	679 049	688 615

Koncernen 2015-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos joint ventures	22 175		–	22 175	22 175
Övriga långfristiga fordringar	71 030		–	71 030	71 030
Kundfordringar	1 714		–	1 714	1 714
Övriga fordringar	68 806		–	68 806	68 806
Likvida medel	52 696		–	52 696	52 696
Summa finansiella tillgångar	216 421		–	216 421	216 421
Finansiella skulder					
Obligationslån		196 822	–	196 822	200 000
Skulder till kreditinstitut		99 521	–	99 521	100 000
Leverantörsskulder		28 565	–	28 565	28 565
Övriga skulder		9	11 956	11 965	11 965
Summa finansiella skulder		324 917	11 956	336 873	340 530

Koncernen 2014-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos joint ventures	6 509		–	6 509	6 509
Övriga långfristiga fordringar	96 796		–	96 796	96 796
Kundfordringar	553		–	553	553
Övriga fordringar	30 405		–	30 405	30 405
Likvida medel	28 672		–	28 672	28 672
Summa finansiella tillgångar	162 935		–	162 935	162 935
Finansiella skulder					
Obligationslån		195 234	–	195 234	200 000
Skulder till kreditinstitut		70 997	–	70 997	70 997
Skuld till joint ventures		146	–	146	146
Leverantörsskulder		9 638	–	9 638	9 638
Övriga skulder		15 191	7 417	22 608	22 608
Summa finansiella skulder		291 206	7 417	298 623	303 389

Moderbolaget 2016-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	375 728		–	375 728	375 728
Kassa och bank	10 234		–	10 234	10 234
Summa finansiella tillgångar	385 962		–	385 962	385 962
Finansiella skulder					
Övriga långfristiga skulder		390 663	–	390 663	400 000
Leverantörsskulder		1 865	–	1 865	1 865
Summa finansiella skulder		392 528	–	392 528	401 865

Moderbolaget 2015-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	169 064		–	169 064	169 064
Övriga fordringar	9 000		–	9 000	9 000
Kassa och bank	32		–	32	32
Summa finansiella tillgångar	178 096		–	178 096	178 096
Finansiella skulder					
Övriga långfristiga skulder		196 823	–	196 823	200 000
Skuld till koncernföretag		50	–	50	50
Leverantörsskulder		23	–	23	23
Summa finansiella skulder		196 896	–	196 896	200 073

Moderbolaget 2014-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	162 427		–	162 427	162 427
Övriga fordringar	9 000		–	9 000	9 000
Kassa och bank	13		–	13	13
Summa finansiella tillgångar	171 440		–	171 440	171 440
Finansiella skulder					
Övriga långfristiga skulder		195 234	–	195 234	200 000
Summa finansiella skulder		195 234	–	195 234	200 000

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

- Nivå 1 – noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen och moderföretaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.
- Nivå 2 – andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar). Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån, skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder. Moderföretagets finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av obligationslån och övriga långfristiga skulder.
- Nivå 3 – data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (det vill säga ej observerbara data). Koncernen och moderföretaget har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 3.

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

Not 17 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade likvida medel	–	9 000	9 000
Depositioner	3 000	–	–
Fordringar på Bostadsrättsföreningar	200 831	62 030	87 796
Koncernen totalt	203 831	71 030	96 796
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade likvida medel	–	9 000	9 000
Moderbolaget totalt	–	9 000	9 000

Spärrade likvida medel utgjorde säkerhet för räntebetalningar på obligationslån från 2013. Beloppet var spärrat fram till obligationen löstes den 2 juni 2016.

Not 18 Varulager

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Projektfastigheter	208 799	114 952	53 856
Summa varulager	208 799	114 952	53 856

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 4 474 tusen kronor (2015: 5 433; 2014: 4 047) på kvalificerade tillgångar i form av projektfastigheter. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av den faktiskt betalade räntan.

