



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB 2018
STRÄNGNÄS BOSTADS AB



INNEHÅLL

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB: KONCERNREDOVISNING 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
KASSAFLÖDESANALYS	11
NOTER	12
FASTIGHETSINNEHAV	23

STRÄNGNÄS BOSTADS AB: ÅRSREDOVISNING 24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	25
RESULTATRÄKNING	28
BALANSRÄKNING	29
KASSAFLÖDESANALYS	31
NOTER	32
FASTIGHETSDATA	44
LÄGENHETSBESTÅND	45



Pia, Conny och Veronica
hälsar välkommen i
receptionen.



FOTO: MIKAEL SLAGBRAND

VD HAR ORDET

2018 har varit ett händelserikt år. För mig personligen har det varit spännande att komma till Strängnäs Fastighets AB och Strängnäs Bostads AB. Min ambition är att bolagen ska vara kommunens stolthet och ett verktyg för att utveckla Strängnäs kommun i en positiv riktning. Våra engagerade medarbetare och goda ekonomi är två viktiga faktorer som bidrar till det.

Fastighetsbolaget Strängnäs Fastighets AB ska vara kommunens självklara val att bedriva kommunens verksamheter i. Vår uppgift är att hyra ut, förvalta och tillsammans med verksamheterna anpassa lokalerna. Fastighetsbolaget har i år ett resultat som är sämre än budgeterat. Det beror på en långsiktig omstrukturering av låneportföljen. Bortsett från det har fastighetsbolaget levererat ett mycket bra resultat.

Fastighetsbolaget har under året genomfört en nyemission om 85 Mkr, för att stärka bostadsbolaget inför kommande bostadsproduktioner. I fastighetsbolaget startade vi under senhösten ett arbete med att uppdatera det gällande ramavtalet med Strängnäs kommun. Det kommer att vara klart för beslut i december 2019. Ramavtalet är ett gemensamt dokument som hjälper oss med gränsdragningar, att tydliggöra vårt uppdrag och förenkla för båda parter i vårt dagliga samarbete.

Nyproduktion av gruppboendet Svalan i Strängnäs pågår och beräknas vara färdigt i december 2019. I övrigt har fastighetsbolaget under året satsat på att göra större underhållsinsatser i befintliga byggnader.

Bostadsbolaget Strängnäs Bostads AB, kommunens allmännyttiga bostadsbolag, ska vara en garant för att bostadsområden utvecklas på ett bra sätt i hela kommunen. Vårt engagemang är långsiktigt och bygger på att vi tar ett större ansvar än privata bostadsbolag normalt gör. Genom vår årliga hyresgästenkät får vi kunskap om våra hyresgästers bedömningar och önskemål. Resultatet analyseras och följs upp i vårt arbete framåt. Vi har mycket bra resultat i dessa mätningar och strävar hela tiden efter att bli bättre. Bostadsbolaget har i år levererat ett positivt resultat som är 1,5 miljoner bättre än budgeterat. Detta beror främst på att uppvärmningskostnaden och räntekostnaden blev lägre än beräknat.

Under hösten 2018 färdigställde vi kv. Vesslan med 24 nya bostäder i Strängnäs. Vi har startat en stamreovering av 54 lägenheter i kv. Moberg i Åkers Styckebruk, som beräknas vara klar under sommaren 2020. Vi startade projektering av 26 nya trygghetsbostäder i Åkers styckebruk, vilka beräknas bli färdigställda under sommaren 2020. Planering pågår även för ca 30 nya trygghetsbostäder i Stallarholmen.

För att alla medarbetare ska få ett tydligare uppdrag och för att minska administration har vi från januari i år gjort om anställningarna. Majoriteten av personal inom koncernen är nu anställda i Strängnäs Fastighets AB. Medarbetare som endast arbetar med bostadsförvaltning kommer fortsatt att vara anställda i bostadsbolaget. Under 2019 startar vi ett stort medarbetarutvecklingsprogram för all personal.

Under året har bostadsbolaget gått med i SABOs klimatinitiativ där vi gemensamt med andra allmännyttiga bostadsbolag ska arbeta för att bli fossilfria och fortsätta minska energianvändningen fram till år 2030. Vi kommer i båda våra bolag även att arbeta med Agenda 2030, som är ett ramverk för hållbar utveckling.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare och styrelsen för det arbete och stora engagemang ni tillfört under 2018. Tillsammans kommer vi på ett framgångsrikt sätt fortsätta att utveckla vår verksamhet.



“Min ambition är att bolagen ska vara kommunens stolthet och verktyg för att utveckla Strängnäs kommun i positiv riktning.”


Tarja Bergqvist

VD
Strängnäs Bostads AB
Strängnäs Fastighets AB



STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB

KONCERN- REDOVISNING

STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB

2018

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, 556665-3100, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Lundborg, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Madeleine Bilberg, 2 vice ordf.
Aestan Orstadius
Erik Berg
Eva Thalén Finne
Gunilla Frithiof

Ersättare

Stefan Hilmersson
Annika Gustafsson
Lennart Andersson
Björn Lind

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 7 juni.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Tarja Bergqvist

REVISORER

KPMG AB, Huvudansvarig revisor:
Susann Eriksson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Dag Bremberg

Ersättare: Lars Olson

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 150.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 70 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 42 500 kvm inhyrda lokaler i ett 25-tal hyresobjekt som också används för kommunal verksamhet. En mindre del av det totala beståndet hyrs ut av bolaget till externa hyresgäster. Antalet sådana hyresavtal är cirka 50. Bolaget är andelsägare i inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Bolaget har under året genomfört en nyemission till dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. Emissionen är på balansdagen ännu inte färdigregistrerad hos Bolagsverket.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Koncernen					
Omsättning	329 435	322 409	323 812	306 899	332 013
Resultat efter finansiella poster	10 861	29 731	52 592	17 994	17 673
Balansomslutning	1 595 724	1 677 424	1 676 212	1 585 999	1 510 348
Antal anställda	95	94	92	94	97
Soliditet (%)	15,28	13,97	12,56	11,00	10,58
Avkastning på totalt kap. (%)	3,03	3,56	5,06	3,09	3,83
Avkastning på eget kap. (%)	4,45	12,69	24,98	10,32	11,05

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning	222 251	216 001	221 454	208 087	209 967
Resultat efter finansiella poster	3 087	21 291	44 673	12 186	11 442
Balansomslutning	1 128 777	1 129 385	1 124 817	1 061 044	1 037 199
Antal anställda	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	16,42	16,16	14,70	12,61	11,86
Avkastning på totalt kap. (%)	2,61	3,48	5,74	3,01	3,49
Avkastning på eget kap. (%)	1,67	11,66	27,02	9,11	9,30

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

ÅRETS RESULTAT

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 3,1 Mkr (f.g år 21,3 Mkr). I koncernen uppgår omsättningen till 329 Mkr (f.g år 322 Mkr) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 10,9 Mkr (f.g år 29,7 Mkr). Nettoresultatet blev 2,8 Mkr i moderbolaget (f.g. år 17,2 Mkr) och 9,5 Mkr i koncernen (f.g år 23,8 Mkr).

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den 1 oktober 2018 tillträdde bolagets nya VD när tidigare VD gick i pension.

Under 2018 genomfördes i enlighet med ägardirektivet en sjunde kundundersökning för personalen inom kommunen med hjälp av det välrenommerade företaget AktivBo, som vid sidan av bostadsundersökningar även genomför omfattande undersökningar hos andra fastighetsägare i Sverige. Andelen nöjda lokalbrukare har minskat från 65,7 till 64,9 procent. Under inledningen av 2017 förhandlades de nya självkostnads- hyrorna för 2018, i enlighet med ramavtalet. 2018 höjdes hyrorna med 0,75 procent, men ingen omfördelning av självkostnadshyror genomfördes inför 2018.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga bebyggda fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 16,2 Mkr i fastigheter och pågående projekt. 6,2 Mkr har under 2018 investerats i gruppboendet i kv. Svalan, 3,7 Mkr i hemtjänstens nya lokal i kv. Ugglan, 1,2 Mkr i hyresgäst Anpassning i Paulinska skolan, 0,4 Mkr i kameraövervakning i Thomasgymnasiet, 0,4 Mkr i solceller i kv. Pressaren, 0,4 Mkr i Resecentrum i Strängnäs, 0,4 Mkr i arbetsmiljöåtgärder i Strängnäs bibliotek, samt övriga mindre lokalanpassningar för ca 3,5 Mkr.

