



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB
STRÄNGNÄS BOSTADS AB 2016



INNEHÅLL

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB: KONCERNREDOVISNING

4

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

STRÄNGNÄS BOSTADS AB: ÅRSREDOVISNING

24

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



Pia, Conny och Veronica
hälsar välkommen i
receptionen.



FOTO: MIKAEL SLAGBRAND

IDOGT ARBETE GER RESULTAT!

Vi har under en rad år förbättrat vårt resultat. Av vår ekonomiska rapportering framgår att både Strängnäs Fastighets AB och dotterbolaget Strängnäs Bostads AB även under det gångna året har levererat ett mycket bra resultat. 28,8 miljoner kronor bättre än budgeterat beroende främst på försäljningar, ränteläget och en mild vinter.

Vi har dessutom fått mycket positiva omdömen av såväl revisionen som av lekmanrevisionen för vårt målmedvetna arbete, resultat och goda ordning. Vi har gått in i en ny fas i arbetsmiljöarbetet. Vi genomför tredje varvet i målstyrningsmodellen och vi fortsätter att arbeta med och utveckla vår internkontrollplan.

På bostadssidan har vi utvecklats positivt sedan 2011, när vi började mäta, med 6,1 procentenheter till 83,3 procent, vilket betraktas som ett bra värde i den översta kvartilen med den största jämförelse vi har i vår bransch. Vi har förbättrat resultat avseende våra enkätundersökningar till kund avseende lokalerna på kommunsidan från 57,0 procent till 66,3 procent, en förbättring med 9,2 procentenheter under samma period. Vi tillför nu insatser avseende vår kund i våra verksamhetslokaler med att skapa större insikt och förståelse för vårt gemensamma ramavtal, jämte ett kontinuerligt ökat underhåll samt en plan för bättre information och kommunikation.

Även avseende vår medarbetarenkät har det gått väldigt bra. Ledarskapsindex har gått från 71,6 procent 2011 till 88,3 procent hösten 2016, en förbättring med 16,7 procentenheter, trots att vi tappade en procent från föregående år. Vi vet skälet till tappet och har vidtagit nödvändiga åtgärder för att rätta till detta. Medarbetarindex har ökat från 79,8 procent till 91,7 procent, en förbättring med 11,9 procentenheter under samma period. Vi är genom detta väldigt nära att utgöra taket i aktuell undersökning.

2014 startade vi bostadsprojektet med 48 lägenheter i Smörsoppen på Tosterö med inflyttning i maj 2016, och vi genomförde parallellt ett ombyggnadsprojekt med 40 lägenheter i kv. Korpen i Strängnäs som stod färdigt under hösten 2016. Ett nytt projekt är påbörjat under 2017 i kv. Vesslan i Strängnäs för att bygga 24 nya lägenheter. Vi planerar att komma igång med ett projekt om cirka 20 lägenheter och ett med ett fyrtiotal trygghetsbostäder i Stallarholmen och ytterligare ett tjugotal i Åkers styckebruk. Vidare har vi planer på att förvärva tomtmark i Södra Stadsskogen för ytterligare 240 bostäder, varav en stor andel trygghetsbostäder.

Vi har vässat vår organisation ytterligare med kompetensförstärkning och effektivisering i samband med pensionsavgångar mm. Ett omfattande men roligt och intressant arbete ligger framför oss. Vår stora utmaning kommer att vara den planerade byggnation av 200 nya hyresbostäder i Strängnäs olika kommundelar till 2020.

Till slut vill jag framföra ett varmt och stort tack till vår fantastiska personal och alla intressenter som på olika sätt aktivt bidrar till och stödjer vårt framåtriktade arbete.



”Ett omfattande men roligt och intressant arbete ligger framför oss. Vår stora utmaning kommer att vara den planerade byggnation av 200 nya hyresbostäder i Strängnäs olika kommundelar till 2020.”

Lars Keyser
Vd, Strängnäs Bostads AB



STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB

KONCERN- REDOVISNING

STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB

2016

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Lundborg, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Madeleine Bilberg, 2 vice ordf.
Anders Lindeborg
Erik Berg
Nicole Falkgrim
Gunilla Frithiof

Ersättare

Aestan Orstadius
Annika Gustafsson
Lennart Andersson
Björn Lind

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 juni.
En extra stämma hölls den 10 november.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

KPMG AB, Huvudansvarig revisor:
Therese Andersson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Dag Bremberg
Ersättare: Lars Olson

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 170.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 100 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 35.000 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.

Under 2016 genomfördes i enlighet med ägardirektivet en femte kundundersökning för personalen inom kommunen med hjälp av det välrenommerade företaget AktivBo, som vid sidan av bostadsundersökningar även genomför omfattande undersökningar hos andra fastighetsägare i Sverige.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)					
Koncernen	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning	323 812	306 899	332 013	320 225	273 320
Resultat efter finansiella poster	52 592	17 994	17 673		-9 277
Balansomslutning	1 676 212	1 585 999	1 510 348	1 484 255	1 411 319
Antal anställda	92	94	97	98	97
Soliditet (%)	12,56	11,00	10,58	8,86	6,10
Avkastning på totalt kap. (%)	5,06	3,09	3,83	3,03	3,00
Avkastning på eget kap. (%)	24,98	10,32	11,05	0,00	0,00

Moderbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning	221 454	208 087	209 967	199 553	181 893
Resultat efter finansiella poster	44 673	12 186	11 442	-10 886	-11 873
Balansomslutning	1 124 817	1 061 044	1 037 199	994 999	923 507
Antal anställda	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	14,70	12,61	11,86	10,18	6,70
Avkastning på totalt kap. (%)	5,74	3,01	3,49	1,75	2,10
Avkastning på eget kap. (%)	27,02	9,11	9,30	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 44,7 Msek (f.g år 12,2 Msek). I koncernen uppgår omsättningen till 324 Msek (f.g år 307 Msek) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 52,6 Msek (f.g år 18,0 Msek). Nettoresultatet blev 31,5 Msek i moderbolaget (f.g. år 10,8 Msek) och 36,1 Msek i koncernen (f.g år 14,6 Msek).

