

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Strängnäs Fastighets AB

556665-3100

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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
Magnus Stuart
Anders Kroné

Ersättare

Dennis Andersson
Lennart Andersson
Annika Gustafsson
Björn Gutenberg

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 11 juni.

Verkställande direktör

Tarja Bergqvist

Revisorer

KPMG AB

Huvudansvarig revisor: Susann Eriksson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer:

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

Under 2020 har ingen kundundersökning genomfört med anledning av pågående pandemi.

Medarbetarundersökning har genomförts under 2020. Resultatet har förbättrats avsevärt och tidigare års tillfälliga nedgång för ledarskapsindex är nu på god väg att återställas. Bolaget har mellan 2019 och 2020 minskat Medarbetarindex något från 86,5 till 85,7 procent. Ledarskapsindex har mellan 2019 och 2020 ökat från 81,1 till 84,7 procent.

Organisationen har under året anpassats lite efter genomförda processkartläggningar.

Fastighetsrelaterade frågor inom koncernen som tidigare varit uppdelade inom och mellan bolagen har nu samlats under en koncerngemensam Fastighetsavdelning. Även inom kundförvaltningen har liknande åtgärder vidtagits, även om vissa kundrelaterade ärenden inom kärnverksamheten fortfarande hanteras inom respektive bolag.

Det processarbete som har inletts under året har inte bara påverkat organisationen, utan har även identifierat behovet att digitalisera fler arbetsområden, främst inom ramen för nuvarande systemlösningar. Även behovet av strategisk informationshantering har tydliggjorts.

Pandemins effekter på verksamhetsåret 2020 är begränsad. Sjukfrånvaron har periodvis ökat marginellt, främst på grund av karantän och hemgång vid upplevda symtom. Antalet affärsdrivande lokaler inom bolaget är begränsat till ett fåtal. Två av lokalerna har erhållit tillfälliga hyresrabatter och statligt stöd har sökts och utbetalats. Vissa pågående ombyggnader har påverkat entreprenörens bemanning med resultatet att projekten försenats något, dock utan menlig påverkan.

Lönerevisionen för 2020 blev senarelagd och någon avtalad löneökning har inte påverkat resultatet för 2020. Under 2021 kommer lönerevision att ske för 2020 och 2021 samtidigt med viss retroaktivitet.

Arbetet med affärsplanen har utvecklats ytterligare med tydligare koppling till Agenda 2030.

Nya modeller för medarbetarsamtal och lönesättning har införts under året.

Bolaget har under året förlängt hyresavtalen för de inhyrda gymnasielokalerna på gamla P10 i Strängnäs. Några lokaler kommer att lämnas och övriga avtal som skulle gå ut 2023 är nu förlängda till 2035. En kraftigt sänkt hyra erhöles redan från och med oktober 2020. Denna överenskommelse har resulterat i att planerna på att bygga ett nytt bildningscentrum i Strängnäs är nedlagda.

Pågående försäljning av mark från Strängnäs Fastighets AB, för externt uppförande av Trygghetsboenden i Stallarholmen och Strängnäs, kommer att kraftigt begränsa kommande investeringsbehov i dotterbolaget Strängnäs Bostads AB där detta uppdrag tidigare låg.

Försäkringar

Samtliga bebyggda fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

Investeringar och pågående produktion

Under året har det investerats totalt 27,3 Mkr i fastigheter och pågående projekt. 0,1 Mkr har investerats i verksamhetsutveckling. I koncerngemensamma maskiner och inventarier har investerats 0,4 Mkr. Under 2020 har det investerats 10,7 Mkr i ny förskola Tryffelstråket, 2,7 Mkr i om- och tillbyggnad Mariefredsskolan, 2,3 Mkr i kök Finningeskolan, 2,0 Mkr i omklädningsrum räddningstjänsten, 1,7 Mkr i akustikåtgärder i skolor, 1,5 Mkr i nya tvättstugor i Kristinagårdens äldreboende. Vid sidan av detta har även en större mängd lokalanpassningar genomförts för cirka 4,0 Mkr.