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 22,6 Mkr.

Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande: Renovering av Stallarholmens förskola 6,6 Mkr, tillagningskök Isabellagården 2,9 Mkr, renovering badrum och byte golvmattor mm Kristinagården 2,7 Mkr, inre underhåll kommunhuset 0,9 Mkr, underhåll i Björnmossans förskola 0,8 Mkr, renovering Åkersskolan 0,6 Mkr. Vid sidan av detta har i flertalet fastigheter utförts; yttre miljöåtgärder för 1,1 Mkr, energibesparingsåtgärder 0,6 Mkr, utbyte av vitvaror 0,3 Mkr, underhåll av kök 0,2 Mkr.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Bolaget är arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001 sedan 2015. Varje år sätts systematiskt nya mål och handlingsplaner upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön på olika plan i företaget. Det görs kontinuerligt uppföljningar i olika avseenden av att vi genomför de åtgärder som beslutas på olika sätt bland annat via vår internkontrollplan. Bolagets internrevision söker kontinuerligt områden i vårt arbetsmiljöarbete för ständiga förbättringar.

Skyddskommittén har fyra regelbundna möten varje år där skadeärenden, tillbudsrapporter, avvikelserapportering, sjukfrånvarostatistik och annan arbetsmiljörelaterad statistik behandlas. Vi utför olika typer av undersökningar av vår personals psykosociala hälsa och miljö och annat vid behov för att säkerställa att vi håller en hög prestanda genomgående. Vi arbetar med undvikslistor för att välja miljövänliga produkter och där det är möjligt använder vi el- och hybridbilar. Vi har genomfört ett stort EPC-projekt som hjälper oss att i förtid uppnå de nationella besparingsmål som gäller för år 2020.

Vi har individuell lönesättning med individuella lönesamtal och kompetensutveckling. Dotterbolaget har kollektivavtal med Vision och Kommunal genom Fastigo. Vi arbetar årligen med att proaktivt följa upp och sätta mål för kort- och lång-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)					
Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat.	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	40 000	2 950	131 381	234 332
Årets resultat				9 494	9 494
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	2 950	140 875	243 826

Moderbolaget	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	2 950	40 000	62 375	17 213	182 539
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				17 213	-17 213	0
Årets resultat					2 835	2 835
Belopp vid årets utgång	60 000	2 950	40 000	79 588	2 835	185 375

tidssjukfrånvaro, samt för olyckor och tillbud inom ramen för vår målstyrningsmodell. Vart tredje år utförs profil- och hälsokontroller för personalen via upphandlad företagshälsövård. Årligen sker detaljerade medarbetarundersökningar där förbättringsområden ständigt utvecklas. Bolaget har en jämställdhetsplan för lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet. Övergripande målsättning är att bolaget ska vara en arbetsgivare som främjar alla människors lika värde och rättigheter. Bolaget kommer från och med 2019 att påbörja arbetet med Agenda 2030 och har under året beslutat att framöver försöka finansiera nyproduktion och större ombyggnader med så kallade Gröna lån.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fram till och med 2018 var all personal i koncernen anställd i dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. Den 1 januari 2019 flyttas all personal, förutom de ca 10 personer som arbetar med ren bostadsförvaltning, till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB. Bakgrunden till detta är främst administrativ, då bland annat faktureringen inom koncernen minskas radikalt.

Underhållsplaner

Under 2011 påbörjades arbetet med femåriga underhållsplaner för båda bolagen. De uppdaterade planerna påvisar att underhållsbehovet är betydande i båda bolagen de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. För att hantera detta behöver visst underhåll flyttas framåt i planen. Parallellt med detta föreligger behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna.

Riskhantering

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Strängnäs Fastighets AB har Strängnäs kommun som ensam ägare. Bolaget är moderbolag i en koncern där Strängnäs Bostads AB är helägt dotterbolag. Dotterbolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag med ett bostadsbestånd av 1 267 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat. Bolaget har under året genomfört en nyemission till dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. Emissionen är på balansdagen ännu inte färdigregistrerad hos Bolagsverket.

ÄGARDIREKTIV

Som ägare till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställer Strängnäs kommun ägardirektiv. Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2018-05-28 och överlämnades vid bolagsstämorna 2018-06-07. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning. Efter antagandet av de nya ägardirektiven har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 588 604
överkursfond	40 000 000
årets vinst	2 835 412
	122 424 016
disponeras så att	
i ny räkning överföres	122 424 016

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.



Hemtjänstens nya lokaler i Kv. Ugglan i Strängnäs.

RESULTATRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter		321 355	309 841	218 367	208 121
Aktiverat arbete för egen räkning		-	-	-	33
Övriga rörelseintäkter		8 080	12 568	3 883	7 848
		329 435	322 409	222 251	216 002
Rörelsens kostnader					
	1				
Externa kostnader		-193 112	-176 725	-168 357	-152 206
Personalkostnader	2	-46 750	-45 051	-	-
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-41 394	-39 781	-24 471	-23 245
Övriga rörelsekostnader		-	-1 354	-	-1 312
		-281 256	-262 911	-192 828	-176 763
Rörelseresultat	20	48 179	59 498	29 423	39 239
Resultat från finansiella poster					
	4				
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	45	40
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	-	2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165	176	-	-
Borgensavgifter		-4 168	-4 189	-2 697	-2 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 319	-25 754	-23 686	-15 290
		-37 318	-29 767	-26 336	-17 948
Resultat efter finansiella poster		10 861	29 731	3 087	21 291
Skatt på årets resultat	5	-2 193	-3 368	-278	-2 567
Uppskjuten skatt	6	827	-2 601	26	-1 511
ÅRETS RESULTAT		9 494	23 762	2 835	17 213
Moderbolagets andel av årets resultat		2 835	17 213		

BALANSRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		2 298	1 873	-	-
		2 298	1 873	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	7, 8, 10	1 458 324	1 466 962	866 818	884 858
Markanläggningar	9	11 830	10 985	11 187	10 671
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 349	13 689	-	-
Pågående nyanläggningar	12	20 300	16 317	16 863	7 583
		1 503 803	1 507 953	894 868	903 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	80	80	40	40
Andelar i koncernföretag	21	-	-	148 010	63 010
Andra långfristiga fordringar	14	1 925	2 296	1 491	1 808
		2 005	2 376	149 541	64 858
Summa anläggningstillgångar		1 508 106	1 512 203	1 044 409	967 970
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		77	111	77	111
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		707	464	87	22
Fordringar hos Strängnäs Kommun		71 207	147 143	71 126	148 092
Aktuella skattefordringar		2 045	1 100	390	-1 674
Övriga fordringar		375	1 118	362	570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 204	15 263	12 326	14 294
		87 538	165 087	84 291	161 304
<i>Kassa och bank</i>		3	23	-	-
Summa omsättningstillgångar		87 618	165 221	84 368	161 415
SUMMA TILLGÅNGAR		1 595 724	1 677 423	1 128 777	1 129 385

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	22, 23				
Aktiekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Övrigt tillskjutet kapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Reserver		2 950	2 950	2 950	2 950
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		140 877	131 382	82 424	79 588
		243 827	234 333	185 374	182 538
Summa eget kapital		243 827	234 333	185 374	182 538
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		22 740	23 567	13 660	13 686
Långfristiga skulder					
	16, 17				
Skulder till Strängnäs kommun		1 277 000	1 362 000	872 000	872 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		25 990	32 402	15 898	13 100
Skulder till koncernföretag		-	-	30 556	38 772
Övriga skulder		8 588	9 134	4 534	4 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 579	15 989	6 755	4 708
		52 157	57 525	57 743	61 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 595 724	1 677 424	1 128 777	1 129 385

