



NYA GATAN
KVARTERET SYDÖSTRA
2017 02 24

ARKITEMA ARCHITECTS **SSM**



SSM

Org.nr: 556529-3650

besöksadress: Kungsgatan 57 A, 111 22 Stockholm

Kontaktperson:

Stefan Jonsson

tel. 070-2671720

stefan.jonsson@ssmfastigheter.se



Arkitema Architects AB

Org.nr: 556162-6150

Box 17114

104 62 Stockholm

Kontaktperson:

Kristina Peters

Associerad partner och Affärsområdeschef

Arkitekt SAR/MSA

+46 736 443441

kristina.peters@arkitema.com

INTRO

SSM och Arkitema Architects har ett engagerat och nära samarbete sedan flera år tillbaka och har genomfört flera projekt tillsammans. Att bygga hållbara byggnader och stadsmiljöer som står sig över tiden är något vi tillsammans brinner för.

Nya gatan i Nacka har all potential att bli ett riktigt fint exempel på gedigen stadsbyggnad! En levande stadsdel med människan i centrum, där hållbarhet är en naturlig del av livet. En stadsdel där möten mellan människor, gröna miljöer och hållbara transporter prioriteras.

Vår ambition är att bidra till att ge området en egen identitet och en stark karaktär med hög arkitektonisk nivå.

Vi ser fram emot och hoppas på fortsatt arbete med att forma denna nya stadsdel!



det här är SSM

Det mesta förändras med tiden. Som till exempel vår syn på vad som är ett kvitto på lyx här i livet. I förrgår mättes det genom överflöd av materiella ting, igår i bostadsrättens antal kvadratmeter. Men den nya generationen värderar helt andra saker. För dem är lyx att ha rörelsefrihet och att bestämma över sin egen tid. Utifrån deras behov har vi utformat en vision. Att utveckla Stockholmsregionens mest efterfrågade bostäder. Och att verka för en bostadsmarknad där så många som möjligt har plats.

Vi tror på städer i städerna där ett urbant liv sträcker sig utanför den mittersta citykärnan och där varje bostadsbygge ska tillföra en egen energi och aktivitet till sitt närområde. Vi bygger för alla som gärna bor mindre, för att kunna leva större.

MÅLGRUPPSANPASSAT OCH PRISVÄRT

Vi bygger bostäder för morgondagens stockholmare – människor med en urban livsstil. För alla er som lever i hushåll med en eller två personer och prioriterar mer än bara boende, till exempel resor och restaurangbesök. För er som föredrar mycket funktion på mindre yta framför ett spatiöst vardagsrum. Vårt recept för ett prisvärt boende är yteffektiva, funktionella lägenheter som har enkel inredning med kvalitet och ligger något utanför city, nära kommunikationer. Receptet har vi tagit fram efter att ha lyssnat på er. Och vi fortsätter att fråga för att kunna utforma ännu bättre bostäder.

RYMLIGA, SMÅ LÄGENHETER MED MYCKET FUNKTION

SSM:s bostäder är lite mindre. Ungefär 85 procent av utbudet består av ettor och tvåor. Men eftersom varje kvadratmeter planeras för optimal funktion upplevs lägenheterna ändå som rymliga. Vi har sneglat på asiatiska storstäder som har en lång tradition av Compact Living. Smart förvaring, multifunktioner och specialformade kök i kvalitetsmaterial är exempel på effektiva lösningar som passar människor som vill ha ett fint boende till rimlig prislapp. Vi kallar det för multi use of space och vi planerar att implementera det fullt ut i Tellus Towers.

EXTRA UTRYMME FÖR UMGÄNGE

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

ALLTID NÄRA KOMMUNIKATIONER

Alla kan inte bo mitt i stan, men många ska kunna bo med direkt tillgång till innerstadens utbud. Vi ser därför till att alla våra bostäder ligger i nära anslutning till tunnelbanestationer eller andra kommunala transportmedel.

ARKITEMA

ARCHITECTS

Arkitema är ett av Skandinaviens största arkitekt-företag med ca 500 medarbetare på kontoren i Århus, Köpenhamn, Stockholm, Malmö och Oslo. Vår arkitektur förbättrar vardagen genom att skapa ramar för livet och social interaktion.

Med vår historia och vårt framåtblickande synsätt kan vi med stolthet säga att vi har satt och fortsätter att sätta en tydlig prägel på de skandinaviska städerna.

Genom att vara förankrad i den skandinaviska arkitekturtraditionen och vårt fokus på vad som bidrar till att forma våra städer, byggnader och rum så bidrar vi till en hållbar utveckling av de städer om vi och våra medmänniskor bor i, arbetar i, växer upp och åldras i och de platser som sammanbinder, möjliggör och förenklar för människan. Arkitema arbetar inom fem segment: Vård, Utbildning, Bostäder, Stadsplanering samt Handel och Kontor. Tillsammans utgör dessa grunden för den moderna, skandinaviska staden.

I Stockholm är vi idag ca 100 medarbetare.

FÖRSLAGETS HUVUDDRAG

KVARTERET - ARKITEKTUREN – FASADERNA

Vår vision och koncept bygger på att skapa ett modernt bostadskvarter där det är enkelt att leva hållbart, både vad det gäller miljö och det sociala. Vi vill skapa ett stadskvarter med yteffektiva bostäder, som tar utgångspunkt i hur människor lever och de behov framtida boende kan tänkas ha. I kvarteret ger vi de boende naturliga förutsättningar för att mötas och samverka och göra de hållbara valen i vardagen.

Vi föreslår en gedigen och rik tegelarkitektur med inslag av puts. Trapphusen differentierar sig med en vertikal uppdelning i kulör, material, detaljering, fönstersättning, balkonger och fasadutformning och bidrar på så vis till en varierad och spännande arkitektur i kvarteret. Vår ambition är att kvarteret upplevs som en sammansättning av olika byggnader.

Höjderna på de olika byggnadsvolymerarna varierar mellan fem och åtta våningar med lägre höjder mot väster för att ge så goda ljusförhållanden som möjligt till innergården och bostäderna. Mot rondellen och torget i söder får hörnet en högre höjd på åtta våningar för att accentuera platsen vid rondellen. Huset närmast rondellen får en ståtlig smäcker gestaltning i ljust tegel. Bottenvåningen dras tillbaka från fasadlivet uppåt. På så vis får man en fin väderskyddad kantzon i söder mot torget. Verksamheterna i bottenvåningen kan flyta ut på torget sommar som vintertid.

TAKLANDSKAPET

Taklandskapet refererar till innerstadens brokiga och varierade taklandskap. Hisstoppar integreras i gemensamma växthus och terrasser på taken, som blir kvarterets privata oas, på så vis får man också ett liv uppe på taken. En plats för de boende att mötas och umgås, vinter som sommar. Taken trappar dels på grund av varierade våningsantal, men också som en konsekvens av att byggnaderna anpassas till terrängens varierade höjder inom kvarteret.

BALKONGERNA

Balkongerna är helt eller halvt indragna från fasadlivet. Detta för att undvika dominerande och uthängande balkonger över torg och gator. Halvt indragna balkonger möjliggör fint ljusinfall i lägenheterna, privatet på balkongen och bidrar till en variation och djupverkan i fasaderna utan att upplevas som dominerande i gaturummet. På de nedersta våningarna arbetar vi med franska balkonger eller helt indragna balkonger.

VERKSAMHETSLOKALER - SOCKELVÅNING

Vi arbetar med förhöjda sockelvåningar om ca 4,5 meter mot Värmdövägen och Vikdalsvägen. Lokaler finns i hela entréplanet. I de levande bottenvåningarna finns verksamhetslokaler som sprider ljus och liv till gaturummet. Fasadlivet dras i entréplanet in mot torget. Här kan verksamheterna inomhus sommar som vinter flyta ut i gatulivet med en väderskyddad kantzon.

Bostadsentréer, upplysta cykelrum och lokaler varvas i bottenplanet och får en varierad och omhändertagande utformning. Förslag på verksamheter i kvarteret kan vara, cykelverkstad, blomsterhandel, café, restaurang och andra mindre verksamheter. Varje verksamhet får möjlighet att skapa sitt eget uttryck genom en tillhörande skyltyta i fasad.

Vi föreslår också en gemensamhetslokal i bottenvåningen "Kvartershuset" som blir kvarterets "hub" och signum. Lokalen är centralt placerad i bottenvåningen med fin kontakt med stadslivet utanför. Det är enkelt att stanna till här, ta en kaffe, sätta sig ner och arbeta några timmar eller meka med cykeln. Via en app kan man enkelt boka en arbetsplats om man vill vara på den säkra sidan, boka lokalen en dag för kalas eller en kväll för ett större middagssällskap. De boende i föreningen känner ett gemensamt ansvar för lokalen och i vår vision är den hjärtat i bostadsrättsföreningen.

YTOR:

Förslaget beräknas innehålla totalt ca 13000 kvm BTA, varav ca 2000 kvm BTA lokaler och ca 11000 kvm BTA bostäder enligt kommunens markanvisningsinbjudan. Vi beräknar att förslaget innehåller ca 170 lägenheter med en tyngdpunkt på mindre yteffektiva bostäder.

