



STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB



STRÄNGNÄS
BOSTADS AB



Mariefredsskolans nya byggnad för fyra klasser i årskurs F-3 i heldagsomsorg och idrottshall

Foto: Roxx

ÅRSREDOVISNINGAR

2006

INNEHÅLLSFÖRTECKNING



Förvaltningsberättelse	4-5
Koncernresultaträkning	7
Koncernbalansräkning	8-9
Kassaflödesanalys för koncernen	10
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	11-19
Fastighetsinnehav	20



Förvaltningsberättelse	21-22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24-25
Kassaflödesanalys	26
Noter	27-29
Fastighetsdata	30
Lägenhetsbestånd	31

VD HAR ORDET

Det gångna året har sett mycket olika ut i koncernens två bolag.

I Bostadsbolaget inleddes året liksom 2005 med en hyrestvist, som dessvärre slutade i oförändrade hyror, efter Hyresmarknadskommitténs avgörande. Det ledde i sin tur till att de planerade insatserna i Åker måste skjutas på framtiden, och att underhållsnivån blev oförändrat låg i bolaget.

Dessbättre slutade förhandlingarna om 2007 års hyra i en uppgörelse på nivån två procent, och nu är vi i full färd med att sätta igång med de uppskjutna åtgärderna. Först i tur står kv. Owen 3 i Åker, som vi räknar med att mer eller mindre totalrenovera under två års tid. Parallellt med underhållsinsatserna har vi försökt hitta en lösning på problemet med den totala avsaknaden av hissar i Åker, och även med bristen på större lägenheter. Det har lett till ett förslag om att bygga på fastigheten De Geer 2 med en våning och installera hissar i huset.

Det blir också flera stora och färre små lägenheter i fastigheten. I bästa fall kan arbetena starta i höst. Även på nybyggnadssidan ser det ut att ha lossnat, efter att bolaget för kommunen presenterat ett förslag om att bygga för s.k. mellanboende på en centralt belägen tomt i Strängnäs. Vi planerar att genomföra projektet i form av kooperativ hyresrätt, vilket bedöms kunna motverka problemet med de borttagna ränte- och investeringsbidragen. Vi hoppas kunna bygga ett 70-tal lägenheter med inflyttning våren 2009. Båda de nämnda projekten innebär att vi höjer den genomsnittliga nivån i vårt bestånd samtidigt som vi tillför eftertraktade boendekvaliteter och lägenhetstyper till utbudet i kommunen.

Härutöver pågår ytterligare en kvalitetshöjande åtgärd; utbyggnaden av vårt bredbandsnät, som ger alla våra hyresgäster obegränsad kapacitet både när det gäller internet, telefoni och IP-TV, och dessutom med full valfrihet, eftersom nätet är operatörsoberoende. De sista hyresgästerna ansluts i mars och därmed har vi avsevärt förbättrat vår konkurrensförmåga på både kort och lång sikt.

När det gäller Fastighetsbolaget så har investeringstakten varit hög hela året. Förutom Mariefredskolan som har varit byggarbetsplats sedan mitten av 2005 och kommer att vara det till hösten 2007, så har vi köpt fem specialbyggda bostadsrättslägenheter med serviceutrymmen för gruppboende i Sjövikens, som kommunen hyr av bolaget. I Stallarholmen förvärvade vi och byggde med mycket kort varsel om en villa som tillfällig förskola, med inflyttning i september. Fram till idag har det hunnit bli ytterligare två provisorier; en större förskola i Mariefred och en mindre tillbyggnad i Åker. Under andra halvåret påbörjades dessutom produktionen av tre permanenta barnstugor, en i Stallarholmen och två i Mariefred, och i början av 2007 kom antligen om- och tillbyggnaden av förskolan Trädgårdsmästaren i gång. Samtliga dessa beräknas bli klara under 2007.

Vid halvårsskiftet köpte bolaget Isabellagården av Landstinget och i februari startade etapp 1 av utvecklingen av Isabellagården till ett modernt äldreboende med 80 platser. I slutet av 2008 beräknas projektet, som beräknas kosta cirka 110 mkr, vara helt genomfört. Vi har även möjlighet att tillföra ytterligare 40 vårdplatser för inflyttning i slutet av 2009.

Minst lika viktigt som att bygga nytt och bygga om är att underhålla det som finns. Bolaget har ett avtal med kommunen om att fram till 2009 successivt höja underhållsnivån till 14,5 mkr. 2006 passerade vi 13,5 mkr och redan i budgeten för 2007 är vi uppe på nivån 15 mkr, vilket vi är både stolta och glada över.

En av anledningarna till det ökade utrymmet för underhåll är de energibesparingar vi åstadkommit hittills. Efter de senaste årens energikostnadshöjningar startar vi nu dessutom ett mycket omfattande program som kommer att kräva i storleksordningen 50 mkr i investeringar men beräknas ge avsevärda årliga kostnadsbesparingar. Programmet kommer att fortgå under 2007 och en bit in på 2008.

Även om det mesta ser ut att gå rätt väg finns det osäkerhetsfaktorer. En sådan är konsekvenserna av att kommunen flyttar Thomasgymnasiet och restaurangskolan m.m. till P10-området. Bolaget utreder nu tillsammans med kommunen vad som kan göras med de lediga lokalerna och fastigheterna.

Våra engagerade och duktiga medarbetare har varit en nödvändig förutsättning för den positiva utvecklingen i koncernen, både verksamhetsmässigt och ekonomiskt. Båda bolagen har visat resultat som är lika med eller bättre än budget. För andra året i rad kan vi dessutom notera kraftigt sjunkande siffror för sjukfrånvaron. Det ger oss anledning att vara extra glada.

Lennart Ejenäs

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, org.nr 556665-3100, får härmed avge årsredovisning för 2006.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Ersättare
Ingrid Fäldt, ordf.	P Göran Persson
Arne Arvidsson, vice ordf.	Johan Larson
Lennart Andersson	Kjell Fors
Solveig Danell	Rolf Brodin
John Ershammar	Matts Cedervall
Tuula Fröderos	Anders Grinell
Bertil Stensgård	Sven-Olle Persson
Bernt Karlsson	Mauro Moz
Henrik Daver	Maj Källman

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 31 maj.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lennart Ejenäs

REVISORER

Ordinarie:

Peter Söderman, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ersättare:

Kerto Birgersson, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Nils-Olof Jonsson

Ersättare: Per Noordh

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Strängnäs Fastighets AB har Strängnäs kommun som ensam ägare.

Bolaget är moderbolag i en koncern där Strängnäs Bostads AB är helägt dotterbolag. Bostadsbolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag med ett bostadsbestånd av 1170 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 170.000 kvm BTA..

Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 110 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 14.000 kvm inhyrda lokaler i ett 30-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 85. Enligt tidigare beslut kommer Thomasgymnasiet och utbildningsverksamheten i Benninge att flytta till det tidigare P10-området. Arbetet pågår därför med att finna ny användning för eller att avyttra fastigheterna Seminariet 4 och Benninge 2 och 3.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 53,1 Msek. Investeringar främst skett i om- och tillbyggnader av fastigheterna, företrädesvis förskolor och av Mariefredsskolan. Bland investeringarna kan nämnas följande;

En provisorisk förskola har anordnats i Stallarholmen i form av en ombyggd villa, och en större provisorisk förskola har uppförts i Mariefred, båda på mycket kort tid. I början av 2007 blev ytterligare ett provisorium klart, denna gång i form av en tillbyggnad till en befintlig förskola i Åker. Samtidigt pågår nyproduktion av tre permanenta barnstugor, en i Stallarholmen och två i Mariefred. Vissa problem föreligger dock med att hitta lämpliga tomter i Mariefred. Mariefredsskolans mycket omfattande om- och tillbyggnad har fortsatt under året och blir klar till hösten 2007.

Den 1 september blev bolaget ägare till den del av Isabellagården som nu ska byggas om och till för drygt 100 Msek. Etapp 1 påbörjades i februari 2007 och när allt är klart i slutet av 2008 har Isabellagården 80 moderna bostäder/vårdplatser. Planer finns redan på att 2009 tillskapa ytterligare 40 platser på fastigheten.

Under första kvartalet 2007 påbörjas äntligen om- och tillbyggnaden av förskolan Trädgårdsmästaren, som stängdes efter en omfattande vattenskada i slutet av 2004.

I samarbete med Riksbyggen har uppförts en byggnad för gruppboende i Sjöviken. Fem lägenheter och tillhörande utrymmen disponeras från den 1 september 2006, huvudsakligen i form av bostadsrätter.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 13,5 Msek, vilket är 4,5 Msek mer än budgeterat. Enligt den långsiktiga underhållsplanen och avtalet med kommunen skall denna post öka med minst 1,5 Msek per år under åren 2005-2009. Bland

större underhållsinsatser kan nämnas följande:

Förskolan Grävlingen; total ytskiktsrenovering, ny värme- och ventilationsanläggning,
Förskolan Nyponet; målning fasader och ny ventilation,
Åkersskolan; total ytskiktsrenovering av omklädningsrum i badet, nya tätskikt på tak,
Paulinska skolan; nytt låssystem, nya ytskikt i omklädningsrum i sporthallen,
Lekparksutrustningar; nya sådana i Fogdö, Finninge och Åker,
Härads skola; Målning av samtliga fasader,
Finninges skolan; målning av fasader, nya ytskikt i matsal och personalrum, renovering av sporthallsgolv.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Moderbolaget redovisar för året en omsättning av 121 Msek (f.å. 113,0) och en vinst före bokslutsdispositioner av 0,6 Msek (f.å. 1,6). I koncernen uppgår omsättningen till 192 Msek (f.å. 182) och resultatet före bokslutsdispositioner blev 6,2 Msek (f.å. 6,9). Nettoresultatet blev -450 tkr i moderbolaget (f.å. +798) och +3,4 Msek i koncernen (f.å. 4,7)

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 100 tkr balanseras i ny räkning.

Bolagets ställning och resultat redovisas i detalj i efterföljande resultat- och balansräkningar för koncernen och moderbolaget.

Strängnäs 2007-03-14

Ingrid Fäldt, ordf

Lennart Andersson

Solveig Danell

Arne Arvidsson

John Ershammar

Tuula Fröderos

Bertil Stensgård

Bernt Karlsson

Henrik Daver

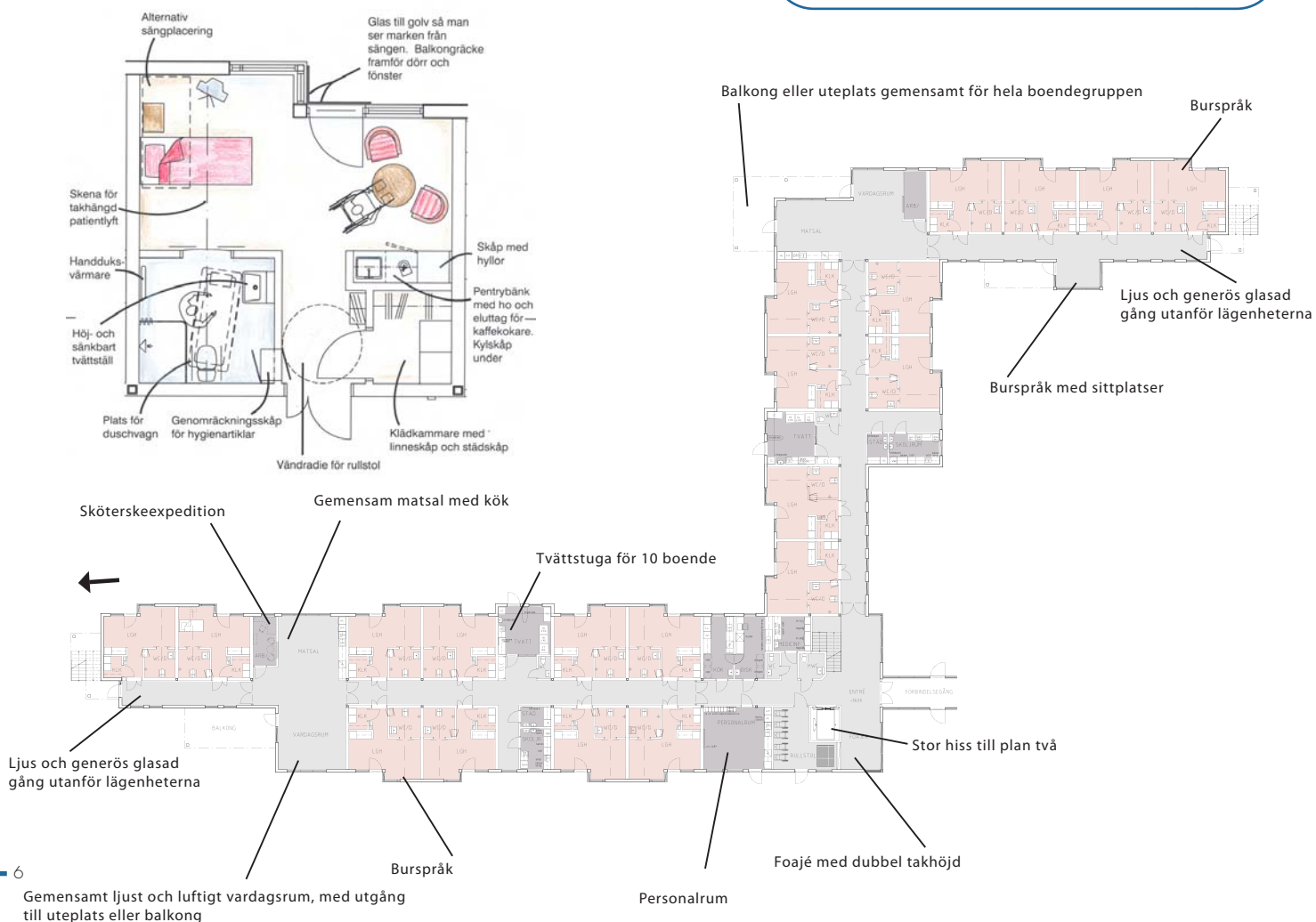
Lennart Ejenäs, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2007-03-19

