

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Strängnäs Fastighets AB

556665-3100

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Leif Hård, ordf
Eva Thalén Finné, 1 vice ordf
Monika Eriksson Bertilsson, 2 vice ordf.
Gunnar Bjälkebring
Ingrid Fäldt
Stefan Hilmersson
Anders Kroné

Ersättare

Dennis Andersson
Lennart Andersson
Annika Gustafsson
Björn Gutenberg

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 13 juni.

Verkställande direktör

Tarja Bergqvist

Revisorer

KPMG AB

Huvudansvarig revisor: Susann Eriksson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård

Ersättare: Kjell Oretorp

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 cirka 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 2019 fått nyemissionen till dotterbolaget Strängnäs Bostads AB 2018 registrerad hos Bolagsverket. Detta gör det nya aktiekapitalet utdelningsbart först från och med 2019, då också anteciperad utdelning till moderbolaget börjar tillämpas.

Den 1 januari övergick merparten av koncernens personal till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB. Endast cirka 10 personer som enbart arbetar med bostadsförvaltning kvarstår i dotterbolaget. Koncernens gemensamma kostnader är också överförda till moderbolaget, från vilket numera fördelning och fakturering av dessa kostnader sker i motsatt riktning. Detta har påverkat omsättningen i båda bolagen 2019.

Under 2019 genomfördes i enlighet med ägardirektivet en åttonde kundundersökning för bolagets lokalhyresgäster med hjälp AktivBo. Andelen nöjda lokalhyresgäster har ökat från 64,9 till 69,9 procent en förbättring med 5 procentenheter. För denna stora förbättring vann bolaget ett pris för branschens största förbättring under 2019. Under inledningen av 2019 höjdes hyrorna inte eftersom moderbolaget istället

skulle erhålla en utökad utdelning från dotterbolaget under 2019. 2020 höjdes hyrorna med i genomsnitt cirka 0,5 procent.

Försäkringar

Samtliga bebyggda fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

Investeringar och pågående produktion

Under året har det investerats totalt 40,1 Mkr i fastigheter och pågående projekt. 2,6 Mkr har investerats i IT-utveckling avseende en helt ny kundportal. Koncerngemensamma maskiner och inventarier som övertogs från dotterbolaget har resulterat i en investering om 2,3 Mkr. Under 2019 har det investerats 17,0 Mkr i gruppboendet i kv. Svalan, 12,5 Mkr i den ombyggda förskolan i Stallarholmen, 1,5 Mkr i nya tvättstugor i Kristinagårdens äldreboende, 1,5 Mkr i akustikåtgärder i skolor och gymnasium. Vid sidan av detta har även en större mängd lokalanpassningar genomförts för cirka 1,5 Mkr.

Försäljningar

Fastigheten Fogdö prästgård 3:4 såldes 2019-07-01 för 6,4 Mkr, vilket gav en realisationsvinst om 0,9 Mkr.

Underhåll

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 16,9 Mkr.

Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande:

Renovering av Stallarholmens förskola 3,6 Mkr, renovering sporthallen på Åkersskolan 1,2 Mkr, renovering Mariefreds rådhus 1,1 Mkr, renovering sporthall och inre ytskikt i Stallarholmsskolan 1,0 Mkr, renovering lägenheter i Kristinagården 0,9 Mkr och i Hammargården 0,8 Mkr, renovering förskolan Nyponet 0,8 Mkr. Vid sidan av detta har i flertalet fastigheter utförts; yttre miljöåtgärder för 1,6 Mkr, energibesparingsåtgärder 1,5 Mkr. Härutöver har en stor mängd av mindre åtgärder vidtagits i flertalet fastigheter för totalt 4,4 Mkr.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget har varit arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001 sedan 2015. Beslut om att pausa själva certifieringen togs under året. Vi kommer dock att fortsätta arbetet enligt samma upplägg vilket bland annat innebär fortsatta internerrevisioner. Detta görs för att under en period fokusera på bolagets kvalitetsarbete. Vi behöver skapa en naturlig plattform för arbetsmiljöarbetet genom att arbeta in detta i våra verksamhetsprocesser och få det att bli en naturlig del av vårt dagliga arbete.