Not 19 Kundfordringar och övriga fordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	29 394	1 714	553
Övriga fordringar	80 993	68 806	30 405
Kund- och övriga fordringar netto	110 387	70 520	30 958
Förfallna kundfordringar utan nedskrivningsbehov	24 381	1 714	337

Koncernen – Övriga fordringar och skattefordringar

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Handpenning aktier	–	10 000	–
Fordran bostadsrättsförening	–86	45 871	16 723
Fodran lägenhetsköpare	52 908	–	–
Skattefordringar	–	24	1 255
Pågående projekt	27 977	12 460	6 545
Övriga fordringar	195	452	5 882
Koncernen totalt	80 993	68 806	30 405

Nedskrivningsbehov av förfallna kundfordringar ansågs inte föreligga.

Aldersanalys av förfallna kundfordringar och övriga fordringar:

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
1–30 dagar	21 386	350	60
31–60 dagar	475	1 359	277
> 60 dagar	2 520	4	–
Summa förfallna kund- och övriga fordringar	24 381	1 714	337

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Per 1 januari	–	–	553
Konstaterade förluster	–	–	–553
Per 31 december	–	–	–

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

Not 20 Upparbetade, ej fakturerade intäkter

Upparbetade, ej fakturerade intäkter – koncernen	2016	2015	2014
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	971 543	622 927	438 875
Fakturering pågående entreprenader	-808 188	-560 999	-322 721
Nettobelopp i balansräkningen för upparbetade ej fakturerade intäkter	163 355	61 928	116 154

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 604 861 tusen kronor (2015: 290 212; 2014: 213 723). Erhållna förskott uppgick till 441 506 tusen kronor (2015: 228 286; 2014: 97 568). Av beställaren innehållna belopp uppgick till 0 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0).

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	949	894	30
Upplupen ränta	2 928	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 560	760	147
Förutbetalda kostnader i projekt	15 570	10 859	7 038
Upplupna intäkter i projekt	-	-	-
Upplupna personalkostnader	-	-	989
Övriga upplupna intäkter	-	1 372	-
Koncernen totalt	24 007	13 885	8 203
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3 611	-	-
Upplupen ränta	-	-	-
Moderbolaget totalt	3 611	-	-

Not 22 Likvida medel samt Kassa och bank

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	63 892	52 696	28 672
Koncernen totalt	63 892	52 696	28 672
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	10 234	32	13
Moderbolaget totalt	10 234	32	13

Not 23 Eget kapital

	Koncernen			Moderbolaget		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Eget kapital	301 300	173 544	80 587	75 473	73 297	68 344
Soliditet	29,1 %	31,9 %	20,3 %	15,7 %	27,1 %	25,9 %
Räntabilitet på eget kapital	61,0 %	75,2 %	53,5 %	27,8 %	10,5 %	5,2 %
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7	1,5	1,4	1,2

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, TSEK	Totalt aktiekapital, TSEK	Kvotvärde
1994	Bildande	1 000	1 000	100	100	0
2004	Nyemission	300 000	301 000	30 000	30 100	100
2017*	Split 1:100	29 799 000	30 100 000	-	30 100	1

* Vid en extra bolagsstämma den 16 december 2016 beslutades att genomföra en aktiesplit om 1:100. Aktiespliten registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2017. Aktiespliten resulterade i att antalet aktier per den 23 januari 2017 uppgår till 30 100 000 st samt att kvotvärdet per aktie blev 1 kr per aktie. Aktiekapitalet är oförändrat.

Aktiekapital

Stamaktier, i tusentals aktier	2016	2015	2014
Emitterade per 1 januari	301	301	301
Emitterade per 31 december – betalda	301	301	301

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 301 000 (2015: 301 000; 2014: 301 000) aktier. Alla aktier är av samma slag, har samma rösträtt och rätt i bolagets tillgångar och resultat. Aktierna har ett kvotvärde SEK 100.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkursfond från det att bolaget grundades.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och årets resultat efter avdrag för lämnad vinstutdelning.

Överkursfond

Överkursfond utgörs av den del av nyemission som sker till överkurs.