Peter Söderman, Auktoriserad revisor

Isabellagården, ett av kommunens större äldreboenden, är hårt slitet, omodernt och tungarbetat. Vi bygger nu dels en helt ny byggnad i två plan och bygger om två av de befintliga flyglarna. Nybyggnadsdelen, som rymmer 40 lägenheter kommer att stå klar i slutet av 2007. Då startar ombyggnaden. När allt är klart i slutet av 2008 har Isabellagården plats för 80 boende.

NYA ISABELLAGÅRDEN



RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter
Summa rörelseintäkter

RÖRELSENS KOSTNADER

Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Av- och nedskrivningar
Övriga rörelsekostnader
Summa rörelsens kostnader

RÖRELSERESULTAT

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Utdelningar från koncernföretag.
Övriga ränteintäkter och liknande poster
Räntebidrag
Räntekostnader och liknande poster
Summa resultat från finansiella poster

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Skatt på årets resultat
Uppskjuten skatt

ÅRETS RESULTAT

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006	2005	2006	2005
1	189 499	179 451	120 085	112 103
	2 715	2 104	964	973
	192 214	181 555	121 049	113 076
2				
3	-102 230	-94 349	-89 033	-81 272
4	-29 781	-28 175	0	0
5	-20 173	-18 969	-9 492	-8 498
	-929	-	-929	-
	-153 113	-141 493	-99 454	-89 770
	39 101	40 062	21 595	23 306
6				
			788	-
	434	447	241	305
	2 530	2 199	1 020	893
	-35 845	-35 844	-23 025	-22 947
	-32 881	-33 198	-20 976	-21 749
	6 220	6 864	619	1 557
7	-1 774	-255		
	-1 001	-1 945	-1 069	-759
	3 445	4 664	-450	798

EGET KAPITAL

Aktiekapital (50.000 aktier á nom. 1.000 kr)

Fria reserver/Balanserat resultat
Årets resultat

Uppskjutna skatter

Leverantörsskulder
 Skulder till koncernföretag
 Skulder till Strängnäs Kommun
 Aktuella skatteskulder
 Övriga skulder
 ppplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KASSAFLÖDESANALYSER

BELOPP I TKR

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	
Erhållna utdelningar	
Erhållen ränta	
Erlagd ränta	
Betald inkomstskatt	

Summa

Den löpande verksamheten

Ökning/minskning varulager	
Ökning/minskning kundfordringar	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	
Ökning/minskning leverantörsskulder	
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	
Sålda materiella anläggningstillgångar	
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	
Amortering av skuld	
Justerad utdelning	
Utbetald utdelning	

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

KONCERNEN

MODERBOLAGET

	2006	2005	2006	2005
Not				
	39 101	40 063	21 596	23 30
23	20 239	18 969	9 492	8 498
			788	-
	2 955	2 493	1 192	290
	-35 717	-36 603	-22 940	-22 241
	451	-1 339	663	-3
	27 029	23 583	10 791	9 850
	606	248	375	-1 093
	630	4 157	18	-20
	5 571	-7 419	-3 118	-5 085
	457	-1 726	-179	10 396
	1 886	35 330	18 239	21 840
	36 179	54 173	26 126	35 888
	-63 785	-514 004	-53 110	-478 073
	141	-		
	-135	-66		
	-63 779	-514 070	-53 110	-478 073
	27 000	472 000	27 000	442 000
	-	-11 595		
	690	-		
	-	-690		
	27 690	459 715	27 000	442 000
	90	-182	16	-185
	8	190	-	185
	98	8	16	0

NOTER, gemensamma för moderbolaget och koncernen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Strängnäs Fastighets AB har upprättat årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse 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. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Intäkter

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

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar:

Byggnader *)

- I moderbolaget, förvärvade 2005-01-01	20 år
- I moderbolaget, tillkommande förvärv, ny- och ombyggnader	20-30 år
- I dotterbolaget, nybyggnader	30-40 år
- I dotterbolaget, ombyggnader	20-30 år

Värmeanläggningar och tilläggsisoleringar 10-20 år

Kabel-TV-anläggningar 10 år

Markanläggningar 20 år

Balanslåneposter (från år 1996) 10 år

Datasystem 10 år

Datorer 3 år

Övriga Inventarier 5 år

*) Progressiva avskrivningsplaner tillämpas. Ökningstakt: 8 proc per 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.

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.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Transaktioner med närstående
Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges andelen av årets inköp
och försäljning avseende koncernföretag.
Inköp, (%)
Försäljning, (%)

2006

2005

23
1

26

Not 3 Ersättning till revisorerna

KONCERNEN
2006 2005

MODERBOLAGET
2006 2005

Andra uppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Lekmannarevisor

134 260
342 224
2 -

75 83
107 90
- -

478 484

182 173

**Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar
och sociala avgifter**

KONCERNEN
2006 2005

MODERBOLAGET
2006 2005

Medelantalet anställda, med fördelning
på kvinnor och män har uppgått till
Kvinnor
Män
Totalt

58 59
25 25
83 84

- -
- -
0 0

Löner och ersättningar har uppgått till
Styrelse och verkställande direktören
Övriga anställda

777 756
19 541 18 673

- -
- -

Totala löner och ersättningar

20 318 19 429

0 0

Sociala avgifter enligt lag och avtal
Pensionskostnader (varav för styrelse och
verkställande direktören 384 tkr (348 tkr))

8 492 7 385
971 1 361

- -
- -

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter
och pensionskostnader.

29 781 28 175

0 0

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

2006

2005

Antal på
balansdagen Varav
män

Antal på
balansdagen Varav
män

Koncernen (inkl dotterbolag)

9 67 %

9 56 %

Styrelseledamöter

Verkställande direktörer och
andra ledande befattningshavare

3 100 %

3 100 %

Moderbolaget

Styrelseledamöter

9 67 %

9 56 %

Verkställande direktör och
andra ledande befattningshavare

3 100 %

3 100 %

Not 5 Avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006	2005	2006	2005
Byggnader	19 137	17 986	9 437	8 498
Tillval	127	65	-	-
Markanläggningar	60	43	10	-
Maskiner, fordon, inventarier	849	652	45	-
Balanslåneposter	-	223	-	-
Summa	18 969	3 150	8 498	0

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006	2005	2006	2005
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	788	-
Räntebidrag	2 530	2 199	1 019	893
Ränteintäkter	434	447	241	305
Räntekostnader	-411	-229	-217	-62
Räntekostnader Fastighetslån	-34 693	-34 898	-22 803	-22 870
Kommunal borgensavgifter	-720	-682	-	-
Övriga finansiella kostnader	-21	-35	-5	-15
Summa	-32 881	-33 198	-20 977	-21 749

Not 7 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 av fastigheter.