Skyddskommittén har fyra regelbundna möten varje år där skadeärenden, tillbudsrapporter, avvikelserapportering, sjukfrånvarostatistik och annan arbetsmiljörelaterad statistik behandlas. Vi har under året också initierat en form för samverkansarbete, där vi framöver kommer att öka personalens inflytande genom återkommande möten där personalrepresentanter träffar representanter från företagsledningen för information och dialog.

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 är anmälda till Allmännyttans klimatinitiativ som är ett branschspecifikt projekt med fokus på Agenda 2030 och vi har 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 bland annat med att proaktivt följa upp och sätta mål för kort- och långtidssjukfrånvaro, samt för olyckor och tillbud. 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

De under 2019 införda ränteavdragsbegränsningarna har inte påverkat bolagen under 2019. När räntorna ökar framöver kan dock avdragsrätten komma att begränsas och därigenom skattebelastningen öka.

Ägaren, och tillika hyresgästen, Strängnäs kommun har mycket omfattande investeringsplaner framöver som kan komma att belasta bolaget negativt avseende soliditet, ränterisk och kreditvärdighet, i det fall bolaget ska producera allt i denna plan, i den takt som planen anger.

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

I slutet av 2019 överlät Strängnäs kommun samtliga aktier i bolaget Strängnäs Fastighets AB till det nybildade koncernmoderbolag Strängnäs kommunföretag AB (559223-9965). Detta bolag är därmed från 2019 bolagets nya ägare och moderbolaget i den nybildade bolagskoncernen.

Bolaget är numera dotterbolag i en koncern där Strängnäs Bostads AB i sin tur är helägt dotterbolag. Bolagets dotterbolag 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. Den nyemission som genomfördes under 2018 har först 2019 blivit färdigregistrerad hos Bolagsverket.

Ägardirektiv

Som tidigare ägare till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställde Strängnäs kommun ägardirektiv för 2020. Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2019-05-27 och överlämnades vid bolagsstämman 2019-06-13. 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.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	339 722	329 435	322 409	323 812	306 899
Resultat efter finansiella poster	30 012	10 861	29 731	52 592	17 994
Balansomslutning	1 589 476	1 595 724	1 677 424	1 676 212	1 585 999
Antal anställda	92	95	94	92	94
Soliditet (%)	16,90	15,28	13,97	12,56	11,00
Avkastning på totalt kap. (%)	3,52	3,03	3,56	5,06	3,09
Avkastning på eget kap. (%)	11,17	4,45	12,69	24,98	10,32

Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	238 273	222 251	216 001	221 454	208 087
Resultat efter finansiella poster	17 885	3 087	21 291	44 673	12 186
Balansomslutning	1 123 901	1 128 777	1 129 385	1 124 817	1 061 044
Antal anställda	83	0	0	0	0
Soliditet (%)	17,87	16,42	16,16	14,70	12,61
Avkastning på totalt kap. (%)	2,95	2,61	3,48	5,74	3,01
Avkastning på eget kap. (%)	8,90	1,67	11,66	27,02	9,11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 17,9 Mkr (3,1 Mkr). I koncernen uppgår omsättningen till 340 Mkr (329 Mkr) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 30,0 Mkr (10,9 Mkr). Nettoresultatet blev 14,3 Mkr i moderbolaget (2,8 Mkr) och 23,7 Mkr i koncernen (9,5 Mkr).

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	40 000	2 950	140 876	243 826
Uppskrivningsfond			1 161		1 161
Årets resultat				23 664	23 664
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	4 111	164 540	268 651

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	2 950	40 000	79 589	2 835	185 375
Uppskrivningsfond		1 161				1 161
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				2 835	-2 835	0
Årets resultat					14 346	14 346
Belopp vid årets utgång	60 000	4 111	40 000	82 424	14 346	200 881

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 424 015
överkursfond	40 000 000
årets vinst	14 345 778
	136 769 793

disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 769 793

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		319 152	321 355
Förvaltningsuppdrag		4 217	2 324
Övriga rörelseintäkter	1	16 353	5 756
		339 722	329 436
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-192 461	-193 112
Personalkostnader	3	-48 154	-46 750
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-42 568	-41 394
Övriga rörelsekostnader		-707	0
		-283 890	-281 257
Rörelseresultat		55 832	48 179
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	165
Borgensavgifter		-3 865	-4 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 044	-33 319
		-25 820	-37 317
Resultat efter finansiella poster		30 012	10 862
Skatt på årets resultat		-5 748	-2 193
Uppskjuten skatt	6	-601	827
Årets resultat		23 664	9 495
Moderbolagets andel av årets resultat		14 346	2 835