PARKERING BIL OCH CYKEL:

Parkering löses i garaget under innergården. I parkeringsgaraget finns laddstolpar med uttag för elbilar och i cykelförrådet finns laddmöjligheter för elcyklar. I garaget finns också platser för Bilpool som upprättas för föreningen. För att minska behovet av att ta bilden till affären erbjuds kyl i varje port för mat som beställts hem från affär/matkassar. Cykelanvändning underlättas genom lättillgängliga cykelrum i bottenvåningen längs med lokalgatorna, cykelparkering på gata och gården. Hälften av cykelställen placeras inomhus i väl upplysta och läsbara förråd på entréplan och i källaren och hälften utomhus under tak med fastlåsningsmöjligheter på innergården. Det erbjuds också laddmöjligheter för elcykel både i cykelförrådet och i cykelställen under tak. Och självklart finns det platser för lådcyklar.

DAGVATTEN OCH GRÖNYTEFAKTOR:

Byggnaden har gröna artrika sedumtak som lockar insekter och pollinerande bin och fjärilar och balkonger inreds med gröna växtväggar. På båda sidor av byggnadens takterrass är växthus placerade där växter till takterrassen och gårdens odlingslotter kan dras upp vilket förlänger odlingsäsongen och stimulerar de boendes odlingsintresse. Den skyddade innergården med bärbuskar, körsbärsträd, och hasselträd med fågelholkar skapar en ekologiskt värdefull livsmiljö och bildar en liten skogsträdgård med robusta perenner, bär och blommor. En hållbar dagvattenhantering i kvarteret nås genom att dagvatten fördröjs, renas och infiltreras genom ett antal åtgärder. Vatten integreras i gårdsmiljön där en mindre grund damm med en liten fontän anläggs för att samla upp och lufta dagvatten. Fontänen blir ett rogivande inslag och det öppna vattnet attraherar fåglar och pollinerande insekter. Gårdens hårdgjorda beläggning är genomsläpplig och husens stuprör har utkastare för naturlig infiltration. Sedumtak, gårdens alla buskar och träd tar upp vattnet innan det når dagvattensystemet. För att möjliggöra buskar och mindre träd på gården förses gårdsbjälklaget förses med växtbädd på minst 800 mm. Gårdsbuskarna, sedumtak, odlingslotter, träd, och gröna klättrväxter består alla av naturligt hemmahörande växtarter som attraherar den lokala faunan och tillsammans med dammen ger de kvarteret en grönytefaktor på ca 0,6. De sociala värdena uppnås med kvarterets flera gemensamma sociala ytor; den skyddade innergården med gemensamma odlingar, takterrasserna med växthus och den gemensamma lokalen "kvartershuset" i bottenplanet.

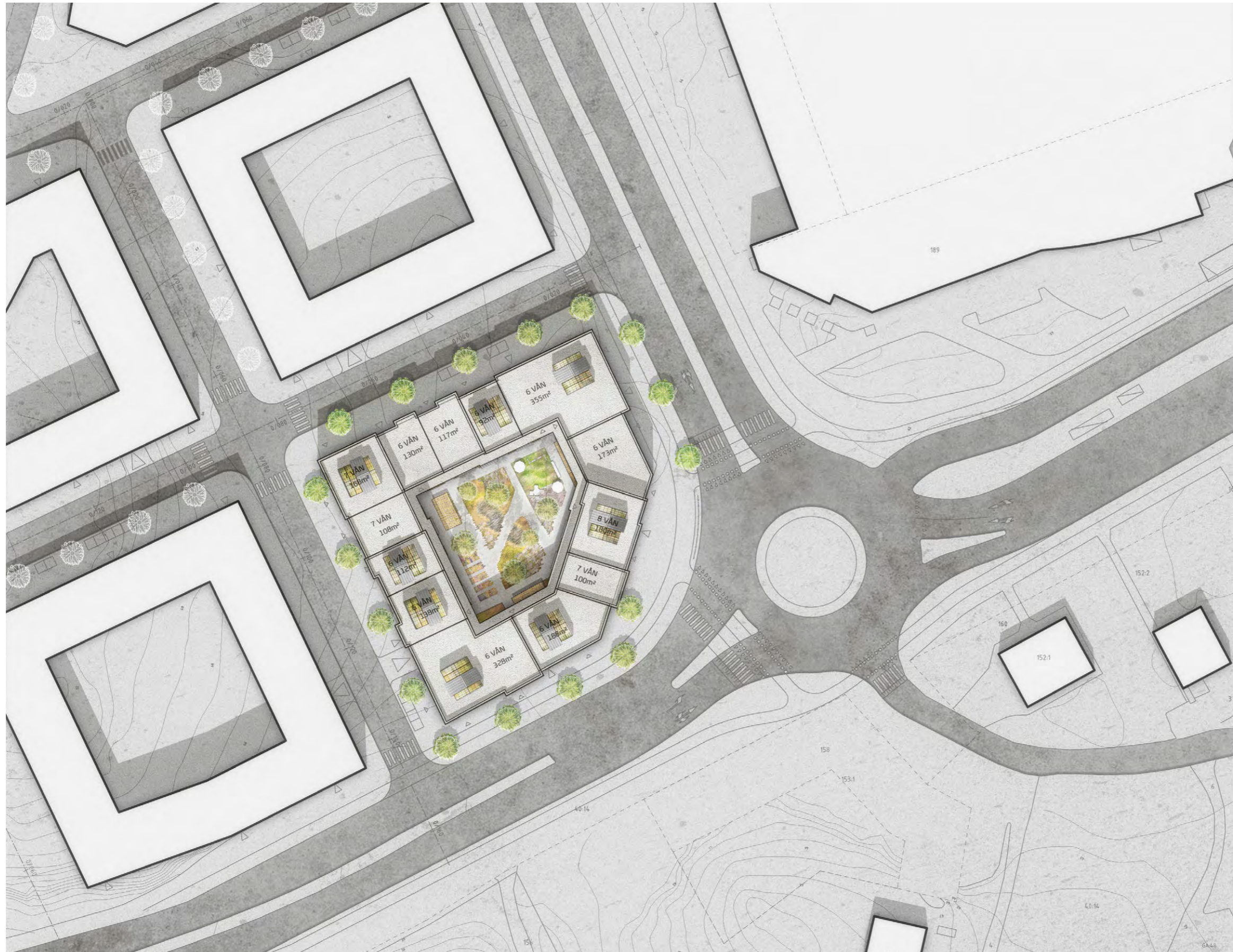
AVFALLSHANTERING – LÄTT ATT GÖRA RÄTT:

Vi avser att enligt anbudsunderlaget prioritera avfallshanteringen med maskinella system och förutsätter mobil sopsug för hantering av hushållsavfall. I det fall kommunen ej avser att etablera sopsugssystem i området kan mobil sopsug med bottentömmande kärl vara ett alternativ. Placering för dessa inryms i sådana fall på kvartersmark och utreds i ett senare skede. För att öka avfallssorteringen finns miljörum i varje port, dimensionerade för de sex avfallskategorier de boende har möjlighet att sortera i sina kökssorteringskärl. Det finns kärl för mindre grovavfall, inte bara av bekvämlighetsskäl utan även för att undvika stopp i sopsugssystemet. För att undvika att elavfall slängs tillsammans med det brännbara avfallet, finns hyllor med behållare för smått elavfall, som exempelvis batterier, laddbara apparater och ljuskällor. På hyllorna finns även plats för mindre förpackningar med farligt avfall.

PLANLÖSNINGAR:

Förslaget innehåller yteffektiva lägenheter som klarar av det buller som finns i området.