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Efter en temporär försämring av nöjda kunder från 67,2 till 64,4 procent mellan 2014 och 2015 har betyget under 2016 ökat igen till 66,2 procent. Under inledningen av 2012 förhandlades de nya självkostnadshyrorna för 2013, i enlighet med det nya ramavtalet. Inför hyresförhandlingen för 2016, som resulterade i en hyreshöjning om 1,25 procent för egna lokaler och 0,29 procent för inhyrda, har självkostnadshyrorna stämts av. Inga större avvikelser har då noterats, utan hyrorna bedömdes vara väl fördelade mellan fastigheterna enligt den självkostnadsmodell som fastställts inför 2013. Inför 2017 sker ingen hyreshöjning men en omfördelning av självkostnadshyror genomförs, främst med anledning av de minskade räntekostnaderna som påverkar hyran positivt för de investeringsintensiva fastigheterna.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 20,1 Msek i fastigheter och pågående projekt. 12,6 Msek har investerats i ett nytt gruppboende i kv. Vesslan, 4,3 Msek i Trollskogens förskola, 2,0 Msek i ny fritidsgård i Kulturskolan samt 1,1 Msek i räddningstjänstens lokaler i Åkers Styckebruk. I övrigt har ett stort antal mindre projekt utförts beträffande ombyggnad och anpassning av de kommunala verksamhetslokalerna.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har tre fastigheter avyttrats. Fastigheten Husby Tegelbruk 4:2 har efter ett nytecknat sexårigt hyreskontrakt med kommunens socialtjänst för korttidsboende sålts för 11,2 Msek. Fastigheten Vårdaren 2 (vårdcentralen i Mariefred) har sålts för 40 Msek med tvingande klausul om byggnation

av trygghetsbostäder. Fastigheten Kyrkberget 17 som tidigare har hyrts ut till privat skolverksamhet har sålts för 4,5 Msek.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 18,7 Msek. Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande: Renovering av lägenheter i Kristinagården för 2,6 Msek, underhåll av kök i flertalet fastigheter för 1,2 Msek, ytskiktsrenovering i förskolan Tappan för 0,9 Msek, underhåll i samband med ombyggnad av räddningstjänstens lokaler i Åkers Styckebruk 0,8 Msek. I stora delar av beståndet har energiåtgärder utförts för 2,5 Msek. Utöver detta har en stor mängd åtgärder utförts i ett stort antal fastigheter för totalt 10,7 Msek. Totalt har underhållsprogrammet omfattat ett 45-tal olika åtgärder i ca 50 olika fastigheter.

UNDERHÅLLSPANER

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.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)					
Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets result.	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	40 000	2 950	71 484	174 435
Årets resultat				36 136	36 136
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	2 950	107 620	210 571

Moderbolaget	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	2 950	40 000	20 073	10 764	133 788
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				10 764	-10 764	0
Årets resultat					31 538	31 538
Belopp vid årets utgång	60 000	2 950	40 000	30 837	31 538	165 326

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Strängnäs Fastighets AB har Strängnäs kommun som ensam ägare. Bolaget är moderbolag i en koncern där Strängnäs Bostads AB är helägt dotterbolag. Dotterbolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag med ett bostadsbestånd av 1 243 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat.

ÄGARDIREKTIV

Som ägare till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställer Strängnäs kommun ägardirektiv. Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2016-04-25 och överlämnades vid bolagsstämorna 2016-06-09. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning. Efter antagandet av de nya ägardirektiven vid de ordinarie bolagsstämorna 2015-06-11 har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv. Samtliga ekonomiska krav och direktiv är uppfyllda.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	30 837 501
överkursfond	40 000 000
årets vinst	31 537 981
	102 375 482
disponeras så att	
i ny räkning överföres	102 375 482

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



Kommunhuset på Nygatan i centrala Strängnäs.

RESULTATRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2016	2015	2016	2015
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter		307 614	298 736	208 101	203 478
Aktiverat arbete för egen räkning		-	1 171	32	-
Övriga rörelseintäkter		16 198	6 993	13 320	4 609
		323 812	306 900	221 454	208 087
Rörelsens kostnader	1				
Externa kostnader		-167 198	-163 767	-144 079	-138 292
Personalkostnader	2	-43 234	-41 881	-	-
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-20 593	-48 539	-4 814	-34 090
Övriga rörelsekostnader		-8 091	-3 850	-8 091	-3 849
		-239 116	-258 037	-156 984	-176 231
Rörelseresultat	20	84 696	48 863	64 470	31 856
Resultat från finansiella poster	4				
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	47	79
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2	2	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102	113	5	3
Borgensavgifter		-4 110	-3 960	-2 618	-2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 098	-27 024	-17 231	-17 105
		-32 104	-30 869	-19 797	-19 670
Resultat efter finansiella poster		52 592	17 994	44 673	12 186
Skatt på årets resultat		-1 370	-	-1 370	-
Uppskjuten skatt	5, 6	-15 086	-3 427	-11 765	-1 422
ÅRETS RESULTAT		36 136	14 567	31 538	10 764

BALANSRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		1 873	628	-	-
		1 873	628	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	7, 8, 10	1 472 198	1 402 201	879 923	890 260
Markanläggningar	9	10 696	11 462	10 432	11 144
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 308	9 866	-	-
Pågående nyanläggningar	12	22 599	104 579	21 704	45 642
		1 518 801	1 528 108	912 059	947 046
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40	-	-
Andelar i koncernföretag	21	-	-	63 010	63 010
Andra långfristiga fordringar	14	3 070	3 824	2 149	3 109
		3 110	3 864	65 159	66 119
Summa anläggningstillgångar		1 523 784	1 532 600	977 218	1 013 165
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		68	130	68	130
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		333	738	31	233
Fordringar hos Strängnäs Kommun		135 714	28 450	135 058	27 975
Aktuella skattefordringar		3 287	4 657	-	1 082
Övriga fordringar		694	8 380	520	7 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 264	10 949	11 922	10 663
		152 292	53 174	147 531	47 749
<i>Kassa och bank</i>		68	95	-	-
Summa omsättningstillgångar		152 428	53 399	147 599	47 879
SUMMA TILLGÅNGAR		1 676 212	1 585 999	1 124 817	1 061 044

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	22, 23				
Aktiekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Övrigt tillskjutet kapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Reserver		2 950	2 951	2 950	2 950
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		107 621	71 484	62 376	30 837
		210 571	174 435	165 326	133 787
Summa eget kapital		210 571	174 435	165 326	133 787
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		21 297	6 496	12 175	912
Långfristiga skulder					
	16, 17				
Skulder till Strängnäs kommun		1 362 000	1 332 000	872 000	872 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		32 679	49 265	25 614	31 237
Skulder till Strängnäs kommun		28 940	4 056	26 952	1 981
Skulder till koncernföretag		-	-	16 828	16 077
Aktuella skatteskulder		-	-	288	-
Övriga skulder		5 951	6 390	2 004	1 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	14 774	13 357	3 630	3 226
		82 344	73 068	75 316	54 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 676 212	1 585 999	1 124 817	1 061 044

KASSAFLÖDESANALYS

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster		84 696	48 862	64 470	31 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19	19 040	52 389	3 261	37 939
Erhållen utdelning		-	-	47	79
Erhållen ränta		104	118	5	3
Erlagd ränta		-32 453	-31 593	-19 909	-20 379
Betald inkomstskatt		-	-3 515	-288	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		71 387	66 261	47 586	49 067
Förändring av varulager och pågående arbeten		62	55	62	55
Förändring av kundfordringar		404	140	202	-3
Förändring av kortfristiga fordringar		-100 892	-11 202	-101 066	-9 269
Förändring av leverantörsskulder		-16 586	22 462	-5 623	10 905
Förändring av kortfristiga skulder		26 107	9 592	26 654	5 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 518	87 307	-32 185	56 496
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 677	-118 945	-23 973	-57 568
Sålda materiella anläggningstillgångar		55 700	29	55 700	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		468	1 619	458	1 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 509	-117 298	32 185	-56 498
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		30 000	30 000	-	-
Amortering av skuld		-	-	-	-
Aktieägartillskott		-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000	30 000	0	0
Årets kassaflöde		-27	9	0	-2
Likvida medel vid årets början		95	86	-	2
Likvida medel vid årets slut		68	95	0	0

NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

FORDRINGAR

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

VARULAGER

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

KONCERNREDOVISNING

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Företaget redovisar upparbetade immateriella 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.

