



Vasagården under byggnation, morgonen den 24 mars 2009.

Foto: Cemark Bildproduktion

ÅRSREDOVISNINGAR

2008



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.



**STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB**

	Sidan
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4–5
Resultaträkningar	6
Balansräkningar	7–8
Kassaflödesanalyser	9
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	10–16
Fastighetsinnehav	17



**STRÄNGNÄS
BOSTADS AB**

Förvaltningsberättelse	18–19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21–22
Kassaflödesanalys	23
Noter	24–29
Fastighetsdata	30
Lägenhetsbestånd	31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VD HAR ORDET

Det är en stor förmån att få komma till en expansiv och dynamisk idyll som Strängnäs och en synnerligen aktiv koncern med bra utvecklingsmöjligheter. Men det som jag upplever som den absolut största förmånen är att få arbeta med den mycket kunniga, engagerade och arbetsamma personalen, som dessutom har gett mig ett fantastiskt fint mottagande. Våra hyresgäster kan känna sig trygga med det faktum att företagets medarbetare dagligen gör sitt allra yttersta för att möta alla de berättigade krav som ställs på vår organisation. Till alla er medarbetare i företaget vill jag därför rikta ett stort och varmt tack.

För mig är det dessutom viktigt att vara en av kommuninnevararna här i Strängnäs, som känner, förstår och upplever de behov som finns i kommunen.

Hög investeringstakt. Relaterat till storleken på företag så har bolagen en hög grad av verksamhet med många pågående projekt och ytterligare projekt i tur för att startas.

2008 har präglats av en mycket stor aktivitet med en hög investeringstakt i båda bolagen, trots koncernens ringa storlek. Totalt 282 mkr.

Under det gångna året har ett antal projekt startats, genomförts och avslutats. Varav flera projekt fortsätter in i 2009.

I Strängnäs Bostads AB fortsätter bostadsbyggnationen av Vasagården i kvarteret Lergropen. Projektet startades som försök med kooperativ hyresrätt, men intresset har på grund av den vikande konjunkturen uteblivit, varför styrelsen för bostadsbolaget i mars 2009 tog beslutet att upplåtelseformen istället blir traditionell hyresrätt.

Beslutet att övergå till traditionell hyresrätt är det enda ansvarsfulla beslutet och kan bli bra då förutsättningarna synes verka till dess fördel. Bostadsbolagets kärnverksamhet bygger trots allt på hyresrätten.

Vi är både glada och stolta över att vi är ett av de få fastighetsföretagen i landet som bygger hyresrätter. Vi har dessutom lokalt varit utsatta för kritik för att vi bygger för lite hyresrätter.

I Åker har ombyggnads-/underhållsprojektet med totalt 104 lägenheter planenligt avslutats under året. I Owen 3 har man genomfört stambyten och genomgripande underhållsåtgärder. De Geer har genomgått omfattande ombyggnadsåtgärder. 30 lägenheter har byggts om till 22 och en fjärde våning är påbyggd.

Installation av hissar har ökat tillgängligheten. Dessa hissar är de enda som finns i Åker.

Utöver ny- och ombyggnadsprojekten har ett antal rena underhållsåtgärder inom stora delar av bostadsbeståndet genomförts under året.

Inom Strängnäs Fastighets AB har vi haft en mycket omfattande ny- och ombyggnadsverksamhet under 2008, och den har fortsatt in på 2009. Det största projektet är ombyggnaden av äldreboendet Isabellagårdens sista del, som till sommaren 2009 kommer att stå färdigt med ytterligare 80 moderna lägenheter, till glädje för både de boende och personalen.

Mariefredsskolan har varit en byggarbetsplats en längre tid. Under året genomförs den tredje och sista etappen som skall färdigställas under hösten 2009.

Hammarängens förskola i Mariefred färdigställdes i mars 2008. I april 2008 påbörjas uppförandet av en förskola med sex avdelningar i Marielund i Mariefred, som stod klar i februari 2009.

I mars 2008 såldes den gamla gymnasiefastigheten efter att kommunen 2007 flyttat Thomasgymnasiet och Restaurangskolan till P10-området.

Det hyresavtal som kommunen idag har med P10 Vasallen AB kommer att övertas av fastighetsbolaget från maj 2009.

Även kommunens avtal med Culmen AB avseende *Thomas arena* med bad, sporthall och aula samt blivande äldreboende i gamla gymnasiebyggnaden kan vara föremål för övertag på motsvarande sätt.

Kommunen själva har handlat upp och avtalat både med P10 Vasallen AB och Culmen AB i objekt som är direkt jämförbara med de objekt som fastighetsbolaget hyr ut till kommunen. Förutsättningarna för verksamheter som har avkastningskrav är naturligtvis annorlunda än de som har små eller inga avkastningskrav.

Under en längre tid har skollokalutredningen diskuterats. Oavsett vilket utfallet blir kommer det att få konsekvenser för bolaget. Det rör sig inte bara om neddragningar och omflyttningar, utan även om verksamhetsanpassningar, kanske till och med om nyinvesteringar.

Lågkonjunkturrens påverkan på företagets framtid är inte helt klar. Det är dock uppenbart att det kommer ha påverkan på olika sätt. Stora besparingsåtgärder har redan påbörjats.

Det är viktigt att se detta som en möjlighet att effektivisera vår verksamhet inför framtiden. En tänkbar effekt är att framtida underhållsinsatser kan komma att minska.

Ett omfattande projekt som vi har mycket stora förväntningar på, som är övergripande och berör både Strängnäs Bostads och Fastighets AB, är energisparprojektet, *EPC*, (Energy Performance Contracting). Ett projekt med mål och syfte att ta ett helhetsgrepp på främst minskad energiförbrukning, och därmed spara pengar, samt att förbättra inomhusmiljön i skolor, förskolor, kontor och bostäder i form av ventilations- och andra åtgärder. I övrigt rör det sig om övergång till bergvärme, fjärrvärme, pelletsspannor samt injusteringar och en rad olika åtgärder i våra fastigheter. Dessutom medför projektet även väsentliga positiva miljöeffekter.

Under det gångna året har också personalstaben förändrats, vilket medför att det finns vakanser. Detta innebär att vi kan anpassa bemanningen för att stå rustade inför våra framtida utmaningar.

Det ekonomiska utfallet i koncernen som helhet blev bra. Ett litet överskott i enlighet med givna förutsättningar för moderbolaget och koncernen redovisar ett bra resultat. Underhållet på de kommunala verksamhetslokalerna ligger även det gångna året på en nivå som väsentligt överstiger den utlovade.