KASSAFLÖDESANALYS

FÖR KONCERNEN

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster		48 179	59 498	29 423	39 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19	41 641	39 340	24 519	22 501
Erhållen utdelning		-	-	45	40
Erhållen ränta		167	176	2	-
Erlagd ränta		-38 285	-30 533	-27 129	-18 160
Betald inkomstskatt		-3 138	-1 181	-2 342	-2 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		48 564	67 300	24 518	41 053
Förändring av varulager		34	-43	34	-43
Förändring av kundfordringar		-243	-131	-65	9
Förändring av kortfristiga fordringar		78 737	-14 852	79 142	-13 783
Förändring av leverantörsskulder		-6 412	-277	2 798	-12 514
Förändring av kortfristiga skulder		1 844	-23 953	-5 470	-1 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		122 524	28 044	100 957	13 252
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 915	-33 608	-16 274	-18 663
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	5 116	-	5 110
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		371	403	-84 683	301
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 544	-28 089	-100 957	-13 252
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	-	-	-
Amortering av skuld		-85 000	-	-	-
Aktieägartillskott		-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 000	0	0	0
Årets kassaflöde		-20	-45	0	0
Likvida medel vid årets början		23	68	-	-
Likvida medel vid årets slut		3	23	0	0

NOTER (TKR)

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

FORDRINGAR

Fordringar som förfaller senare än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

VARULAGER

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Inkuranser har därvid beaktats. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Ränta på kapital som har lånats för finansiering av tillverkning av tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Mark	-
Markanläggning	20 år
Fasader	30-50 år
Fönster	35 år
VA Avlopp	40 år
Tak	20-40 år
Hiss	30 år
Kyla/luft	25 år
Värme	25 år
Styr och reglering	20 år
Brandlarm	15 år
Inpasseringssystem	15 år
Stomme och grund	100 år
Badrum	40 år
Restpost	50 år
Inventarier	5 år

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Företaget redovisar upparbetade immateriella anläggnings-tillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra finansiella fordringar, kund- & hyresfordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Inga marknadsvärden finns för bolagets finansiella instrument, därmed har det bedömda marknadsvärdet likställts med det bokförda värdet. Kund- & hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

DERIVATINSTRUMENT

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Eftersom ränteswapparna normalt behålls till förfalldagen påverkas inte bolagets resultat av förändringar av marknadsvärdet på swapparna.

Marknadsvärdet på ränteswapparna på balansdagen redovisas i not.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggnings-tillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

LEASINGAVTAL

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolagets inhyrda hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Kostnader från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet externa kostnader.

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

OFFENTLIGA BIDRAG

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

INVESTERINGAR AV SÄKERHETS- OCH MILJÖSKÄL-

Åtgärder för sanering av flytspackel och radon redovisas som investeringar i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning 2001:3. Den tillkommande investeringen inräknas i redovisat värde till den del det inte leder till ett nedskrivningsbehov.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

NYCKELTALSDEFINITIONER*Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Moderbolaget

Samtliga inhyrda objekt, som vidareuthyrs till Strängnäs kommun, hyrs ut med speglade villkor, förutom avseende uppsägning som enligt avtal ska ske senast en månad före det externa avtalets uppsägningstidpunkt. För ägda fastigheter som kommunen hyr gäller ett års uppsägningstid, efter sex månaders inledande varsel i enlighet med ramavtal mellan bolaget och Strängnäs kommun. På balansdagen 2018-12-31 finns varsel för tre landsbygdsskolor inlämnade.

För samtliga uthyrda lokaler där anpassningar har genomförts finns klausuler om restvärdesersättning i de fall avtalen sägs upp före anpassningarnas slutförda betalningar.

I övrigt finns inga andra uppskattningar och bedömningar gjorda än de som beskrivs under Redovisningsprinciper.

NOT 1 ARVODE TILL REVISORER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag KPMG	125	156	63	94
Andra uppdrag KPMG	9	-	9	-
Lekmannarevision	39	32	-	-
	173	188	72	94

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda				
Kvinnor	63	63	-	-
Män	32	31	-	-
	95	94	0	0
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 365	1 132	-	-
Övriga anställda	30 138	29 779	-	-
Övriga personalkostnader	1 219	1 190	-	-
	32 722	32 101	0	0
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för verkställande direktör	1 260	894	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 819	2 326	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 747	9 730	-	-
	13 826	12 950	0	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 548	45 051	0	0

Fr o m 2015 inkluderas löneskatt i raden "Pensionskostnad för verkställande direktör".

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktförts med 654 Tkr (fg år 655 Tkr).

Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande, utan avräkning mot andra inkomster.

Pensionsförmån till VD utgår med 39% av kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. Från november 2016 t.o.m 31 juli 2018 har tidigare avtalad premiepension om 39% av kontant lön ersatts med en förmånsbaserad pension i enlighet med kollektivavtalet. För att kompensera för pensionskostnadsökningen har ett löneavstående skett. Bolagets tidigare VD avslutade sin anställning 30 september 2018 och den 1 oktober tillträdde bolagets nya VD som har rätt till pensionsförmån enligt bolagets kollektivavtalade ITP2-lösning hos Alecta.

	Koncernen	
	2018	2017
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	45 %
Andel män i styrelsen	55 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 3 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	38 872	37 528	23 748	22 584
Tillval	869	814	-	-
Markanläggningar	766	699	732	661
Maskiner, inventarier och fordon	887	740	-	-
	41 394	39 781	24 471	23 245

NOT 4 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	45	40
Ränteintäkter	165	176	-	-
Räntekostnader	-13	-3	-9	-3
Räntekostnader fastighetslån	-34 011	-26 360	-23 841	-15 798
Kommunal borgensavgift	-4 168	-4 189	-2 697	-2 698
Aktiverad ränta	705	610	164	511
Utdelning på andelar i andra företag	4	-	2	-
	-37 318	-29 766	-26 336	-17 948

NOT 5 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Moderbolaget	2018		2017	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 087		21 291
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-679	22,00	-4 684
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	16,22	-501	-0,21	45
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-29,22	902	-9,73	2 072
Redovisad effektiv skatt	8,99	-278	12,06	-2 567

NOT 6 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**Koncernen**

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

NOT 7 BYGGNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 787 538	1 755 665	1 015 328	987 980
Inköp	29 260	34 199	5 708	29 426
Försäljningar/utrangeringar	-	-2 325	-	-2 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 816 798	1 787 539	1 021 036	1 015 328
Ingående avskrivningar	-422 161	-385 363	-194 344	-172 286
Försäljningar/utrangeringar	-	731	-	526
Årets avskrivningar	-38 872	-37 528	-23 748	-22 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-461 033	-422 160	-218 092	-194 344
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200	0	0
Utgående redovisat värde	1 353 565	1 363 179	802 944	820 984
Bokfört värde byggnader	1 353 566	1 363 178	802 944	820 984
Bokfört värde mark	104 758	103 784	63 874	63 874
	1 458 324	1 466 962	866 818	884 858

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 8 MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 784	104 096	63 874	64 229
Inköp	974	732	-	689
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 044	-	-1 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 758	103 784	63 874	63 874
Utgående redovisat värde	104 758	103 784	63 874	63 874

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 718	13 291	13 129	12 229
Inköp	1 610	900	1 239	900
Försäljningar/utrangeringar	-	-473	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 328	13 718	14 368	13 129
Ingående avskrivningar	-2 733	-2 594	-2 458	-1 798
Försäljningar/utrangeringar	-	560	-	-
Årets avskrivningar	-766	-699	-723	-661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 499	-2 733	-3 181	-2 459
Utgående redovisat värde	11 829	10 985	11 187	10 670

NOT 10 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Moderbolaget

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen, förutom den obebyggda fastigheten Strängnäs 3:20.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkningar av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2028. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, Orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 5,98 procent, i ett spann mellan 4,06 och 6,36 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 284 753	2 225 543	1 247 870	1 209 500
Vid årets slut	2 454 291	2 284 753	1 272 797	1 247 870
Bokförda värden vid årets slut	1 458 324	1 466 962	866 818	884 858

NOT 11 INVENTARIER OCH FORDON

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 384	26 987	446	446
Inköp	1 416	1 935	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-538	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 800	28 384	446	446
Ingående avskrivningar	-14 695	-13 678	-446	-446
Försäljningar/utrangeringar	-	538	-	-
Årets avskrivningar	-1 757	-1 554	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 452	-14 694	-446	-446
Utgående redovisat värde	13 348	13 690	0	0