Not 8 Byggnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	868 783	427 971	389 888	-
Inköp	69 851	440 811	62 957	389 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	938 634	868 782	452 845	389 888
Ingående avskrivningar	-91 940	-73 954	-8 498	-
Årets avskrivningar	-19 137	-17 986	-9 437	-8 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 077	-91 940	-17 935	-8 498
Utgående restvärde enligt plan	827 557	776 842	434 910	381 390
Bokfört värde byggnader	827 557	776 842	434 910	381 390
Bokfört värde mark	88 017	88 017	58 253	58 253
Taxeringsvärden byggnader	313 123	313 123	50 486	50 486
Taxeringsvärden mark	56 305	56 305	7 489	7 489

Not 9 Markanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204	473	208	-
Inköp	-	731	-	208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 204	1 204	208	208
Ingående avskrivningar	-207	-164	-	-
Årets avskrivningar	-60	-43	-10	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267	-207	-10	0
Utgående restvärde enligt plan	937	997	198	208

Not 10 Mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 017	24 256	58 252	55
Inköp	-	63 761	-	58 197
Utgående restvärde	88 017	88 017	58 253	58 252

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 235	6 743	446	-
Inköp	2 112	2 492	-	446
Försäljningar och utrangeringar	-367	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 980	9 235	446	446
Ingående avskrivningar	-4 081	-3 365	-	-
Försäljningar och utrangeringar	226	-	-	-
Årets avskrivningar	-976	-717	-44	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 831	-4 082	-44	0
Utgående restvärde enligt plan	6 149	5 153	402	446

Not 12 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående nedlagda kostnader	33 498	27 290	29 922	590
Under året nedlagda kostnader	61 606	68 306	53 108	34 421
Under året genomförda omfördelningar	-69 851	-62 097	-62 957	-5 089
Utgående nedlagda kostnader	25 253	33 499	20 073	29 922

2006 - FÖRSKOLANS ÅR



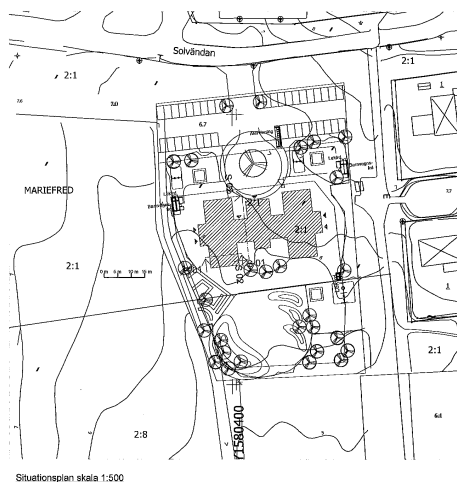
I Mariefred uppförde bolaget, på mycket kort tid efter beställningen, denna 3-avdelningars barnstuga, som är ett provisorium avsett att användas under minst två år, i avvaktan på att vi hinner bygga ikapp behovet, som hela tiden ökar i Mariefred. Inflyttningen skedde i november 2006.



Även i Åker har vi fått i uppdrag att lösa akuta behov. Där löste vi problemet genom att bygga ihop denna paviljong med den befintliga förskolan "Tomaten". Inflyttning skedde i januari i år. Det här är också en provisorisk lösning, som beräknas kunna avvecklas redan i höst.



De två nya barnstugor som beställts till Mariefred kan för närvarande bara illustreras med vidstående kartbild över tomten till den ena stugan. Den är belägen vid Hammarängen nedanför vårdcentralen. Om planering och byggnation går som vi hoppas blir det inflyttning i slutet av året. Den andra nya barnstugan saknar ännu så länge en tomt, men det hoppas vi ska lösa sig under de närmaste månaderna. Dessa två barnstugor prefabriceras och produktionen är redan i gång. Förskolorna i Mariefred är lika stora och kommer att se likadana ut som den i Stallarholmen (jfr ovan)



Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Complus AB
HBV

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
8	8	-	-
40	40	-	-
48	48	0	0

Not 14 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget
Strängnäs Bostads AB

Org nr Säte Kapitalandel (%)
556042-5422 Strängnäs 100

Moderbolaget

Strängnäs Bostads AB
Summa

Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Redovisat värde
100	100	25 010	63 010
			63 010

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

Återbäring HBV vid årets början
Tillkommande återbäring under året, HBV
Summa fordran HBV

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006	2005	2006	2005
485	419	-	-
135	66	-	-
620	485	0	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda hyror
Upplupna räntebidrag
Övriga poster
Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
1 491	2 826	1 491	2 826
230	331	83	15
3 096	1 136	2 683	57
4 817	4 293	4 257	2 898

Not 17 Förändring av eget kapital

Koncernen

Ingående balans 2006
Årets resultat
Utdelning
Eget kapital 2006-12-31

Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	4 730	54 730
-	-	690	690
-	-	3 445	3 445
50 000	0	8 865	58 865

Moderbolaget

Ingående balans 2006
Årets resultat
Eget kapital 2006-12-31

Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	550	50 550
-	-	-450	-450
50 000	0	100	50 100

Aktiekapitalet består av 50.000 st aktier
med kvotvärde 1.000 kr.

Not 18 Upplåning*Långfristiga skulder*

Skulder till Strängnäs Kommun

Summa

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till Strängnäs Kommun

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
838 010	811 010	482 110	455 110
<u>838 010</u>	<u>811 010</u>	<u>482 110</u>	<u>455 110</u>
838 010	779 010	474 110	423 110
<u>838 010</u>	<u>779 010</u>	<u>474 110</u>	<u>423 110</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalreserveringar

Förskottsbetalda hyror

Beräknad fastighetsskatt

Övriga poster

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
2 211	2 158	-	-
3 902	13 858	242	9 845
2 210	2 168	675	675
-	780	-	558
<u>8 323</u>	<u>7 962</u>	<u>917</u>	<u>11 078</u>

Not 20 Derivatinstrument

Ränteswappar

Koncernen:

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 273 400 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen, vilket uppgår till + 283 tkr.

Marknadsvärden på derivatinstrument har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns.

Moderbolaget:

På balansdagen fanns ränteswappar på 15.000 tkr. Räntebindning 3,3 % till 2015-09-02.