Vi står inför ett antal stora utmaningar i framtiden. Vilken roll skall företaget ha i kommunens framtida utveckling? Hur skall företaget på bästa sätt anpassas till de förändringar som kan förväntas? Vilka inriktningar, vägval och utmaningar skall vi välja? Några av de viktigaste kommande uppgifterna är att ta fram tydliga mål, skapa struktur och tydlighet i verksamheten. Vi ser med spänning fram emot att delta i uppgiften att även i fortsättningen förse kommunen med bästa möjliga verksamhetslokaler till konkurrenskraftiga hyror.

Låt oss nu gå vidare och i ännu större utsträckning bli ett starkt kundorienterat företag som på ett affärsmässigt och professionellt sätt tar hand om våra hyresgäster och blir ett ännu tydligare stöd och hjälp för kommunen.

Lars Keyser
vd



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, org. nr 556665-3100, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för 2008.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Tuula Fröderos, vice ordf.
Ingrid Fäldt
Lennart Andersson
Solveig Danell
John Ershammar (t.o.m. dec -08)
Robert Appलगren (fr.o.m. jan -09)
Johan Ekwall
Hélene Brodin Rheindorf
Ebbe Ollman

Ersättare

P Göran Persson
Magnus Stuart
Pia Lövgren (fr.o.m. jun -08)
Monica Lindell Rylén
Matts Cedervall
Gunilla Frithiof
Robert Appलगren (t.o.m. dec -08)
Tomas Fors (fr.o.m. aug -08)
Hans Noreen (fr.o.m. maj -08)

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lennart Ejenäs (t.o.m. 2009-01-16)
Lars Keyser (fr.o.m. 2009-01-17)

REVISORER

Ordinarie: Peter Söderman, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ersättare: Ulrika Klacksell, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård
Ersättare: Thor-Inge Svensson

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 1162 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 150.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 110 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 11.000 inhyrda lokaler i ett 40-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 55.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Under året har man i fastighetsbolaget avyttrat två fastigheter. Seminariet 6 (gamla Thomasgymnasiet) avyttrades under våren. Den nye ägaren Culmen AB har under året renoverat fastigheten på uppdrag av kommunen, som fortfarande hyr lokalerna. Culmen har också inlett en större ombyggnad till äldreboende, och planerar framöver att uppföra bostadsfastigheter på marken. Efter nedlagda byggplaner i fastighetsbolaget avyttrades också fastigheten Stådet 4 den 30 april.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 173 Msek. Investeringarna har främst skett i om- och tillbyggnader av fastigheterna, företrädesvis skolor, förskolor och äldreboenden. Bland investeringarna kan nämnas följande: I Isabellagården pågår den sista delen av ombyggnadsarbetet som påbörjades i början av året. Under senvåren beräknas Isabellagården vara helt klar och innehåller då 80 moderna platser för särskilt äldreboende till en beräknad totalkostnad av ca 115 mkr exkl moms. I Mariefred färdigställdes i början av året en ny förskola med fyra avdelningar för 24 mkr och ytterligare en förskola, denna gång för sex avdelningar, blir klar för inflyttning under våren 2009 och beräknas kosta 38 mkr. Sista etappen av Mariefredsskolans ombyggnad startade under året och skolan kommer att vara helt klar till höstterminen 2009. På Tosterö har arbetet inletts för två bostadsprojekt för fysiskt funktionshindrade, ett gruppboende och ett korttidsboende, till en beräknad kostnad av ca 20 mkr totalt. Det stora energibesparingsprojektet med investeringar i storleksordningen 70 mkr som genomförts huvudsakligen under 2008 blir klart i början av 2009.

ENERGISPARPROJEKT

I syfte att spara energi och pengar påbörjades redan under 2007 ett omfattande s.k. EPC-projekt (Energy Performance Contracting) som innebar att bolaget, med hjälp av upphandlad entreprenör, har investerat över 60 mkr i olika energisparåtgärder. Åtgärdsprogrammet kommer att slutföras under våren 2009. Förutom betydande energibesparingar kommer projektet att leda både till bättre inomhusklimat och till en betydande positiv miljöpåverkan.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 13,8 Msek. Bland större underhållsinsatser kan nämnas följande:

Åkersskolan: Nytt golv i kök, renovering omklädningsrum och nya entrépartier.

Stallarholmsskolan: Nytt tegeltak, invändig målning och nya golv.

Mariefredsskolan: Ny lekutrustning

Finningeskolan: Nytt tak

Karinslundsskolan: Invändig målning

Paulinska skolan: Byte invändiga dörrar

Rådhuset Mariefred: Målning invändigt samt ny trapp

Stallarholmens bibliotek: Invändig renovering.

Utvändig brandlarmstråd i förskolorna Storken, Pelikanen, Siklöjan, Nyponet, Tallen och Björnmossan.

Utöver detta har handikappsanpassning och arbete med yttre miljöer genomförts i flera fastigheter.

Totalt har underhållsprogrammet omfattat ett 60-tal åtgärder i flertalet av våra fastigheter.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Moderbolaget redovisar för året en omsättning av 129 Msek (f.å. 130) och en vinst före bokslutsdispositioner av 0,2 Msek (f.å. -1,1). I koncernen

uppgår omsättningen till 203 Msek (f.å. 202) och resultatet före bokslutsdispositioner blev 4,8 Msek (f.å. 2,4). Nettoresultatet blev +484 tkr i moderbolaget (f.å. -1 739) och +4 241 tkr i koncernen (f.å. +1 564 tkr)

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten på 1.154 tkr balanseras i ny räkning.