NOT 12 PÅGÅENDE PROJEKT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	16 317	22 599	7 583	21 704
Under året nedlagda kostnader	17 875	11 750	15 949	3 557
Försäljningar/utrangeringar	-205	-1 610	-193	-1 610
Färdigställda projekt	-13 439	-15 907	-6 427	-15 907
Kostnadsförda projekt	-247	-515	-48	-160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 301	16 317	16 864	7 584
Utgående redovisat värde	20 301	16 317	16 864	7 584

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
HBV	80	80	40	40
	80	80	40	40

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Återbäring HBV vid årets början	510	590	22	-
Tillkommande återbäring HBV under året	249	179	45	22
Avgående återbäring HBV under året	-257	-259	-	-
Jämkningsmoms	1 424	1 786	1 424	1 786
	1 925	2 296	1 491	1 808

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	12 295	11 817	12 295	11 817
Förutbetalda försäkringspremier	25	-	25	-
Övriga interimfordringar	6	2 477	6	2 477
Övriga poster	878	968	-	-
	13 204	15 262	12 326	14 294

NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skuld till Strängnäs kommun	1 277 000	1 362 000	872 000	872 000
	1 277 000	1 362 000	872 000	872 000

Lån med räntebindningstid	Moderbolaget		
	Månader	tkr	andel
0-3	391 400	45%	0,27%
4-12	-	-	-
13-24	-	-	-
25-36	70 000	8%	2,53%
37-48	-	-	-
49-60	80 000	9%	3,21%
61-	330 600	38%	2,41%

NOT 17 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING**Koncernen****Derivat och finansiell riskhantering**

Marknadsvärdet på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Samtliga ränteswappar ägs av kommunen, men betalningsströmmar överförs med oförändrade villkor till respektive bolag i koncernen.

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteswappar redovisat värde	879 600	878 600	480 600	479 600
Ränteswappar verkligt värde	75 088	87 550	45 535	54 964

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 750	6 019	631	623
Övriga poster	8 171	6 294	6 127	4 084
Personalreserveringar	3 657	3 675	-	-
	17 578	15 988	6 758	4 707

Fastighetsskatt är klassificerad som kortfristig skuld. Ligger i årsredovisningen under posten "Övriga skulder".

NOT 19 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar och nedskrivningar	41 394	39 781	24 471	23 245
Kostnadsförda IB pågående projekt	247	515	48	160
Realisationsvinst	-	-2 310	-	-2 216
Realisationsförlust	-	1 354	-	1 312
	41 641	39 340	24 519	22 501

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	Moderbolaget	
	2018	2017
Inköp	23,38 %	23,62 %
Försäljning	0,82 %	0,80 %

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	25 010	63 010
Pågående nyemission			85 000	85 000
				148 010

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	205 521	6 704

NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	79 589
överkursfond	40 000
årets vinst	2 835
	122 424
disponeras så att i ny räkning överföres	122 424

NOT 23 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Namn	Moderbolaget	
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	60 000	1 000
	60 000	

NOT 24 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0	0	0

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande Fastigo	607	581	-	-
	607	581	0	0

NOT 26 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser som påverkar moderbolagets eller koncernens ekonomiska ställning har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

		Anskaffnings- värde Byggnader	Anskaffnings- värde Mark	Värde- minskning	Bokfört värde inkl mark	Taxerings- värde
1101	Strängnäs 2:33	57 788	3 553	16 967	44 374	
1102	Strängnäs 2:33	38 530	2 536	7 319	33 747	
1103	Strängnäs 3:22	27 528	956	2 534	25 950	
1107	Strängnäs 2:33	7 315	710	1 753	6 272	
1108	Grävlingen 2	12 793	1 456	4 169	10 080	
1111	Benninge 2	25 338	1 808	7 951	19 195	
1112	Prästkragen 16	10 139	503	3 333	7 309	
1113	Brage 7	17 018	937	5 314	12 641	
1201	Lärkan 2	181 864		30 450	151 414	
1204	Lergropen 11	16 636	2 033	5 152	13 517	
1302	Strängnäs 3:22	2 474	317	766	2 025	
1303	Höjden 8	12 923	398	1 332	11 989	
1304	Svalan 10	544	39	148	435	
1305	Benninge 2	30 422	1 800	2 654	29 568	
1307	Soldaten 14	1 713	108	537	1 284	
1308	Trädgårdsmästaren 14	17 797	108	5 337	12 568	
1309	Grävlingen 2	4 063	319	1 239	3 143	
1310	Prästkragen 16	6 302	107	1 184	5 225	
1311	Renen 2	1 508	96	390	1 214	
1316	Siklöjan 1	2 059	170	635	1 594	
1317	Bresshammar 1:69	1 042	44	313	773	
1401	Pressaren 7	14 063	1 845	2 488	13 420	9 902
1402	Läraren 20	30 872	6 555	9 509	27 918	33 200
1501	Seminariet 5	3 224		643	2 581	
1511	Smörsoppen 6	18 786	858	2 388	17 256	
1512	Torulv 4	12 157		1 942	10 215	
1513	Storken 4	21 239	2 798	1 195	22 842	
1514	Vesslan 4	20 894	440	556	20 778	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	74
1901	Lergropen 11	4 602	624	1 126	4 100	3 416
1903	Trekanten 1	5 443	672	1 591	4 524	
1905	Grassegården 1	1 521	400	457	1 464	
1906	Mjölaren 1	412	166	126	452	
1916	Tändstiftet 2	20 647	1 286	6 414	15 519	9 799
2101	Rektorn 12	121 292	5 099	28 136	98 255	
2201	Hammargården 3	9 342	1 424	3 001	7 765	
2301	Barnskötaren 1	1 175	296	350	1 121	
2302	Barnskötaren 1	2 201	150	594	1 757	
2303	Mariefred 2:41	22 349	2 427	4 138	20 638	
2304	Marielund 1:67	33 835	5 600	5 963	33 472	
2305	Ängshyddan 2	691	89	213	567	
2306	Björnmosan 11	1 647	161	505	1 303	
2401	Borgmästaren 3 och 7	8 306	410	2 221	6 495	320
2505	Rektorn 12	1 601	239	495	1 345	
2901	Brandchefen 2	255	172	76	351	634
2903	Föreningen 13	2 426	413	743	2 096	
3101	Vannesta 1:113	20 008	1 686	5 903	15 791	
3202	Toresunds-Sundby 1:27		2 018		2 018	262
3301	Vannesta 1:113	1 625	162	377	1 410	
3302	Vannesta 1:113	20 144		4 088	16 056	
3902	Vannesta 1:113	1 172	140	363	949	
4102	Fogdö Prästgård 3:4	7 812	416	2 619	5 609	
4103	Näsbyholm 3:43	7 233	510	2 253	5 490	
4201	Vansö Kyrkby 3:37	11 262	879	3 513	8 628	
4302	Näsbyholm 3:43	1 124	89	371	842	
5101	Hulting 2	51 253	2 584	11 205	42 632	
5102	Merlänna 1:14	6 587	492	2 028	5 051	
5201	Stockenström 1	9 043	883	2 833	7 093	
5301	Stockenström 3	1 615	147	524	1 238	
5302	Bergman 13		75		75	
5306	Tomaten 1	900	80	272	708	
5307	Åker St.bruk 1:475	41 645	2 177	4 198	39 624	
5501	Skämby 5:13	1 535	526	279	1 782	1 945
5901	Åker St.bruk 1:473	399	46	116	329	592
5902	Håkon 1	3 419	689	102	4 006	3 489
5904	Upling 1	3 692	101	1 416	2 377	
TOTALT		1 025 244	63 874	216 810	872 314	63 633



STRÄNGNÄS
BOSTADS AB

ÅRSREDOVISNING

STRÄNGNÄS
BOSTADS AB

2018

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB, 556042-5422, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Lundborg, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Madeleine Bilberg, 2 vice ordf.
Aestan Orstadius
Erik Berg
Eva Thalén Finne
Gunilla Frithiof

Ersättare

Stefan Hilmersson
Annika Gustafsson
Lennart Andersson
Björn Lind

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 7 juni, extra bolagsstämma hölls den 27 september.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Tarja Bergqvist

REVISORER

KPMG AB, Huvudansvarig revisor:
Susann Eriksson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmanrevisorer:

Ordinarie: Dag Bremberg
Ersättare: Lars Olson

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Organisationsanslutning

Företaget är anslutet till arbetsgivareorganisationen Fastigo och branschorganisationen SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Dessutom är bolaget andelsägare i inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror.