Not 21 Ställda säkerheter

Avseende Skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
40 195	40 195	-	-

Not 22 Ansvarsförbindelser

Tvist rörande eventuellt skattetillägg

Borgensåtagande Fastigo

Summa ansvarsförbindelser

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
650	-	650	-
374	334	-	-
<u>1 024</u>	<u>334</u>	<u>650</u>	<u>0</u>

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

Utrangering pågående arbete

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2006-01-01	2005-09-01	2006-01-01	2005-08-25
20 173	18 969	9 492	8 498
66	-	-	-
<u>20 239</u>	<u>18 969</u>	<u>9 492</u>	<u>8 498</u>

FASTIGHETSINNEHAV per den 31 december 2006

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	Anskaffningsvärde Byggnader	Mark	Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Taxeringsvärde
1101	Kilen 10	34 362	3 553	1 209	36 706	
1102	Brädgården 9	17 699	2 536	805	19 430	
1103	Bofinken 1	6 627	956	302	7 282	
1107	Flickskolan 5, del av	4 767	710	217	5 260	
1108	Grävlingen 1	10 122	1 456	461	11 116	
1110	Seminariet 4	54 056	7 193	2 258	58 992	
1111	Benninge 3, del av	12 808	1 808	585	14 030	
1112	Prästkragen 4	8 597	503	384	8 717	
1113	Brage 2	15 916	937	724	16 129	
1201	Lärkan 1	14 020		31	13 989	
1204	Lergropen 12	15 261	2 033	694	16 601	27 330
1301	Storken 4	2 666	209	54	2 821	
1302	Pelikanen 1	2 211	317	101	2 427	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	41
1303	Höjden 8	456	35	15	476	
1304	Svalan 10	266	39	12	293	
1307	Strängnäs 2:1, del av	1 610	108	73	1 645	99
1308	Strängnäs 2:1, del av	735	108	33	810	
1309	Grävlingen 1	3 679	319	107	3 891	
1310	Prästkragen 4	946	107	43	1 010	
1311	Renen 2	774	96	35	835	
1316	Siklöjan 1	2 002	170	91	2 081	
1317	Bresshammar l:l, del av	800	44	36	807	
1402	Läraren 18	26 207	6 555	1 192	31 570	
1501	Brf. Sjöviken	2 974		11	2 963	
1606	Bresshammar l:l, del av	147	1 044	7	1 185	
1903	Trekanten 1	4 805	672	219	5 259	
1905	Grassagården 1	1 424	400	65	1 759	
1906	Mjölaren	412	166	19	559	
1908	Kyrkberget 10, del av	1 576	448	72	1 952	
1916	Tändstiftet 1	19 541	1 286	889	19 938	
2101	Rektorn 11	52 291	5 099	1 346	56 044	
2201	Hammargården 3	8 304	1 424	376	9 352	6 812
2202	Vårdaren 1	31 386	5 919	1 428	35 876	
2301	Barnskötaren 1	1 118	296	51	1 363	
2302	Barnskötaren 1	2 081	150	45	2 186	
2305	Ängshyddan 2	607	89	28	668	
2306	Björnmossan 11	1 142	161	52	1 251	
2401	Borgmästaren 7 och 3	2 197	410	100	2 507	119
2505	Rektorn 11, del av	1 446	239	66	1 619	
2901	Brandchefen 2	33	172	2	204	
2903	Föreningen 13	2 193	413	100	2 507	
3101	Vannesta 3:46	14 406	1 686	652	15 440	
3201	Husby Tegelbruk 2:34, del av	9 279	1 703	421	10 560	819
3301	Vannesta 1:113	417	162	19	560	
3303	Stallarholmens förskola	1 350		5	1 345	
3902	Vannesta 3:46	1 124	140	52	1 212	
4102	Fogdö Prästgård 3:1	5 207	416	158	5 465	
4103	Näsbyholm 3:19, del av	4 546	510	207	4 849	
4201	Vansö Kyrkby 3:7, del av	7 989	879	363	8 505	9 002
4302	Näsbyholm 3:19, del av	838	89	38	889	
5101	Hulting 1	20 227	2 584	918	21 893	
5102	Merlänna 1:2	4 353	492	198	4 647	
5201	Stockenström 1	7 687	883	349	8 221	9 210
5301	Stockenström 3	1 520	147	70	1 597	
5302	Bergman 13	1 676	75	59	1 692	
5303	Vetet 27	235	27	11	251	
5306	Tomaten 1	790	80	36	834	
5901	Åker St.bruk 1:465, del av	283	46	13	316	
5904	Uppling 1	861	101	40	921	
		453 053	58 252	17 945	493 361	53 432

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB, org.nr 556042-5422, får härmed avge årsredovisning för 2006

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter
Ingrid Fäldt, ordf.
Arne Arvidsson, vice ordf.
Lennart Andersson
Solveig Danell
John Ershammar
Tuula Fröderos
Bertil Stensgård
Bernt Karlsson
Henrik Daver

Ersättare
P Göran Persson
Johan Larson
Kjell Fors
Rolf Brodin
Matts Cedervall
Anders Grinell
Sven-Olle Persson
Mauro Moz
Maj Källman

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 31 maj.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lennart Ejenäs

REVISORER

Ordinarie:
Peter Söderman, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ersättare:
Kerto Birgersson, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:
Ordinarie: Nils-Olof Jonsson
Ersättare: Per Noordh

ORGANISATIONSANSLUTNING

Företaget är anslutet till arbetsgivareorganisationen Fastigo och branschorganisationen SABO, Sveriges Allmännyttiga

Bostadsföretag. Dessutom är bolaget andelsägare i inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror.

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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 fastighets-tjänster, inklusive lokalvård, till moderbolaget.

FASTIGHETSBESTÅND

Det ägda fastighetsbeståndet består av:
1171 lägenheter med en total lägenhetsyta av 80.664 kvm,
Dessutom ingår ett 20-tal lokaler på sammanlagt cirka 2500 kvm och cirka 1200 bilplatser
Bostädernas genomsnittshyra var 2006-12-31 799 kr per kvm och år.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Under hösten 2006 genomfördes en hyresgästenkät där samtliga hyresgäster fick svara på 35 frågor om hur de upplever service, skötsel, kvalitet, trygghet och information m.m. Utfallet av enkäten har gått igenom med personalen och kommer att leda till förbättringsåtgärder av olika slag under 2007, både lokalt och centralt. En plan över detta har upprättats inklusive målsättningar inför nästa enkät som beräknas kunna göras våren 2008.

LOKALVÅRD

Bolagets lokalvårdsenhet svarar för all städning av de lokaler som moderbolaget hyr ut till kommunen. Omsättningen var drygt 16 mkr och verksamheten sysselsatte ett 60-tal årsarbetare. Verksamheten har ökat i omfattning dels till följd av större förvaltningsytor, dels till följd av arbetsmiljöverkets skärpta krav vad gäller städningen i skolor och förskolor.