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Koncernen	2008	2007	2006	2005	2004
Omsättning, tkr	203 440	202 149	192 214	181 555	45 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 805	2 379	6 220	6 864	756
Balansomslutning, tkr	1 287 096	1 082 599	960 026	924 759	425 590
Antal anställda, st	88	86	83	84	80
Soliditet, %	5,0	5,6	6,1	5,9	11,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	3,8	4,4	4,6	3,2
Avkastning på eget kapital, %	7,4	3,9	10,6	12,5	3,6
<i>Moderbolaget</i>					
Omsättning, tkr	128 697	129 779	121 049	113 076	
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	-1 082	619	1 557	-248
Balansomslutning, tkr	807 917	701 417	585 923	539 499	63 894
Antal anställda, st					
Soliditet, %	6,0	6,9	8,6	9,4	77,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	3,4	4,0	4,5	-0,1
Avkastning på eget kapital, %	0,1	-2,2	1,2	3,1	-1,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Strängnäs 2009-03-25

Torgny Jonsson, ordförande

Tuula Fröderos

Lennart Andersson

Solveig Danell

Robert Appelgren

Ingrid Fäldt

Hélène Brodin-Rheindorf

Johan Ekwall

Ebbe Ollman

Lars Keyser, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-20
Peter Söderman, Auktoriserad revisor

KONCERNRESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2008	2007	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	1	197 118	198 820	126 225	128 914
Övriga rörelseintäkter		6 322	3 329	2 473	865
		203 440	202 149	128 698	129 779
RÖRELSENS KOSTNADER					
Övriga externa kostnader	2	-101 623	-106 709	-91 835	-93 582
Personalkostnader	3	-33 119	-31 110	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-23 217	-23 415	-11 003	-11 122
Övriga rörelsekostnader	5	-1 419	-2 362	-1 419	-2 282
Summa rörelsens kostnader		-159 378	-163 596	-104 257	-106 986
RÖRELSERESULTAT		44 062	38 553	24 441	22 793
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-	154	139
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23	137	1 116	713	501
Räntebidrag		959	1 411	293	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 353	-38 701	-25 353	-24 982
Summa resultat från finansiella poster		-39 257	-36 174	-24 193	-23 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 805	2 379	248	-1 082
Skatt på årets resultat		-1 191	-962	-	-
Uppskjuten skatt	7	627	147	236	-657
ÅRETS RESULTAT		4 241	1 564	484	-1 739

KONCERNBALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader	8	918 278	869 751	466 224	478 929
Markanläggningar	9	881	942	177	187
Mark	10	92 265	88 016	59 711	58 876
Inventarier, verktyg och installationer	11	8 477	9 097	312	357
Pågående nyanläggningar	12	248 250	99 327	204 221	88 043
		1 268 151	1 067 133	730 645	626 392

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	-	-	63 010	63 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40	-	-
Andra långfristiga fordringar	15	6 589	690	6 239	-
		6 629	730	69 249	63 010

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

1 274 780 1 067 863 799 894 689 402

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		151	857	141	677
---------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar/hyresfordringar		889	410	18	17
Aktuella skattefordringar		3 322	2 200	891	489
Övriga fordringar		4 864	7 212	4 845	7 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 971	3 255	2 099	2 891
		12 046	13 077	7 853	10 607

Kassa och bank

119 802 29 731

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

12 316 14 736 8 023 12 015

SUMMA TILLGÅNGAR

1 287 096 1 082 599 807 917 701 417

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital (50.000 aktier med kvotvärde 1.000 kr)
Bundna reserver

Fritt eget kapital

Fria reserver
Årets resultat

SUMMA EGET KAPITAL

Avsättningar

Uppskjutna skatter

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs Kommun

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skulder till Strängnäs Kommun

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
17				
	50 000	50 000	50 000	50 000
	1 125	-	-	-
	51 125	50 000	50 000	50 000
	9 305	8 866	-1 638	101
	4 241	1 564	484	-1 739
	13 546	10 430	-1 154	-1 638
	64 671	60 430	48 846	48 362
	2 590	3 217	2 249	2 485
	2 590	3 217	2 249	2 485
18, 20				
	1 152 010	950 010	706 110	594 110
	1 152 010	950 010	706 110	594 110
	47 083	23 801	28 451	18 330
	-	-	9 087	11 100
	4 373	35 114	6 580	24 763
	7 490	989	5 450	1
19	8 879	9 038	1 144	2 266
	67 825	68 942	50 712	56 460
	1 287 096	1 082 599	807 917	701 417
	Inga	Inga	Inga	Inga
21	415	406	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYSER

BELOPP I TKR

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	44 062	38 553	24 440	22 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	20 998	8 797	11 122
Erhållna utdelningar	-	-	154	139
Erhållen ränta	1 081	2 255	993	1 014
Erlagd ränta	-39 160	-37 440	-24 590	-24 441
Betald inkomstskatt	-2 313	-1 951	-663	-1 148
	24 668	24 768	9 131	9 479
Ökning/minskning varulager	706	43	536	41
Ökning/minskning kundfordringar	-479	-83	17	-15
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 647	-1 701	2 768	-1 806
Ökning/minskning leverantörsskulder	23 282	9 966	10 120	8 112
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-25 591	-1 656	-15 986	-3 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 233	31 337	6 586	12 393
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-282 008	-147 632	-179 238	-125 016
Sålda materiella anläggningstillgångar	59 991	5 061	59 950	1 338
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 899	-62	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227 916	-142 633	-119 288	-123 678
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	202 000	112 000	112 000	112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 000	112 000	112 000	112 000
Årets kassaflöde	-683	704	-702	715
Likvida medel vid årets början	802	98	731	16
Likvida medel vid årets slut	119	802	29	731



NOTER, gemensamma för moderbolag 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.

Redovisningsprinciper 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

Hysesintäkter 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 förfalldagen påverkas inte bolagets resultat av förändringar av marknadsvärdet på swapparna.

Marknadsvärdet på ränteswapparna på balansdagen redovisas i not.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld).

NOTER, gemensamma för moderbolaget och koncernen

Not 2 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)

Försäljning, (%)

2008	2007
28	28
1	1

Not 3 Ersättning till revisorerna

Andra uppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Revisionsuppdrag Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Lekmannarevisor

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008	2007	2008	2007
214	159	111	71
236	138	145	82
10	2	-	-
<u>460</u>	<u>299</u>	<u>256</u>	<u>153</u>

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

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

Kvinnor

Män

Totalt

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008	2007	2008	2007
62	61	-	-
26	25	-	-
<u>88</u>	<u>86</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Löner och ersättningar har uppgått till Styrelse och verkställande direktören

Övriga anställda

Totala löner och ersättningar

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktören 407 tkr (384 tkr))

1 025	928	-	-
20 598	19 905	-	-
<u>21 623</u>	<u>20 833</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7 691	7 502	-	-
1 627	1 342	-	-
<u>30 941</u>	<u>29 677</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Koncernen (inkl dotterbolag)

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

Moderbolaget

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

2008		2007	
Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
9	56 %	9	67 %
3	100 %	3	100 %
9	56 %	9	67 %
3	100 %	3	100 %