Fastighetsbestånd

Det ägda fastighetsbeståndet består av:

1267 lägenheter med total lägenhetsyta av 88 110 kvm. Dessutom ingår ca 15 st lokaler på sammanlagt ca 2 000 kvm och ca 1 250 bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra 2019-01-01 var 1 154 kr/kvm och år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den 1 oktober 2018 tillträdde bolagets nya VD när tidigare VD gick i pension.

Under hösten 2018 genomfördes den åttonde kundundersökningen med hjälp av företaget AktivBo, som är ett välrenommerat undersökningsföretag i bostadsbranschen. Årets undersökning visar att bolaget ytterligare har ökat sitt betyg hos hyresgästerna. Serviceindex, som visar hur nöjda kunderna är med service och bemötande, uppgår 2018 till 85,5 procent, en ökning med 0,3 procentenheter sedan 2017.

Den medarbetarundersökning, som genomfördes i samband med kundundersökningen, har försämrats något i år, men påvisar fortfarande mycket fina värden. Bolaget har mellan 2011 och 2018 ökat Medarbetarindex från 79,8 till 88,3 procent, vilket gör att bolaget fortfarande har en position bland de bästa företagen i den stora undersökningen. Ledarskaps-index har mellan 2011 och 2018 ökat från 71,6 till 80,8 procent. Att både medarbetarindex och ledarskapsindex har försämrats i år beror främst på interna händelser i två arbetsgrupper. Om vi bortser från dessa grupper ligger Medarbetarindex på 90,7 procent och Ledarskapsindex på 85,8 procent. Arbetet med att återhämta årets försämring och att ytterligare förbättra resultaten i dessa undersökningar pågår. Det framgångsrika arbetet med så kallade BUMS-åtgärder fortsätter i bostadsbeståndet, vid sidan av ständiga förbättringar genom bl a målstyrningsarbete samt tidigare genomförd arbetsmiljöcertifiering.

Moderbolaget har under året tillskjutit kontant aktiekapital om 85 Mkr genom en nyemission. Tillskottet är tänkt att framöver användas för egen finansiering av kommande bostadsproduktioner, men har initialt använts för att amortera

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	148 522	144 006	138 408	133 902	134 945
Resultat efter finansiella poster	7 819	8 479	7 966	5 886	6 322
Balansomslutning	645 511	650 769	630 866	603 568	552 419
Antal anställda	95	94	92	94	97
Soliditet	32	18	17	17	18

ÅRETS RESULTAT

2018 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 7,8 Mkr (f.g år 8,5 Mkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 6,7 Mkr (f.g år 6,6 Mkr). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 70,7 Mkr. Det justerade egna kapitalet är 205,5 Mkr.

STRÄNGNÄS BOSTADS AB FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

externa lån. Tillskottet är på balansdagen ännu inte färdigregistrerat hos Bolagsverket.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

LOKALVÅRD

Bolagets lokalvårdsenhet svarar för all städning av de lokaler som moderbolaget hyr ut till kommunen. Totala omsättningen var ca 24,2 Mkr och verksamheten sysselsatte ca 50 årsarbetare.

FASTIGHETSTJÄNSTER

Bolagets personal för drift och skötsel svarar för reparation och tillsyn av samtliga fastigheter i Strängnäs Bostads AB och i moderbolaget Strängnäs Fastighets AB, jämte grundbemanning för yttre skötsel i samma fastigheter. Den totala omsättningen var ca 8 Mkr och verksamheten sysselsatte ca 20 årsarbetare.

UTHYRNINGSLÄGET

Uthyrningsläget har varit mycket bra under 2018. Det hyresbortfall på grund av outhyrt som uppstått beror främst på reparationslägenheter och korta uppsägningstider för dödsbon.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2018 års hyra innebar en höjning med 1,52 procent från och med 1 maj 2018. Förhandlingarna om 2019 års hyror innebär en hyreshöjning med 1,6 procent från och med 1 januari 2019.

UNDERHÅLL

Under året har underhåll utförts för totalt 24,3 Mkr. Bland underhållsåtgärder kan nämnas följande: underhåll av utemiljöer kv. Korpen, takarbeten kv. Moberg och kv. Flugsvampen, byte av entrédörrar kv. Gösen och kv. Wattring, hissarbeten kv. Andra backe, dränering kv. Lohe 13. Radonmätningar och energiåtgärder är genomförda i en stor del av

beståndet. Utöver dessa åtgärder har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 3,2 Mkr.

INVESTERINGAR

Under året har investerats netto 19,6 Mkr i byggnader och mark och 1,4 Mkr i inventarier och fordon. De 19,6 Mkr omfattar färdigställd byggnation av bostäder i kv. Vesslan, påbörjad stamreovering i kv. Moberg, utredning om nya trygghetsboenden i kv. Riagården samt markarbeten efter tidigare ombyggnad i kv. Korpen, jämte utredningar om ytterligare bostadsproduktion.

NYPRODUKTION/FÖRSÄLJNINGAR

De nya bostäderna i kv. Vesslan färdigställdes för inflyttning under oktober 2018. Inga försäljningar har genomförts under året.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Under 2018 har produktionen färdigställts av 24 nya bostadslägenheter i kv. Vesslan i Finninge. Produktion har skett genom SABO:s så kallade KOMBO-hus. Vidare pågår utredning och projektering av ytterligare bostadsproduktion i kv. Toresunds-Sundby i Stallarholmen, i kv. Riagården i Åkers styckebruk samt i kv. Lärkan vid Vårdcentralen Isabella i Strängnäs. Stamreovering under året har påbörjats i kv. Moberg i Åkers styckebruk.

EGENVÄRDERING AV FASTIGHETER

I slutet av 2018 genomfördes en egenvärderingen av samtliga bostadsfastigheter. Egenvärderingen är gjord med hjälp av programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga per 2018-12-31.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Bolaget är arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001 sedan 2015. Varje år sätts systematiskt nya mål och handlingsplaner upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön på olika plan i företaget. Det görs kontinuerligt uppföljningar i olika av-

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)						
	Aktiekapital	Pågående nyemission	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 010		24 840	57 424	6 588	113 862
Nyemission		85 000				85 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				6 588	-6 588	0
Utdelning				-45		-45
Årets resultat					6 704	6 704
Belopp vid årets utgång	25 010	85 000	24 840	63 967	6 704	205 521

seenden av att vi genomför de åtgärder som beslutas på olika sätt bland annat via vår internkontrollplan. Bolagets internrevision söker kontinuerligt områden i vårt arbetsmiljöarbete för ständiga förbättringar.

Skyddskommittén har fyra regelbundna möten varje år där skadeärenden, tillbudsrapporter, avvikelserapportering, sjukfrånvarostatistik och annan arbetsmiljörelaterad statistik behandlas. Vi utför olika typer av undersökningar av vår personals psykosociala hälsa och miljö och annat vid behov för att säkerställa att vi håller en hög prestanda genomgående.

Vi arbetar med undvikslistor för att välja miljövänliga produkter och där det är möjligt använder vi el- och hybridbilar. Vi har genomfört ett stort EPC-projekt som hjälper oss att uppnå de nationella besparingsmål som gäller för år 2020. Vi har under året anmält oss till Allmännyttans klimatinitiativ som är ett branschspecifikt projekt med fokus på Agenda 2030 och vi har under året beslutat att framöver försöka finansiera nyproduktion och större ombyggnader med så kallade Gröna lån.

Vi har individuell lönesättning med individuella lönesamtal och kompetensutveckling. Bolaget har kollektivavtal med Vision och Kommunal genom Fastigo. Vi arbetar årligen bl a med att proaktivt följa upp och sätta mål för kort- och långtidssjukfrånvaro, samt för olyckor och tillbud inom ramen för vår målstyrningsmodell. Vart tredje år utförs profil- och hälsokontroller för personalen via vår företagshälsovård. Årligen sker detaljerade medarbetarundersökningar där förbättringsområden ständigt utvecklas.