UTHYRNINGSLÄGET

Vissa smärre uthyrningsproblem kvarstår från 2005, främst i Åker. Antalet registrerade sökanden var vid slutet av året cirka 990. A-jourhållning av sökanderegistret skedde under september.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2006 års hyror strandade, liksom året innan. Hyresmarknadskommittén avgjorde ånyo tvisten som innebar oförändrade hyror för 2006. Förhandlingarna om 2007 års hyra ledde dock till en uppgörelse som innebar en höjning med 2,11 procent av samtliga bostadshyror från 1 januari 2007.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 9,5 Msek varav 2,9 Msek i form av investeringar. Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande: Badrumsrenoveringar och lägenhetsunderhåll m.m. i kv Renen, PCB-sanering i kv Hägern, Fasadarbeten i kv Ängshyddan och byte av låssystem i kv Ängshyddan och i Dammen.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 8,3 Msek i byggnader och mark (inklusive tillval och pågående arbeten), och 2,0 Msek i inventarier.

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

Ingen nyproduktion har skett under året.

ÅRETS RESULTAT

2006 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 6,4 Msek (f.å. 5,3 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 4,7 Msek (f.å. 3,9 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 16,6 Msek. Det justerade egna kapitalet ökade till 71,8 Msek och soliditeten ökade från 15,0 till 15,8 procent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de disponibla vinstmedlen på 16.572 tkr delas 139 tkr ut till aktieägaren och resterande del balanseras i ny räkning. Utdelningen kommer att utbetalas den 30 juni 2007.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen ökar bolagets soliditet från 15,81 till 15,78 procent. Soliditeten är motbakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsen uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 §, 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Bolagets ställning och resultat redovisas i detalj i efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt kommentarer.

Strängnäs 2007-03-14

Ingrid Fäldt, Ordförande

Arne Arvidsson

John Ershammar

Bernt Karlsson

Henrik Daver

Lennart Andersson

Solveig Danell

Tuula Fröderos

Bertil Stensgård

Lennart Ejenäs, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2007-03-19

Peter Söderman, Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR

NETTOOMSÄTTNING

Hysesintäkter
Förvaltningsuppdrag
Övriga intäkter

	2006	2005
Not		
2	67 520	64 971
3, 4	16 056	15 435
5	10 982	9 506
	94 558	89 912

RÖRELSENS KOSTNADER

Externa kostnader
Personalkostnader
Av- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

6	-36 591	-34 510
7	-29 781	-28 175
8	-10 681	-10 471
	-77 053	-73 156

RÖRELSERESULTAT

17 505 **16 756**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter
Räntebidrag
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader

	193	142
	1 511	1 306
9	-12 820	-12 897
	-11 116	-11 449

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

6 389 **5 307**

Skatt på årets resultat
Uppskjuten skatt

10	-1 774	-255
	68	-1 186

ÅRETS RESULTAT

4 683 **3 866**

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2006	2005
Byggnader	11	392 646	395 452
Markanläggningar	12	739	789
Mark	13	29 764	29 764
Inventarier	14, 15, 16, 17, 18	5 747	4 707
Pågående nyanläggningar	19	5 180	3 577
		434 076	434 289

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	20	620	485
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	48	48
		668	533

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

434 744 434 822

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager

Lager och förråd	22	182	413
------------------	----	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		146	233
Fordringar hos koncernföretag	4	16 776	-
Kundfordringar		179	704
Skattefordringar		1 211	2 773
Övriga fordringar		9	8 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	560	1 394
		18 881	13 757

Kassa och bank

	24	82	8
--	----	----	---

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

19 145 14 178

SUMMA TILLGÅNGAR

453 889 449 000

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Årets vinst

SUMMA EGET KAPITAL

Obeskattade reserver

Avsättningar

Uppskjutna skatter

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

Kortfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

Skulder till koncernföretag

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not
25

2006

2005

25 010

25 010

24 840

24 840

49 850

49 850

11 889

8 121

4 683

3 866

16 572

11 987

66 422

61 837

26

5 771

5 771

27

1 118

1 186

1 118

1 186

28

12 502

11 290

355 900

337 347

4

12 502

11 290

-

729

3 618

2 984

1 152

1 417

30

7 406

7 886

24 678

24 306

453 889

449 000

31

40 195

40 195

32

374

334

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Erhållen ränta
Erlagd ränta
Betald inkomstskatt

33

Ökning/minskning varulager
Ökning/minskning kundfordringar
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar
Ökning/minskning leverantörsskulder
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar
Sålda materiella anläggningstillgångar
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån
Amortering av skuld
Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

2006

2005

17 505
10 747
1 763
-12 777
-212

17 026

231

612

-7 357

637

-308

10 841

16 444

10 471

4

-12 163

-

14 756

1 341

4 177

-2 362

-12 122

12 494

18 284

-10 675

141

-135

-10 669

-35 931

-

-66

-35 997

-

-

-98

-98

30 000

-11 594

-690

17 716

74

3

8

5

82

8

NOTER till resultat- och balansräkningarna

BELOPP I TKR

	2006	2005		2006	2005
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper			Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter		
Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. De framgår av årsredovisningen för moderbolaget och koncernen (Not 1).			<i>Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</i>		
			Kvinnor	58	59
			Män	25	25
				83	84
Not 2 Hyresintäkter			Löner och ersättningar har uppgått till		
Bostäder	64 437	62 249	Styrelsen och verkställande direktören	777	756
Lokaler	1 733	1 736	Övriga anställda	19 541	18 673
Garage, bilplatser	2 735	2 649			
Summa hyresintäkter	68 905	66 634	Totala löner och ersättningar	20 318	19 429
Avgår outhyrda bostäder	-878	-1 120			
Avgår övriga outhyrda objekt	-507	-543			
	67 520	64 971	Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 492	7 385
			Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 407 tkr (384 tkr))	971	1 361
Not 3 Förvaltningsuppdrag			Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	29 781	28 175
Lokalvårdsintekter	16 056	15 435			
	16 056	15 435			
Not 4 Transaktioner med närstående			Könsfördelning i styrelse och företagsledning		
<i>Uppgifter om moderföretaget</i>				2006	
Moderföretag i den största och minsta koncern där Strängnäs Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Strängnäs Fastighets AB, 556665-3100, Strängnäs.				Antal på balansdagen	Varav män
<i>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</i>			Styrelseledamöter	9	67 %
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3	100 %
Inköp, (%)	1			2005	
Försäljning, (%)	24	16		Antal på balansdagen	Varav män
			Styrelseledamöter	9	67 %
			Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3	100 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.					
Not 5 Övriga intäkter			Sjukfrånvaro		
Ersättning från hyresgäster m.m.	323	334	Total sjukfrånvaro	6,00%	9,00%
Försäkringsersättningar	-	13	Långtidssjukfrånvaro/total sjukfrånvaro	56,40%	64,10%
Försäljning fastighetstjänster	-	3	- sjukfrånvaro för män	3,70%	4,10%
Byggadministrativa tjänster	34	-	- sjukfrånvaro för kvinnor	8,30%	11,20%
Försäljning lokalvård	1 139	610	- anställda - 29 år	0%	0%
Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	9 231	8 376	- anställda 30 - 49 år	5,90%	7,70%
Övrigt	255	170	- anställda 50 år -	7,80%	10,40%
	10 982	9 506			
Not 6 Ersättning till revisorerna			Not 8 Avskrivningar		
Revisionsuppdrag	59	134	Byggnader	9 700	9 488
Andra uppdrag	235	177	Tillval	128	65
Lekmannarevisor	2	1	Markanläggningar	50	43
Summa	296	312	Maskiner, fordon, inventarier	803	651
				10 681	10 470