Försäljningar

Fastigheten Näsbyholm 3:43 (Häradsskolan) såldes 2020-12-01 för 7,2 Mkr, vilket gav en realisationsvinst om 1,3 Mkr.

Underhåll

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 18,5 Mkr.

Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande:

Underhåll av Strängnäs brandstation 3,5 Mkr, renovering av källare Tosteröskolan 2,0 Mkr, renovering av boenderum Kristinagårdens äldreboende 1,1 Mkr, ombyggnad kök Mariefredsskolan 1,0 Mkr, takarbete Stallarholmens gymnastiksal 0,9 Mkr, fasadrenovering och dränering Paulinska skolan 0,8 Mkr, renovering boenderum Hammargårdens äldreboende 0,7 Mkr, ombyggnad kök Finningeskolan 0,6 Mkr.

Härutöver har en stor mängd av mindre åtgärder vidtagits i flertalet fastigheter för totalt 7,9 Mkr.

Egenvärdering av fastigheter

I slutet av 2020 genomfördes en egenvärdering av samtliga fastigheter. Egenvärderingen är gjord med hjälp av programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. Ett fåtal fastigheter har för låg hyressättning och därigenom för låg avkastning. Då detta

kommer att rättas till inom ramen för den avtalade självkostnadshyresmodellen under kommande år, bedöms inga nedskrivningsbehov föreligga per 2020-12-31.

Hållbarhetsupplysningar

Bolagets tidigare arbetsmiljöcertifiering enligt OHSAS 18001 sedan 2015 avbröts på egen begäran under 2019. Vi fortsätter dock arbetet enligt samma upplägg vilket bland annat innebär fortsatta internrevisioner. Avbrottet har gjorts 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 regelbundna möten varje år där skadeärenden, tillbudsrapporter, avvikelserapportering, sjukfrånvarostatistik och annan arbetsmiljörelaterad statistik behandlas. Vi har en form för samverkansarbete, där vi ökar 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. Under slutet av året har vi infört ett veckobaserat enkätverktyg för att snabbare följa upp personalens trivsel och uppfattningar. Vi arbetar med så kallade 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 fokus på Agenda 2030 och vi har beslutat att framöver försöka finansiera nyproduktion och större ombyggnader med så kallade Gröna lån.

Vi har under året utvecklat medarbetarsamtalen och den individuell lönesättning. 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 2020. När räntorna ökar framöver kan dock avdragsrätten komma att begränsas och därigenom skattebelastningen öka.

Ägarbolagets ägare, 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.

Den flytt av personal och gemensamma kostnader som genomförts från dotterbolaget till moderbolaget under 2019 har öppnat för ökat samarbete med Strängnäs kommun enligt gällande upphandlingsregler. Under året har avtal skrivits om samarbete beträffande kommunikation, arbete med ökat samarbete inom IT inlett och samarbete inom kundmottagning diskuterats. Samarbeten handlar främst om att bolagen

köper administrativa tjänster från Strängnäs kommun.

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 nu 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.

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. Efter antagandet av de nya ägardirektiven har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv.

Inga nya ägardirektiv överlämnades vid bolagsstämman i juni 2020 med anledning av den nya koncernbildningen, utan detta gjordes först i januari 2021 att gälla från och med 2021.