Bolaget har en jämställdhetsplan för lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet. Övergripande målsättning är att bolaget ska vara en arbetsgivare som främjar alla människors lika värde och rättigheter.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Underhållsplaner

Under 2018 har den femåriga underhållsplanen reviderats i linje med hyresuppgörelsen för 2018. De delar, som inte ryms inom hyresnivån, är skjutna på framtiden. Planen påvisar fortfarande att underhållsbehovet är betydande de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. Parallellt med detta kvarstår behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna. Sjunkande räntekostnader och komponentutbyten har till viss del kunnat öka underhållstakten temporärt.

Riskhantering

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom

efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Fram till och med 2018 var all personal i koncernen anställd i dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. Den 1 januari 2019 flyttas all personal, förutom de ca 10 personer som arbetar med ren bostadsförvaltning, till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB. Bakgrunden till detta är främst administrativ, då bland annat faktureringen inom koncernen minskas radikalt.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt dotterbolag till Strängnäs Fastighets AB, som i sin helhet ägs av Strängnäs kommun. Mellan koncernbolagen finns ett avtal som reglerar de koncerninterna mellanhavandena. Enligt detta avtal säljer Strängnäs Bostads AB, som har all personal i koncernen, både administrativa tjänster och fastighetstjänster, inklusive lokalvård, till moderbolaget. Moderbolaget har under året ökat aktiekapitalet i bolaget genom en nyemission om 85 mkr, som på balansdagen ännu inte färdigregistrerat hos Bolagsverket.

ÄGARDIREKTIV

Moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställer ägardirektiv direkt till Strängnäs Bostads AB. Gällande ägardirektiv överlämnades vid bolagsstämma 2018-06-07. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 966 710
årets vinst	6 704 196
	70 670 906
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1,78 kronor per aktie)	44 400
i ny räkning överföres	70 626 506
	70 670 906

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	101 392	99 937
Lokalvård	2	24 232	21 645
Fastighetstjänster	3	7 892	7 017
Aktiverat arbete för egen räkning	4	678	605
Övriga rörelseintäkter	5	14 329	14 803
		148 522	144 006
Rörelsens kostnader	6		
Externa kostnader		-66 295	-62 120
Personalkostnader	7	-46 549	-45 051
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-16 923	-16 536
Övriga rörelsekostnader		-	-42
		-129 767	-123 749
Rörelseresultat	9	18 755	20 257
Resultat från finansiella poster	10		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 103	-11 954
		-10 936	-11 778
Resultat efter finansiella poster		7 819	8 479
Skatt på årets resultat	12	-1 915	-801
Uppskjuten skatt		800	-1 090
ÅRETS RESULTAT		6 704	6 588

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		2 298	1 873
		2 298	1 873
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14	550 622	542 194
Markanläggningar	15	643	315
Mark	16	40 883	39 910
Pågående nyanläggningar	17	3 437	8 734
Inventarier	18, 19, 20, 21, 22	13 349	13 689
		608 934	604 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
Andra långfristiga fordringar	24	435	489
		475	529
Summa anläggningstillgångar		611 707	607 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		620	441
Fordringar hos koncernföretag		30 556	38 772
Aktuella skattefordringar		1 655	2 774
Fordringar på Strängnäs kommun		80	-
Övriga fordringar		12	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	878	968
		33 801	43 502
Kassa och bank		3	23
Summa omsättningstillgångar		33 804	43 525
SUMMA TILLGÅNGAR		645 511	650 769

BALANSRÄKNING STRÄNGNÄS BOSTADS AB

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26, 27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 010 aktier)		25 010	25 010
Pågående nyemission		85 000	-
Reservfond		24 840	24 840
		134 850	49 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		63 967	57 424
Årets resultat		6 704	6 588
		70 671	64 012
Summa eget kapital		205 521	113 862
Avsättningar	28		
Uppskjuten skatteskuld		10 023	10 823
Långfristiga skulder			
Skulder till Strängnäs kommun	30, 31	405 000	490 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 093	19 302
Skulder till Strängnäs Kommun		-	949
Övriga skulder		4 054	4 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	10 820	11 280
		24 967	36 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		645 511	650 769

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		18 756	20 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	17 122	16 839
Erhållen ränta		165	176
Erlagd ränta		-11 155	-12 371
Betald inkomstskatt		-796	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 092	24 901
Förändring av kundfordringar		-179	5
Förändring av kortfristiga fordringar		8 760	-23 087
Förändring av leverantörsskulder		-9 209	12 237
Förändring av kortfristiga skulder		-1 854	776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 610	14 832
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 639	-14 945
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	6
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		54	102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 585	-14 837
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-85 000	-
Pågående nyemission		85 000	-
Utbetald utdelning		-45	-40
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45	-40
Årets kassaflöde		-20	-45
Likvida medel vid årets början		23	68
Likvida medel vid årets slut		3	23

NOTER (TKR)

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Företaget redovisar upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Ränta på kapital som har lånats för finansiering av tillverkning av tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Mark	-
Markanläggningar	20 år
Fasader	30-50 år
Fönster	35 år
Stammar	40 år
Tak	20-40 år
Hiss	30 år
Stomme	100 år
Badrum	40 år
Restpost	50 år
Inventarier	5-8 år
Tillval	15-25 år

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra finansiella fordringar, kund- & hyresfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Inga marknadsvärden finns för bolagets finansiella instrument, därmed har det bedömda marknadsvärdet likställts med det bokförda värdet. Kund- & hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

DERIVATINSTRUMENT

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar, som är fastställda i bolagets finanspolicy. Eftersom ränteswapparna normalt behålls till förfallodagen påverkas inte bolagets resultat av förändringar av marknadsvärdet på swapparna. Marknadsvärdet på ränteswapparna på balansdagen redovisas i not.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående.

INVESTERINGAR AV SÄKERHETS- OCH MILJÖSKÄL

Åtgärder för sanering av flytspackel och radon redovisas som investeringar i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning 2001:3. Den tillkommande investeringen inräknas i redovisat värde till den del det inte leder till ett nedskrivningsbehov.

LEASINGAVTAL

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolagets inhyrda hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Kostnader från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet externa kostnader.

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skatte-



Foto: Mikael Slagbrand

24 färdigställda lägenheter i Kv. Vesslan i Strängnäs.

satser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

OFFENTLIGA BIDRAG

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Inga andra uppskattningar och bedömningar är gjorda än de som beskrivs under Redovisningsprinciper.

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2018	2017
Bostäder	97 697	95 939
Lokaler	1 549	1 760
Garage, bilplatser	3 482	3 438
Avgår hyresbortfall bostäder	-57	-39
Avgår hyresbortfall objekt	-1 279	-1 160
	101 392	99 938

NOT 2 LOKALVÅRD

	2018	2017
Lokalvård	24 232	21 645
	24 232	21 645

NOT 3 FASTIGHETSTJÄNSTER

	2018	2017
Yttre skötsel	2 739	2 444
Inre skötsel	5 153	4 573
	7 892	7 017

NOT 4 AKTIVERAT ARBETE FÖR EGEN RÄKNING

	2018	2017
Aktiverade omkostnader	678	605
	678	605

NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

	2018	2017
Ersättningar från hyresgäster m.m.	1 196	1 161
Försäljning lokalvård	353	305
Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	11 248	10 372
Övrigt	1 532	2 966
	14 329	14 804

NOT 6 ARVODE TILL REVISORER

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

	2018	2017
Revisionsuppdrag KPMG	62	62
Lekmannarevisor	39	32
	101	94

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	63	63
Män	32	31
	95	94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 365	1 132
Övriga anställda	30 138	29 779
Övriga personalkostnader	1 219	1 190
	32 722	32 101
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	1 260	894
Pensionskostnader för övriga anställda	2 819	2 326
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 747	9 730
	13 826	12 950
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 548	45 051

Fr o m 2015 inkluderas löneskatt i raden "Pensionskostnad för verkställande direktör". Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 654 Tkr (fg år 655 Tkr). Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande, utan avräkning mot andra inkomster. Pensionsförmån till VD utgår med 39% av kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. Från november 2016 t.o.m 31 juli 2018 har tidigare avtalad premiepension om 39% av kontant lön ersatts med en förmånsbaserad pension i enlighet med kollektivavtalet. För att kompensera för pensionskostnadsökningen har ett löneavstående skett. Bolagets tidigare VD avslutade sin anställning 30 september 2018 och den 1 oktober tillträdde bolagets nya VD som har rätt till pensionsförmån enligt bolagets kollektivavtalade ITP2-lösning hos Alecta.