Not 5 Avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Byggnader	21 336	21 915	10 948	11 067
Tillval	155	136	-	-
Markanläggningar	60	60	10	10
Maskiner, fordon, inventarier	1 666	1 303	45	45
Summa	23 217	23 414	11 003	11 122

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	154	139
Räntebidrag	959	1 411	293	467
Ränteintäkter	137	1 116	713	501
Räntekostnader	631	-1 763	42	-1 593
Räntekostnader Fastighetslån	-40 182	-36 156	-25 391	-23 389
Kommunal borgensavgifter	-783	-766	-	-
Övriga finansiella kostnader	-19	-16	-5	-
Summa	-39 257	-36 174	-24 194	-23 875

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	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 002 277	938 634	507 917	452 845
Inköp	120 046	66 742	48 427	54 619
Aktiverad ränta	369	1 803	369	1 803
Försäljningar och utrangeringar	-54 113	-4 902	-54 113	-1 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 068 579	1 002 277	502 600	507 917
Ingående avskrivningar	-132 526	-111 077	-28 989	-17 934
Försäljningar och utrangeringar	3 561	466	3 561	12
Årets avskrivningar	-21 336	-21 915	-10 948	-11 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 301	-132 526	-36 376	-28 989
Utgående restvärde enligt plan	918 278	869 751	466 224	478 928
Bokfört värde byggnader	918 278	869 751	466 224	478 929
Bokfört värde mark	99 458	88 016	66 904	58 876
Taxeringsvärden byggnader och mark	640 176	402 257	151 018	105 712



Not 9 Markanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 270	1 204	208	208
Inköp	-	66	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 270	1 270	208	208
Ingående avskrivningar	-328	-267	-20	-10
Årets avskrivningar	-61	-61	-10	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389	-328	-30	-20
Utgående restvärde enligt plan	881	942	178	188

Not 10 Mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 017	88 017	58 876	58 252
Inköp	11 441	-	8 027	624
Försäljningar och uttrangeringar	-7 193	-	-7 193	-
Utgående restvärde	92 265	88 017	59 710	58 876

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 299	10 980	446	446
Inköp	1 229	4 324	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	-98	-1 005	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 430	14 299	446	446
Ingående avskrivningar	-5 202	-4 769	-89	-45
Försäljningar och uttrangeringar	70	1 005	-	-
Årets avskrivningar	-1 821	-1 438	-45	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 953	-5 202	-134	-90
Utgående restvärde enligt plan	8 477	9 097	312	356

Not 12 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående nedlagda kostnader	99 327	25 253	88 043	20 073
Under året nedlagda kostnader	270 653	143 273	166 288	124 980
Under året genomförda omfördelningar	-121 730	-69 199	-50 110	-57 010
Utgående nedlagda kostnader	248 250	99 327	204 221	88 043

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
HBV	40	40	-	-
Summa	40	40	0	0

Not 14 Andelar i dotterföretag

	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)	
	Moderbolaget Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	100
	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Antal aktier	Redovisat värde
Strängnäs Bostads AB	100	100	25 010	63 010
Summa				63 010

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Återbäring HBV vid årets början	690	620	-	-
Utbetalad återbäring HBV	-426	-	-	-
Tillkommande återbäring under året, HBV	86	70	-	-
Jämkningsmoms	6 239	-	6 239	-
Summa	6 589	690	6 239	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyror	1 791	1 510	1 791	1 510
Upplupna räntebidrag	211	196	50	37
Övriga poster	969	1 549	258	1 345
Summa	2 971	3 255	2 099	2 892

Not 17 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2008	50 000	1 125	9 305	60 430
Årets resultat	-	-	4 241	4 241
Eget kapital 2008-12-31	50 000	1 125	13 546	64 671
<i>Moderbolaget</i>				
Ingående balans 2008	50 000	-	-1 638	48 362
Årets resultat	-	-	484	484
Eget kapital 2008-12-31	50 000	0	-1 154	48 846

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 18 Upplåning
Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs Kommun

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
1 152 010	950 010	706 110	594 110
1 152 010	950 010	706 110	594 110

Förfallotider

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

Skulder till Strängnäs Kommun

Summa

1 120 010	918 010	674 110	562 110
1 120 010	918 010	674 110	562 110

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalreserveringar

Förskottsbetalda hyror

Beräknad fastighetsskatt

Övriga poster

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
2 555	2 279	-	-
3 960	3 828	173	675
2 296	2 209	901	912
68	722	70	679
8 879	9 038	1 144	2 266

Not 20 Derivatinstrument

Ränteswappar

Moderbolaget och koncernen:

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 95 000 tkr i moderbolaget och 396 400 tkr i koncernen.

Marknadsvärdena på balansdagen var 87 622 tkr resp. 365 263 tkr. Marknadsvärdena 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.

Not 21 Ansvarsförbindelser

Borgensåtagande Fastigo

Summa ansvarsförbindelser

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
415	406	-	-
415	406	0	0

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

Vinst vid försäljning av fastigheter

Övrigt

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008	2007	2008	2007
23 216	23 415	11 003	11 122
-2 218	-	-2 203	-
-	-64	-	-
20 998	23 351	8 800	11 122

Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelningar

Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2008	2007	2008	2007
-	-	154	139
0	0	154	139