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not	2019-12-31	2018-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	2 158	0
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		446	2 298
		2 604	2 298

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 9, 10	1 457 937	1 458 324
Markanläggningar	11	11 139	11 830
Inventarier, verktyg och installationer	12	12 175	13 349
Pågående nyanläggningar	13	29 558	20 300
		1 510 809	1 503 803

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	80	80
Andra långfristiga fordringar	15	1 688	1 925
		1 768	2 005

Summa anläggningstillgångar		1 515 181	1 508 106
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		284	77
		284	77

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		568	707
Fordringar hos Strängnäs Kommun	16	56 858	71 207
Aktuella skattefordringar		3 006	2 045
Övriga fordringar		405	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 168	13 204
		74 005	87 537

Kassa och bank

6 3

Summa omsättningstillgångar

74 295 87 618

SUMMA TILLGÅNGAR

1 589 476 1 595 724

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital	60 000	60 000
Övrigt tillskjutet kapital	40 000	40 000
Reserver	4 111	2 950
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	164 541	140 877
Summa eget kapital	268 652	243 827

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	23 342	22 740
	23 342	22 740

Långfristiga skulder

18, 19

Skulder till Strängnäs kommun	1 247 000	1 277 000
	1 247 000	1 277 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	23 784	25 990
Övriga skulder	7 633	8 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 065	17 579
	50 482	52 157

20

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 589 476 1 595 725

48

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2019 2018

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		55 832	48 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21	37 742	41 641
Erhållen utdelning		4	4
Erhållen ränta		85	165
Erlagd ränta		-25 544	-38 287
Betald inkomstskatt		-6 709	-3 138
		61 410	48 564
Förändring av varulager		-208	34
Förändring av kundfordringar		139	-243
Förändring av kortfristiga fordringar		14 354	78 737
Förändring av leverantörsskulder		-2 206	-6 412
Förändring av kortfristiga skulder		167	1 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 656	122 524

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-60 436	-37 915
Sålda materiella anläggningstillgångar		16 546	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		237	371
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 653	-37 544

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-30 000	-85 000
Aktieägartillskott			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	-85 000

Årets kassaflöde		3	-20
Likvida medel vid årets början		3	23
Likvida medel vid årets slut		6	3

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		216 044	218 367
Lokalvård		4 881	0
Förvaltningsuppdrag		4 217	3 039
Aktiverat arbete för egen räkning		685	0
Övriga rörelseintäkter	1	12 447	844
		238 273	222 251
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-131 304	-165 514
Övriga kostnader		-2 727	-2 843
Personalkostnader	3	-45 223	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-26 120	-24 471
Övriga rörelsekostnader		-702	0
		-206 076	-192 828
Rörelseresultat	22	32 197	29 423
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från andelar i koncernföretag		951	45
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 266	-26 383
		-14 312	-26 336
Resultat efter finansiella poster		17 885	3 087
Skatt på årets resultat	23	-2 783	-278
Uppskjuten skatt	6	-756	26
Årets resultat		14 346	2 835

48

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not	2019-12-31	2018-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	2 158	0
		2 158	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8, 10	816 867	802 944
Markanläggningar	11	10 553	11 187
Mark	9	64 619	63 874
Pågående nyanläggningar	13	6 298	16 863
Inventarier	12	1 784	0
		900 121	894 868

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24	148 010	148 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	1 222	1 491
		149 272	149 541

Summa anläggningstillgångar		1 051 551	1 044 409
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		125	77
		125	77

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90	87
Fordringar hos Strängnäs kommun	16	58 078	71 126
Aktuella skattefordringar		416	390
Övriga fordringar		1 278	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 363	12 326
		72 225	84 291

Summa omsättningstillgångar		72 350	84 368
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 123 901	1 128 777
-------------------------	--	------------------	------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