INTÄKTER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

DERIVATINSTRUMENT

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 utföde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

NYCKELTALSDEFINITIONER*Soliditet (%)*

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

MODERBOLAGET

Bolaget har per 2016-12-31 mycket god likviditet efter de senaste årens goda resultat, inklusive 2016 års genomförda fastighetsförsäljningar. Överskottet har inte amorterats med anledning av att dotterbolaget Strängnäs Bostads AB:s styrelse har uppvaktat Strängnäs kommun med en begäran om att bolaget ska genomföra ett aktieägartillskott till dotterbolaget om 85 Msek för att motverka kraftigt ökade ränterisker vid uppförandet av 200 nya bostäder före år 2020.

Risken för 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. Inga större hyresavtal är varslade om uppsägning per 2016-12-31, varför eventuella kostnader för tomställda lokaler inte bedöms belasta resultatet under 2017.

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

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

NOT 1 ARVODE TILL REVISORER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag KPMG	318	301	156	155
Andra uppdrag KPMG	-	63	-	42
Lekmannarevision	37	9	-	-
	355	373	156	197
Andra uppdrag PWC	11	-	-	-
	11	0	0	0

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantalet anställda				
Kvinnor	62	64	-	-
Män	30	30	-	-
	92	94	0	0
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 393	1 379	-	-
Övriga anställda	28 022	27 185	-	-
Övriga personalkostnader	1 414	1 534	-	-
	30 829	30 098	0	0
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för verkställande direktör	516	505	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 731	2 506	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 158	8 773	-	-
	12 405	11 784	0	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 234	41 882	0	0

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

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 991 tkr (fg år 895 tkr).

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

Pensionsförmån till VD utgår med 39% av kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. Från november 2016 har tidigare avtalad premiepension om 39% av kontant lön ersatts med en förmånsbaserad pension i enlighet med kollektivavtalet.

För att kompensera för pensionskostnadsökningen har ett löneavstående skett.

	Koncernen	
	2016	2015
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	45 %
Andel män i styrelsen	55 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	100 %

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 3 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Byggnader	36 461	34 919	22 203	21 672
Tillval	719	514	-	-
Markanläggningar	664	476	611	419
Maskiner, inventarier och fordon	748	631	-	-
Nedskrivning byggnad	-	12 000	-	12 000
Återföring av nedskrivning	-18 000	-	-18 000	-
	20 592	48 540	4 814	34 090

NOT 4 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	47	79
Ränteintäkter	102	115	5	3
Räntekostnader	-4	-	-	-2
Räntekostnader fastighetslån	-29 225	-29 466	-17 473	-18 819
Kommunal borgensavgift	-4 077	-3 960	-2 652	-2 647
Övriga finansiella kostnader	-	-2	-	-
Aktiverad ränta	1 098	2 443	275	1 717
Utdelning på andelar i andra företag	2	2	-	-
	-32 104	-30 868	-19 798	-19 669

NOT 5 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

KONCERNEN	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		57 324		18 072
Skatt enligt gällande skattesats	-22,00	-12 611	-22,00	-3 976
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	6,93	3 974	-14,62	-2 642
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag	-0,58	-332	-3,41	-616
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12,06	6 913	10,88	1 966
Uppskjuten skatt på årets förändring av aktiverat underskottsavdrag	1,19	684	29,15	5 268
Redovisad effektiv skatt	2,39	-1 371	0,00	0

MODERBOLAGET	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		44 673		12 186
Skatt enligt gällande skattesats	-22,00	-9 828	-22,00	-2 681
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	8,89	3 972	-21,52	-2 622
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,00	-	-4,12	-502
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8,92	3 983	7,75	945
Uppskjuten skatt på årets förändring av aktiverat underskottsavdrag	1,12	502	39,88	4 860
Redovisad effektiv skatt	-3,07	-1 371	-0,01	0

NOT 6 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

KONCERNEN

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

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 677 907	1 652 840	1 001 304	976 238
Inköp	137 237	30 975	43 662	30 975
Försäljningar/utrangeringar	-59 479	-5 909	-56 986	-5 909
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 755 665	1 677 907	987 980	1 001 304
Ingående avskrivningar	-366 215	-333 747	-164 903	-145 683
Försäljningar/utrangeringar	17 313	2 451	14 820	2 451
Årets avskrivningar	-36 461	-34 919	-22 203	-21 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 363	-366 215	-172 286	-164 904
Ingående nedskrivningar	-20 200	-8 200	-18 000	-6 000
Återförda nedskrivningar	18 000	-	18 000	-
Årets nedskrivningar	-	-12 000	-	-12 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-20 200	0	-18 000
Utgående redovisat värde	1 368 102	1 291 491	815 694	818 400
Bokfört värde byggnader	1 368 102	1 291 491	815 694	818 401
Bokfört värde mark	104 096	110 710	64 229	71 859
	1 472 198	1 402 202	879 923	890 260

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 8 MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 710	110 710	71 859	71 859
Inköp	1 455	-	440	-
Försäljningar/utrangeringar	-8 069	-	-8 069	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 096	110 710	64 230	71 859
Utgående redovisat värde	104 096	110 710	64 230	71 859

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 499	7 399	12 438	6 338
Inköp	-	6 100	-	6 100
Försäljningar/utrangeringar	-208	-	-208	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 291	13 499	12 230	12 438
Ingående avskrivningar	-2 037	-1 562	-1 293	-875
Försäljningar/utrangeringar	107	-	107	-
Årets avskrivningar	-665	-475	-611	-419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 594	-2 037	-1 797	-1 294
Utgående redovisat värde	10 696	11 462	10 433	11 144

NOT 10 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen, 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 2026. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,24 procent, i ett spann mellan 4,09 och 6,36 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 190 007	2 115 474	1 292 514	1 237 108
Vid årets slut	2 225 543	2 190 007	1 209 500	1 292 514
Bokförda värden vid årets slut	1 472 198	1 402 203	879 923	890 260

NOT 11 INVENTARIER OCH FORDON

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 382	20 462	446	825
Inköp	4 909	2 346	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-305	-426	-	-379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 986	22 382	446	446
Ingående avskrivningar	-12 516	-11 474	-446	-540
Försäljningar/utrangeringar	305	111	-	94
Årets avskrivningar	-1 467	-1 153	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 678	-12 516	-446	-446
Utgående redovisat värde	13 308	9 866	0	0