I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning. Strängnäs Fastighets AB upprättar ägardirektiv för dotterbolaget Strängnäs Bostads AB.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Top right: "PB d"
Middle: "Kop" (likely Kopparberg)
Bottom right: "Ull" and "FF" (likely initials)

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	339 349	339 722	329 435	322 409	323 812
Resultat efter finansiella poster	29 374	30 012	10 861	29 731	52 592
Balansomslutning	1 589 052	1 589 476	1 595 724	1 677 424	1 676 212
Antal anställda	93	92	95	94	92
Soliditet (%)	18,43	16,90	15,28	13,97	12,56
Avkastning på totalt kap. (%)	3,42	3,52	3,03	3,56	5,06
Avkastning på eget kap. (%)	10,03	11,17	4,45	12,69	24,98

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	238 294	238 273	222 251	216 001	221 454
Resultat efter finansiella poster	24 206	17 885	3 087	21 291	44 673
Balansomslutning	1 109 383	1 123 901	1 128 777	1 129 385	1 124 817
Antal anställda	84	83	0	0	0
Soliditet (%)	19,98	17,87	16,42	16,16	14,70
Avkastning på totalt kap. (%)	3,52	2,95	2,61	3,48	5,74
Avkastning på eget kap. (%)	10,92	8,90	1,67	11,66	27,02

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 24,2 Mkr (17,9 Mkr). I koncernen uppgår omsättningen till 339 Mkr (340 Mkr) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 29,4 Mkr (30,0 Mkr). Nettoresultatet blev 20,8 Mkr i moderbolaget (14,3 Mkr) och 24,3 Mkr i koncernen (23,7 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	4 111	164 540	268 651
Årets resultat				24 251	24 251
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	4 111	188 791	292 902

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	4 111	40 000	82 424	14 346	200 881
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				14 346	-14 346	0
Årets resultat					20 751	20 751
Belopp vid årets utgång	60 000	4 111	40 000	96 770	20 751	221 632

[Handwritten signatures and initials]

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	96 769 793
överkursfond	40 000 000
årets vinst	20 750 988
	157 520 781

disponeras så att i ny räkning överföres	157 520 781
---	-------------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "CR", "B", "Q", "M", "R", "H", "JF".

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		323 045	319 152
Förvaltningsuppdrag		3 558	4 217
Övriga rörelseintäkter	1	12 746	16 353
		339 349	339 721
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-194 130	-192 461
Personalkostnader	3	-46 983	-48 154
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-43 871	-42 568
Övriga rörelsekostnader		-112	-707
		-285 096	-283 889
Rörelseresultat		54 253	55 832
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111	85
Borgensavgifter		-3 773	-3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 221	-22 044
		-24 879	-25 820
Resultat efter finansiella poster		29 374	30 012
Skatt på årets resultat		-4 152	-5 748
Uppskjuten skatt	6	-971	-601
Årets resultat		24 251	23 663
Moderbolagets andel av årets resultat		20 751	14 346

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	2 107	2 158
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	8	1 876	446
		3 983	2 605

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10, 11	1 469 933	1 457 937
Markanläggningar	12	12 210	11 139
Inventarier, verktyg och installationer	13	11 084	12 175
Pågående nyanläggningar	14	24 620	29 558
		1 517 847	1 510 810

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	80	80
Andra långfristiga fordringar	16	1 535	1 688
		1 615	1 768

Summa anläggningstillgångar

1 523 445

1 515 183

R
G
B
a
ME
H
H

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

116

284

116

284

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

963

568

Fordringar hos Strängnäs Kommun

17

50 235

56 858

Aktuella skattefordringar

5 094

3 006

Övriga fordringar

403

405

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

8 780

13 168

65 475

74 004

Kassa och bank

17

6

Summa omsättningstillgångar

65 608

74 294

SUMMA TILLGÅNGAR

1 589 053

1 589 477

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "AF", and "R".