25, 26

Bundet eget kapital

Aktiekapital

60 000

60 000

Uppskrivningsfond

4 111

2 950

64 111

62 950

Fritt eget kapital

Överkursfond

40 000

40 000

Balanserad vinst eller förlust

82 424

79 589

Årets resultat

14 346

2 835

136 770

122 424

Summa eget kapital

200 881

185 374

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14 416

13 660

Summa avsättningar

14 416

13 660

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

18, 19

842 000

872 000

Summa långfristiga skulder

842 000

872 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

13 863

15 898

Skulder till koncernföretag

38 158

30 556

Övriga skulder

4 074

4 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

10 509

6 755

Summa kortfristiga skulder

66 604

57 743

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 123 901

1 128 777

SE

Moderbolagets

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2019

2018

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		32 197	29 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21	26 593	24 519

Erhållen utdelning		953	47
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		-14 933	-27 129
Betald inkomstskatt		-2 809	-2 342
		42 002	24 518

Förändring av varulager		-48	34
Förändring av kundfordringar		-3	-65
Förändring av kortfristiga fordringar		12 095	79 142
Förändring av leverantörsskulder		-2 035	2 798
Förändring av kortfristiga skulder		10 563	-5 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 574	100 957

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 147	-16 274
Sålda materiella anläggningstillgångar		7 304	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		269	-84 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 574	-100 957

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-30 000	
Aktieägartillskott			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	0

Årets kassaflöde		0	0
-------------------------	--	----------	----------

Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		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.

Intäkter

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

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.

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.

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	-
Markanläggningar	20 år
Fasader	20-50 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

SE

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.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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).

Not 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 2019-12-31 finns inga varsel inlämnade.

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

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

Not 1 Övriga intäkter Koncernen

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster m.m.	1 325	1 418
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	5 942	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	36	0
Vinst vid avyttring av fordon	359	0
Aktiverat arbete för egen räkning	1 047	678
Lokalvård	4 932	303
Övrigt	2 712	3 357
	16 353	5 756

Moderbolaget

	2019	2018
Ersättningar från hyresgäster m.m.	254	222
Fakturerade administrativa tjänster	6 513	0
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	874	0
Vinst vid avyttring av fordon	104	0
Övrigt	4 701	622
	12 446	844

Not 2 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2019	2018
Revisionsuppdrag KPMG	290	125
Andra uppdrag KPMG		9
Lekmannarevision	29	39
	319	173

Moderbolaget

	2019	2018
Revisionsuppdrag KPMG	228	63
Andra uppdrag KPMG		9
Lekmannarevision	29	0
	257	72

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	63	63
Män	29	32
	92	95
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 532	1 365
Övriga anställda	31 731	30 138
Övriga personalkostnader	1 114	1 219
	34 377	32 722
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	694	1 260
Pensionskostnader för övriga anställda	2 629	2 819
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 455	9 747
	13 778	13 826
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 155	46 548

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

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 569 Tkr (654 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 enligt bolagets kollektivavtalade ITP2-lösning hos Alecta. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Den 1 januari övergick merparten av bolagets personal till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB. Endast cirka 10 personer som enbart arbetar med bostadsförvaltning kvarstår i dotterbolaget Strängnäs Bostads AB.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	45 %
Andel män i styrelsen	57 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Handwritten mark

Moderbolaget

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	59	0
Män	24	0
	83	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 571	0
Övriga anställda	30 076	0
Övriga personalkostnader	745	0
	32 392	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	554	0
Pensionskostnader för övriga anställda	2 370	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 907	0
	12 831	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 223	0

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

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 301 Tkr (0 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 enligt bolagets kollektivavtalade ITP2-lösning hos Alecta. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Den 1 januari övergick merparten av bolagets personal till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB. Endast cirka 10 personer som enbart arbetar med bostadsförvaltning kvarstår i dotterbolaget Strängnäs Bostads AB.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	45 %
Andel män i styrelsen	57 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

**Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar
Koncernen**

	2019	2018
Byggnader	39 808	38 872
Tillval	872	869
Markanläggningar	775	766
Maskiner, inventarier och fordon	638	887
Immateriella anläggningstillgångar	475	
	42 568	41 394