NOT 12 PÅGÅENDE PROJEKT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	104 579	25 780	45 642	25 254
Under året nedlagda kostnader	62 233	97 725	18 678	39 314
Omklassificeringar	-144 213	-18 927	-42 616	-18 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 599	104 578	21 704	45 641
Utgående redovisat värde	22 599	104 578	21 704	45 641

NOT 13 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
HBV	40	40	-	-
	40	40	0	0

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Återbäring HBV vid årets början	601	1 150	-	-
Tillkommande återbäring HBV under året	252	102	-	-
Avgående återbäring HBV under året	-263	-651	-	-
Jämningsmoms	2 149	2 607	2 149	2 607
Uppskjuten skattefordran	332	616	-	502
	3 071	3 824	2 149	3 109

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	10 956	10 663	10 956	10 663
Förutbetalda försäkringspremier	9	-	9	-
Övriga interimfordringar	958	-	958	-
Övriga poster	342	286	-	-
	12 264	10 949	11 923	10 663

NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skuld till Strängnäs kommun	1 362 000	1 332 000	872 000	872 000
	1 362 000	1 332 000	872 000	872 000

Lån med räntebindningstid	Moderbolaget		
Månader	tkr	andel	ränta
0–3	391 000	45%	-0,05%
4–12	-	-	-
13–24	-	-	-
25–36	-	-	-
37–48	-	-	-
49–60	70 000	8%	2,87%
61–	411 000	47%	3,36%

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

Marknadsvärden på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Samtliga ränteswappar ägs av Strängnäs kommun, men betalningsströmmarna överförs med oförändrade villkor till respektive bolag i koncernen.

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder				
Ränteswappar redovisat värde	910 000	910 000	481 000	531 000
Ränteswappar verkligt värde	105 368	84 031	65 064	57 143

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 122	5 495	552	578
Övriga poster	5 279	4 517	3 080	2 647
Personalreserveringar	3 374	3 344	-	-
	14 775	13 356	3 632	3 225

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

NOT 19 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avskrivningar och nedskrivningar	20 593	48 539	4 814	34 090
Kostnadsförda IB pågående projekt	-	391	-	391
Realisationsvinst	-9 644	-	-9 644	-
Realisationsförlust	8 091	3 459	8 091	3 458
	19 040	52 389	3 261	37 939

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	Moderbolaget	
	2016	2015
Inköp	24,09 %	24,39 %
Försäljning	0,65 %	0,67 %

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	25 010	63 010
Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	107 314	8 299

NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

MODERBOLAGET	2016-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	30 838
överkursfond	40 000
årets vinst	31 538
	102 375
disponeras så att	
i ny räkning överföres	102 375

NOT 23 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

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

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastigo	535	530	-	-
	535	530	0	0

NOT 25 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

		Anskaffnings- värde Byggnader	Anskaffnings- värde Mark	Värde- minskning	Bokfört värde inkl mark	Taxerings- värde
1101	Strängnäs 2:33	57 788	3 553	13 881	47 460	
1102	Strängnäs 2:33	40 653	2 536	5 202	37 987	
1103	Strängnäs 3:22	25 390	956	1 397	24 949	
1107	Strängnäs 2:33	5 272	710	1 443	4 539	
1108	Grävlingen 2	12 358	1 456	3 465	10 349	
1111	Benninge 2	25 338	1 808	6 244	20 902	
1112	Prästkragen 16	10 139	503	2 936	7 706	
1113	Brage 7	17 018	937	4 669	13 286	
1201	Lärkan 2	181 800		23 114	158 686	
1204	Lergropen 11	16 275	2 033	4 518	13 790	
1302	Strängnäs 3:22	2 474	317	678	2 113	
1303	Höjden 8	12 408	398	806	12 000	
1304	Svalan 10	544	39	127	456	
1305	Benninge 2	30 422	1 800	1 427	30 795	
1307	Soldaten 14	1 713	108	475	1 346	
1308	Trädgårdsmästaren 14	17 797	108	4 675	13 230	
1309	Grävlingen 2	4 063	319	1 089	3 293	
1310	Prästkragen 16	6 302	107	618	5 791	
1311	Renen 2	1 508	96	334	1 270	
1316	Siklöjan 1	2 059	170	565	1 664	
1317	Bresshammar 1:69	1 042	44	274	812	
1401	Pressaren 7	13 203	1 845	1 810	13 238	9 902
1402	Läraren 20	28 337	6 555	8 092	26 800	33 200
1501	Seminariet 5	3 224		584	2 640	
1511	Smörsoppen 6	18 786	858	1 694	17 950	
1512	Torulv 4	12 157		1 479	10 678	
1513	Storken 4	21 239	2 798	399	23 638	
1514	Vesslan 4		440		440	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	74
1606	Bresshammar 1:70 och 1:71	325	1 044	83	1 286	4 131
1901	Lergropen 11	4 602	624	968	4 258	3 416
1903	Trekanten 1	5 032	672	1 376	4 328	
1905	Grassegården 1	1 521	400	409	1 512	
1906	Mjölaren 1	412	166	112	466	
1916	Tändstiftet 2	20 647	1 286	5 681	16 252	9 799
2101	Rektorn 12	121 292	5 099	22 813	103 577	
2201	Hammargården 3	9 342	1 424	2 616	8 150	
2301	Barnskötaren 1	1 175	296	313	1 158	
2302	Barnskötaren 1	2 201	150	512	1 839	
2303	Mariefred 2:41	22 276	2 427	3 206	21 497	
2304	Mariefred 1:67	33 835	5 600	4 585	34 850	
2305	Ängshyddan 2	691	89	189	591	
2306	Björnmossan 11	1 647	161	447	1 361	
2401	Borgmästaren 3 och 7	8 306	410	1 754	6 962	320
2505	Rektorn 12	1 601	239	439	1 401	
2901	Brandchefen 2	255	172	67	360	634
2903	Föreningen 13	2 426	413	660	2 179	
3101	Vannesta 1:113	20 008	1 686	5 186	16 508	
3202	Toresunds-Sundby 1:27		2 018		2 018	262
3301	Vannesta 1:113	1 625	162	313	1 474	
3302	Vannesta 1:113	20 144		3 266	16 878	
3902	Vannesta 1:113	1 172	140	322	990	
4102	Fogdö Prästgård 3:4	7 812	416	2 288	5 940	
4103	Näsbyholm 3:43	7 233	510	1 937	5 806	
4201	Vansö Kyrkby 3:37	11 262	879	3 093	9 048	
4302	Näsbyholm 3:43	1 124	89	309	904	
5101	Hulting 2	51 253	2 584	7 373	46 464	
5102	Merlänna 1:14	6 587	492	1 792	5 287	
5201	Stockenström 1	9 043	883	2 503	7 423	
5301	Stockenström 3	1 615	147	466	1 296	
5302	Bergman 13	1 752	75	433	1 394	
5306	Tomaten 1	900	80	241	739	
5307	Åker St.bruk 1:475	41 645	2 177	2 572	41 250	
5501	Skämby 5:13	1 535	526	224	1 837	1 514
5901	Åker St.bruk 1:473	399	46	102	343	320
5904	Upling 1	3 692	101	997	2 796	
TOTALT		995 696	64 229	171 643	888 283	63 572