Situationsplan 1:800



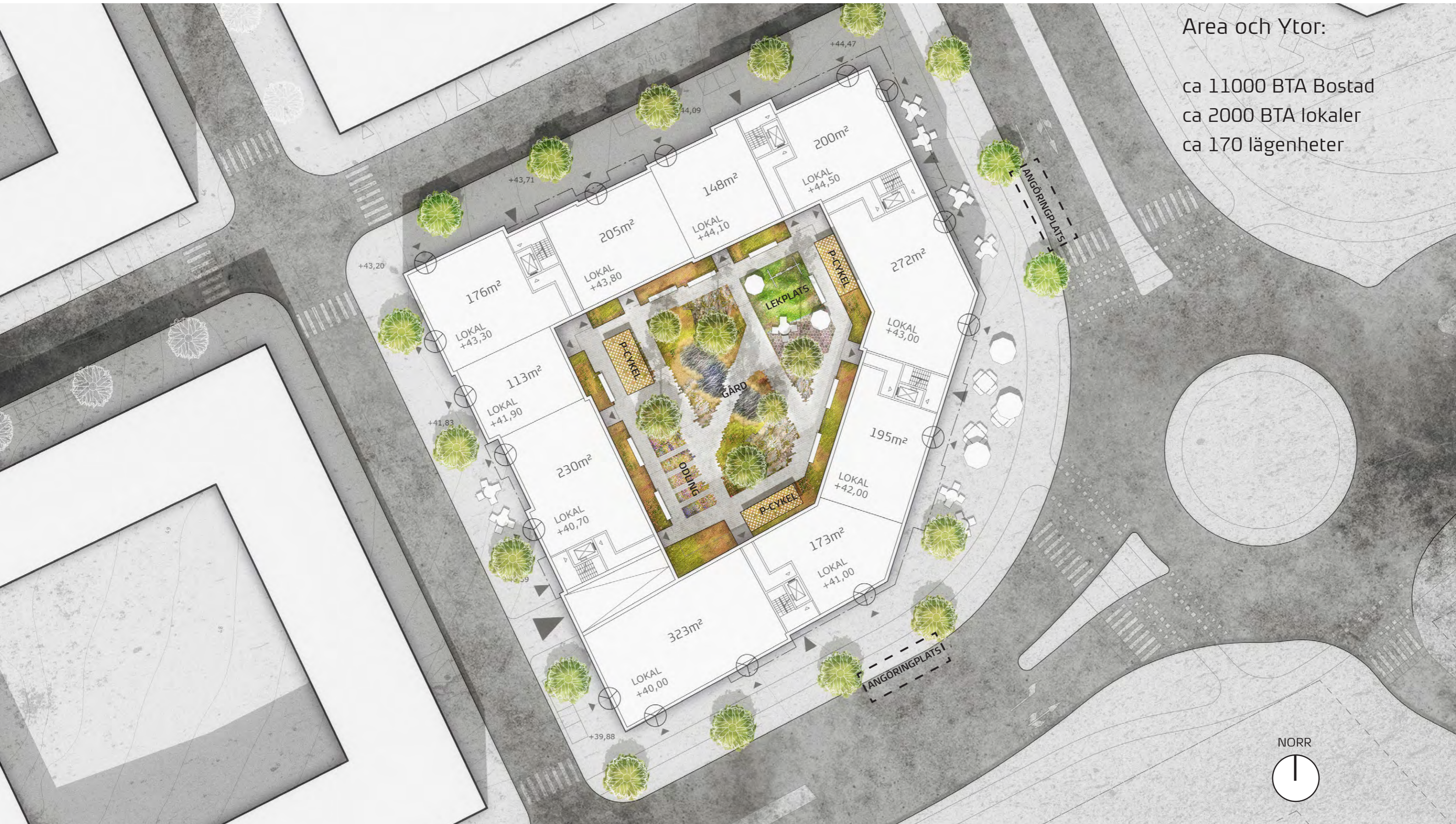
Area och Ytor:

ca 11000 BTA Bostad
ca 2000 BTA lokaler
ca 170 lägenheter

NORR



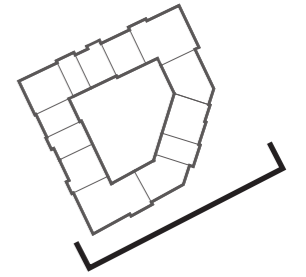
Bottenvåning 1:400



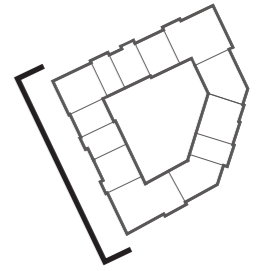
Area och Ytor:

ca 11000 BTA Bostad
ca 2000 BTA lokaler
ca 170 lägenheter

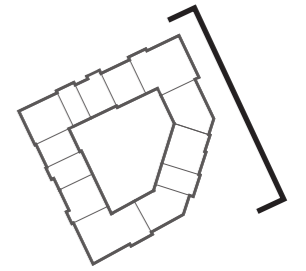
Fasadelevation mot söder - Värmdövägen - 1:400



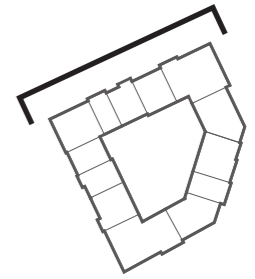
Fasadelevation mot väster - 1:400



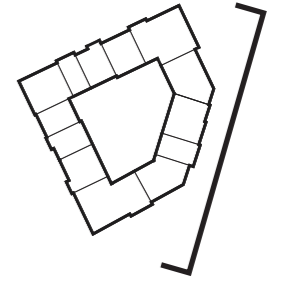
Fasadelevation mot öster - Vikdalsvägen - 1:400



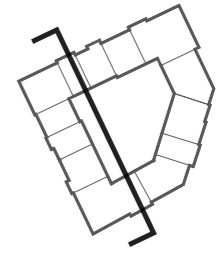
Fasadelevation mot norr - 1:400



Fasadelevation mot sydöst - Forum Rondellen - 1:400



Fasadelevation gården - mot öster 1:400



Referenser

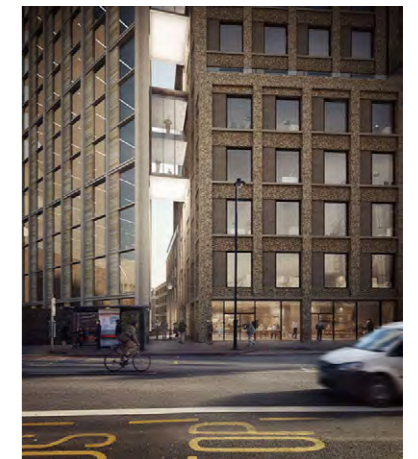


SLUSEHOLMEN - KÖPENHAMN - Arkitema

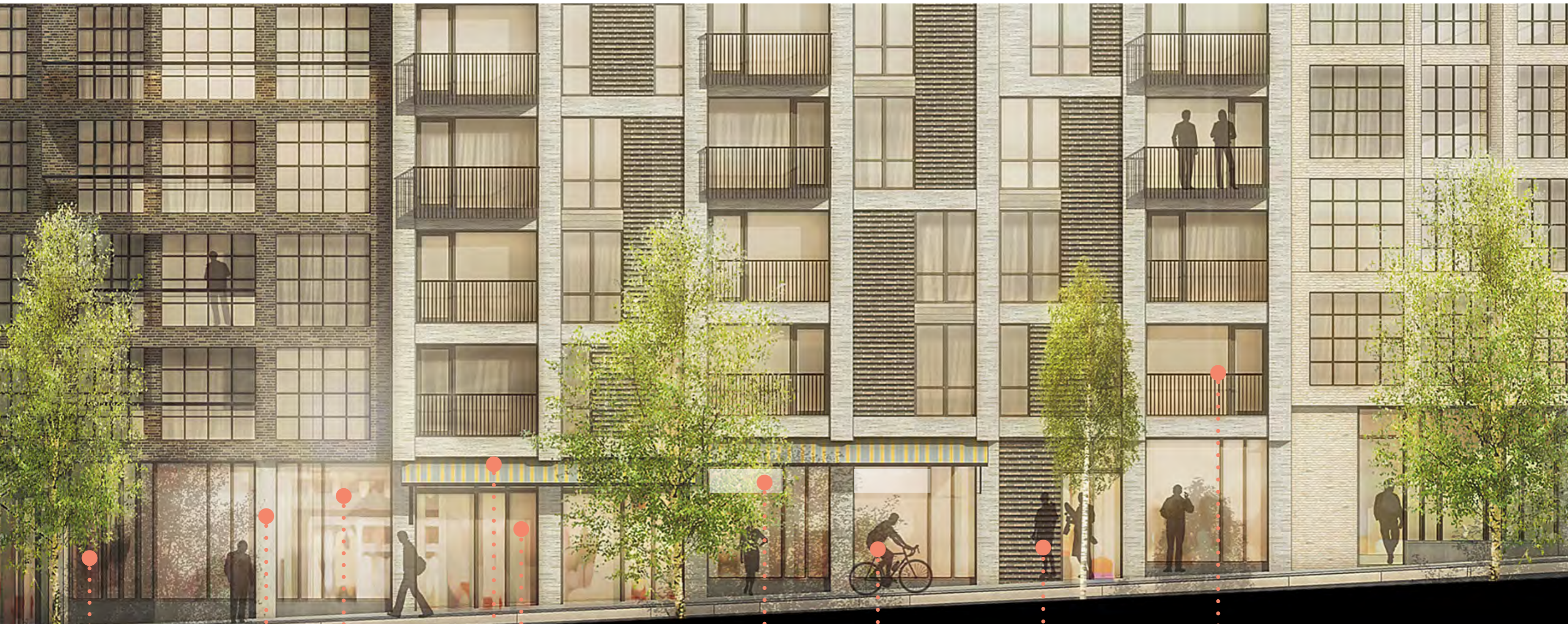


THOMAS B. THRIGESGADE - ODENSE - Arkitema

Inspiration



Fasadelevation mot sydöst - Forum Rondellen - 1:100



Små nischer skapar kantzoner mellan lokal och gata, med möjlig uteservering.