	2006	2005
Not 9 Finansiella kostnader		
Räntekostnader fastighetslån	11 906	12 048
Kommunala borgensavgifter	720	682
Övriga finansiella kostnader	194	167
	<u>12 820</u>	<u>12 897</u>
Not 10 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året */	1 774	255
	<u>1 774</u>	<u>255</u>
Summa	1 774	255
 * varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10	-
Not 11 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	478 895	427 971
Inköp	6 894	50 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>485 789</u>	<u>478 894</u>
Ingående avskrivningar	-83 442	-73 954
Årets avskrivningar	-9 700	-9 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-93 142</u>	<u>-83 442</u>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	392 647	395 452
Bokfört värde byggnader i Sverige	392 647	395 452
Bokfört värde mark i Sverige	29 764	29 764
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	270 958	262 637
Taxeringsvärden mark i Sverige	49 506	48 816
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	996	473
Årets förändringar		
-Inköp	-	523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>996</u>	<u>996</u>
Ingående avskrivningar	-207	-164
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-50	-43
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-257</u>	<u>-207</u>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	739	789
Not 13 Mark		
Ingående anskaffningsvärden	29 764	24 201
Årets anskaffning	-	5 563
	<u>29 764</u>	<u>29 764</u>

	2006	2005
Not 14 Dataprogram		
Ingående anskaffningsvärden	1 501	1 501
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-313	-163
Årets avskrivning enl. plan	<u>-150</u>	<u>-150</u>
	-463	-313
Planenligt restvärde vid årets slut	1 038	1 188
Not 15 Inventarier och fordon		
Ingående anskaffningsvärden	3 751	3 336
Årets anskaffning	1 527	415
Avyttring och utrangeringar	<u>-367</u>	<u>-</u>
	4 911	3 751
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-2 688	-2 290
Återförda avskrivningar	226	-
Årets avskrivningar enl plan	<u>-551</u>	<u>-398</u>
	-3 013	-2 688
Planenligt restvärde vid årets slut	1 898	1 0635
Not 16 Kontorsinventarier och ADB		
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 044
Nyanskaffning	228	80
	<u>1 352</u>	<u>1 124</u>
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-972	-869
Årets avskrivning enl plan	<u>-102</u>	<u>-103</u>
	-1 074	-972
Planenligt restvärde vid årets slut	278	152
Not 17 Tillvalsutrustning 15 år		
Ingående anskaffningsvärden	831	666
Nyanskaffning	195	165
	<u>1 026</u>	<u>831</u>
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-83	-35
Årets avskrivningar enl plan	<u>-62</u>	<u>-48</u>
	-145	-83
Utgående restvärde enligt plan	881	748
Not 18 Tillvalsutrustning 25 år		
Ingående anskaffningsvärden	1 582	196
Nyanskaffning	163	1 386
	<u>1 745</u>	<u>1 582</u>
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-25	-7
Årets avskrivningar enl plan	<u>-65</u>	<u>-18</u>
	-90	-25
Planenligt restvärde vid årets slut	1 655	1 557

	2006	2005
Not 19 Pågående arbeten		
Ingående nedlagda kostnader	3 577	26 702
Under året nedlagda kostnader	8 563	33 885
Ej genomförda projekt (Smörsoppen)	-66	-
Årets färdigställande	-6 894	-57 010
	<u>5 180</u>	<u>3 577</u>

Not 20 Andra långfristiga fordringar		
Återbäring HBV vid årets början	485	419
Tillkommande under året HBV	135	66
	<u>620</u>	<u>485</u>

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Complus AB	8	8
HBV	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>48</u>	<u>48</u>

Not 22 Varulager		
Värderat till anskaffningsvärde		
Olja	159	390
Vitvaror	23	74
Summa	<u>182</u>	<u>413</u>

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna räntebidrag	256	316
Övriga poster	304	1 078
Summa	<u>560</u>	<u>1 394</u>

Not 24 Checkräkningskredit	
Beviljat belopp uppgår till 15 000 tkr. (20 000 tkr)	

Not 26 Obeskattade reserver		
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan på byggnad	4 279	4 279
Periodiseringsfond	1 492	1 492
Summa	<u>5 771</u>	<u>5 771</u>

Not 27 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 av fastigheter.

Not 28 Upplåning

Långfristiga skulder		
Skulder till Strängnäs kommun	355 900	355 900
Summa	<u>355 900</u>	<u>355 900</u>

Förfallotider

Ingen del av långfristiga skulder förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen

Lån med räntebindningstid	tkr	andel
0-3 mån	97 500	27,40%
3-12 mån	40 000	11,20%
13-24 mån	30 000	8,40%
25-36 mån	25 000	7,00%
37-48 mån	61 400	17,30%
49-60 mån	33 000	9,30%
61-72 mån	69 000	19,40%
Totalt	<u>355 900</u>	

Not 29 Derivatinstrument

Ränteswappar

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 258 400 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen, vilket uppgår till + 283 tkr.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalreserveringar	2 173	2 158
Förskottsbetalda hyror	3 660	4 013
Övriga poster	1 573	1 715
Summa	<u>7 406</u>	<u>7 886</u>

Not 31 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	40 195	40 195
------------------------	--------	--------

Not 32 Ansvarsförbindelser

Borgensätagande Fastigo	374	333
-------------------------	-----	-----

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	10 681	10 471
Utrangering pågående arbete	66	-
Summa	<u>10 747</u>	<u>10 471</u>

Not 25 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	kapital	eget kapital
Ingående balans 2006	25 010	24 840	11 987	61 837
Årets resultat	-	-	4 683	4 683
Utdelning	-	-	-98	-98
Eget kapital 2006-12-31	<u>25 010</u>	<u>24 840</u>	<u>16 572</u>	<u>66 422</u>

Aktiekapitalet består av 25.010 st aktier med kvotvärde 1.000 kr. Samtliga aktier ägs av Strängnäs Fastighets AB.