Moderbolaget

	2019	2018
Byggnader	24 480	23 748
Markanläggningar	718	723
Immateriella anläggningstillgångar	475	0
Maskiner, inventarier och fordon	447	0
	26 120	24 471

**Not 5 Resultat från finansiella poster
Koncernen**

	2019	2018
Ränteintäkter och finansiella poster	85	165
Räntekostnader	-30	-13
Räntekostnader fastighetslån	-22 787	-34 011
Kommunal borgensavgift	-3 865	-4 168
Aktiverad ränta	773	705
Utdelning på andelar i andra företag	4	4
	-25 820	-37 318

Moderbolaget

	2019	2018
Resultat från andelar i koncernföretag	951	45
Räntekostnader	-28	-9
Räntekostnader fastighetslån	-13 077	-23 841
Kommunal borgensavgift	-2 633	-2 697
Aktiverad ränta	471	164
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
Ränteintäkter	1	0
	-14 313	-26 336

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 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	2 633	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 633	
Årets avskrivningar	-475	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475	
Utgående redovisat värde	2 158	

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	2 633	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 633	
Årets avskrivningar	-475	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475	
Utgående redovisat värde	2 158	

**Not 8 Byggnader
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 816 799	1 787 538
Inköp	44 417	29 260
Försäljningar/utrangeringar	-8 624	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 852 592	1 816 798
Ingående avskrivningar	-461 032	-422 161
Försäljningar/utrangeringar	3 024	0
Årets avskrivningar	-39 817	-38 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 825	-461 033
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	1 352 567	1 353 565
Bokfört värde byggnader	1 352 566	1 353 566
Bokfört värde mark	105 370	104 758
	1 457 936	1 458 324

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 021 036	1 015 328
Inköp	44 003	5 708
Försäljningar/utrangeringar	-8 624	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 056 415	1 021 036
Ingående avskrivningar	-218 092	-194 344
Försäljningar/utrangeringar	3 024	0
Årets avskrivningar	-24 480	-23 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 548	-218 092
Utgående redovisat värde	816 867	802 944
Bokfört värde byggnader	816 867	802 944
Bokfört värde mark	64 619	63 874
	881 486	866 818

**Not 9 Mark
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 758	103 784
Inköp		974
Försäljningar/utrangeringar	-548	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 210	104 758
Årets uppskrivningar	1 161	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	
Utgående redovisat värde	105 371	104 758

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 874	63 874
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 458	63 874
Årets uppskrivningar	1 161	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	0
Utgående redovisat värde	64 619	63 874

**Not 10 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 454 291	2 284 753
Vid årets slut	2 445 057	2 454 291
Bokförda värden vid årets slut	1 457 937	1 458 324

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 2029. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 5,82 procent, i ett spann mellan 5,78 och 6,13 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 272 797	1 247 870
Vid årets slut	1 229 591	1 272 797
Bokförda värden vid årets slut	881 486	866 818

Not 11 Markanläggningar Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 328	13 718
Inköp	296	1 610
Försäljningar/utrangeringar	-292	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 332	15 328
Ingående avskrivningar	-3 498	-2 733
Försäljningar/utrangeringar	80	0
Årets avskrivningar	-775	-766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 193	-3 499
Utgående redovisat värde	11 139	11 829

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 368	13 129
Inköp	296	1 239
Försäljningar/utrangeringar	-292	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 372	14 368
Ingående avskrivningar	-3 181	-2 458
Försäljningar/utrangeringar	80	
Årets avskrivningar	-718	-723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 819	-3 181
Utgående redovisat värde	10 553	11 187

**Not 12 Inventarier
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 800	28 384
Inköp	2 269	1 416
Försäljningar/utrangeringar	-10 159	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 910	29 800
Ingående avskrivningar	-16 452	-14 695
Försäljningar/utrangeringar	8 217	0
Årets avskrivningar	-1 501	-1 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 736	-16 452
Utgående redovisat värde	12 174	13 348

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	446	446
Inköp	2 269	0
Försäljningar/utrangeringar	-46	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 669	446
Ingående avskrivningar	-446	-446
Försäljningar/utrangeringar	8	0
Årets avskrivningar	-447	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-885	-446
Utgående redovisat värde	1 784	0