Hög rumshöjd i bottenvåningen sprider ljus till gaturummet

Varierad materialitet mellan sockelvåning och bostäderna

Entré/skyltfönster till lokal/butik/café

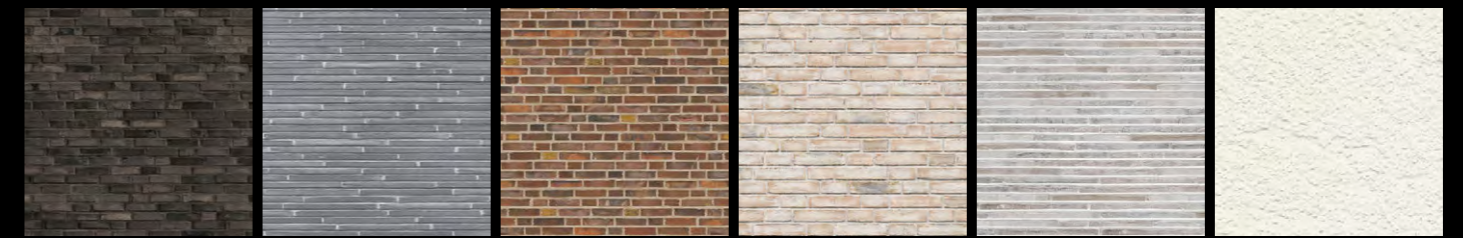
Indragen byggnadsvolym skapar zon för verksamheten att flyta ut på trottoaren.

Skyltyta

Cykelväg

Indragen bostadsentré

Indragna balkonger



Material - tegel och puts

Fasadelevation mot norr - 1:100



• Skyltyta

Olika entréer/skyltfönster till lokal/butik/café ger variation och identitet till gaturummet

• En uppdelning i mindre lokaler ger en varierad upplevelse längs med gatan

• Indragen byggnadsvolym skapar zon för verksamheten att flyta ut på trottoaren.

• Indragen bostadsentré

• Markiser som solavskärmning skapar identitet och variation till gaturummet. Kan också fungrea som skyltning

• Livet från caféer och restauranger flyter ut på torget, som blir den naturliga mötesplatsen i kvarteret.

Solstudie



21 December

0800

1000

1200

1400

1600



21 Mars

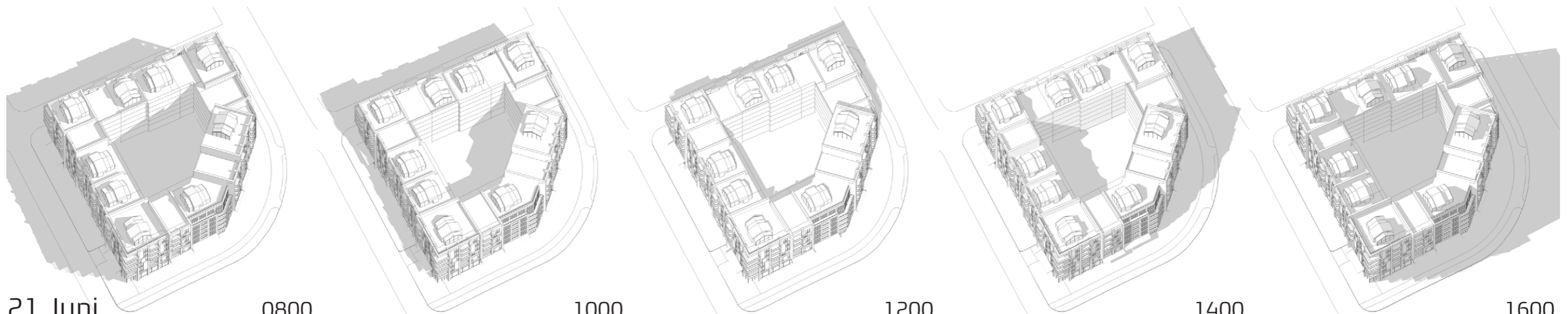
0800

1000

1200

1400

1600



21 Juni

0800

1000

1200

1400

1600

Illustrationsbild - nordvästra hörnet



Illustrationsbild - nordöstra hörnet nattbild



Illustrationsbild från Forum Rondellen





NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	Sydöstra kvarteret, Nya Gatan 3
Pris, Kr/kvm ljus BTA	18 250 kr/km ljus BTA
Bolag	Aktiebolaget SSM Stockholm 3
Organisationsnummer	559090-3869
Kontaktuppgifter	Stefan Jonsson Mail: stefan.jonsson@ssmliving.se Telefon: 070 267 1720
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	Pappersformat: Firmatecknat anbud (detta dokument) samt ritningar/illustrationen. USB sticka: Samtliga dokument enligt anbudsföreskrift.
Underskrift av firmatecknare	
Namnförtydligande	Mattias Roos

Verksamhetsmodell

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

Alla skeden i affärsmodellen bemannas och leds av SSM:s egen personal. Hantverksarbeten handlas upp som underentreprenader.



Anbudsgivande bolag är Aktiebolaget SSM Stockholm 3 (559090-3869) som är ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB (556947-1203) som är ett helägt dotterbolag till SSM Holding AB (556533-3902). Registreringsbevis bifogas.

Projektfinansieringen från fastighetsförvärv fram till färdigställande sker med en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv i bank. Vid projektets färdigställande övergår finansieringen till en kombination av bostadsrättsföreningens insatser och fastighetslån i bank.

SSM medverkar i fler utvecklingsprojekt inom Nacka kommun med direkt närhet till Sydöstra kvarteret i Nya Gatan 3:

- Projektet Turbinhallen i Järla är i produktion och samtliga 205 bostäder är sålda. Inflyttning hösten 2017 – våren 2018.
- Projekt Elverkshuset i Nya Gatan 2. Ca 380 bostäder i planskede.
- Projekt Järla Station i planskede.

Hållbarhetsarbete

SSM verkar för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till ett hållbart samhälle. Det aktiva miljöarbetet inom bolaget styrs framförallt av att vi hanterar miljöfrågor som en integrerad del i verksamheten. Genom att bygga på höjden, återvinna industrimiljöer, utveckla miljösmapta lösningar och ha miljöaspekter närvarande i alla produktionsled lyckas vi skapa hållbara bostäder med minsta möjliga miljöpåverkan.

MILJÖSÄKER PRODUKTION.

Tidigt i byggprocessen planeras för en effektiv användning av byggmaterial och effektiv infrastruktur och materialval görs enligt tydliga prioriteringar för att uppnå så hög grad av återvinningsbarhet som möjligt. Vårt mål är att efter en effektiv källsortering ha noll avfall till deponi.

SUNDA MATERIAL.

För att säkerställa att byggandet sker utan farliga ämnen följer allt material som används och byggs in i våra bostäder Basta-systemet. Där det är möjligt använder vi oss av naturmaterial och andra sunda material, t ex betong och stål.

ENERGISMART OCH MILJÖVÄNLIGT.

En viktig del i SSM:s miljöarbete är att minska energianvändningen i fastigheterna. Energieffektiva vitvaror, sensorstyrd belysning och lågenergilampor används genomgående i våra byggnader där så är möjligt. Vi förbereder också för individuell mätning och debitering av el och varmvatten vilket leder till att de boende blir mer uppmärksamma på sin egen förbrukning. Våra bostäder projekteras även för att återvinna värmen i den luft som ventileras ut. Dessutom drivs alla projekt som vi arbetade med under 2015 till 100 procent av grön el från vattenkraft. Även vårt huvudkontor. Samtliga SSM:s nybyggnationer strävar efter att uppnå kraven för miljöbyggnad Silver.

SAMARBETSPARTNERS OCH UNDERLEVERANTÖRER.

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

Långsiktig vision

Utifrån en vision om en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt, bygger SSM bostäder för hushåll som består av en till två personer med högsta funktionalitet inbyggd i varje kvadratmeter, nära till city och allmänna kommunikationer.

Uppfyllelse av kommunens förutsättningar

Vad gäller kommunala program, strategidokument, policies, anvisningar och övriga liknande dokument så kommer dessa att användas som programhandlingar i kommande projektering.

Organisationsnummer	
559090-3869	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2016-12-12	2017-02-07
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-07 09:48	2 (3)

Org.nummer: 559090-3869

Firma: Aktiebolaget SSM Stockholm 3

Adress: c/o SSM Bygg & Fastighets AB
Kungsgatan 57 A
111 22 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2016-12-12

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 50.000 SEK
Lägst.....: 50.000 SEK
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 500
Lägst.....: 500
Högst.....: 2.000

STYRELSELEDAMÖTER

731102-7531 Roos, Anders Mattias, Rävårdsvägen 27, 192 73 SOLLENTUNA

STYRELSESUPPLEANTER

690224-0479 Persson, Clas Ola, Karlavägen 73 lgh 1401, 114 49 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

556029-6740 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 STOCKHOLM

Representeras av: 690531-0196

HUVUDANSVARIG REVISOR690531-0196 Salemyr, Ola Svante Erik, Kummelbyvägen 9,
191 40 SOLLENTUNA**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTERStyrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter,
med högst 10 suppleanter.

REGISTRERINGSBEVIS**AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer	
559090-3869	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2016-12-12	2017-02-07
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-07 09:48	3 (3)

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2016-12-22

VERKSAMHET

Bolaget ska bedriva byggande av hus och ROT-renoveringar, äga, förvalta och sälja fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax.