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not	2020-12-31	2019-12-31
-----	------------	------------

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	4 111
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	188 792	164 541

Summa eget kapital	292 903	268 652
---------------------------	----------------	----------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	24 312	23 342
	24 312	23 342

Långfristiga skulder

19, 20

Skulder till Strängnäs kommun	1 217 000	1 247 000
	1 217 000	1 247 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	26 309	23 784
Övriga skulder	12 259	7 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 270	19 065
	54 838	50 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 589 053	1 589 475
------------------	------------------

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not 2020 2019

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 54 253 55 832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. 21 42 834 37 742

Erhållen utdelning 4 4
Erhållen ränta 111 85
Erlagd ränta -24 994 -25 544
Betald inkomstskatt -6 240 -6 709
65 968 61 410

Förändring av varulager 169 -208
Förändring av kundfordringar -395 139
Förändring av kortfristiga fordringar 11 013 14 354
Förändring av leverantörsskulder 2 525 -2 206
Förändring av kortfristiga skulder 1 830 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten 81 109 73 656

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -58 991 -60 436
Sålda materiella anläggningstillgångar 7 740 16 546
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar 153 237
Kassaflöde från investeringsverksamheten -51 098 -43 653

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde 11 3

Likvida medel vid årets början 6 3
Likvida medel vid årets slut 17 6

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		215 525	216 044
Lokalvård		5 345	4 881
Förvaltningsuppdrag		3 558	4 217
Aktiverat arbete för egen räkning		1 905	685
Övriga rörelseintäkter	1	11 960	12 447
		238 294	238 273
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-128 072	-131 304
Övriga kostnader		-1 927	-2 727
Personalkostnader	3	-42 634	-45 223
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-27 265	-26 120
Övriga rörelsekostnader		-112	-702
		-200 010	-206 076
Rörelseresultat	23	38 284	32 197
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från andelar i koncernföretag		818	951
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 898	-15 266
		-14 078	-14 312
Resultat efter finansiella poster		24 206	17 885
Skatt på årets resultat	24	-2 821	-2 783
Uppskjuten skatt	6	-634	-756
Årets resultat		20 751	14 346

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CP", "PB", "ME", and "FF".

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	7	1 700	2 158
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	8	1 876	0
		3 576	2 158

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9, 11	803 152	816 867
Markanläggningar	12	9 617	10 553
Mark	10	63 526	64 619
Pågående nyanläggningar	14	16 501	6 298
Inventarier	13	1 734	1 784
		894 530	900 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25	148 010	148 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	1 070	1 222
		149 120	149 272

Summa anläggningstillgångar 1 047 226 1 051 551

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		116	125
		116	125

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	90
Fordringar hos Strängnäs kommun	17	51 344	58 078
Aktuella skattefordringar		1 086	416
Övriga fordringar		1 193	1 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8 358	12 363
		62 041	72 225

Summa omsättningstillgångar 62 157 72 350

SUMMA TILLGÅNGAR 1 109 383 1 123 901



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

26, 27

Bundet eget kapital

Aktiekapital

60 000

60 000

Uppskrivningsfond

4 111

4 111

64 111

64 111

Fritt eget kapital

Överkursfond

40 000

40 000

Balanserad vinst eller förlust

96 770

82 424

Årets resultat

20 751

14 346

157 521

136 770

Summa eget kapital

221 632

200 881

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15 050

14 416

Summa avsättningar

15 050

14 416

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

19, 20

812 000

842 000

Summa långfristiga skulder

812 000

842 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 876

13 863

Skulder till koncernföretag

26 267

38 158

Övriga skulder

8 559

4 074

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

7 999

10 509

Summa kortfristiga skulder

60 701

66 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 109 383

1 123 901

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Tkr

Not **2020** **2019**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		38 284	32 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21	26 228	26 593
Erhållen utdelning		820	953
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-14 947	-14 933
Betald inkomstskatt		-3 491	-2 809
		46 894	42 002
Förändring av varulager		9	-48
Förändring av kundfordringar		30	-3
Förändring av kortfristiga fordringar		10 824	12 095
Förändring av leverantörsskulder		4 013	-2 035
Förändring av kortfristiga skulder		-9 867	10 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 903	62 574

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 795	-40 147
Sålda materiella anläggningstillgångar		7 740	7 304
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		152	269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 903	-32 574

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde **0** **0**

Likvida medel vid årets början 0 0

Likvida medel vid årets slut **0** **0**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

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).