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga förmåga att fortsätta sin verksamhet, att generera avkastning till aktieägarna och nytta för övriga intressenter.

Utifrån SSM:s finansiella mål, nedan redovisade, bedöms ge ett fullgott utrymme för de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på moderbolaget och koncernens egna kapital och likviditet.

Soliditet	Soliditet ska överstiga 30 %
Rörelsemarginal	Rörelsemarginalen ska överstiga 20 %
Räntabilitet på eget kapital	Räntabilitet på eget kapital ska överstiga 25 %
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två
Utdelningspolicy	Koncernen avser att lämna utdelning om minst 30 % av koncernens resultat efter skatt

Not 24 Upplåning

Koncernen – långfristig	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	390 663	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521	–
Övriga långfristiga skulder	49 623	–	–
Summa långfristig upplåning	573 057	296 343	195 234

Koncernen – kortfristig	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	–	70 997
Summa kortfristig upplåning	–	–	70 997

Koncernen – summa upplåning 573 057 296 343 266 231

Moderbolaget – långfristig	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	390 663	196 822	195 234
Summa långfristig upplåning	390 663	196 822	195 234

Moderbolaget – summa upplåning 390 663 196 822 195 234

Förfallostruktur

2016-12-31	TSEK	Effektiv-ränta
< 1 år	–	–
1–2 år	132 771	5,83%
3–4 år	390 663	8,24%
Summa	523 434	

2015-12-31	TSEK	Effektiv-ränta
1–2 år	296 343	7,80 %
Summa	296 343	

2014-12-31	TSEK	Effektiv-ränta
< 1 år	70 997	6,02 %
3–4 år	195 234	8,24 %
Summa	266 231	

Obligationslån

Företagsobligationen om 200 Mkr som emitterades den 27 december 2013 återbetalades i helhet den 2 juni 2016. En ny företagsobligation med en ram om 700 Mkr och första upplåning om 400 Mkr emitterades den 9 maj 2016. Obligationen har en löptid fram till den 9 maj 2020. Lånet är amorteringsfritt och löper med en kupongränta på STIBOR +8 % som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet stipulerar att SSM:s soliditet vid varje tidpunkt ska överstiga 22,5 % samt att utdelning får ske med högst 20 % av föregående års resultat (efter börsnotering högst 50 %). 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 samtliga aktier i samtliga av SSM Fastigheter direkt helägda dotterbolag. Tillkommande av SSM Fastigheter helägda dotterbolag skall även de pantsättas till förmån för obligationen.

Skulder till kreditinstitut

Skuld om 100 Mkr består av rörelsefinansiering med en löptid till juli 2018 och löper med en årsvis kontrakt ränta om 1,50 % samt en dispositionsränta om 6,75 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Säkerhet utgörs av pant i reverser till Brf Bromma Tracks. Skuld om 33 Mkr består av fastighetslån med en löptid till september 2018 och löper med en dispositionsränta om STIBOR3M plus 2,49 %. Säkerhet utgörs av pant i fastigheten Stockholm Herrgården 1.

Checkräkningskredit

SSM Bygg och Fastighets AB har en beviljad checkräkningskredit om 20 Mkr som omförhandlas kalenderårsvis. Av beviljad checkräkningskredit har 0 Mkr (2015-12-31: 0; 2014-12-31: 0) utnyttjats per den 31 december 2016. Checkräkningskrediten löper med en ränta om 5,72 % vilken betalas kvartalsvis i efterskott. Checkräkningskrediten belastas årligen med en kontrakt ränta om 0,75 %. Kontrakt räntan är kostnaden för rätten att disponera kreditutrymmet över ett år och redovisas som en finansiell kostnad. Bolaget har lämnat företagsinteckning om 23,7 MSEK som säkerhet för checkräkningskrediten.