E-POSTADRESS

info@ssmfastigheter.se

FIRMAHISTORIK

2016-12-12 Aktiebolaget Grundstenen 157274

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****



Organisationsnummer	
556947-1203	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-10-31	2013-10-31
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-16 14:39	1 (2)

Org.nummer: 556947-1203

Firma: SSM Fastigheter AB

Adress: Kungsgatan 57A
111 22 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2013-10-23

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 50.000 SEK
Lägst.....: 50.000 SEK
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 500
Lägst.....: 500
Högst.....: 2.000

STYRELSELEDAMÖTER

731102-7531 Roos, Anders Mattias, Rävårdsvägen 27, 192 73 SOLLENTUNA

STYRELSESUPPLEANTER

690224-0479 Persson, Clas Ola, Karlavägen 73 Lgh 1401, 114 49 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

556029-6740 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 STOCKHOLM
Representeras av: 690531-0196

REVISORSSUPPLEANT (ER)

541210-1023 Lundholm, Inger Margareta, Tornérplatsen 32 lgh 1704,
177 30 JÄRFÄLLA

HUVUDANSVARIG REVISOR

690531-0196 Salemyr, Ola Svante Erik, Kummelbyvägen 9,
191 40 SOLLENTUNA

Organisationsnummer	
556947-1203	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-10-31	2013-10-31
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-16 14:39	2 (2)

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 6 ledamöter med lägst 1 och högst 6 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2016-10-06

VERKSAMHET

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

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten.

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Organisationsnummer	
556533-3902	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1996-08-06	2013-12-11
Dokumentet skapat	Sida
2017-01-24 08:49	2 (4)

Org.nummer: 556533-3902

Firma: SSM Holding AB (publ)

Adress: Kungsgatan 57A
111 22 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

—
—
—
Detta är ett publikt aktiebolag.

BILDAT DATUM

1996-06-06

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 30.100.000 SEK
Lägst.....: 30.100.000 SEK
Högst.....: 120.400.000 SEK

Antal aktier: 30.100.000
Lägst.....: 30.100.000
Högst.....: 120.400.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

540522-8270 Janson, Fritz Anders, Fågelhundsgatan 20 Lgh 1401,
115 45 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

551016-4634 Andersson, Bo Inge, 824NE 2an Street, 33483 Delray Beach,
FLORIDA, FÖRENTA STATERNA

590929-8936 Berggren, Per Johan Mikael, Kosmosvägen 10, 181 63 LIDINGÖ

650718-9303 Florell, Sheila, Kammakargatan 42 Lgh 1402,
111 60 STOCKHOLM

580531-1437 Morelius, Ulf Arne Iwan, Zentrum Staldenbach 11,
8808PFÄFFIKON SZ, SCHWEIZ

470919-2571 Sjöstrand, Ulf Bertil, Zentrum Staldenbach 11,
8808 PFÄFFIKON SZ, SCHWEIZ

720520-9310 Wikström, Jonas Peter, Roburvägen 24, 181 33 LIDINGÖ

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

731102-7531 Roos, Anders Mattias, Rävårdsvägen 27, 192 73 SOLLENTUNA

REVISOR (ER)

Organisationsnummer 556533-3902	
Objektets registreringsdatum 1996-08-06	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-12-11
Dokumentet skapat 2017-01-24 08:49	Sida 3 (4)

556029-6740 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 STOCKHOLM
Representeras av: 690531-0196

REVISORSSUPPLEANT (ER)

541210-1023 Lundholm, Inger Margareta,
c/o Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Box 154,
191 23 SOLLENTUNA

HUVUDANSVARIG REVISOR

690531-0196 Salemyr, Ola Svante Erik, c/o Öhrlings Pricewaterhouse,
113 97 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter
med högst 6 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2016-12-16

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Avstämningsförbehåll, gäller från och med 2017-01-27

VERKSAMHET

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

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar
och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats.
Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i
Dagens Industri och Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har
skett.

E-POSTADRESS

ola.persson@ssmfastigheter.se

FIRMAHISTORIK

1999-12-22 SSM Holding AB
1996-11-26 SSM Industrier Aktiebolag

REGISTRERINGSBEVIS**AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer 556533-3902	
Objektets registreringsdatum 1996-08-06	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-12-11
Dokumentet skapat 2017-01-24 08:49	Sida 4 (4)

1996-08-06 Starta Eget Boxen Irja Aktiebolag

Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket



The logo for SSM, with 'SS' in red and 'M' in purple, is positioned in the top left corner of the page. The background of the entire page is a photograph of a woman with long, wavy hair, wearing a black knit beanie, a black fur-lined jacket, and blue jeans with a black belt. She is holding a red water bottle with a green lid in her right hand. The background is a textured wall with some graffiti.

SSM

Betydande vinstökning och fortsatt stark marknad

Bokslutskommuniké 2016

Bokslutskommuniké 2016

1 oktober - 31 december 2016

- » Nettoomsättningen ökade med 242,8 % till 257,2 MSEK (75,0).
- » Rörelseresultatet ökade med 12,4 % till 61,7 MSEK (54,9), rörelsemarginalen uppgick till 24,0 % (73,2). 2015 års höga marginal förklaras av att bolaget startade tre projekt under fjärde kvartalet 2015.
- » Resultat efter skatt uppgick till 50,7 MSEK (54,5).
- » Resultat per aktie uppgick till 1,68 SEK (1,81).*
- » 350 byggrätter förvärvades i Nacka stad.
- » Casper Tamm rekryterades som ekonomidirektör och Ann-Charlotte Johansson som kommunikations- och IR-chef. Båda ingår i bolagets koncernledning.
- » Vid en extra bolagsstämma valdes grundaren Ulf Morelius in som styrelseledamot, samtidigt beslutades om aktiesplit 1:100.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- » SSM erhöll 13 februari en markanvisning för att bygga 180 hyresrätter och 90 bostadsrätter i Täby Park.

1 januari - 31 december 2016

- » Nettoomsättningen ökade med 85,1 % till 649,9 MSEK (351,1).
- » Rörelseresultatet ökade med 83,5 % till 187,1 MSEK (101,9), rörelsemarginalen uppgick till 28,8 % (29,0).
- » Resultat efter skatt uppgick till 144,7 MSEK (95,6).
- » Resultat per aktie uppgick till 4,81 SEK (3,17).*
- » Årets utdelning föreslås till 0 MSEK** (18,5).
- » 5 255 (2 337) byggrätter i portföljen varav 1 479 (1 287) i produktion.
- » 96 % (97) försäljningsgrad av bostäder i produktion.
- » 2 951 byggrätter förvärvades (513).

** SSM:s styrelse har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första utdelning i samband med årsstämman 2018. Styrelsen föreslår därmed för årsstämman 2017 att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2016.

Finansiella nyckeltal, MSEK	2016Q4	2015Q4	2016	2015
Nettoomsättning	257,2	75,0	649,9	351,1
Nettoomsättning joint ventures	252,8	583,9	748,4	844,1
Bruttoresultat	58,2	8,8	147,1	52,1
Rörelseresultat	61,7	54,9	187,1	101,9
Periodens resultat efter skatt	50,7	54,5	144,7	95,6
Bruttomarginal, %	22,6	11,7	22,6	14,8
Rörelsemarginal, %	24,0	73,2	28,8	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	18,9	4,0	5,8
Räntabilitet på eget kapital, %	73,7	149,1	61,0	75,1
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK*	1,68	1,81	4,81	3,17
Förändring samma period föregående år, procent				
Nettoomsättning	242,8	-63,1	85,1	-14,6
Bruttoresultat	560,9	-66,9	182,1	-9,4
Rörelseresultat	12,4	82,9	83,5	62,2
Rörelsemarginal, procentenheter	-49,2	58,4	-0,3	13,7
Per balansdatum, MSEK			2016-12-31	2015-12-31
Kassalikviditet, ggr			2,5	2,9
Soliditet, %			29,1	31,9
Eget kapital			301,3	173,5
Balansomslutning			1 035,8	544,4
Antal utestående aktier*			30 100 000	30 100 000
Eget kapital per aktie, SEK*			10,01	5,76

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

Antal lägenheter i produktion inklusive joint ventures	2016Q4	2015Q4	2016	2015	2014	2013
I produktion	1 479	1 287	1 479	1 287	813	455
Byggstartade	-	501	238	547	515	370
Avslutade	-	-	46	73	157	99
Förvärvade	350	297	2 951	513	887	507
Förändringar inom befintlig projektportfölj	-70	-8	13	145		
Byggrätter (inklusive lägenheter i produktion)	5 255	2 337	5 255	2 337	1 752	1 022
Akkumulerat antal sålda	1 427	1 249	1 427	1 249	773	230
Sålda	37	463	224	549	700	145
Såld andel i produktion, %	96	97	96	97	95	51

VD-kommentar

Betydande vinstökning och momentum

SSM har utvecklats kraftfullt under 2016 och det finns ett betydande momentum inom bolaget. Vi kan se tillbaka på ett år med 83 procent i vinstökning, en kraftig tillväxt i vår projektportfölj samtidigt som organisationen har förstärkts och anpassats för att motsvara bolagets nya och framtida behov.

Helårets förbättrade rörelseresultat kan till största del förklaras av att fler projekt har drivits i egen regi. Rörelsemarginalen fortsätter att vara på en hög nivå och har under året överträffat bolagets finansiella mål.

Fler människor ska kunna bo bra

SSM:s vision är en bostadsmarknad med plats för många fler människor. Det är utifrån den visionen vi styr vår verksamhet och har utvecklat vårt affärskoncept – bostäder för morgondagens urbaniter. Vi fokuserar på funktionsmarta och prisvärda bostäder med tidsenliga gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen. Vår vision stipulerar även att vi erbjuder bostäder med olika upplåtelseformer. Inom SSM har vi som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder. Visionen gör sig även påmind i vår konceptuella produktutveckling och under året har vi bland annat lanserat studentbostäder i form av bostadsrätter, vilket är en nydanande produkt för studentbostäder.