Handwritten notes in blue ink:
B
144
93
45
R

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 2020-12-31 finns inga varsel 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 Övriga intäkter Koncernen

	2020	2019
Ersättning från hyresgäster m.m.	1 787	1 325
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	1 283	5 942
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier		36
Vinst vid avyttring av fordon		359
Aktiverat arbete för egen räkning	2 591	1 047
Lokalvård	5 345	4 932
Övrigt	1 740	2 712
	12 746	16 353

Moderbolaget

	2020	2019
Ersättningar från hyresgäster m.m.	240	254
Fakturerade administrativa tjänster	9 752	6 513
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	1 283	874
Vinst vid avyttring av fordon	0	104
Övrigt	684	4 701
	11 959	12 446

LA P
15 09
R Q

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.

	2020	2019
Revisionsuppdrag KPMG	114	290
Lekmannarevision	31	29
	145	319

Uppgiften från 2019 avser även arvoden gällande från 2017 och 2018

Moderbolaget

	2020	2019
Revisionsuppdrag KPMG	54	228
Lekmannarevision	31	29
	85	257

Uppgiften från 2019 avser även arvoden gällande 2017 och 2018

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	62	63
Män	31	29
	93	92
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 534	1 532
Övriga anställda	31 579	31 731
Övriga personalkostnader	1 144	1 114
	34 257	34 377
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	558	694
Pensionskostnader för övriga anställda	2 525	2 629
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 643	10 455
	12 726	13 778
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 983	48 155

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

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 1 024 Tkr (569 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 2019 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 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Handwritten notes and signatures in blue ink:
A large stylized signature on the left.
A checkmark and the word "Utg" (Utgående) in the middle.
A circled "45" and a circled "Q" on the right.

Moderbolaget

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	59	59
Män	25	24
	84	83
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 534	1 571
Övriga anställda	28 490	30 076
Övriga personalkostnader	911	745
	30 935	32 392
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	558	554
Pensionskostnader för övriga anställda	2 310	2 370
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 831	9 907
	11 699	12 831
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 634	45 223

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

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 978 Tkr (301 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 2019 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 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

**Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar
Koncernen**

	2020	2019
Byggnader	40 875	39 808
Tillval	867	872
Markanläggningar	831	775
Maskiner, inventarier och fordon	652	638
Immateriella anläggningstillgångar	645	475
	43 871	42 568

Moderbolaget

	2020	2019
Byggnader	25 539	24 480
Markanläggningar	722	718
Immateriella anläggningstillgångar	544	475
Maskiner, inventarier och fordon	461	447
	27 265	26 120

**Not 5 Resultat från finansiella poster
Koncernen**

	2020	2019
Ränteintäkter och finansiella poster	111	85
Räntekostnader	-16	-30
Räntekostnader fastighetslån	-22 274	-22 787
Kommunal borgensavgift	-3 773	-3 865
Aktiverad ränta	1 069	773
Utdelning på andelar i andra företag	4	4
	-24 879	-25 820

Moderbolaget

	2020	2019
Resultat från andelar i koncernföretag	818	951
Räntekostnader	-9	-28
Räntekostnader fastighetslån	-12 641	-13 077
Kommunal borgensavgift	-2 538	-2 633
Aktiverad ränta	290	471
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
Ränteintäkter	0	1
	-14 078	-14 313

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'D' and various scribbles.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 633	
Inköp	85	2 633
Omklassificeringar	509	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 227	2 633
Ingående avskrivningar	-475	
Årets avskrivningar	-645	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 120	-475
Utgående redovisat värde	2 107	2 158

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 633	
Inköp	85	2 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 718	2 633
Ingående avskrivningar	-475	
Årets avskrivningar	-544	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 019	-475
Utgående redovisat värde	1 699	2 158

Not 8 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	446	2 298
Inköp	1 939	
Försäljningar/utrangeringar		-1 852
Omklassificeringar	-509	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 876	446
Utgående redovisat värde	1 876	446