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

Redovisat värde	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	390 663	196 822	195 234
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521	–
Summa långfristig upplåning	523 434	296 343	195 234

Verkligt värde	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	400 000	200 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	133 000	100 000	–
Summa långfristig upplåning	533 000	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 diskonteringsränta motsvarande bedömd effektivränta för alternativ upplåning och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not 3.3. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

Not 25 Övriga skulder

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Personalrelaterade skatter	2 386	1 783	1 110
Moms	20 416	10 174	6 307
Reverslån	–	–	9 441
Skulder avseende pågående projekt	–	–	5 750
Kortfristiga övriga skulder	39 858	9	–
Koncernen totalt	62 660	11 965	22 608

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Moms och personalrelaterade skatter	43	–	–
Moderbolaget totalt	43	–	–

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter inkl. semesterlöneskuld	3 815	4 455	1 409
Upplupen bonus	13 455	6 742	1 965
Upplupna räntor	4 630	133	132
Övriga upplupna kostnader	13 630	950	2 034
Koncernen totalt	35 530	12 280	5 539

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter inkl. semesterlöneskuld	196	–	–
Upplupen bonus	9 058	–	–
Upplupna räntor	4 622	133	132
Övriga upplupna kostnader	–	40	–
Moderbolaget totalt	13 876	173	132

Not 27 Avsättningar

Garantier bostadsrättsföreningar	2016	2015	2014
Ingående balans	6 579	7 444	7 344
Årets avsättningar	16 935	4 522	1 166
Utnyttjat under året	-6 253	-5 387	-1 066
Utgående balans	17 261	6 579	7 444
Varav långfristig del	14 444	5 042	2 715
Varav kortfristig del	2 817	1 537	4 729
Summa	17 261	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 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 225 790 tusen kronor (2015: 100 096; 2014: 12 071); samt avsatta medel på spärrat konto om totalt 0 tusen kronor (2015: 9 000; 2014: 9 000). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 33 000 tusen kronor (2015: 42 242; 2014: 42 242) och företagsinteckningar till ett belopp om 23 700 tusen kronor (2015: 20 000; 2014: 20 000). Reversfordran om 67 416 tusen kronor (2015: 0; 2014: 0) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 966 047 tusen kronor (2015: 777 095; 2014: 331 520), för joint ventures 82 781 tusen kronor (2015: 5 000; 2014: 73 000) och för övriga 0 tusen kronor (2015: 5 000; 2014: 0).

Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 29 Kassaflödesanalysen

Poster som har påverkat rörelseresultatet men inte kassaflödet.

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 340	1 028	333
Omklassificering pågående projekt	–	–	5 884
Övrigt	1 031	357	913
Koncernen totalt	2 371	1 385	7 130

Not 30 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Kr	
Balanserat resultat	43 197 761
Årets resultat	20 675 781
Utdelning	-18 500 870
Summa	45 372 672

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
I ny räkning balanseras	45 372 672

Under 2016 har utdelning skett vid tre tillfällen: 2 500 000 kr den 5 januari, 4 000 000 kr den 15 juni samt 12 000 870 kr den 15 september.

Styrelsen har vid varje utdelningstillfälle bedömt att den föreslagna vinstutdelningen varit försvarlig med hänsyn till de krav som bolagsverksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker har ställt på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets ekonomiska ställning har inte gett upphov till annan bedömning än att bolaget kunnat fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kunnat förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Härvid har styrelsen tagit i beaktande bolagets och koncernens ekonomiska situation enligt vad som framgår av den senaste årsredovisningen samt övriga för styrelsen kända och relevanta förhållanden.