Fortsatt hög försäljningsgrad och nöjda kunder

Vi fortsätter att upprätthålla en hög försäljningsgrad i våra byggstartade projekt vilket ger oss stor trygghet samtidigt som det minskar riskerna i vår affär. Vid årets slut var 96 procent av samtliga 1 479 bostäder i produktion sålda. Under året har vi påbörjat försäljningen av två nya projekt med bostadsrätter, Metronomen vid Telefonplan och The Tube i Sundbyberg.

Vi vänder oss till en kundgrupp i ålderssegmentet 20-44 år. I den livsfasen flyttar gemene man i genomsnitt cirka tolv gånger. För att även få förtroende att vara det naturliga valet för våra kunder över tid är det viktigt att våra bostäder uppfyller kundernas behov och önskemål och att vi har nöjda kunder. Det är därför med glädje och stolthet som jag och övriga medarbetare tog del av den nyligen publicerade branschundersökningen där SSM hade högst NKI-värde på fem utav nio faktorer.

Kraftig tillväxt i projektportfölj och hög produktionstakt

Under 2016 har vi haft en kraftig tillväxt i vår byggrättsportfölj och förvärvat närmare 3 000 byggrätter, samtliga inom våra prioriterade kommuner i Storstockholmsområdet. Vårt senaste tillskott skedde när vi i början av februari 2017 vann en markpristävling i Täby. I nuläget har vi därmed över 5 500 byggrätter i vår portfölj.

SSM står idag för en allt större andel av Storstockholmsområdets nybyggnationer. Vår avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år. Under 2017 har vi som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder.

Affärsplan 2021 och nya finansiella mål för fortsatt lönsam tillväxt

SSM inleder 2017 med en förnyad långsiktig affärsplan tillsammans med nya finansiella mål. SSM har en historia av stark tillväxt samt god avkastning. De nya finansiella målen bekräftar vårt fortsatta fokus på lönsam tillväxt och god avkastning tillsammans med ett långsiktigt värdeskapande.

Under året har vi även påbörjat ett arbete för att förbereda bolaget för en eventuell börsnotering på Nasdaq Stockholm. Även om SSM idag har en god finansiell beredskap, inte minst genom vårt nuvarande obligationslån med en ram om 700 MSEK varav 400 MSEK utnyttjats, innebär en notering en förbättrad tillgång till kreditmarknaden och ett värdefullt kapitaltillskott för att realisera bolagets långsiktiga affärsplan.

Gynnsam marknad även 2017

Priserna på bostäder i Storstockholmsområdet har under året fortsatt att öka. Den rådande urbaniseringen och det makroekonomiska läget med en låg arbetslöshet i Stockholm, tillsammans med det underskott av bostäder som finns är gynnsamt för vår bransch och innebär en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i Storstockholmsområdet.

Ledande bostadsutvecklare med stabil plattform

SSM är idag den ledande bostadsutvecklarna inom vår nisch i Storstockholmsområdet.

Vi har en kundbas med ett genuint behov av bostad, ett attraktivt och lönsamt affärskoncept, en betydande projektportfölj och en stark finansiell beredskap supporterat av en rutinerad och effektiv projekt- och produktionsorganisation.

Dessa faktorer utgör en stabil plattform för fortsatt lönsam tillväxt under 2017 och framöver.

Mattias Roos
Verkställande direktör



© FOTO: PETER KNUTSON

Bostadsmarknadens utveckling i Storstockholmsområdet

Bostadsmarknaden i Sverige fortsätter att vara stark. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter under sista kvartalet ökat med en procent och med sex procent under 2016. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var under året 38 001 kronor.

Priserna på bostadsrätter i Storstockholm, tillika centrala Stockholm, har ökat med en procent under fjärde kvartalet. Nacka kommun, där SSM idag har tre projekt, ökade med åtta procent och är den kommun i Stockholms län som har haft den största prisuppgången under kvartalet. I Nacka var det genomsnittliga priset per kvadratmeter 51 794 kronor under kvartalet. Prisnivån för bostadsrätter i Uppsala var oförändrad under kvartalet.

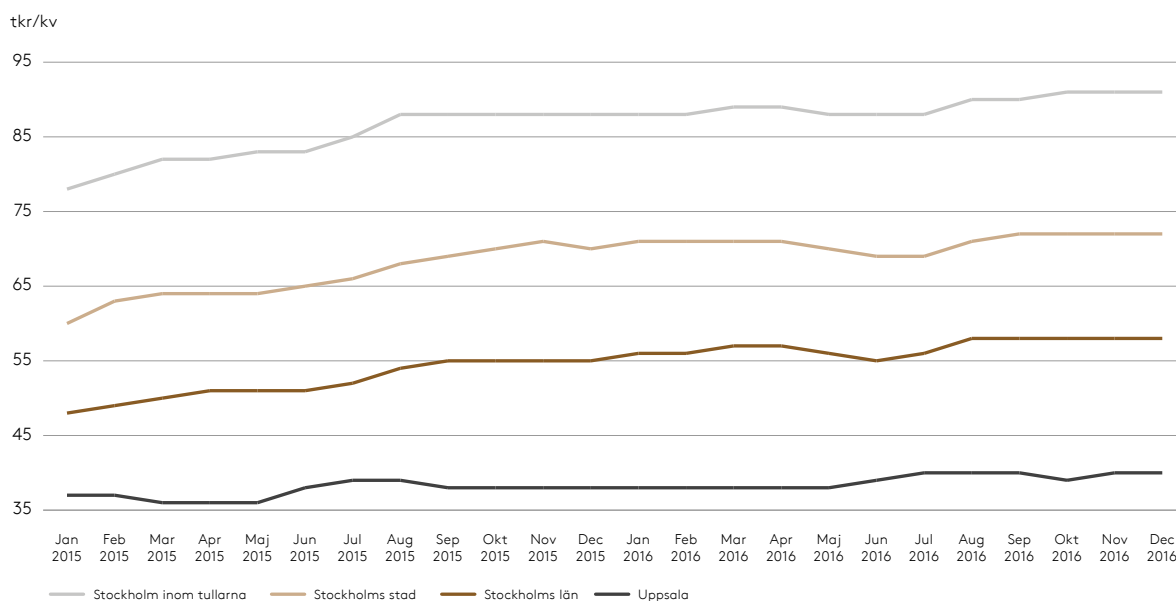
Under 2016 har priserna på bostadsrätter i Storstockholm ökat med sex procent. I centrala Stockholm var motsvarande ökning fyra procent. I Stockholms stad ökade priserna på bostadsrätter med två procent under året. Där kostade en bostadsrätt i genomsnitt 70 824 kronor per kvadratmeter. Regionens största prisuppgång finns i Upplands-Bro kommun där priserna har ökat med 20 procent med ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 31 913 kronor.

Årstakten för prisuppgången på bostadsrätter i Uppsala var fem procent.

SEB:s boprisindikator från december 2016 visar att hushållens förväntningar på bopriser är kvar på en hög nivå. Under året har förväntningarna fluktuerat för att under hösten återigen stiga. Boprisindikatorns svängningar under året kan bero på en osäkerhet kopplad till presidentval i USA, Brexit och införandet av amorteringskrav som infördes under sommarperioden. Samtidigt är de marknadsdrivande faktorerna starka såsom hög efterfrågan, finansieringsstyrka hos kunderna samt låga räntor.

Enligt Riksbankens penningpolitiska besked i slutet av året lämnades reporäntan oförändrad på -0,5 procent och Riksbanken anger att det är fortsatt mer sannolikt att räntan sänks än att den höjs den närmaste tiden. Först i början av 2018 räknar Riksbanken med att börja höja räntan i långsam takt.

Prisutveckling bostadsrätter, 2015-2016



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SEB boprisindikator och Riksbanken.

Bostadsförsäljning och portföljutveckling

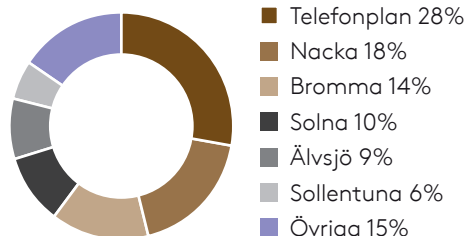
SSM har ett tydligt fokus på Storstockholmsområdet, där även Uppsala är medräknat, vilket i praktiken innebär att bolaget aktivt fokuserar på nio kommuner inom vald geografi. Samtliga byggrätter i portföljen är i linje med bolagets strategi om citynära läge och goda kommunikationer. Vid årsskiftet fanns 46 procent av portföljens byggrätter vid attraktiva Telefonplan eller i Nacka.

Under kvartalet har 37 bostäder sålts och under året har 224 bostäder (549) sålts. Försäljningsgraden av bostäder i pågående produktion är hög och uppgick till 96 procent (97). Per den 31 december var 0 lägenheter osålda i avslutad produktion (0). SSM har ett tydligt affärskoncept och ett högt antal intressenter per bostad och marknaden har visat ett stort intresse för årets båda säljstarter – Metronomen i Telefonplan samt The Tube i Sundbyberg.

