



Ombyggnad till socialpsykologiskt centrum vid Isabellagården.

Foto: Johan Steensland, Cemark Bildproduktion

ÅRSREDOVISNINGAR

2010



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2010

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

VD HAR ORDET

Ytterligare ett mycket stimulerande år har passerat i mitt uppdrag som vd för Strängnäs Bostads AB och Strängnäs Fastighets AB. I förra årets årsredovisning berättade jag om det arbete som hade genomförts tillsammans med personal, styrelse och ledningsgrupp avseende mål, vision samt värdegrund. Under det gångna året har arbetet fortsatt med att genomföra en organisation som stödjer ett kundorienterat arbetssätt och på sikt ger ett tydligt kundfokus. Efter ett omfattande samarbete mellan ledningsgrupp och personalrepresentanter, samt flera informationsträffar med hela företaget, kunde vi den 1 oktober sjösätta vår nya organisation.

Vi har strukturerat vår nya organisation i tydliga ansvarsgränar där varje gren är en klart definierad resultatenhet. Utförarenheterna inom organisationen består av två separata grenar. En driftenhet som hanterar driftrelaterade frågor och en skötselenhet som hanterar skötselrelaterade frågor. Båda enheterna arbetar inom hela koncernen. Arbetssättet i de båda enheterna skall bidra till en väsentligt ökad effektivitet och kundnytta. Vi har delat upp koncernens fastighetsbestånd i två tydliga geografiska områden. Område Nord och Syd är separata resultatenheter med ansvar för sina respektive kunder och fastigheter och utgör organisationens beställarenheter. Till detta kommer sedan administrativa stödfunktioner och ledning. Det är en stark organisation där alla medarbetare som vill kan växa och utvecklas under sitt eget ansvarstagande.

Vid en större omorganisation behövs alltid tid för att fullt ut hitta formerna för alla delar av organisationen. Nu fortsätter arbetet med att uppnå alla intentioner med vår nya organisation såsom ett kundorienterat arbetssätt för att tillmötesgå våra kunders behov på ett bättre sätt. Detta har inneburit en omfattande omstrukturering av vårt arbetssätt i alla delar av organisationen. Vi kommer därför att ha ett mycket stimulerande men också mycket arbetskrävande år framför oss innan vi har nått fram till vårt mål. Vi har givetvis stora förväntningar på att våra kunder och vår personal upplever en total förbättring när hela organisationen har satt sig. Vi är en koncern som är stadd i förändring och vårt förändringsarbete kommer att pågå kontinuerligt under kommande år.

Året som har passerat har inte medfört några ytterligare nybyggnationer eller större ombyggnationer inom Strängnäs Bostads AB. Då bolaget har haft en mycket hög investeringstakt under lång tid finns ett behov av att konsolidera verksamheten. Det finns däremot ett ständigt behov av att genomföra underhållsarbeten i enlighet med den underhållsplan som finns för bolaget. Underhållsarbetena har utförts avseende klimatskärm, hissar, balkonger, lås, utemiljö samt sedvanligt lägenhetsunderhåll. Inom Strängnäs Fastighets AB har investeringarna fortsatt i rask takt. Det har varit många mindre samt något medelstort projekt som har påbörjats, pågått och avslutats under det gångna året. Vi har genomfört diverse inre och yttre underhållsåtgärder

samt en rad verksamhetsanpassningar och säkerhetsåtgärder. Samarbetet med vår största kund och ägare har utvecklats och stärkts under det gångna året. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra rutiner och arbetssätt i alla led.

Vårt omfattande energibesparingsprojekt inom hela koncernen, med tyngdpunkt på Strängnäs Fastighets AB, har under året fortsatt sin nioåriga slutfas.

Vår ekonomi är fortsatt stabil och årets låga investeringstakt har ytterligare stärkt koncernens ekonomiska ställning. Under årets gynnsamma ränteläge har bolagens låneportföljer både säkrats upp och förlängts något. Arbetet med den nya organisationen och de nya planerade verksamhetslokalerna har belastat resultatet något under 2010, men på sikt kommer detta att minska bolagens kostnader.