Not 31 Styrelsens underskrifter

Stockholm den 20 februari 2017

Anders Janson

Bo Andersson

Per Berggren

Sheila Florell

Ulf Morelius

Ulf Sjöstrand

Jonas Wikström

Revisors rapport över Utvald historisk finansiell information i sammandrag

Till styrelsen i SSM Holding AB (publ)

Vi har utfört en revision av de sammanslagna finansiella rapporterna för SSM Holding AB (publ), som omfattar balansräkningarna per den 31 december 2016, 2015 och 2014 och de sammanslagna resultaträkningarna, rapporterna över övrigt totalresultat, kassaflödesanalyserna och rapporterna över förändringar i eget kapital för 2016, 2015 och 2014 samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

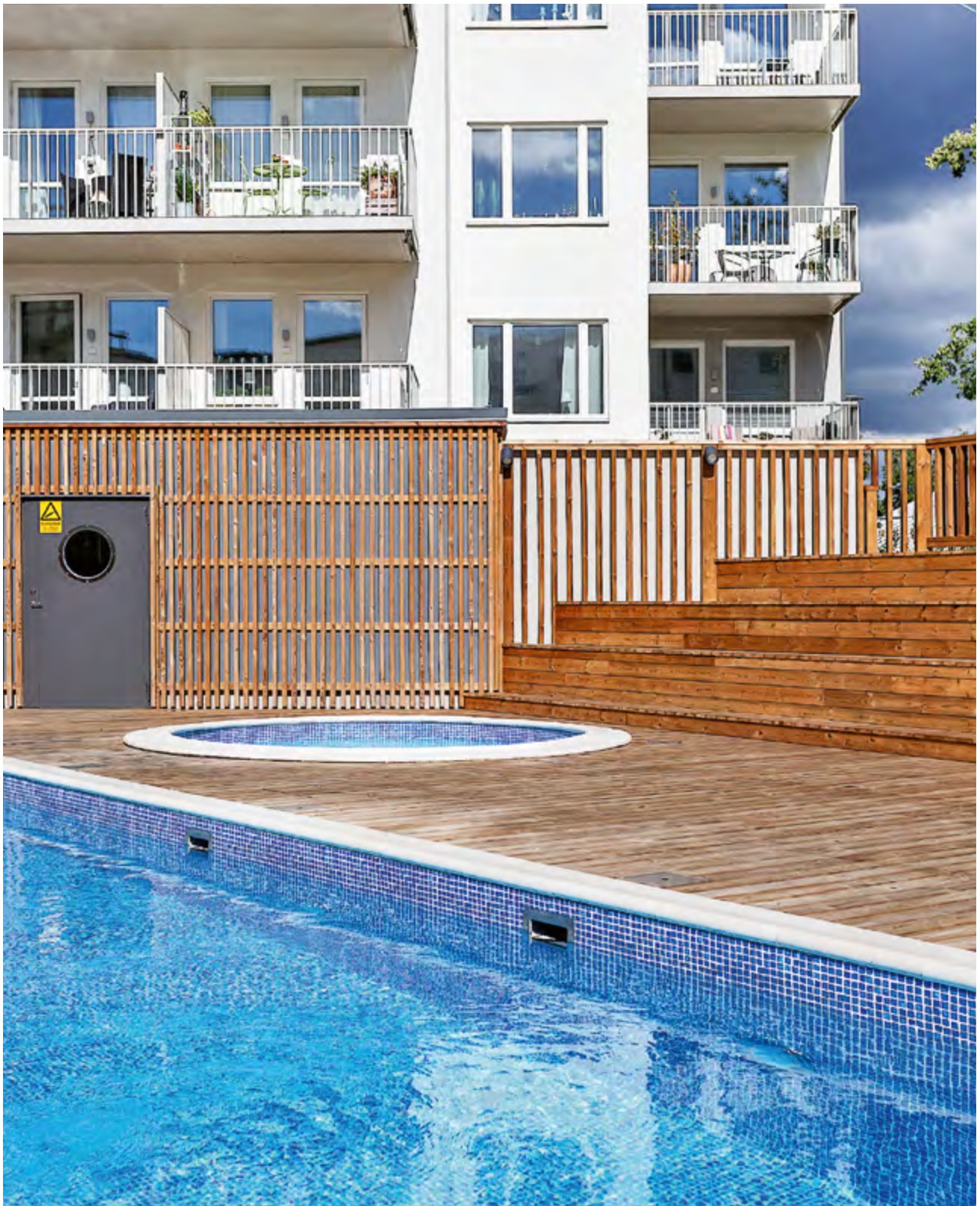
Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av SSM Holding ABs (publ) ställning per den 31 december 2016 (31 december 2015 och 31 december 2014) och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 20 februari 2017

Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor



Ordlista

De begrepp som definieras i nedanstående tabell används regelbundet i Prospektet. Se även de definitioner av vissa finansiella termer som tillhandahålls i avsnitt "Definitioner av nyckeltal som beräknas enligt IFRS" och "Definitioner av nyckeltal som inte definierats enligt IFRS".