FASTIGHETSINNEHAV per den 31 december 2008

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	Anskaffningsvärde		Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Taxeringsvärde
		Byggnader	Mark			
1101	Kilen 10	34 362	3 553	2 723	35 192	
1102	Brädgården 9	17 699	2 536	1 743	18 492	
1103	Bofinken 1	6 660	956	653	6 963	
1107	Flickskolan 5, del av	4 940	710	477	5 173	
1108	Grävlingen 1	10 053	1 456	1 004	10 504	
1111	Benninge 3, del av	15 685	1 808	1 271	16 222	
1112	Prästkragen 4	8 822	503	841	8 484	
1113	Brage 2	15 937	937	1 569	15 305	
1201	Lärkan 1	14 020		309	13 711	
1301	Storken 4	2 705	209	144	2 770	
1302	Pelikanen 1	2 288	317	221	2 383	
1303	Höjden 8	456	35	34	457	
1304	Svalan 10	292	39	27	304	
1307	Strängnäs 2:1, del av	1 610	108	159	1 559	
1308	Strängnäs 2:1, del av	17 458	108	418	17 148	
1309	Grävlingen 1	3 300	319	329	3 290	
1310	Prästkragen 4	946	107	93	960	
1311	Renen 2	1 034	96	75	1 055	
1316	Siklöjan 1	2 002	170	197	1 975	
1317	Bresshammar 1:1, del av	800	44	79	765	
1402	Läraren 18	28 093	6 555	2 582	32 066	40 800
1501	Brf. Sjöviken	3 224		74	3 150	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	49
1606	Bresshammar 1:1, del av	147	1 044	15	1 176	
1901	Lergropen 11	18 463	2 657	1 561	19 559	42 951
1903	Trekanten 1	4 970	672	481	5 161	
1905	Grassagården 1	1 424	400	140	1 684	
1906	Mjölaren	412	166	41	537	
1908	Kyrkberget 10, del av	1 576	448	155	1 869	
1916	Tändstiftet 1	19 574	1 286	1 925	18 935	11 110
2101	Rektorn 11	78 321	5 099	3 759	79 661	
2201	Hammargården 3	8 595	1 424	828	9 191	19 063
2202	Värdaren 1	31 430	5 919	3 101	34 248	
2301	Barnskötaren 1	1 118	296	110	1 304	
2302	Barnskötaren 1	2 081	150	114	2 118	
2303	Mariefred 2:41	22 276	2 427	33	24 670	
2304	Marielund 1:67		5 600		5 600	
2305	Ängshyddan 2	607	89	60	635	
2306	Björnmossen 11	1 142	161	112	1 191	
2401	Borgmästaren 7 och 3	6 116	410	288	6 238	2 153
2505	Rektorn 11, del av	1 446	239	142	1 543	
2901	Brandchefen 2	33	172	3	202	577
2903	Föreningen 13	2 193	413	216	2 390	
3101	Vannesta 3:46	17 524	1 686	1 471	17 739	
3201	Husby Tegelbruk 2:34, del av	10 296	1 703	913	11 086	
3301	Vannesta 1:113	1 543	162	30	1 675	
3302	Vannesta 1:21	20 144		379	19 765	
3902	Vannesta 3:46	1 124	140	111	1 153	
4102	Fogdö Prästgård 3:1	5 228	416	368	5 276	
4103	Näsbyholm 3:19, del av	4 584	510	448	4 646	
4201	Vansö Kyrkby 3:7, del av	7 989	879	786	8 082	15 716
4302	Näsbyholm 3:19, del av	838	89	82	845	
5101	Hulting 1	20 227	2 584	1 988	20 823	
5102	Merlänna 1:2	4 353	492	429	4 416	
5201	Stockenström 1	7 964	883	773	8 074	16 955
5301	Stockenström 3	1 520	147	156	1 511	
5302	Bergman 13	1 676	75	114	1 637	
5303	Vetet 27	235	27	23	238	
5306	Tomaten 1	790	80	78	792	
5901	Åker St.bruk 1:465, del av	283	46	28	301	
5904	Upling 1	1 810	101	90	1 821	1 025
Totalt		502 439	59 711	36 373	525 777	150 399



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB, org. nr 556042-5422, får härmed avge årsredovisning för 2008.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Tuula Fröderos, vice ordf.
Ingrid Fäldt
Lennart Andersson
Solveig Danell
John Ershammar (t.o.m. dec -08)
Robert Appelgren (fr.o.m. jan -09)
Johan Ekwall
Hélène Brodin Rheindorf
Ebbe Ollman

Ersättare

P Göran Persson
Magnus Stuart
Pia Lövgren (fr.o.m. jun -08)
Monica Lindell Rylén
Matts Cedervall
Gunilla Frithiof
Robert Appelgren (t.o.m. dec -08)
Tomas Fors (fr.o.m. aug -08)
Hans Noreen (fr.o.m. maj -08)

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lennart Ejenäs (t.o.m. 2009-01-16)
Lars Keyser (fr.o.m. 2009-01-17)

REVISORER

Ordinarie: Peter Söderman, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ersättare: Ulrika Klacksell, aukt. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård
Ersättare: Thor-Inge Svensson

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 fastighetstjänster, inklusive lokalvård, till moderbolaget.

FASTIGHETSBESTÅND

Det ägda fastighetsbeståndet består av:
1162 lägenheter med en total lägenhetsyta av 80.948 kvm,

Dessutom ingår ett 20-tal lokaler på sammanlagt cirka 2 500 kvm och cirka 1 200 bilplatser
Bostädernas genomsnittshyra var 2008-12-31 850 kr per kvm och år.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Ett större projekt avseende energieffektivisering har slutförts under året, och bolaget räknar med att framgent förbättra förbrukningstalen för såväl värme som vatten. Under hösten har en kundundersökning genomförts. Jämfört med samma undersökning som genomfördes under 2006, har de åtgärder man genomfört sedan dess genererat förbättrade utfall. Dock finns fortfarande mer att göra, så arbetet med ytterligare förbättringsåtgärder kommer att inledas under våren 2009.

LOKALVÅRD

Bolagets lokalvårdsenhet svarar för all städning av de lokaler som moderbolaget hyr ut till kommunen. Omsättningen var 18 mkr och verksamheten sysselsatte ett 60-tal årsarbetare.

UTHYRNINGSLÄGET

Uthyrningsläget har varit mycket gott under hela året. Det hyresbortfall på grund av outhyrt som ändå uppstått beror till övervägande delen på ombyggnads- och renoveringsverksamhet främst i Åkers Styckebruk.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2008 års hyra innebar en höjning med 2,4 procent av samtliga bostadshyror från 1 januari 2008. I november 2008 kom parterna överens om en höjning av hyrorna med 2,95 procent från den 1 januari 2009.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 80 Msek varav 72 Msek i form av investeringar. Bland underhållsinvesteringarna kan nämnas följande: Stambyten och badrumsrenoveringar i kv Owen 3 i Åker, omfattande om- och tillbyggnad i kv De Geer 2 i Åker, där 30 mindre lägenheter omvandlas till 22 större. Energieffektivisering genom underhåll och utbyte av värme- och ventilationsanläggningar har också skett under året. Bland underhållsåtgärder kan nämnas följande: Ängshyddan 1: Renovering fasader, Gäddan 1/Gösen 1/Moberg 2: Renovering av balkonger, Korpen 1: Köksrenovering, Flugsvampen 1/Wattrang 1: Byte av lås, Renen 1: Panelbyte entréer, Andra Backe: Panelbyte förråd. Utöver detta har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 4 Msek.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 108 Msek i byggnader och mark (inklusive tillval och pågående arbeten), och 1 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 är färdigställd under 2008.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Under hösten 2008 har produktion av 41 nya seniorlägenheter i centrala Strängnäs inletts. Lägenheterna, som beräknas vara färdigställda i november 2009, kommer att upplåtas som kooperativa hyresrätter.