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2018	2017
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	45 %
Andel män i styrelsen	55 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

NOT 8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnader	15 124	14 944
Tillval 15 år	615	572
Tillval 25 år	254	242
Markanläggningar	43	38
Maskiner	93	86
Fordon	726	585
Kontorsmöbler, verktyg	69	69
	16 924	16 536

NOT 9 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den största och minsta koncern där Strängnäs Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Strängnäs Fastighets AB, 556665-3100, Strängnäs.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2018	2017
Inköp	2,75 %	2,73 %
Försäljning	26,76 %	25,25 %

NOT 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	-10 170	-10 562
Kommunal borgensavgift	-1 471	-1 490
Ränteintäkter och finansiella poster	165	176
Aktiverad ränta	541	99
Utdelning på andelar i andra företag	2	-
Räntekostnader	-4	-1
	-10 937	-11 778

NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	Procent	2018		2017	
		Belopp	Procent	Belopp	
Avstämning av effektiv skatt					
Redovisat resultat före skatt		7 819		8 479	
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-1 720	22,0	-1 865	
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1,0	-81	0,2	-14	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	-	-3,9	332	
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1,5	-119	-8,8	747	
Uppskjuten skatt på årets förändring av aktiverat underskottsavdrag	0,0	-	0,0	-	
Justering av tidigare års skatt	-0,1	5	0,0	-	
Redovisad effektiv skatt	24,5	-1 915	9,4	-801	

NOT 13 BYGGNADER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	772 210	767 685
Inköp	23 552	4 773
Försäljningar/utrangeringar	-	-247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	795 762	772 211
Ingående avskrivningar	-227 816	-213 077
Försäljningar/utrangeringar	-	205
Årets avskrivningar	-15 124	-14 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 940	-227 816
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	550 622	542 195
Bokfört värde byggnader	550 622	542 194
Bokfört värde mark	40 883	39 910
	591 505	582 104

NOT 14 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen. Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkningar av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde är 2028. Direktavkastningskraven för restvärdesberäkning är ålders-, läges- och ortsspecifika och uppgår i genomsnitt till 5,58 procent, i ett spann mellan 4,33 och 6,62 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2,0 procent högre. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 036 883	1 016 043
Vid årets slut	1 181 494	1 036 883
Bokförda värden vid årets slut	591 505	582 104

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	589	1 062
Inköp	371	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	960	589
Ingående avskrivningar	-274	-797
Försäljningar/utrangeringar	-	560
Årets avskrivningar	-43	-38
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317	-275
Utgående redovisat värde	643	314

NOT 16 MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 910	39 867
Inköp	974	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 884	39 910
Utgående redovisat värde	40 884	39 910

NOT 17 PÅGÅENDE PROJEKT

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	8 734	895
Under året nedlagda kostnader	1 926	8 193
Försäljningar/utrangeringar	-12	-
Färdigställda projekt	-7 012	-
Kostnadsförda projekt	-198	-355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 438	8 733
Utgående redovisat värde	3 438	8 733

NOT 18 DATAPROGRAM

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073	2 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 073	2 073
Ingående avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 19 INVENTARIER OCH FORDON

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 915	9 377
Inköp	550	1 075
Försäljningar/utrangeringar	-	-538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 465	9 914
Ingående avskrivningar	-7 268	-7 134
Försäljningar/utrangeringar	-	538
Årets avskrivningar	-819	-672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 087	-7 268
Utgående redovisat värde	2 378	2 646

NOT 20 KONTORSINVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	764	764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764	764
Ingående avskrivningar	-551	-483
Årets avskrivningar	-69	-69
Utgående ackumulerade avskrivningar	-620	-552
Utgående redovisat värde	144	212

NOT 21 TILLVALSUTRUSTNING 15 ÅR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 948	8 334
Inköp	642	614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 590	8 948
Ingående avskrivningar	-2 775	-2 203
Årets avskrivningar	-615	-572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 390	-2 775
Utgående redovisat värde	6 200	6 173

NOT 22 TILLVALSUTRUSTNING 25 ÅR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 238	5 991
Inköp	224	246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 462	6 237
Ingående avskrivningar	-1 581	-1 339
Årets avskrivningar	-254	-242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835	-1 581
Utgående redovisat värde	4 627	4 656

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
HBV	40	40
	40	40

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Återbäring HBV vid årets början	489	590
Tillkommande återbäring HBV under året	203	157
Avgående återbäring HBV under året	-257	-259
	435	488

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	878	968
	878	968

NOT 26 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	25 010	1 000
	25 010	

Pågående nyemission 85 000 st aktier á kvotvärde 1 000 kr/st.

NOT 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	63 967
årets vinst	6 704
	70 671
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1,78 kronor per aktie)	44
i ny räkning överföres	70 627
	70 671

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

NOT 29 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs Kommun	405 000	490 000
	405 000	490 000

Lån med räntebindingstid

Månader	tkr	andel	ränta
0-3	6 000	1%	0,27%
4-12	-	-	-
13-24	-	-	-
25-36	45 000	11%	2,55%
37-48	90 000	22%	2,29%
49-60	79 000	20%	2,43%
61-	185 000	46%	2,30%

NOT 31 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakten finns. Samtliga ränteswappar ägs av kommunen, men betalningsströmmar överförs med oförändrade villkor till respektive bolag i koncernen.

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	399 000	399 000
Ränteswappar verkligt värde	29 554	32 586

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Personalreserveringar	3 657	3 675
Förskottsbetalda hyror	5 120	5 396
Övriga poster	2 044	2 210
	10 821	11 281

NOT 33 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2018	2017
Avskrivningar	16 923	16 536
Realisationsvinst	-	-94
Realisationsförlust	-	42
Kostnadsförda IB pågående projekt	198	355
	17 121	16 839

Utöver likvida medel, klassificerat som kassa/bank, har bolaget del av ett koncernkonto som på balansdagen uppgår till 27 902 Tkr (fg år 36 094 Tkr). Strängnäs Bostads AB har en internlimit inom koncernkontot på 10 000 Tkr (fg år 10 000 Tkr). Medlen på detta konto ligger klassificerat som fordring hos koncernföretag i årsredovisningen.

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande Fastigo	607	581
	607	581

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser som påverkar bolagets ekonomiska ställning har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