ÅRSREDOVISNING

STRÄNGNÄS
BOSTADS AB

2016

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Lundborg, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Madeleine Bilberg, 2 vice ordf.
Anders Lindeborg
Erik Berg
Nicole Falkgrim
Gunilla Frithiof

Ersättare

Aestan Orstadius
Annika Gustafsson
Lennart Andersson
Björn Lind

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 juni.
En extra stämma hölls den 10 november.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

KPMG AB, Huvudansvarig revisor:
Therese Andersson, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:
Ordinarie: Dag Bremberg
Ersättare: Lars Olson

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

FASTIGHETSBESTÅND

Det ägda fastighetsbeståndet består av:
1 243 lägenheter med total lägenhetsyta av 87 150 kvm.
Dessutom ingår ca 25 st lokaler på sammanlagt ca 2 000 kvm och ca 1 200 bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra 2016-12-31 var 1 101 kr/kvm och år

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Under hösten 2016 genomfördes den sjätte kundundersökningen med hjälp av företaget AktivBo, som är ett välrenommerat undersökningsföretag i bostadsbranschen. Årets undersökning visar att bolaget har ytterligare ökat sitt betyg hos hyresgästerna. Serviceindex, som visar hur nöjda kunderna är med service och bemötande, uppgår 2016 till 83,4 procent, en minskning med 0,3 procentenheter sedan 2015, men en ökning med hela 7,6 procentenheter sedan 2011.

Den medarbetarundersökning, som genomfördes i samband med kundundersökningen, påvisar även den mycket fina värden. Bolaget har mellan 2011 och 2016 ökat Medarbetarindex från 79,8 till 91,7 procent, vilket gör att bolaget stärker sin position bland de 25 procent bästa företagen i den stora undersökningen. Ledarskapsindex har mellan 2011 och 2016 ökat från 71,6 till 88,3 procent. Arbetet med att ytterligare förbättra resultaten i dessa undersökningar pågår. Det framgångsrika arbetet med så kallade BUMS-åtgärder fortsätter i bostadsbeståndet, vid sidan av ständiga förbättringar genom bl a målstyrningsarbete samt tidigare genomförd arbetsmiljöcertifiering.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

LOKALVÅRD

Bolagets lokalvårdsenhet svarar även för all städning av de lokaler som moderbolaget hyr ut till kommunen. Totala omsättningen var ca 23 mkr och verksamheten sysselsatte dryga 50 årsarbetare.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	138 408	133 902	134 945	131 298	125 103
Resultat efter finansiella poster	7 966	5 886	6 322	6 073	2 595
Balansomslutning	630 866	603 568	552 419	555 426	574 006
Antal anställda	92	94	97	98	97
Soliditet	17	17	18	17	15

STRÄNGNÄS BOSTADS AB FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSTJÄNSTER

Bolagets enheter för drift och skötsel svarar för reparation och tillsyn av samtliga fastigheter i Strängnäs Bostads AB och i moderbolaget Strängnäs Fastighets AB, jämte grundbemanning för yttre skötsel i samma fastigheter. Den totala omsättningen var ca 11 mkr och verksamheten sysselsatte ca 20 årsarbetare.

UTHYRNINGSLÄGET

Uthyrningsläget har varit ovanligt gott under hela året. Det hyresbortfall på grund av outhyrt som ändå uppstått beror främst på evakueringslägenheter vid ombyggnad i kv. Korpen, jämte reparationslägenheter och korta uppsägningstider för dödsbon.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2016 års hyra innebar en höjning inkl retroaktiv verkan med 11,83 kr per kvm från 1 april 2016.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 18,3 Msek. Bland underhållsåtgärder kan nämnas följande: underhåll vid ombyggnad av kv. Korpen, fasad och fönsterbyten jämte ventilationsarbeten i kv. Lohe 11 och 12, renovering fasader i kv. Gäddan 1 och kv. Andra Backe 3, hissrenovering i kv. Nypongården. Radonmätningar och energiåtgärder är genomförda i en stor del av beståndet. Utöver dessa åtgärder har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 3,1 Msek.

UNDERHÅLLSPPLANER

Under 2016 har den femåriga underhållsplanen reviderats i linje med hyresuppgörelsen för 2016. De delar, som inte ryms inom hyresnivån, är skjutna på framtiden. Planen påvisar fortfarande att underhållsbehovet är betydande de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. Parallellt med detta kvarstår behov av förstärkta hyresjus-

teringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna. Sjunkande räntekostnader och komponentutbyten har till viss del kunnat öka underhållstakten temporärt.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 36,6 Msek i byggnader och mark och 4,9 Msek i inventarier och fordon. De 36,6 Msek omfattar färdigställd nyproduktion av bostäder i kv. Smörsoppen på Tosterö samt slutförd ombyggnad av bostäder i kv. Korpen i Strängnäs.

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.

NYPRODUKTION/FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 har färdigställts produktion av 48 nya bostadslägenheter i kv Smörsoppen på Tosterö. Produktion sker genom SABO:s så kallade KOMBO-hus. Inflytt har skett i juni 2016. Ingen fastighetsförsäljning har skett under året.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Utöver nyproduktion av 48 nya lägenheter på Tosterö har även ombyggnad i kv. Korpen slutförts under året. Ytterligare 24 lägenheter i KOMBO-hus påbörjas under 2017 i kv. Vesslan. Det pågår undersökning av ytterligare bostadsproduktion i Kv. Vannesta och Toresund-Sundby i Stallarholmen, kv. Riagården i Åkers Styckebruk samt Vattentornshöjden och Norra Stadsskogen i Strängnäs. Ingen ny ombyggnad har inletts under 2016.

EGENVÄRDERING AV FASTIGHETER

I slutet av 2016 genomfördes en egenvärdering av samtliga bostadsfastigheter. Egenvärderingen är gjord med hjälp av

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)					
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 010	24 840	45 331	3 881	99 062
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 881	-3 881	0
Utdelning			-47		-47
Årets resultat				8 299	8 299
Belopp vid årets utgång	25 010	24 840	49 165	8 299	107 314

STRÄNGNÄS BOSTADS AB FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

det internetbaserade programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga per 2016-12-31.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt dotterbolag till Strängnäs Fastighets AB, som i sin helhet ägs av Strängnäs kommun. Mellan koncernbolagen finns ett avtal som reglerar de koncerninterna mellanhavandena. Enligt detta avtal säljer Strängnäs Bostads AB, som har all personal i koncernen, både administrativa tjänster och fastighetstjänster, inklusive lokalvård, till moderbolaget.

ÄGARDIREKTIV

Moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställer ägardirektiv direkt till Strängnäs Bostads AB. Gällande ägardirektiv överlämnades vid extra bolagsstämman 2016-11-10. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning.

ÅRETS RESULTAT

2016 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 8,0 Msek (f.g år 5,9 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 8,3 Msek (f.g år 3,9 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 57,5 Msek.