Slutligen vill jag rikta ett varmt och stort tack till kunder, medarbetare och styrelser för ett bra och händelserikt 2010 och hoppas på ett ännu bättre 2011 där vi alla tillsammans fortsätter att bidra till att förverkliga våra mål.

Lars Keyser
vd



VISIONER OCH AFFÄRSIDÉER

VISIONER

Strängnäs Fastighets AB skall alltid omgående och på affärsmässiga villkor kunna leverera de verksamhetslokaler och tjänster som kommunen för tillfället efterfrågar till marknadens lägsta kostnad.

Strängnäs Bostads AB skall vara det självklara valet för alla som vill bo i Strängnäs kommun.

AFFÄRSIDÉER

Strängnäs Fastighets AB skall, utan egennytta och vinstintresse, affärsmässigt och kostnadseffektivt utveckla och tillhandahålla attraktiva och funktionella verksamhetslokaler åt Strängnäs kommun.

Strängnäs Bostads AB skall på ett affärsmässigt sätt utveckla och erbjuda attraktivt boende i hyresrätt samt aktivt bidra till bostadsutvecklingen i Strängnäs kommun.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, org. nr 556665-3100, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för 2010.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Tuula Fröderos, vice ordf.
Ingrid Fäldt
Lennart Andersson
Solveig Danell
Robert Appelgren
Johan Ekwall
Hélène Brodin Rheindorf
Ebbe Ollman

Ersättare

P Göran Persson
Magnus Stuart
Pia Lövgren
Monica Lindell Rylén
Matts Cedervall
Gunilla Frithiof
Tomas Fors
Hans Noreen
Magnus Wallin

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 juni.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

Ordinarie: Magnus Karlström, aukt. Ernst & Young AB
Ersättare: Katarina Nygren, aukt. Ernst & Young AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer:
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 1 203 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 165.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 100 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 31.000 kvm inhyrda lokaler i ett 25-tal hyresobjekt som också används för kommunal verksamhet. En mindre del av det totala beståndet hyrs ut av bolaget till externa hyresgäster. Antalet sådana hyresavtal är cirka 50.

Den 1 oktober infördes en ny organisation i bolagen. Den nya organisationen skall på sikt ge en tydligare kundfokus och en effektivare driftorganisation. Två förvaltningsområden har inrättats, där kundhantering och förvaltningsansvar har sammanförts för koncernens två förvaltningsgrenar för bostäder och kommunala fastigheter. En central driftorganisation, med en gren för inre och yttre skötsel och en gren för felanmälan och teknisk tillsyn, har inrättats för att uppnå ett effektivare utförande. De nya ekonomiska strukturerna börjar tillämpas först fr o m 2011-01-01.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 22 Msek. Investeringarna har främst skett i nyproduktion och fastighetsförvärv, samt i ombyggnad och anpassningar av de kommunala verksamhetslokalerna. Bland investeringarna kan nämnas följande;

Korttidsboendet vid Sundby loge på Tosterö har färdigställts under året till en slutkostnad om 12 Msek, varav 5 Msek investerats under 2010. På Tosterö har även projektering för ett framtida gruppboende påbörjats till en kostnad om 3 Msek, inklusive tomtmark förvärvat från dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. I Isabellagården har den tredje pågående etappen avseende ombyggnad för psykiatri kostat 3 Msek. Slutställande av Mariefredsskolans ombyggnad i början av året har kostat 1 Msek. I Åkers Styckebruk har en villa förvärvats för 2 Msek, för att möta kommunens behov för särskilt boende. I Stallarholmen har COOP-fastigheten förvärvats för 2 Msek för framtida byggnation av ett äldreboende. I övrigt har ett stort antal mindre projekt utförts beträffande ombyggnad och anpassning av de kommunala verksamhetslokalerna.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 9,8 Msek. Bland större underhållsinsatser kan nämnas följande:

I Paulinska skolan har underhållsåtgärder utförts till en total kostnad om 2,3 Msek. Med anledning av Långbergsskolans flytt till Karinslundsskolan har underhåll utförts för 1,1 Msek. Totalt har yttre miljöer förbättrats till en total kostnad om 1,0 Msek. Taket på Åkersskolan har renoverats för 0,6 Msek. Kristinagården har ytskiktsrenoverats för 0,6 Msek och kök i förskolor har renoverats för totalt 0,5 Msek. Renovering av lekutrustning har skett i Sundbypark och Lännaskolan för totalt 0,5 Msek. I Finningsskolan har invändig och utvändigt målning skett för 0,8 Msek. Utöver detta har en mängd mindre arbeten utförts i beståndet, såsom säkerhetsåtgärder, yttre belysning, upprustning av förskolekök, nya lekutrustningar m. m.

Totalt har underhållsprogrammet omfattat ett 30-tal olika åtgärder i drygt 50 fastigheter.

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.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Moderbolaget redovisar för året en omsättning av 202 Msek (f.å. 155) och en vinst före bokslutsdispositioner av 25,6 Msek (f.å. 3,3). I koncernen uppgår omsättningen till 288 Msek (f.å. 235) och resultatet före bokslutsdispositioner blev 28,6 Msek (f.å. 8,0). Nettoresultatet blev +18.147 tkr i moderbolaget (f.å. +3.592) och +20.349 tkr i koncernen (f.å. +6.520 tkr).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de disponibla vinstmedlen på 20.585 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	2010	2009	2008	2007	2006
Omsättning, tkr	288 231	234 618	203 440	202 149	192 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	28 671	8 001	4 805	2 379	6 220
Balansomslutning, tkr	1 410 331	1 393 751	1 287 096	1 082 599	960 026
Antal anställda, st	88	88	88	86	83
Soliditet, %	6,5	5,1	5,0	5,6	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	3,5	3,5	3,8	4,4
Avkastning på eget kapital, %	31,3	11,2	7,4	3,9	10,6
Moderbolaget					
Omsättning, tkr	202 009	155 130	128 697	129 779	121 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	25 643	3 275	248	-1 082	619
Balansomslutning, tkr	894 972	867 221	807 917	701 417	585 923
Antal anställda, st					
Soliditet, %	7,9	6,1	6,0	6,9	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	3,2	3,2	3,4	4,0
Avkastning på eget kapital, %	36,3	6,2	0,1	-2,2	1,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2011-06-08 för fastställelse.

Strängnäs 2011-03-30

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 2011-03-30

Magnus Karlström, Auktoriserad revisor



KONCERNRESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning
Aktiverat arbete för egen räkning
Övriga rörelseintäkter

RÖRELSENS KOSTNADER

Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Övriga rörelsekostnader

RÖRELSERESULTAT

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i koncernföretag
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Räntebidrag
Räntekostnader och liknande resultatposter
Summa resultat från finansiella poster

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Skatt på årets resultat
Uppskjuten skatt
ÅRETS RESULTAT

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
1				
	256 666	229 959	173 623	154 357
	577	505	577	328
	30 988	4 154	27 809	445
	288 231	234 618	202 009	155 130
2				
3	-148 070	-126 766	-129 190	-111 970
4	-32 866	-31 110	-	-
5	-30 977	-28 700	-18 366	-15 545
	-	-235	-	-227
	-211 913	-186 811	-147 556	-127 742
	76 318	47 807	54 453	27 388
6				
23	-	-	123	147
	266	377	122	254
	461	711	118	208
	-48 374	-40 894	-29 173	-24 722
6	-47 647	-39 806	-28 810	-24 113
	28 671	8 001	25 643	3 275
	-367	-176	-	-
7	-7 955	-1 305	-7 496	317
	20 349	6 520	18 147	3 592

KONCERNBALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	8	1 230 324	1 208 799	705 227	672 607
Markanläggningar	9	760	821	156	167
Mark	10	100 212	98 910	61 360	59 711
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 647	5 894	-	-
Pågående nyanläggningar	12	19 667	54 477	19 668	53 554
		1 356 610	1 368 901	786 411	786 039