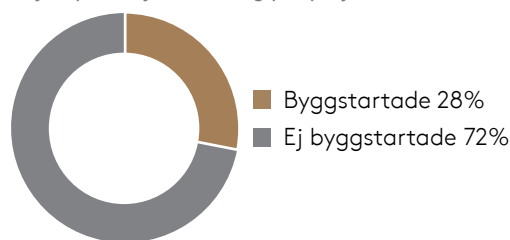
Metronomen och The Tube har produktionsstartats under året, motsvarande 238 bostäder, att jämföra med föregående års produktionsstartar av ND Studios, Turbinhallen, Twin House, West Side Solna (547). Vid årsskiftet fanns 5 255 byggrätter (2 337) i projektportföljen, varav 1 479 bostäder (1 287) i pågående produktion fördelat på åtta projekt.

SSM:s avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstartar för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstartar per år. Under 2017 har SSM som målsättning att påbörja produktionen av cirka 1 000 bostäder.

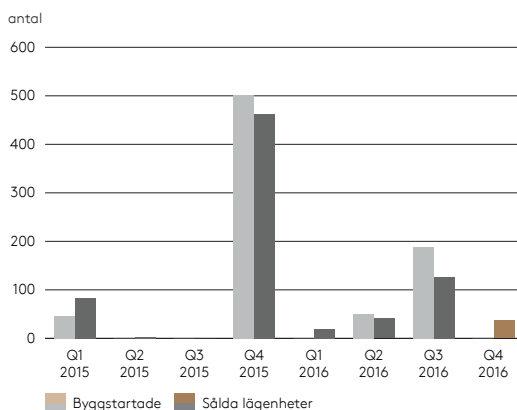
Projektportfölj, geografisk fördelning



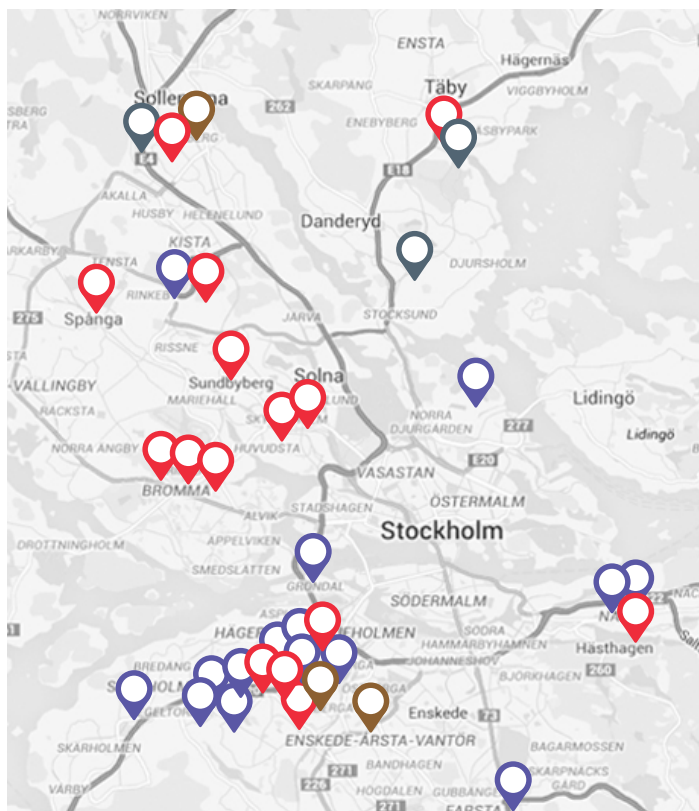
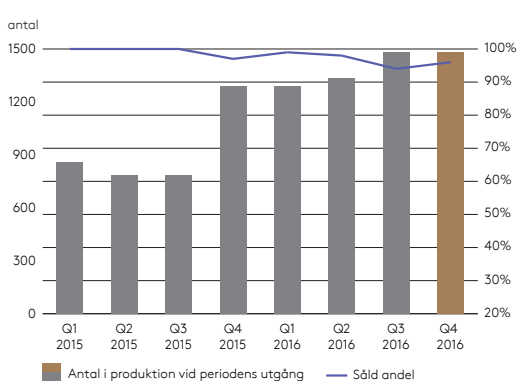
Projektportfölj, fördelning per projektstatus



Byggstartar och sålda lägenheter



Bostäder i produktion och andel sålda lägenheter



- Hyreslägenheter
- Färdiga projekt
- Studentbostäder
- Bostadsrättslägenheter

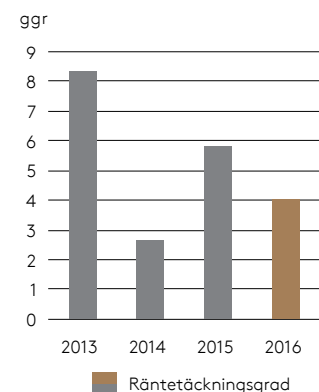
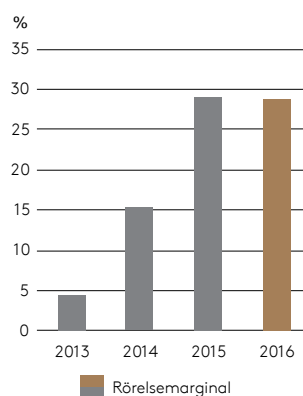
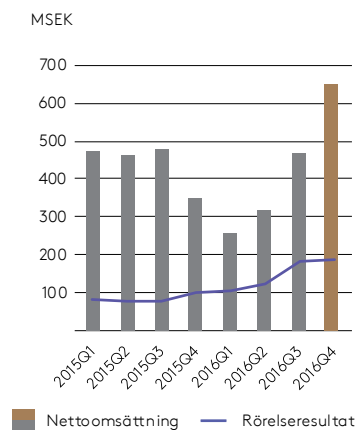
Koncernens Rapport över totalresultatet

Tkr	2016-10-01	2015-10-01	2016	2015
	2016-12-31	2015-12-31		
Nettoomsättning	257 208	75 022	649 901	351 098
Kostnad för produktion och förvaltning	- 198 978	- 66 211	- 502 819	- 298 964
Bruttoresultat	58 230	8 811	147 082	52 134
Försäljnings- och administrationskostnader	- 25 542	- 10 983	- 36 409	- 27 070
Resultatandel i joint ventures	29 038	57 081	76 408	76 883
Rörelseresultat	61 726	54 909	187 081	101 947
Finansiella intäkter	3 982	2 746	11 867	10 023
Finansiella kostnader	- 11 443	- 3 053	- 49 455	- 19 180
Finansiella poster - netto	- 7 461	- 307	- 37 588	- 9 157
Resultat före skatt	54 265	54 602	149 493	92 790
Inkomstskatt	- 3 599	- 75	- 4 750	2 764
PERIODENS RESULTAT	50 666	54 527	144 743	95 554
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	50 642	54 456	144 716	95 476
Innehav utan bestämmande inflytande	24	71	27	78
	50 666	54 527	144 743	95 554

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)*	1,68	1,81	4,81	3,17
Antal aktier vid periodens slut*	30 100 000	30 100 000	30 100 000	30 100 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	30 100 000	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 1:100 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

TILLGÅNGAR		
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella tillgångar</i>		
Dataprogram	1 388	1 469
Summa immateriella tillgångar	1 388	1 469
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	433	349
Summa materiella anläggningstillgångar	433	349
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Innehav i joint ventures	187 147	130 189
Fordringar hos joint ventures	69 069	22 080
Övriga långfristiga fordringar	203 831	71 030
Summa finansiella anläggningstillgångar	460 047	223 299
Uppskjutna skattefordringar	-	5 223
Summa anläggningstillgångar	461 868	230 340
Omsättningstillgångar		
<i>Varulager</i>		
Projektfastigheter	208 799	114 952
Summa varulager	208 799	114 952
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	29 394	1 714
Upparbetade ej fakturerade intäkter	163 355	61 928
Fordringar hos joint ventures	3 064	95
Skattefordringar	459	-
Övriga fordringar	80 993	68 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 007	13 884
Likvida medel	63 892	52 696
Summa omsättningstillgångar	573 963	314 075
SUMMA TILLGÅNGAR	1 035 831	544 415

Finansiella mål

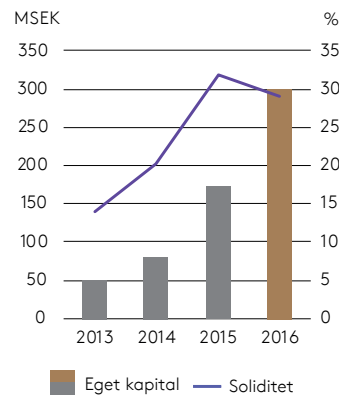
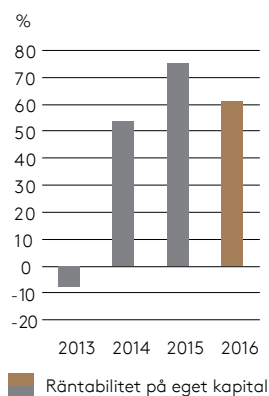
SSM:s styrelse har antagit nya finansiella mål samt en ny utdelningspolicy att gälla från och med 2017. Utdelningspolicyen avser verksamhetsåret 2017 med en första möjlig utdelning i samband med årsstämman 2018. De nya målen, som anges nedan, följer av bolagets fokus på långsiktigt värdeskapande samt en fortsatt stark och lönsam tillväxt.