Det justerade egna kapitalet är 107,3 Msek.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	49 164 478
årets vinst	8 299 447
	57 463 925
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1,61 kronor per aktie)	40 200
i ny räkning överföres	57 423 725
	57 463 925

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



Nya utemiljöer på fastigheten Renen.

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	95 134	90 964
Lokalvård	2	20 638	21 295
Fastighetstjänster	3	6 244	5 510
Aktiverat arbete för egen räkning	4	515	1 171
Övriga rörelseintäkter	5	15 878	14 963
		138 408	133 902
Rörelsens kostnader			
	6		
Externa kostnader		-59 170	-60 566
Personalkostnader	7	-43 234	-41 881
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-15 778	-14 449
Övriga rörelsekostnader		-	-1
		-118 182	-116 897
Rörelseresultat	9	20 226	17 005
Resultat från finansiella poster			
	10		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 359	-11 234
		-12 260	-11 119
Resultat efter finansiella poster		7 966	5 886
Bokslutsdispositioner	11	4 685	-
Resultat före skatt		12 651	5 886
Årets skattekostnad	12	-4 352	-2 005
ÅRETS RESULTAT		8 299	3 881

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		1 873	628
		1 873	628
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14	552 407	473 091
Markanläggningar	15	265	318
Mark	16	39 867	38 852
Pågående nyanläggningar	17	895	58 937
Inventarier	18, 19, 20, 21, 22	13 308	9 866
		606 742	581 064
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
Andra långfristiga fordringar	24	590	601
Uppskjuten skattefordran	24	332	114
		962	755
Summa anläggningstillgångar		609 577	582 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyresfordringar		446	504
Fordringar hos koncernföretag		16 828	16 077
Aktuella skattefordringar		3 575	3 575
Övriga fordringar		30	584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	342	286
		21 221	21 026
Kassa och bank		68	95
Summa omsättningstillgångar		21 289	21 121
SUMMA TILLGÅNGAR		630 866	603 568

BALANSRÄKNING STRÄNGNÄS BOSTADS AB

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26, 27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 010 aktier)		25 010	25 010
Reservfond		24 840	24 840
		49 850	49 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		49 164	45 331
Årets resultat		8 299	3 881
		57 463	49 212
Summa eget kapital		107 313	99 062
Obeskattade reserver	28	-	4 685
Avsättningar	29		
Uppskjuten skatteskuld		10 065	5 495
Långfristiga skulder			
Skulder till Strängnäs kommun	30, 31	490 000	460 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 065	18 028
Skulder till Strängnäs Kommun		1 332	1 600
Övriga skulder		3 947	4 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	11 144	10 132
		23 488	34 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		630 866	603 568

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		20 226	17 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	15 778	14 450
Erhållen ränta		99	115
Erlagd ränta		-12 544	-11 214
Betald inkomstskatt		-	-3 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 559	17 272
Förändring av kundfordringar		58	142
Förändring av kortfristiga fordringar		-253	-1 933
Förändring av leverantörsskulder		-10 963	11 557
Förändring av kortfristiga skulder		310	3 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 711	30 889
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggstillgångar		-42 701	-61 377
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	29
Placeringar i övr finansiella anläggningstillgångar		10	549
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 691	-60 799
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000	30 000
Utbetald utdelning		-47	-79
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 953	29 921
Årets kassaflöde		-27	11
Likvida medel vid årets början		95	83
Likvida medel vid årets slut		68	95

NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

DERIVATINSTRUMENT

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

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INVESTERINGAR AV SÄKERHETS- OCH MILJÖSKÄL

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

LEASINGAVTAL

Leasegivare

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

Leasetagare

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

INKOMSTSKATTER

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

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

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

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

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse är:

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

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

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Bolaget har i gällande ägardirektiv krav att påbörja uppförande av 200 nya bostäder före år 2020. Styrelsen har uppvaktat moderbolaget Strängnäs Fastighet AB:s ägare Strängnäs kommun med en begäran om direktiv för att moderbolaget ska lämna ett ägartillskott om 85 Msek för att genom delfinansiering av denna stora investering reducera bolagets kraftigt ökade ränterisk. Om detta inte sker bedöms andra former av delfinansiering erforderliga om de nya bostäderna ska uppföras utan en alltför stor skuldökning.

Under 2016 har inletts en rättslig process som berör en större vattenskada i en av bolagets lokaler. Skadan är återställd och har belastat resultatet, men den rättsliga processens utgång kan komma att belasta kommande år om bolaget förlorar tvisten. Beloppets omfattning är okänt och beror förutom utgången också på eventuellt överklaganden till högre instans. Det rättsliga läget bedöms för bolaget vara mycket gott till följd av väl underbyggda bevis.

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

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	91 784	87 435
Lokaler	1 785	1 928
Garage, bilplatser	3 336	3 258
Avgår hyresbortfall bostäder	-620	-590
Avgår hyresbortfall objekt	-1 151	-1 067
	95 134	90 964

NOT 2 LOKALVÅRD

	2016	2015
Lokalvård	20 638	21 295
	20 638	21 295

NOT 3 FASTIGHETSTJÄNSTER

	2016	2015
Yttre skötsel	2 282	1 851
Inre skötsel	3 961	3 659
	6 243	5 510

NOT 4 AKTIVERAT ARBETE FÖR EGEN RÄKNING

	2016	2015
Aktiverade omkostnader	515	1 171
	515	1 171

NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster m.m.	1 039	911
Försäljning lokalvård	1 397	1 363
Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	11 197	10 314
Övrigt	2 246	2 374
	15 879	14 962

NOT 6 ARVODE TILL REVISORER

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

	2016	2015
Revisionsuppdrag KPMG	162	147
Andra uppdrag KPMG	-	21
Lekmannarevisor	37	9
	199	177
Andra uppdrag PWC	11	-
	11	0

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	62	64
Män	30	30
	92	94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 393	1 379
Övriga anställda	28 022	27 185
Övriga personalkostnader	1 414	1 534
	30 829	30 098
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	516	505
Pensionskostnader för övriga anställda	2 731	2 506
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 158	8 773
	12 405	11 784
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 234	41 882

Fr o m 2015 inkluderas löneskatt i raden "Pensionskostnad för verkställande direktör". Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 991 tkr (fg år 895 tkr). Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande, utan avräkning mot andra inkomster. Pensionsförmån till VD utgår med 39% av kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. Från november 2016 har tidigare avtalad premiepension om 39% av kontant lön ersatts med en förmånsbaserad pension i enlighet med kollektivavtalet. För att kompensera för pensionskostnadsökningen har ett löneavstående skett.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2016	2015
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	45 %
Andel män i styrelsen	55 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	100 %

NOT 8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnader	14 258	13 247
Tillval 15 år	490	329
Tillval 25 år	229	185
Markanläggningar	53	57
Maskiner	138	189
Fordon	502	359
Kontorsmöbler, verktyg	108	83
	15 778	14 449

NOT 9 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**Uppgifter om moderföretaget**

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2016	2015
Inköp	2,32 %	2,27 %
Försäljning	25,29 %	25,37 %