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	1 876	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 876	0
Utgående redovisat värde	1 876	0

**Not 9 Byggnader
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 852 592	1 816 799
Inköp	57 843	44 417
Försäljningar/utrangeringar	-11 632	-8 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 898 803	1 852 592
Ingående avskrivningar	-497 826	-461 032
Försäljningar/utrangeringar	6 372	3 024
Årets avskrivningar	-40 892	-39 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 346	-497 825
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	1 364 257	1 352 567
Bokfört värde byggnader	1 364 258	1 352 566
Bokfört värde mark	105 676	105 370
	1 469 934	1 457 936

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 056 416	1 021 036
Inköp	17 083	44 003
Försäljningar/utrangeringar	-8 460	-8 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 039	1 056 415
Ingående avskrivningar	-239 549	-218 092
Försäljningar/utrangeringar	3 200	3 024
Årets avskrivningar	-25 539	-24 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 888	-239 548
Utgående redovisat värde	803 151	816 867
Bokfört värde byggnader	803 152	816 867
Bokfört värde mark	63 526	64 619
	866 678	881 486

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GS", "H", "L", and "R".

**Not 10 Mark
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 210	104 758
Inköp	1 398	
Försäljningar/utrangeringar	-1 093	-548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 515	104 210
Ingående uppskrivningar	1 161	
Årets uppskrivningar		1 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående redovisat värde	105 676	105 371

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 459	63 874
Försäljningar/utrangeringar	-1 093	-416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 366	63 458
Ingående uppskrivningar	1 161	
Årets uppskrivningar		1 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående redovisat värde	63 527	64 619

**Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 445 057	2 454 291
Vid årets slut	2 518 334	2 445 057
Bokförda värden vid årets slut	1 469 933	1 457 937

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 2030. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,07 procent, i ett spann mellan 6,03 och 6,10 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 229 591	1 272 797
Vid årets slut	1 180 531	1 229 591
Bokförda värden vid årets slut	866 678	881 486

Not 12 Markanläggningar Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 332	15 328
Inköp	1 789	296
Försäljningar/utrangeringar		-292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 121	15 332
Ingående avskrivningar	-4 193	-3 498
Försäljningar/utrangeringar	113	80
Årets avskrivningar	-831	-775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 911	-4 193
Utgående redovisat värde	12 210	11 139

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 372	14 368
Inköp		296
Försäljningar/utrangeringar	-327	-292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 045	14 372
Ingående avskrivningar	-3 819	-3 181
Försäljningar/utrangeringar	113	80
Årets avskrivningar	-722	-718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 428	-3 819
Utgående redovisat värde	9 617	10 553

**Not 13 Inventarier
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 911	29 800
Inköp	413	2 269
Försäljningar/utrangeringar	-2	-10 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 322	21 910
Ingående avskrivningar	-9 735	-16 452
Försäljningar/utrangeringar	1	8 217
Årets avskrivningar	-1 502	-1 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 236	-9 736
Utgående redovisat värde	11 086	12 174

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 669	446
Inköp	413	2 269
Försäljningar/utrangeringar	-2	-46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 080	2 669
Ingående avskrivningar	-886	-446
Försäljningar/utrangeringar	1	8
Årets avskrivningar	-461	-447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 346	-885
Utgående redovisat värde	1 734	1 784

**Not 14 Pågående projekt
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	29 558	20 300
Under året nedlagda kostnader	17 282	54 749
Försäljningar/utrangeringar	-803	-761
Färdigställda projekt	-21 283	-43 926
Kostnadsförda projekt	-134	-805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 620	29 557
Utgående redovisat värde	24 620	29 557



Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	6 298	16 863
Under året nedlagda kostnader	14 419	34 870
Försäljningar/utrangeringar	-747	-761
Färdigställda projekt	-3 335	-43 926
Kostnadsförda projekt	-134	-749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 501	6 297
Utgående redovisat värde	16 501	6 297