ÅRETS RESULTAT

2008 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 4,7 Msek (f.å. 3,6 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 4,2 Msek (f.å. 2,7 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 23,1 Msek. Det justerade egna kapitalet ökade till 79,4 Msek, men soliditeten minskade från 16,5 till 14,3 procent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de disponibla vinstmedlen på 23,144 tkr delas 147 tkr ut till aktieägaren och resterande del balanseras i ny räkning. Utdelningen kommer att utbetalas den 30 juni 2009.

Strängnäs 2009-03-25

Torgny Jonsson, Ordförande	Tuula Fröderos	Lennart Andersson	Solveig Danell	Robert Appelgren
Ingrid Fäldt	Hélène Brodin-Rheindorf	Johan Ekwall	Ebbe Ollman	Lars Keyser, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-20
Peter Söderman, Auktoriserad revisor

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen sänker bolagets soliditet från 14,29 till 14,26 procent. Soliditeten är mot bakgrund 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.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	102 047	97 905	94 558	89 912	130 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 711	3 600	6 388	5 308	-3 486
Balansomslutning, tkr	553 484	455 292	453 889	449 000	425 350
Antal anställda, st	88	86	83	84	80
Soliditet, %	14,3	16,5	15,8	14,7	14,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR

NETTOOMSÄTTNING

	Not	2008	2007
Hysesintäkter	1	69 136	68 134
Lokalvård	2, 3	17 935	17 182
Övriga intäkter	4	14 976	12 509
		102 047	97 825

RÖRELSENS KOSTNADER

Externa kostnader	5	-37 093	-38 662
Personalkostnader	6	-33 119	-31 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-12 214	-12 293
		-82 426	-82 065

RÖRELSERESULTAT

19 621 **15 760**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		345	615
Räntebidrag		666	944
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	8	-15 921	-13 719
		-14 910	-12 160

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

4 711 **3 600**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Återföring från periodiseringsfond	9	1 044	448
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-578	-1 542

RESULTAT FÖRE SKATT

5 177 **2 506**

Skatt på årets resultat	10	-1 191	-962
Uppskjuten skatt		225	1 110
ÅRETS RESULTAT		4 211	2 654

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader	11	452 054	390 822
Markanläggningar	12	704	755
Mark	13	32 554	29 140
Inventarier	14, 15, 16, 17, 18	8 165	8 740
Pågående nyanläggningar	19	44 029	11 284
		537 506	440 741

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	20	350	690
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40
		390	730
		537 896	441 471

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager

Lager och förråd	22	10	180
------------------	----	----	-----

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		677	248
Fordringar hos koncernföretag	3	9 087	11 100
Fordringar hos Strängnäs kommun	3	2 208	-
Kundfordringar		194	145
Skattefordringar		2 431	1 711
Övriga fordringar		19	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	872	364
		15 488	13 570

Kassa och bank

	24	90	71
--	----	----	----

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

SUMMA TILLGÅNGAR

15 588 **13 821**

553 484 **455 292**



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

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

Kortfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not	2008-12-31	2007-12-31
25		
	25 010	25 010
	24 840	24 840
	<u>49 850</u>	<u>49 850</u>
	18 933	16 433
	4 211	2 654
	<u>23 144</u>	<u>19 087</u>
	72 994	68 937
26	6 398	6 865
27	-217	8
	<u>-217</u>	<u>8</u>
28		
29	445 900	355 900
	-	10 351
	18 634	5 471
	2 040	988
30	7 735	6 772
	<u>28 409</u>	<u>23 582</u>
	553 484	455 292
	Inga	Inga
31	415	406

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR

	Not	2008	2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		19 621	15 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	32	12 201	12 309
Erhållen ränta		1 009	1 656
Erlagd ränta		-15 491	-13 414
Betald inkomstskatt		-1 911	-1 462
		15 429	14 849
Ökning/minskning varulager		170	2
Ökning/minskning kundfordringar		-474	-68
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 785	5 782
Ökning/minskning leverantörsskulder		11 537	1 853
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-5 076	-3 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 801	19 164
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-109 009	-22 617
Sålda materiella anläggningstillgångar		41	3 643
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		340	-62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 628	-19 036
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		90 000	-
Utbetald utdelning		-154	-139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		89 846	-139
Årets kassaflöde		19	-11
Likvida medel vid årets början		71	82
Likvida medel vid årets slut		90	71



NOTER till resultat- och balansräkningarna

BELOPP I TKR

	2008	2007
Not 1 Hyresintäkter		
Bostäder	67 214	65 851
Lokaler	1 484	1 390
Garage, bilplatser	2 877	2 722
Summa hyresintäkter	71 575	69 963
Avgår outhyrda bostäder	-1 737	-1 273
Avgår övriga outhyrda objekt	-702	-556
	69 136	68 134
Not 2 Lokalvård	2008	2007
Lokalvård	17 935	17 182
	17 935	17 182
Not 3 Transaktioner med närstående	2008	2007
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.		
Inköp, (%)	1	1
Försäljning, (%)	23	26
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		
Not 4 Övriga intäkter	2008	2007
Ersättning från hyresgäster m.m.	620	486
Försäkringsersättningar	282	-
Försäljning lokalvård	2 219	1 803
Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	11 574	10 125
Övrigt	281	95
	14 976	12 509
Not 5 Ersättning till revisorerna	2008	2007
Revisionsuppdrag	91	56
Andra uppdrag	103	88
Lekmannarevisor	10	2
Summa	204	146
Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter	2008	2007
<i>Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</i>		
Kvinnor	62	61
Män	26	25
	88	86
<i>Löner och ersättningar har uppgått till</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	1 025	928
Övriga anställda	20 598	19 905
Totala löner och ersättningar	21 623	20 833