NOT 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån	-11 752	-10 647
Kommunal borgensavgift	-1 425	-1 313
Ränteintäkter och finansiella poster	97	113
Aktiverad ränta	823	726
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
Kostnadsränta för skatt, avgifter	-4	-
	-12 259	-11 119

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
Förändring av överavskrivningar	4 278	-
Förändring av överavskrivningar	406	-
	4 684	0

NOT 12 ÅRETS SKATTEKOSTNAD

		2016		2015
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 651		5 886
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0	-2 783	-22,0	-1 295
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0,0	3	-0,3	-20
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,6	-333	-1,9	-114
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	23,2	2 930	17,3	1 021
Uppskjuten skatt på årets förändring av aktiverat underskottsavdrag	1,5	183	6,9	408
Redovisad effektiv skatt	0,0	-0	0,0	-0

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 602	676 602
Inköp	93 574	-
Försäljningar/utrangeringar	-2 492	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	767 684	676 602
Ingående avskrivningar	-201 312	-188 064
Försäljningar/utrangeringar	2 492	-
Årets avskrivningar	-14 258	-13 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 078	-201 312
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	552 406	473 090
Bokfört värde byggnader	552 407	473 091
Bokfört värde mark	39 867	38 852
	592 274	511 943

NOT 14 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen. Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkningar av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2026. Direktavkastningskraven för restvärdesberäkning är ålders-, läges- och ortsspecifika och uppgår i genomsnitt till 5,73 procent, i ett spann mellan 4,53 och 6,78 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2,0 procent högre. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	897 493	878 366
Vid årets slut	1 016 043	897 493
Bokförda värden vid årets slut	592 274	511 943

NOT 15 MARKANLÄGGNINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 062	1 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062	1 062
Ingående avskrivningar	-744	-687
Årets avskrivningar	-53	-57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-797	-744
Utgående redovisat värde	265	318

NOT 16 MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 852	38 852
Inköp	1 015	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 867	38 852
Utgående redovisat värde	39 867	38 852

NOT 17 PÅGÅENDE PROJEKT

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	58 937	526
Under året nedlagda kostnader	43 555	58 411
Omklassificeringar	-101 597	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895	58 937
Utgående redovisat värde	895	58 937

NOT 18 DATAPROGRAM

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073	2 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 073	2 073
Ingående avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående redovisat värde	0	0

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 19 INVENTARIER OCH FORDON

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 758	8 244
Inköp	924	561
Försäljningar/utrangeringar	-305	-47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 377	8 758
Ingående avskrivningar	-6 799	-6 268
Försäljningar/utrangeringar	305	17
Årets avskrivningar	-640	-548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 134	-6 799
Utgående redovisat värde	2 243	1 959

NOT 20 KONTORSINVENTARIER OCH ADB

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	517	421
Inköp	247	95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764	516
Ingående avskrivningar	-375	-292
Årets avskrivningar	-108	-83
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483	-375
Utgående redovisat värde	281	141

NOT 21 TILLVALSUTRUSTNING 15 ÅR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 219	4 897
Inköp	3 115	322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 334	5 219
Ingående avskrivningar	-1 713	-1 377
Årets avskrivningar	-490	-337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 203	-1 714
Utgående redovisat värde	6 131	3 505

NOT 22 TILLVALSUTRUSTNING 25 ÅR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 369	4 001
Inköp	623	1 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 992	5 369
Ingående avskrivningar	-1 109	-925
Årets avskrivningar	-229	-185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 338	-1 110
Utgående redovisat värde	4 654	4 259

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
HBV	40	40
	40	40

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Återbäring HBV vid årets början	601	1 150
Tillkommande återbäring HBV under året	252	102
Avgående återbäring HBV under året	-263	-651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590	601
Uppskjuten skattefordran	332	114
Utgående redovisat värde	922	715

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga poster	342	286
	342	286

NOT 26 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

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

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2016-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	49 164
årets vinst	8 299
	57 464
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1,61 kronor per aktie)	40
i ny räkning överföres	57 424
	57 464

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade överavskrivningar byggnad	-	4 278
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	-	406
	0	4 684

NOT 29 UPPSKJUTEN SKATT

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

NOT 30 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Derivat och finansiell riskhantering

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

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	369 000	379 000
Ränteswappar verkligt värde	40 304	26 888

NOT 31 LÅNGFRISTIGA SKULDER

				2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen					
Skuld till Strängnäs Kommun				490 000	460 000
				490 000	460 000
Lån med räntebindingstid					
Månader	tkr	andel	ränta		
0-3	121 000	25%	-0,02%		
4-12	-	-	-		
13-24	-	-	-		
25-36	-	-	-		
37-48	50 000	10%	3,8%		
49-60	75 000	15%	3,48%		
61-	244 000	50%	2,63%		

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Personalreserveringar	3 374	3 344
Förskottsbetalda hyror	5 570	4 917
Övriga poster	2 199	1 870
	11 143	10 131

NOT 33 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2016	2015
Avskrivningar	15 778	14 449
Realisationsförlust	-	1
	15 778	14 450

Utöver likvida medel, klassificerat som kassa/bank har bolaget del av ett koncernkonto som på balansdagen uppgår till 16 586 tkr (fg år 15 406 tkr). Strängnäs Bostads AB har en internlimit inom koncernkontot på 10 000 tkr (fg år 10 000 tkr). Medlen på detta konto ligger klassificerat som fordring hos koncernföretag i årsredovisningen.

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016-12-31	2015-12-31
Borgensåtagande Fastigo	535	530
	535	530