**Not 13 Pågående projekt
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20 300	16 317
Under året nedlagda kostnader	54 749	17 875
Försäljningar/utrangeringar	-761	-205
Färdigställda projekt	-43 926	-13 439
Kostnadsförda projekt	-805	-247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 557	20 301
Utgående redovisat värde	29 557	20 301

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	16 863	7 583
Under året nedlagda kostnader	34 870	15 949
Försäljningar/utrangeringar	-761	-193
Färdigställda projekt	-43 926	-6 427
Kostnadsförda projekt	-749	-48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 297	16 864
Utgående redovisat värde	6 297	16 864

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
HBV	80	80
	80	80

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
HBV	40	40
	40	40

**Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Återbäring HBV vid årets början	501	510
Tillkommande återbäring HBV under året	300	249
Avgående återbäring HBV under året	-175	-257
Jämningsmoms	1 062	1 424
	1 688	1 925

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Jämningsmoms	1 062	1 424
Återbäring HBV vid årets början	67	22
Tillkommande återbäring HBV under året	94	45
	1 222	1 491

**Not 16 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	12 259	12 295
Förutbetalda försäkringspremier	0	25
Övriga interimfordringar	104	6
Övriga poster	805	878
	13 168	13 204

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	12 259	12 295
Förutbetalda försäkringspremier	0	25
Övriga interimfordringar	104	6
	12 363	12 326

**Not 18 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs kommun	1 247 000	1 277 000
	1 247 000	1 277 000

Moderbolaget

2019-12-31 2018-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skuld till Strängnäs kommun	842 000	872 000
	842 000	872 000

Lån med räntebindningstid

Månader	Tkr	Andel	Ränta
0-3	321 400	38%	0,45%
4-12			
13-24			
25-36			
37-48	80 000	10%	2,33%
49-60			
61-	440 600	52%	2,26%

Not 19 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.

2019-12-31 2018-12-31

Skulder

Ränteswappar redovisat värde	919 600	879 600
Ränteswappar verkligt värde	82 644	75 088

Moderbolaget

2019-12-31 2018-12-31

Skulder

Ränteswappar redovisat värde	520 600	480 600
Ränteswappar verkligt värde	56 252	45 535

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 787	5 750
Övriga poster	8 017	8 171
Personalreserveringar	5 263	3 657
	19 067	17 578

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	284	631
Övriga poster	6 032	6 127
Personalreserveringar	4 193	0
	10 509	6 758

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

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	42 568	41 394
Kostnadsförda IB pågående projekt	805	247
Realisationsvinst	-6 337	0
Realisationsförlust	707	0
	37 743	41 641

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	26 120	24 471
Kostnadsförda IB pågående projekt	749	48
Realisationsvinst	-978	0
Realisationsförlust	702	0
	26 593	24 519

**Not 22 Transaktioner med närstående
Moderbolaget**

	2019	2018
Inköp	0,53 %	23,38 %
Försäljning	4,70 %	0,82 %

SC

Not 23 Årets skattekostnad
Moderbolaget
Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 885		3 087
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-3 827	22,00	-679
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,54	96	16,22	-501
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5,30	948	-29,22	902
Redovisad effektiv skatt	15,56	-2 783	8,99	-278

Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	110 010	148 010
				148 010

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	215 745	10 269

Not 25 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2019-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	82 424
överkursfond	40 000
årets vinst	14 346
	136 770

disponeras så att i ny räkning överföres	136 770
---	---------

Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	60 000	1 000
	60 000	

**Not 27 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande Fastigo	627	607
	627	607

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

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

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämma 2020-06-11 för fastställelse.

Strängnäs den 27 februari 2020



Leif Hård
Ordförande



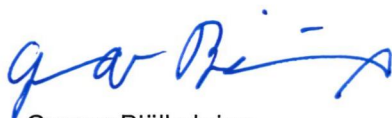
Eva Thalén Finné



Ingrid Fäldt



Stefan Hilmerzon



Gunnar Bjälkebring



Monika Eriksson Bertilsson



Anders Kroné



Tarja Bergqvist
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2020

KPMG AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Strängnäs Fastighets AB, org. nr 556665-3100

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Strängnäs Fastighets AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Strängnäs Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den

18 mars 2020

KPMG AB



Susann Eriksson

Auktoriserad revisor