- » Rörelsemarginal: >20 procent
- » Räntabilitet på eget kapital: >25 procent
- » Räntetäckningsgrad: >2 gånger
- » Soliditet: >30 procent
- » Utdelningspolicy: >30 procent av årets resultat from 2017 med första möjliga utdelning i samband med årsstämman 2018

Koncernens Rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	30 100	30 100
Balanserad vinst inklusive årets resultat	271 163	143 293
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	301 263	173 393
Innehav utan bestämmande inflytande	37	151
Summa eget kapital	301 300	173 544
SKULDER		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	390 663	196 822
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521
Övriga långfristiga skulder	49 623	-
Avsättningar	14 444	5 042
Uppskjutna skatteskulder	1 071	1 678
Summa långfristiga skulder	588 572	303 063
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Förskott från kunder	-	10 425
Leverantörsskulder	43 332	28 565
Avsättningar	2 817	1 537
Aktuella skatteskulder	1 620	3 036
Övriga skulder	62 660	11 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 530	12 280
Summa kortfristiga skulder	145 959	67 808
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 035 831	544 415



Koncernens Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2015-01-01	30 100	50 315	80 415	172	80 587
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat		95 476	95 476	79	95 555
Summa totalresultat		95 476	95 476	79	95 555
<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	30 100	143 293	173 393	151	173 544
<i>Totalresultat</i>					
Preiodens 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

Kommentarer koncernen

Nettoomsättning

Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios samt Turbinhallen står för större delen av omsättningen.

Resultatandel i joint ventures

Utgörs av resultat från Rosteriet, The Lab, Turbinhallen, Twin House och West Side Solna

Innehav i joint ventures

Består av innehaven i JV-samarbeten med Alecta, Profi, Libu och Student Hill.

Upparbetade ej fakturerade intäkter

Posten härrör i huvudsak till projekten Bromma Tracks och Metronomen.

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr	2016	2015
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	187 081	101 947
Ej likviditetspåverkande poster	2 371	1 385
Upparbetad vinst i joint ventures	- 76 427	- 76 883
Erhållen utdelning från joint ventures	62 000	-
Erhållen ränta	2 101	10 038
Betald ränta	- 30 766	- 19 180
Betalda inkomstskatter	- 2 009	- 709
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet*	144 351	16 598
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Minskning/ökning av projektfastigheter	- 195 274	- 12 071
Minskning/ökning av kundfordringar	- 27 680	- 1 161
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	- 25 279	- 44 063
Minskning/ökning av leverantörsskulder	14 767	29 352
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	69 713	- 3 901
Summa förändring av rörelsekapital	- 163 753	- 31 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 19 402	- 15 246
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	- 981	- 2 204
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 363	- 42
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 212 550	- 46 816
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 213 894	- 49 062
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	- 18 641	- 2 598
Ökning av långfristiga skulder	516 131	163 093
Amortering av långfristiga skulder	- 253 000	- 72 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244 490	88 332
Minskning/ökning av likvida medel	11 195	24 024
Likvida medel vid periodens början	52 696	28 672
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	63 892	52 696

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

Moderbolagets Rapport över totalresultatet

Tkr	2016-10-01	2015-10-01	2016	2015
	2016-12-31	2015-12-31		
Nettoomsättning	-	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	- 9 858	- 115	- 10 686	- 544
Rörelseresultat	- 9 858	- 115	- 10 686	- 544
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	46 000	10 000	46 000	10 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 310	3 969	26 001	15 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 9 166	- 4 441	- 40 639	- 17 936
Resultat efter finansiella poster	35 286	9 413	20 676	7 451
Skatter	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	35 286	9 413	20 676	7 451

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

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	92 270	92 270
Fordringar hos koncernföretag	330 698	164 064
Övriga fordringar	-	9 000
Summa anläggningstillgångar	422 968	265 334
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	45 030	5 000
Övriga fordringar	3 611	-
Kassa och bank	10 234	32
Summa omsättningstillgångar	58 952	5 032
SUMMA TILLGÅNGAR	481 920	270 366
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	30 100	30 100
Fritt eget kapital	24 697	35 746
Årets resultat	20 676	7 451
Summa eget kapital	75 473	73 297
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	390 663	196 823
Summa långfristiga skulder	390 663	196 823
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till koncernföretag	-	50
Leverantörsskulder	1 865	23
Övriga skulder	43	-
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	13 876	173
Summa kortfristiga skulder	15 784	246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	481 920	270 366

Moderbolagets Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2015-01-01	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	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

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

*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), org nr 556533-3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Kungsgatan 57A, 111 22 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet.

Denna rapport har inte granskats av SSM:s revisorer.

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

Not 2 grund för rapporternas upprättande

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÄRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret 2015.

Aktierelaterade ersättningar - personaloptionsprogram

Koncernen har aktierelaterade ersättningsplaner där bolaget erhåller tjänster från anställda som vederlag för koncernens eget kapitalinstrument. 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 tilldelats. De sociala avgifter som uppkommer på tilldelningen av aktieoptioner betraktas som en integrerad del av tilldelningen, och kostnaden behandlas som en kontantreglerad aktierelaterad ersättning. Ytterligare upplysningar angående dessa planer lämnas i not i kommande årsredovisning för 2016.

Not 3 redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående år. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till SSM Holding AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på www.ssmlivinggroup.com.

Not 4 finansiella instrument – verkligt värde

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

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obligation	390 663	196 822	400 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	132 771	99 521	133 000	100 000
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	523 434	296 343	533 000	300 000

Not 5 segmentsinformation

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

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från kunder i Sverige uppgick till 649 901 tkr (351 098) och summa intäkter från kunder i andra länder till 0 tkr (0).

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 uppgick till 1 821 tkr (1 818) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgick till 0 tkr (0).

Intäkter om 454 894 tkr kommer från Bromma Tracks, Metronomen, ND Studios och Turbinhallen. Under 2015 avser intäkter om 292 897 tkr två enskilda kunder.

	2016	2015
Analys av intäkter per intäktsslag		
- Projektintäkter på entreprenader	612 003	323 097
- Försäljning av övriga byggtjänster	29 851	22 315
- Försäljning av övriga byggvaror	2 490	740
- Övriga intäkter	5 557	4 946
TOTAL	649 901	351 098

Noter forts.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Under 2016 har koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskat med 42 MSEK, spärrade medel minskat med 9 MSEK, andelar i koncernföretag ökat med 126 MSEK samt företagsinteckningar ökat med 4 MSEK. Totala värdet av lämnade säkerheter uppgår för koncernen därmed till 282 MSEK vid periodens utgång. Moderbolagets ställda säkerheter i form av spärrade medel har minskat med 9 MSEK. Totala värdet av moderbolagets lämnade säkerheter uppgår därmed till 92 MSEK vid periodens utgång.

Värdet av borgensförbindelser har under perioden ökat med 295 MSEK för koncernen och varit oförändrat för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed vid utgången av perioden till 1 182 MSEK för koncernen och 0 MSEK för moderbolaget.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 20 februari 2017

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Styrelseledamot

Per Berggren
Styrelseledamot

Sheila Florell
Styrelseledamot

Ulf Morelius
Styrelseledamot

Ulf Sjöstrand
Styrelseledamot

Jonas Wikström
Styrelseledamot

Mattias Roos
Verkställande direktör

Nyckeltalsdefinitioner

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

Eget kapital delat med antal utestående aktier.

Förändring samma period föregående år

Belopps procentuella förändring från samma period föregående år. För marginalmätt redovisas förändringen i antal procentenheter.

Justerat eget kapital

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

Kassalikviditet

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

Nettolåneskuld

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

Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i SSM:s joint ventures.

Nettovinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i förhållande till nettoomsättning.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.

Antal byggstartade lägenheter

Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.

Antal avslutade lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

Antal förvärvade lägenheter

Antal förvärvade byggrätter.

Projektoptimering

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

Byggrätt

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

Projekt

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

Ackumulerat antal sålda lägenheter

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

Sålda lägenheter

Antal lägenheter som under perioden sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Såld andel i produktion

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

Kommande rapporttillfällen och kontaktinformation

Kommande rapporttillfällen

Årsstämma	14 mars 2017
Delårsrapport Q1 2017	18 maj 2017
Delårsrapport Q2 2017	17 augusti 2017
Delårsrapport Q3 2017	15 november 2017

För ytterligare information

Mattias Roos	Ann-Charlotte Johansson
Verkställande direktör	Kommunikations- och IR-chef
mattias.roos@ssmliving.se	ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
	Mobil: +46 (0)761-65 17 71

The image shows a person from behind, walking away in a tunnel. The person is wearing a white t-shirt, dark pants, and large headphones. The tunnel has a curved, metallic interior with a grid of rivets. Long, cylindrical lights are mounted on the ceiling, creating a rhythmic pattern of light and shadow. The floor is a smooth, light-colored concrete with a white line marking. The overall atmosphere is industrial and futuristic.

**Bo mindre.
Lev större.**

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