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
HBV	80	80
	80	80

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
HBV	40	40
	40	40

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Återbäring HBV vid årets början	627	501
Tillkommande återbäring HBV under året	354	300
Avgående återbäring HBV under året	-146	-175
Jämningsmoms	699	1 062
	1 535	1 688

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Jämningsmoms	699	1 062
Återbäring HBV vid årets början	160	67
Tillkommande återbäring HBV under året	211	94
	1 070	1 222

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Not 17 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	8 004	12 259
Övriga interimfordringar	355	104
Övriga poster	422	805
	8 781	13 168

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	8 004	12 259
Övriga interimfordringar	355	104
	8 359	12 363

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs kommun	1 217 000	1 247 000
	1 217 000	1 247 000

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs kommun	812 000	842 000
	812 000	842 000

Lån med räntebindningstid

Månader	Tkr	Andel	Ränta
0-3	241 400	30%	0,13%
4-12			
13-24			
25-36			
37-48			
49-60	39 600	5%	2,10%
61-	531 000	65%	2,07%

Not 20 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	969 600	919 600
Ränteswappar verkligt värde	84 874	82 644

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	570 600	520 600
Ränteswappar verkligt värde	61 636	56 252

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 134	5 787
Övriga poster	5 331	8 017
Personalreserveringar	4 805	5 263
	16 270	19 067

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	198	284
Övriga poster	3 407	6 032
Personalreserveringar	4 394	4 193
	7 999	10 509

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

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	43 871	42 568
Kostnadsförda IB pågående projekt	134	805
Realisationsvinst	-1 283	-6 337
Realisationsförlust	112	707
	42 834	37 743

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	27 265	26 120
Kostnadsförda IB pågående projekt	134	749
Realisationsvinst	-1 283	-978
Realisationsförlust	112	702
	26 228	26 593

**Not 23 Transaktioner med närstående
Moderbolaget**

	2020	2019
Inköp	0,13 %	0,53 %
Försäljning	4,43 %	4,70 %

Not 24 Årets skattekostnad
Moderbolaget
Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 206		17 885
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-5 180	21,40	-3 827
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-2,77	671	-0,54	96
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4,28	1 036	-5,30	948
Andra skattemässiga justeringar	-2,26	548		
Redovisad effektiv skatt	12,09	-2 925	15,56	-2 783

Not 25 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	219 158	4 319

Not 26 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	96 770
överkursfond	40 000
årets vinst	20 751
	157 521

disponeras så att i ny räkning överföres	157 521
---	---------

TB 4
11/12
CPB

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

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

**Not 28 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande Fastigo	647	627
	647	627

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämma 2021-06-10 för fastställelse.

Strängnäs den 25 februari 2021



Leif Hård
Ordförande



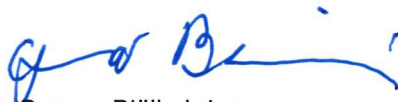
Eva Thalén Finne



Ingrid Fäldt



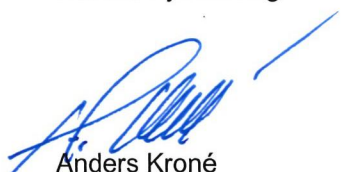
Magnus Stuart



Gunnar Bjälkebring



Monika Eriksson Bertilsson



Anders Kroné

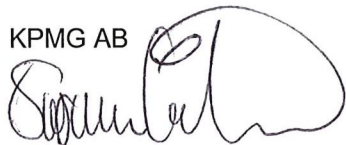


Tarja Bergqvist
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2021

KPMG AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Strängnäs Fastigheter AB för år 2020.

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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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 Fastigheter AB för år 2020 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.

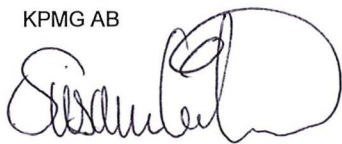
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 19 mars 2021

KPMG AB



Susann Eriksson

Auktoriserad revisor