FASTIGHETSDATA per den 31 december 2006

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde Byggnader	Mark	Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Taxeringsvärde Byggnader	Mark	Totalt
20	Lergropen	1936, 2003	3 552	624	453	3 723	1 778	254	2 032
21	Hägern 1	1972,99,02	5 622	234	3 178	2 677	14 386	3 192	17 578
22	Korpen 1	1967,97,98	6 170	166	4 906	1 429	12 518	3 155	15 673
23	Renen 1	1979,99	25 863	682	6 706	19 839	24 448	5 049	29 497
24	Gösen 1	1983,96	32 579	399	6 600	26 378	15 300	3 203	18 503
25	Gäddan 1	1982,96	31 358	374	6 345	25 387	15 924	3 315	19 239
26	Flugsvampen 1	1994	33 668	517	3 540	30 645	14 600	2 102	16 702
27	Aspsoppen	2003	43 293	2 200	682	44 811	16 200	2 750	18 950
28	Läraren	2005	43 659	5 563	280	48 942			
41	Husby	1967				0			
51	Wattfrang 1	1954,86,96	3 842	740	1 489	3 093	2 840	364	3 204
52	Lohe 13	1958	1 972	536	589	1 919	2 164	287	2 451
53	Lohe 12	1968,96	9 070	1 281	3 241	7 110	4 291	651	4 942
54	Lohe 11	1969	4 905	653	1 399	4 159	2 352	331	2 683
55	Owen 1	1958,96	5 610	1 535	2 099	5 047	5 104	667	5 771
56	Owen 2	1962,96	4 036	1 010	3 305	1 741	3 580	508	4 088
57	Owen 3	1963,64,96	10 830	3 224	8 465	5 589	11 181	1 660	12 841
58	De Geer 2	1967,96	3 674	1 004	2 356	2 322	3 648	510	4 158
59	Moberg 1	1969,70,96	6 740	1 650	3 619	4 771	5 241	789	6 030
60	Moberg 2	1971	3 884	740	1 552	3 072	2 690	374	3 064
61	Stockenström 2	1984	2 880	459	447	2 892	1 432	233	1 665
62	Fahlstedt 1	1990	15 014	1 378	1 583	14 809	7 092	781	7 873
63	Duwall 3	2002	22 705	700	596	22 809	8 321	690	9 011
71	Ångshyddan 1	1983,99	29 625	1 225	5 284	25 566	16 409	3 295	19 704
72	Hammargården 2	1985	13 676	743	2 925	11 494	7 859	1 309	9 168
73	Hammargården 4	1972	867	88	642	313	2 332	441	2 773
74	Venus 1	1965,99	2 667	319	2 541	446	9 996	2 321	12 317
75	Andra Backe 3	1990,99	81 150	1 000	10 593	71 558	32 672	6 141	38 813
76	Andra Backe 1-2	1969,93	37 874	720	7 986	30 608	26 600	5 134	31 734
TOTALT			486 785	29 764	93 399	423 150	270 958	49 506	320 464

LÄGENHETSBESTÅND TOTALHYROR bostäder 2006-12-31

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	1 rok-mindre		2 rok		3 rok		4 rok		SAMTLIGA BOSTÄDER		
		Antal	Yta m ² kr/m ²	Antal	Genomsnittlig Yta m ² kr/m ²	Antal	Genomsnittlig Yta m ² kr/m ²	Antal	Genomsnittlig Yta m ² kr/m ²	Antal	Genomsnittlig Tot.yta Yta m ² kr/m ²	
Strängnäs												
21	Hägern 1	12	39 826	21	61 771	28	72 741	4	84 728	65	4 113 63 759	
22	Korpen 1					20	88 726	20	102 715	40	3 795 95 720	
23	Renen 1					48	80 778	32	90 777	80	6 712 84 778	
24	Gösen 1			26	65 806	12	86 760	14	102 752	52	4 150 80 776	
25	Gäddan 1			26	65 817	8	86 771	18	102 763	52	4 214 81 785	
26	Flugsvampen 1	28	34 1 101	44	48 939					72	3 058 42 989	
27	Aspsoppen 1			36	60 958	6	83 877	6	94 862	48	3 222 67 929	
28	Läran 19	11	36 987	24	62 1 012	19	69 1 059	4	94 1 083	58	3 572 62 1 034	
Summa Strängnäs		51	35 1 004	177	59 891	141	79 798	98	96 773	467	32 836 70 832	
Stallarholmen												
41	Husby	8	43 647							8	344 43 647	
Åkers Styckebruk												
51	Wattrang 1			14	55 736	6	66 699			20	1 166 58 723	
52	Lohe 13	3	40 819	9	64 718	3	77 685			15	921 61 723	
53	Lohe 12	6	50 714	18	68 668	6	77 655			30	1 988 66 672	
54	Lohe 11	6	49 728	12	62 697					18	1 034 57 706	
55	Owen 1	5	40 819	17	64 718	7	77 683			29	1 819 63 719	
56	Owen 2	9	38 775	6	61 695	12	76 652			27	1 626 60 688	
57	Owen 3	6	41 769	21	62 694	42	77 650	6	89 643	75	5 313 71 665	
58	De Geer 2	12	41 744	15	60 702	3	77 649			30	1 619 54 707	
59	Moberg 1	12	51 710	18	65 676	6	84 629			36	2 287 64 675	
60	Moberg 2	1	41 908	16	63 686	1	90 834			18	1 139 63 706	
61	Stockenström 2			10	71 693					10	710 71 693	
62	Fahlstedt 1			14	68 826	16	80 795	2	92 799	32	2 413 75 807	
63	Duwall 3			10	64 981	18	81 903			28	2 087 75 927	
Summa Åkers Styckebruk		60	44 749	180	63 723	120	78 715	8	90 683	368	24 122 66 721	
Mariefred												
71	Ängshyddan 1			20	66 874	26	82 829	6	96 845	52	4 018 77 846	
72	Hammargården 2			23	57 885					23	1 319 57 885	
73	Hammargården 4			12	49 867					12	588 49 867	
74	Venus 1	6	35 861	15	64 765	21	83 718			42	2 903 69 744	
75	Andra Backe 3			30	69 835	30	81 852	30	107 819	90	7 689 85 834	
76	Andra Backe 1-2	30	41 925	44	66 819	34	80 792			108	6 846 63 827	
Summa Mariefred		36	40 916	144	64 837	111	81 803	36	105 823	327	23 362 71 827	
TOTALT		155	40 856	501	62 813	372	79 773	142	98 782	1 170	80 664 69 796	



645 80 Strängnäs
Tel 0152-290 91 · Fax 0152-290 99
e-mail: strangnasbostadsab@strangnas.se
www.strangnasbostadsab.se