		2008	2007
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 691	7 502
	Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 449 tkr (388 tkr))	1 627	1 342
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	30 941	29 677
	Könsfördelning i styrelse och företagsledning		
	2008		
	Styrelseledamöter	9	56 %
	Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3	100 %
	2007		
	Styrelseledamöter	9	67 %
	Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3	100 %
	Sjukfrånvaro	2008	2007
	Total sjukfrånvaro	6,5%	8,4%
	Långtidssjukfrånvaro/total sjukfrånvaro	45,9%	68,1%
	- sjukfrånvaro för män	2,2%	4,5%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	8,4%	10,2%
	- anställda -29 år	6,2%	0%
	- anställda 30-49 år	5,3%	6,9%
	- anställda 50 år-	7,3%	9,7%
Not 7	Avskrivningar	2008	2007
	Byggnader	10 388	10 848
	Tillval	155	136
	Markanläggningar	50	50
	Maskiner, fordon, inventarier	1 621	1 258
		12 214	12 292
Not 8	Finansiella kostnader	2008	2007
	Räntekostnader fastighetslån	14 817	12 785
	Kommunala borgensavgifter	783	766
	Övriga finansiella kostnader	321	168
		15 921	13 719
Not 9	Bokslutsdispositioner	2008	2007
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-578	-1 542
	Återföring av periodiseringsfond	1 044	448
	Summa	466	-1 094
Not 10	Skatt på årets resultat	2008	2007
	Aktuell skatt för året*	1 191	962
	Summa	1 191	962
	* varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	31	11

	2008-12-31	2007-12-31
Not 11 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	494 360	485 789
Inköp	71 620	12 123
Försäljningar och utrangeringar	-	-3 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 980	494 360
Ingående avskrivningar	-103 538	-93 142
Försäljningar och utrangeringar	-	453
Årets avskrivningar	-10 388	-10 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 926	-103 537
Utgående restvärde enligt plan	452 054	390 823
Bokfört värde byggnader och mark	484 608	419 962
Taxeringsvärden byggnader och mark	489 158	296 545
Not 12 Markanläggning	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 062	996
Årets förändringar		
- Inköp	-	66
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062	1 062
Ingående avskrivningar	-307	-257
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357	-307
Utgående restvärde enligt plan	705	755
Not 13 Mark	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 140	29 764
Årets anskaffning	3 414	-
Årets utrangering/försäljning	-	-624
	32 554	29 140
Not 14 Dataprogram	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073	1 501
Nyanskaffning	-	573
	2 073	2 074
Ackumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-651	-463
Årets avskrivningar enl plan	-207	-188
	-858	-651
Planenligt restvärde vid årets slut	1 215	1 423
Not 15 Inventarier och fordon	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 655	4 911
Årets anskaffning	749	3 277
Avyttring och utrangeringar	-98	-532
	8 306	7 656

Akkumulerade avskrivningar enl plan	2008-12-31	2007-12-31
Vid årets början	-3 357	-2 950
Återförda avskrivningar	71	532
Årets avskrivningar enl plan	-1 282	-939
	-4 568	-3 357
Planenligt restvärde vid årets slut	3 738	4 299
Not 16 Kontorsinventarier och ADB	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 044	1 352
Nyanskaffning	-	166
Avyttring och utrangeringar	-	-473
	1 044	1 045
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-730	-1 074
Återförda avskrivningar	-	473
Årets avskrivning enl plan	-131	-130
	-861	-731
Planenligt restvärde vid årets slut	183	314
Not 17 Tillvalsutrusning 15 år	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 261	1 026
Nyanskaffning	249	235
	1 510	1 261
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-214	-146
Årets avskrivningar enl plan	-79	-68
	-293	-214
Utgående restvärde enligt plan	1 217	1 047
Not 18 Tillvalsutrustning 25 år	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 817	1 744
Nyanskaffning	231	73
	2 048	1 817
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
Vid årets början	-158	-90
Årets avskrivningar enl plan	-76	-68
	-234	-158
Planenligt restvärde vid årets slut	1 814	1 659
Not 19 Pågående arbeten	2008-12-31	2007-12-31
Ingående nedlagda kostnader	11 284	5 180
Under året nedlagda kostnader	104 365	18 293
Årets färdigställande	-71 620	-12 189
	44 029	11 284



Not 20	Andra långfristiga fordringar		2008-12-31	2007-12-31
	Återbäring HBV vid årets början		690	620
	Utbetald återbäring under året		-426	-
	Tillkommande under året HBV		86	70
			350	690
Not 21	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2008-12-31	2007-12-31
	HBV		40	40
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40	40
Not 22	Varulager		2008-12-31	2007-12-31
	Värderat till anskaffningsvärde			
	Olja		-	165
	Vitvaror		10	14
	Summa		10	179
Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2008-12-31	2007-12-31
	Upplupna räntebidrag		161	159
	Övriga poster		710	205
	Summa		871	364
Not 24	Checkräkningskredit			
	Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 15 000 tkr. (15 000 tkr)			
Not 26	Obeskattade reserver		2008-12-31	2007-12-31
	Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan på byggnad		4 278	4 278
	Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan på inventarier		2 120	1 542
	Periodiseringsfond		-	1 044
	Summa		6 398	6 864
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 25	Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Ingående balans 2007	25 010	24 840	19 087	68 937
	Årets resultat	-	-	4 211	4 211
	Utdelning	-	-	-154	-154
	Eget kapital 2008-12-31	25 010	24 840	23 144	72 994

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

Not 28	Upplåning	2008-12-31	2007-12-31
	Långfristiga skulder		
	Skulder till Strängnäs kommun	445 900	355 900
	Summa	445 900	355 900
	Förfallotider		
	Ingen del av långfristiga skulder förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen		
	Lån med räntebindningstid		
	<i>Månader</i>	<i>tkr</i>	<i>andel</i>
	0–3	247 500	56%
	3–12	13 000	3%
	13–24	0	0%
	25–36	0	0%
	37–48	55 000	12%
	49–60	0	0%
	61–72	130 400	29%
	Totalt	445 900	
Not 29	Derivatinstrument		
	Ränteswappar		
	På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 301 400 tkr. Marknadsvärdet på balansdagen var 277 640 tkr. Marknadsvärdena på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Samtliga ränteswappar ägs av Strängnäs kommun, men betalningsströmmarna överförs med oförändrade villkor till bolaget.		
Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
	Personalreserveringar	2 555	2 279
	Förskottsbetalda hyror	3 787	3 153
	Övriga poster	1 393	1 341
	Summa	7 735	6 773
Not 31	Ansvarsförbindelser	2008-12-31	2007-12-31
	Borgensåtagande Fastigo	415	406
	Summa ansvarsförbindelser	415	406
Not 32	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2008-12-31	2007-12-31
	Avskrivningar	12 214	12 293
	Övrigt	-13	16
	Summa	12 201	12 309