ABG Sundal Collier	avser ABG Sundal Collier AB.
Alecta	avser Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt.
Avanza	avser Avanza Bank AB.
BNP	avser bruttonationalprodukt.
Bolaget, SSM eller Koncernen	avser, beroende på sammanhanget, SSM Holding AB (publ) eller SSM Holding AB (publ) och dess dotterbolag.
BTA	avser bruttoarea.
Cornerstone-investerarna	avser Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), Malmegårds Fastighets AB och Grandholm Fastigheter AB.
Erbjudandepriiset	avser det slutliga priset i Erbjudandet som förväntas offentliggöras omkring den 6 april 2017.
Erbjudandet	avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet i samband med upptagandet till handel av SSM Holding AB:s (publ) aktier på Nasdaq Stockholm i enlighet med villkoren i detta Prospekt.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
IFRS	avser International Financial Reporting Standards såsom de antagits av Europeiska Unionen.
Joint Global Coordinators	avser ABG Sundal Collier AB och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).
Joint ventures	avser Koncernens delägda intresseföretag.
Koden	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
LIBU Invest	avser LIBU Invest AB.
Lindbäcks Bygg	avser Lindbäcks Boende AB.
MSEK	avser miljoner kronor.
Placeringsavtalet	avser det placeringsavtal som SSM, den Säljande Aktieägaren, och Joint Global Coordinators förväntas ingå omkring den 5 april 2017.
Prisintervallet	avser prisintervallet om 54–64 kronor per aktie i Bolaget.
Profi Fastigheter	avser envar av Property IV Holding I AB och Atina Holding AB.
Prospektet	avser detta dokument.
SCB	avser Statistiska centralbyrån.
SEB	avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).
Securities Act	avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.
SEK eller kronor	avser den lagliga valutan i Sverige.
SSM-bolagen	avser Koncernen och Bolagets samtliga joint ventures.
Stabiliseringsmanagern	avser SEB och dess representanter.
Student Hill	avser Student Hill Sweden AB.
Säljande Aktieägare	avser Eurodevelopment Holding AG.
TSEK	avser tusen kronor.
Övertilldelningsoptionen	avser den Säljande Aktieägarens åtagande att, på begäran av Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet.

Adresser

Bolaget**SSM Holding AB (publ)***Besök- och postadress:*

Kungsgatan 57 A, 111 22 Stockholm

Telefon:

+46 8 501 033 00

Joint Global Coordinators**ABG Sundal Collier AB***Besöksadress:*

Regeringsgatan 65, Stockholm

Postadress:

Box 7269

103 89 Stockholm

Telefon:

+46 8 566 286 00

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**SEB Corporate Finance***Besöksadress:*

Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm

Postadress:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

106 40 Stockholm

Telefon:

+46 771 62 10 00

Juridiska rådgivare till SSM Holding AB (publ)**Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB***Besöksadress:*

Hamngatan 2, Stockholm

Postadress:

Box 5747

114 87 Stockholm

Telefon:

+46 8 670 66 00

Juridisk rådgivare till Joint Global Coordinators**Advokatfirman Hammarskiöld & Co AB***Besöksadress:*

Norra Bankogränd 2, Stockholm

Postadress:

Box 2278

103 17 Stockholm

Telefon:

+46 8 578 450 00

Revisor**Ola Salemyr (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)***Postadress:*

Box 154

191 23 Sollentuna

Kontoförande institut**Euroclear Sweden AB***Postadress:*

Box 191

101 23 Stockholm