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde		Värdeminskning		Bokfört värde		Taxeringsvärde		Totalt
			Byggnader	Mark			inkl mark		Byggnader	Mark	
21	Hägern 1	1972,99,02	7 473	234	-5 281		2 426		23 371	10 570	33 941
22	Korpen 1	1967,98,16	25 777	166	-3 836		22 107		20 027	10 378	30 405
23	Renen 1	1979,99	26 897	682	-13 717		13 862		40 008	16 586	56 594
24	Gösen 1	1983,96	35 216	399	-14 360		21 255		25 118	10 454	35 572
25	Gäddan 1	1982,96	32 203	374	-13 448		19 129		25 529	10 894	36 423
26	Flugsvampen 1	1994	35 072	517	-9 908		25 681		20 400	5 600	26 000
27	Aspsoppen 1	2003	44 023	2 200	-6 895		39 328		23 000	7 400	30 400
28	Läraren 19	2005	43 867	5 563	-6 324		43 106		33 352	8 941	42 293
30	Smörsoppen 2	2016	72 042	3 067	-812		74 297		19 000	3 300	22 300
31	Lergropen 13	2009	67 888	6 644	-7 842		66 690		36 000	8 400	44 400
32	Vesslan 8			1 015			1 015				
51	Wattrang 1	1954,86,96	4 141	740	-3 045		1 836		4 820	1 286	6 106
52	Lohe 13	1958	2 208	536	-1 124		1 620		3 635	1 038	4 673
53	Lohe 12	1968,96	9 484	1 281	-5 346		5 419		7 008	2 335	9 343
54	Lohe 11	1969	5 176	653	-2 618		3 211		3 955	1 210	5 165
55	Owen 1	1958,96	6 041	1 535	-3 332		4 244		7 968	2 189	10 157
56	Owen 2	1962,96,09	14 451	1 010	-5 217		10 244		6 554	1 805	8 359
57	Owen 3	1963,64,96,08	51 043	3 224	-15 701		38 566		22 050	5 864	27 914
58	De Geer 2	1967,96,08	39 225	1 004	-10 418		29 811		12 987	2 097	15 084
59	Moberg 1	1969,70,96	8 519	1 650	-6 123		4 046		8 864	2 596	11 460
60	Moberg 2	1971	4 153	740	-3 296		1 597		4 448	1 250	5 698
61	Stockenström 2	1984	3 053	459	-1 182		2 330		2 731	793	3 524
62	Fahlstedt 1	1990	15 454	1 378	-4 657		12 175		12 037	2 560	14 597
63	Duwall 3	2002	23 097	700	-4 107		19 690		13 792	2 303	16 095
71	Ängshyddan 1	1983,99	35 046	1 225	-13 034		23 237		26 424	9 776	36 200
72	Hammargården 2	1985,00	14 412	743	-6 126		9 029		10 973	3 558	14 531
73	Hammargården 4	1972	1 442	88	-1 010		520		3 834	1 439	5 273
74	Venus 1	1965,99,13	19 181	319	-4 197		15 303		19 341	6 994	26 335
75	Andra Backe 3	1990,99	82 308	1 000	-27 066		56 242		53 063	18 922	71 985
76	Andra Backe 1-2	1969,93	39 198	720	-15 950		23 968		43 436	16 039	59 475
99	Bostäder gemensamt		657		-102		555				
TOTALT			768 746	39 867	-216 074		592 539		533 725	176 577	710 302

Nr	Fastighet	1 rok-mindre			2 rok			3 rok			4 rok			Samtliga bostäder		
		Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Tot.yta	Kr/m ²
21	Hägern 1	12	39	1 066	21	61	998	28	72	963	4	84	943	65	4 113	63 984
22	Korpen 1							20	88	1 198	20	102	1 185	40	3 795	95 1 191
23	Renen 1							48	80	1 031	32	90	1 027	80	6 712	84 1 030
24	Gösen 1				26	65	1 040	12	86	987	14	102	974	52	4 150	80 1 004
25	Gäddan 1				26	65	1 057	8	86	997	18	102	997	52	4 214	81 1 021
26	Flugsvampen 1	28	34	1 399	44	48	1 195							72	3 058	42 1 259
27	Aspsoppen 1				36	60	1 237	6	83	1 133	6	94	1 121	48	3 222	67 1 201
28	Läraren 19	11	36	1 241	24	62	1 295	19	69	1 365	4	94	1 390	58	3 572	62 1 325
30	Smörsoppen 2				24	60	1 552	24	72	1 477				48	3 175	66 1 512
31	Lergropen 13				9	63	1 591	19	81	1 481	13	97	1 442	41	3 373	82 1 485
Summa Strängnäs		51	35	1 279	210	59	1 214	184	78	1 173	111	96	1 109	556	39 384	71 1 173
51	Wattrang 1				14	55	960	6	66	920				20	1 166	58 946
52	Lohe 13	3	40	1 065	9	64	940	3	77	887				15	921	61 943
53	Lohe 12	6	50	938	18	68	879	6	77	923				30	1 988	66 898
54	Lohe 11	6	49	982	12	62	929							18	1 034	57 944
55	Owen 1	5	40	1 089	17	64	932	7	77	897				29	1 819	63 939
56	Owen 2	9	38	1 100	6	61	1 015	12	76	969				27	1 626	60 1 007
57	Owen 3	6	41	1 095	21	62	998	42	77	965	6	89	961	75	5 313	71 979
58	De Geer 2				2	67	1 197	12	77	1 211	8	106	1 113	22	1 901	86 1 166
59	Moberg 1	12	51	953	18	65	904	6	84	826				36	2 287	64 900
60	Moberg 2	1	41	1 155	16	63	902	1	90	1 086				18	1 139	63 926
61	Stockenström 2				10	71	901							10	710	71 901
62	Fahlstedt 1				14	68	1 067	16	80	1 020	2	92	1 024	32	2 413	75 1 039
63	Duwall 3				10	64	1 238	18	81	1 147				28	2 087	75 1 175
Summa Åker Styckebruk		48	45	1 017	167	64	965	129	78	1 006	16	98	1 051	360	24 404	68 992
71	Ångshyddan 1				20	66	1 125	26	82	1 069	6	96	1 093	52	4 018	77 1 091
72	Hammargården 2				23	57	1 124							23	1 319	57 1 124
73	Hammargården 4				12	49	1 123							12	588	49 1 123
74	Venus 1	6	35	1 357	15	64	1 210	21	83	1 129				42	2 903	69 1 172
75	Andra Backe 3				30	69	1 075	30	81	1 105	30	107	1 063	90	7 689	85 1 079
76	Andra Backe 1-2	30	41	1 202	44	66	1 058	34	80	1 029				108	6 846	63 1 072
Summa Mariefred		36	40	1 224	144	64	1 101	111	81	1 078	36	105	1 068	327	23 362	71 1 094
TOTALT		135	40	1 160	521	62	1 100	424	79	1 097	163	99	1 093	1 243	87 150	70 1 101

* 2017-04-01 höjdes bostadshyrorna med 60 kr/lägenhet och månad.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämorna 2017-06-01 för fastställelse.

Strängnäs den 2 mars 2017.



Ingvar Lundborg

Ordförande



Ingrid Fäldt



Erik Berg



Nicole Falkgrim



Madeleine Bilberg



Anders Lindeborg



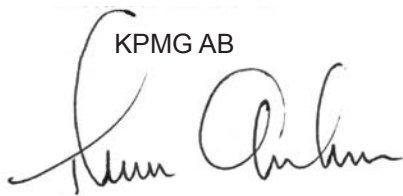
Gunilla Frithiof



Lars Keyser
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Mina revisionsberättelser har lämnats 2017-03-15.



KPMG AB
Therese Andersson
Auktoriserad revisor

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certifikatsnummer:
175653-2015-AHSO-SWE-SWEDAC

Företaget ursprungligen certifierat:
25, mars, 2015

Certifikatets giltighet:
25, mars, 2015 - 25, mars, 2018

Härmed intygas att ledningssystemet för

Strängnäs Fastighets AB & Strängnäs Bostads AB

Vältstigen 1, 645 31, STRÄNGNÄS, Sverige

uppfyller kraven i standarden för ledningssystem för arbetsmiljö:

OHSAS 18001:2007

Detta certifikat gäller för följande omfattning:

Ägande och förvaltning av bostads- och verksamhetsfastigheter

Ort och datum:
Solna, 25, mars, 2015



1053
ISO/IEC 17021

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

Ann-Louise Pätt
Ledningens Representant

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



Bolagens
styrelse
2016.



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