FASTIGHETSDATA per den 31 december 2008

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde Byggnader	Mark	Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Taxeringsvärde Byggnader	Mark	Totalt
21	Hägern 1	1972,99,02	6 294	234	-3 848	2 680	19 637	6 324	25 961
22	Korpen 1	1967,97,98	6 583	166	-5 350	1 399	16 633	6 405	23 038
23	Renen 1	1979,99	26 690	682	-8 288	19 084	33 852	10 242	44 094
24	Gösen 1	1983,96	33 117	399	-7 838	25 678	21 465	6 473	27 938
25	Gäddan 1	1982,96	32 131	374	-7 598	24 907	22 293	6 666	28 959
26	Flugsvampen 1	1994	34 412	517	-4 369	30 560	17 800	3 631	21 431
27	Aspsoppen 1	2003	43 789	2 200	-1 165	44 824	20 200	4 750	24 950
28	Läraren 19	2005	43 797	5 563	-689	48 671	29 000	5 200	34 200
30	Smörsoppen 2-4			3 414		3 414	0	6 270	6 270
51	Wattrang 1	1954,86,96	4 049	740	-1 820	2 969	4 510	1 020	5 530
52	Lohe 13	1958	2 127	536	-684	1 979	3 519	805	4 324
53	Lohe 12	1968,96	9 380	1 281	-3 912	6 749	6 646	1 822	8 468
54	Lohe 11	1969	5 091	653	-1 778	3 966	3 697	928	4 625
55	Owen 1	1958,96	5 910	1 535	-2 447	4 998	7 172	1 812	8 984
56	Owen 2	1962,96	4 315	1 010	-3 847	1 478	5 579	1 422	7 001
57	Owen 3	1963,64,96,08	49 905	3 224	-10 772	42 357	17 488	4 648	22 136
58	De Geer 2	1967,96,08	37 398	1 004	-3 593	34 809	5 564	1 428	6 992
59	Moberg 1	1969,70,96	7 219	1 650	-4 596	4 273	8 901	2 167	11 068
60	Moberg 2	1971	4 070	740	-2 139	2 671	4 277	1 036	5 313
61	Stockenström 2	1984	2 983	459	-603	2 839	2 624	653	3 277
62	Fahlstedt 1	1990	15 344	1 378	-2 065	14 657	10 969	2 140	13 109
63	Duwall 3	2002	22 995	700	-954	22 741	12 613	1 912	14 525
71	Ångshyddan 1	1983,99	30 162	1 225	-6 373	25 014	23 664	8 471	32 135
72	Hammargården 2	1985	13 914	743	-3 527	11 130	10 538	3 171	13 709
73	Hammargården 4	1972	991	88	-747	332	3 284	1 176	4 460
74	Venus 1	1965,99	3 178	319	-2 598	899	13 730	6 043	19 773
75	Andra Backe 3	1990,99	82 081	1 000	-12 855	70 226	45 844	16 103	61 947
76	Andra Backe 1-2	1969,93	38 991	720	-9 826	29 885	37 800	13 600	51 400
41	Husby	1967	125		-1	124	956	239	1 195
TOTALT			567 041	32 554	-114 282	485 313	410 255	126 557	536 812

LÄGENHETSBESTÅND TOTALHYRROR bostäder 2009-01-01

BELOPP I TKR.

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 Yta m ² kr/m ²
Strängnäs											
21	Hägern 1	12	39 905	21	61 842	28	72 811	4	84 793	65	4 113 63 830
22	Korpen 1					20	88 790	20	102 776	40	3 795 95 782
23	Renen 1					48	80 851	32	90 848	80	6 714 84 849
24	Gösen 1			26	65 875	12	86 823	14	102 815	52	4 150 80 841
25	Gäddan 1			26	65 887	8	86 831	18	102 826	52	4 214 81 851
26	Flugsvampen 1	28	34 1205	44	48 1024					72	3 058 42 1080
27	Aspsoppen 1			36	60 1046	6	83 961	6	94 962	48	3 222 67 1018
28	Läraren 19	11	36 1068	24	62 1109	19	69 1167	4	94 1201	58	3 572 62 1135
	Summa Strängnäs	51	35 1098	177	59 972	141	79 872	98	97 842	467	32 837 70 908
Stallarholmen											
41	Husbyholmsv	8	43 712							8	344 43 712
Åkers Styckebruk											
51	Wattrang 1			14	55 804	6	66 762			20	1 166 58 790
52	Lohe 13	3	40 897	9	64 783	3	77 745			15	921 61 788
53	Lohe 12	6	50 782	18	68 732	6	77 730			30	1 988 66 739
54	Lohe 11	6	49 806	12	62 766					18	1 034 57 777
55	Owen 1	5	40 897	17	64 782	7	77 744			29	1 819 63 783
56	Owen 2	9	38 853	6	61 767	12	76 720			27	1 626 60 758
57	Owen 3	6	41 938	21	62 849	42	77 804	6	89 803	75	5 313 71 821
58	De Geer 2			2	67 1028	12	77 1037	8	106 945	22	1 901 86 995
59	Moberg 1	12	51 779	18	65 742	6	84 686			36	2 287 64 740
60	Moberg 2	1	41 992	16	63 754	1	90 904			18	1 139 63 774
61	Stockenström 2			10	71 755					10	710 71 755
62	Fahlstedt 1			14	68 899	16	80 865	2	92 866	32	2 413 75 878
63	Duwall 3			10	64 1066	18	81 981			28	2 087 75 1007
	Summa Åkers Styckebruk	48	45 835	167	64 806	129	78 836	16	98 887	360	24 404 68 826
Mariefred											
71	Ängshyddan 1			20	66 951	26	82 900	6	96 916	52	4 018 77 919
72	Hammargården 2			23	57 964					23	1 319 57 964
73	Hammargården 4			12	49 959					12	588 49 959
74	Venus 1	6	35 949	15	64 839	21	83 782			42	2 903 69 813
75	Andra Backe 3			30	69 910	30	81 928	30	107 892	90	7 689 85 908
76	Andra Backe 1-2	30	41 1014	44	66 894	34	80 863			108	6 846 63 903
	Summa Mariefred	36	40 1005	144	64 914	111	81 874	36	105 895	327	23 362 71 901
	TOTALT	143	40 953	488	62 896	381	79 861	150	99 860	1 162	80 948 70 880



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