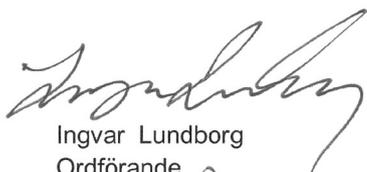
Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde Byggnader	Mark	Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Byggnader	Mark	Totalt	
21	Hägern 1	1972,99,02	7 473	234	5 409	2 298	23 371	10 570	33 941	
22	Korpen 1	1967,98,16	26 148	166	5 108	21 206	20 027	10 378	30 405	
23	Renen 1	1979,99	26 897	682	14 791	12 788	40 008	16 586	56 594	
24	Gösen 1	1983,96	35 216	399	15 899	19 716	25 118	10 454	35 572	
25	Gäddan 1	1982,96	32 203	374	14 846	17 731	25 529	10 894	36 423	
26	Flugsvampen 1	1994	34 599	517	10 810	24 306	20 400	5 600	26 000	
27	Aspsoppen 1	2003	44 023	2 200	8 637	37 586	23 000	7 400	30 400	
28	Läraren 19	2005	43 867	5 563	8 106	41 324	33 352	8 941	42 293	
30	Smörsoppen 2 och 7	2016	72 611	3 067	3 614	72 064	31 000	8 272	39 272	
31	Lergropen 13	2009	67 888	6 644	10 448	64 084	36 000	8 400	44 400	
32	Vesslan 8	2018	23 552	1 058	121	24 489	-	3 600	3 600	
40	Vannesta 3:85-3:86	-	-	974	-	974	-	1 122	1 122	
51	Wattrang 1	1954,86,96	4 141	740	3 122	1 759	4 820	1 286	6 106	
52	Lohe 13	1958	3 541	536	1 153	2 924	3 635	1 038	4 673	
53	Lohe 12	1968,96	9 484	1 281	5 591	5 174	7 008	2 335	9 343	
54	Lohe 11	1969	5 176	653	2 765	3 064	3 955	1 210	5 165	
55	Owen 1	1958,96	8 663	1 535	3 428	6 770	7 968	2 189	10 157	
56	Owen 2	1962,96,09	14 451	1 010	5 611	9 850	6 554	1 805	8 359	
57	Owen 3	1963,64,96,08	51 043	3 224	17 242	37 025	22 050	5 864	27 914	
58	De Geer 2	1967,96,08	39 225	1 004	11 934	28 295	12 987	2 097	15 084	
59	Moberg 1	1969,70,96	8 519	1 650	6 254	3 915	8 864	2 596	11 460	
60	Moberg 2	1971	4 153	740	3 342	1 551	4 448	1 250	5 698	
61	Stockenström 2	1984	3 053	459	1 301	2 211	2 731	793	3 524	
62	Fahlistedt 1	1990	15 454	1 378	5 320	11 512	12 037	2 560	14 597	
63	Duwall 3	2002	23 097	700	4 986	18 811	13 792	2 303	16 095	
71	Ängshyddan 1	1983,99	35 046	1 225	14 658	21 613	26 424	9 776	36 200	
72	Hammargården 2	1985,00	14 412	743	6 683	8 472	10 973	3 558	14 531	
73	Hammargården 4	1972	1 442	88	1 032	498	3 834	1 439	5 273	
74	Venus 1	1965,99,13	19 181	319	4 947	14 553	19 341	6 994	26 335	
75	Andra Backe 3	1990,99	82 308	1 000	30 933	52 375	53 063	18 922	71 985	
76	Andra Backe 1-2	1969,93	39 198	720	17 195	22 723	43 436	16 039	59 475	
99	Bostäder gemensamt		657		171	486				
TOTALT							592 148	545 725	186 271	731 996

Nr	Fastighet Genomsnittlig	1 rok-mindre			2 rok			3 rok			4 rok			Samtliga bostäder			
		Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Tot.yta	Yta m ²	Kr/m ²
21	Hägern	12	39	1 118	21	61	1 041	28	72	1 004	4	84	981	65	4 113	63	1 027
22	Korpen							20	88	1 252	20	102	1 240	40	3 795	95	1 246
23	Renen							48	80	1 085	32	90	1 073	80	6 712	84	1 080
24	Gösen				26	65	1 089	12	86	1 032	14	102	1 021	52	4 150	80	1 051
25	Gäddan				26	65	1 105	8	86	1 038	18	102	1 046	52	4 214	81	1 068
26	Flugsvampen	28	34	1 467	44	48	1 254						72	3 058	42	1 320	
27	Aspsoppen				36	60	1 299	6	83	1 181	6	94	1 158	48	3 222	67	1 256
28	Läraren	11	36	1 303	24	62	1 349	19	69	1 423	4	94	1 448	58	3 572	62	1 381
30	Smörsoppen				24	60	1 585	24	72	1 508				48	3 175	66	1 543
31	Vasagården				9	63	1 623	19	81	1 513	13	97	1 472	41	3 373	82	1 516
32	Vesslan	12	35	1 819	12	45	1 741						24	960	40	1 775	
	Summa Strängnäs	63	35	1 431	222	59	1 284	184	78	1 219	111	96	1 155	580	40 344	70	1 234
51	Wattrang				14	55	1 015	6	66	962				20	1 166	58	997
52	Lohe 13	3	40	1 131	9	64	995	3	77	926				15	921	61	995
53	Lohe 12	6	50	982	18	68	919	6	77	959				30	1 988	66	938
54	Lohe 11	6	49	1 038	12	62	982	7	77	936				18	1 034	57	998
55	Owen 1	5	40	1 144	17	64	980	7	77	936				29	1 819	63	985
56	Owen 2	9	38	1 156	6	61	1 068	12	76	1 017				27	1 626	60	1 058
57	Owen 3	6	41	1 149	21	62	1 047	42	77	1 009	6	89	1 004	75	5 313	71	1 024
58	De Geer				2	67	1 247	12	77	1 261	8	106	1 157	22	1 901	86	1 214
59	Moberg 1	12	51	976	18	65	923	6	84	842				36	2 287	64	919
60	Moberg 2	1	41	1 183	16	63	923	1	90	1 105				18	1 139	63	946
61	Stockenström 2				10	71	952							10	710	71	952
62	Fahlstedt				14	68	1 115	16	80	1 064	2	92	1 065	32	2 413	75	1 084
63	Duwall				10	64	1 295	18	81	1 198				28	2 087	75	1 227
	Summa Åker Styckebruk	48	45	1 062	167	64	1 008	129	78	1 050	16	98	1 094	360	24 404	68	1 035
71	Ångshyddan				20	66	1 172	26	82	1 114				52	4 018	77	1 137
72	Hammargården 2				23	57	1 174							23	1 319	57	1 174
73	Hammargården 4				12	49	1 170							12	588	49	1 170
74	Venus	6	35	1 420	15	64	1 260	21	83	1 173				42	2 903	69	1 219
75	Andra Backe 3				30	69	1 129	30	81	1 153	30	107	1 109	90	7 689	85	1 128
76	Andra Backe 1-2	30	41	1 266	44	66	1 104	34	80	1 076				108	6 846	63	1 122
	Summa Mariefred	36	40	1 288	144	64	1 150	111	81	1 124	36	105	1 114	327	23 362	71	1 143
	TOTALT	147	39	1 260	533	62	1 157	424	79	1 143	163	99	1 139	1267	88 110	70	1 154

* 2019-01-01 höjdes bostadshyrorna med 1,60 procent.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämma 2019-06-13 för fastställelse.

Strängnäs den 7 mars 2019.



Ingvar Lundborg
Ordförande



Ingrid Fäldt



Erik Berg



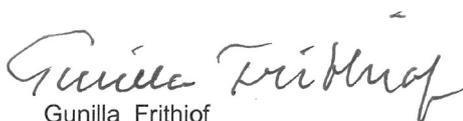
Eva Thalén Finne



Madeleine Bilberg



Aestan Orstadius



Gunilla Frithiof



Taria Bergqvist
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse
har lämnats den 19 mars 2019

KPMG AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certifikatsnummer:
175653-2015-AHSO-SWE-SWEDAC

Företaget ursprungligen certifierat:
25, mars, 2015

Certifikatets giltighet:
25, mars, 2018 - 25, mars, 2021

Härmed intygas att ledningssystemet för

Strängnäs Fastighets AB & Strängnäs Bostads AB

Vältstigen 1, 645 31, STRÄNGNÄS, Sverige

uppfyller kraven i standarden för ledningssystem för arbetsmiljö:
OHSAS 18001:2007

Detta certifikat gäller för följande omfattning:
Ägande och förvaltning av bostads- och verksamhetsfastigheter

Ort och datum:
Solna, 15, februari, 2018



Akred. nr. 1053
Certifiering av
ledningssystem
ISO/IEC 17021-1

För det utfärdande kontoret:
DNV GL - Business Assurance
Box 6046/Hemvärmsgatan 9, 171 06,
Solna, Sweden

Ann-Louise Pätt
Ledningens Representant

Brist på uppfyllandet av villkor som anges i certifieringsavtalet kan göra detta certifikat ogiltigt.
Ackrediterad enhet: DNV GL Business Assurance Sweden AB, Box 6046, 171 06 Solna, Sweden. TEL:+46 8 587 940 00. <http://assurance.dnvgl.com>



Foton ovan: Mikael Slagbrand



645 80 Strängnäs
Tel 0152-290 91
info@strangnasbostadsab.se
www.strangnasbostadsab.se