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	-	-	63 010	63 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40	-	-
Andra långfristiga fordringar	15	4 500	5 186	4 013	4 755
		4 540	5 226	67 023	67 765

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

1 361 150 1 374 127 853 434 853 804

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		251	210	251	210
---------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar/hyresfordringar		1 512	1 854	731	938
Fordran hos Strängnäs Kommun	2	29 887	-	27 997	-
Aktuella skattefordringar		4 523	5 256	898	891
Övriga fordringar		1 481	841	1 479	789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 356	11 326	10 106	10 567
		48 759	19 277	41 211	13 185

Kassa och bank	24	171	137	76	22
----------------	----	-----	-----	----	----

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

49 181 19 624 41 538 13 417

SUMMA TILLGÅNGAR

1 410 331 1 393 751 894 972 867 221



EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital (50.000 aktier med kvotvärde 1.000 kr)

Fritt eget kapital

Fria reserver

Årets resultat

SUMMA EGET KAPITAL

Avsättningar

Uppskjutna skatter

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs Kommun

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skulder till Strängnäs Kommun

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
17				
	50 000	50 000	50 000	50 000
	21 193	14 672	2 438	-1 153
	20 348	6 520	18 147	3 592
	41 541	21 192	20 585	2 439
	91 541	71 192	70 585	52 439
7	11 848	3 894	9 427	1 931
	11 848	3 894	9 427	1 931
18, 20	1 252 900	1 264 010	747 000	758 110
	1 252 900	1 264 010	747 000	758 110
	42 651	34 454	32 938	25 706
	-	-	33 635	21 413
	-	8 131	-	5 720
	1 185	1 163	-	1
19	10 206	10 907	1 387	1 901
	54 042	54 655	67 960	54 741
	1 410 331	1 393 751	894 972	867 221
	Inga	Inga	Inga	Inga
21	431	424	Inga	Inga

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

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
	76 318	47 807	54 453	27 388
22	35 400	28 667	21 866	15 545
	-	-	123	147
	794	1 189	248	494
	-47 569	-41 169	-28 883	-25 119
	367	-2 110	-7	-
	65 310	34 384	47 800	18 455
	-41	-59	-41	-69
	343	-965	208	-920
	-30 624	-4 433	-28 233	-4 444
	8 197	-12 629	7 231	-2 745
	-9 616	-266	5 697	7 171
	33 569	16 032	32 662	17 448
	-23 110	-129 625	-22 239	-70 939
	-	208	-	-
	685	1 403	742	1 484
	-22 425	-128 014	-21 497	-69 455
	-	120 000	-	60 000
	-11 110	-8 000	-11 110	-8 000
	-11 110	112 000	-11 110	52 000
	34	18	55	-7
	137	119	22	29
	171	137	77	22



NOTER, gemensamma för moderbolaget och koncernen

BELOPP I TKR

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

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. Inkursanser 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

BELOPP I TKR

Not 2 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)

Försäljning, (%)

MODERBOLAGET

2010 2009

20 23

0,2 0,3

Not 3 Ersättning till revisorerna

Revisionsuppdrag Ernst & Young

Revisionsuppdrag Öhrlings PWC

Andra uppdrag Ernst & Young

Andra uppdrag Öhrlings PWC

Lekmannarevisor

KONCERNEN

2010 2009

131 64

- 164

130 -

155 103

8 8

424 339

MODERBOLAGET

2010 2009

69 31

- 86

55 -

155 36

- -

279 153

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

2010 2009

60 59

28 29

88 88

MODERBOLAGET

2010 2009

- -

- -

0 0

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelse och verkställande direktören

Övriga anställda

Totala löner och ersättningar

1 075 1 135

21 504 20 763

22 579 21 898

- -

- -

0 0

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktören 147 tkr (449 tkr))

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

7 554 7 237

1 367 1 345

31 500 30 480

- -

- -

0 0

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande. Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Pensionsförmån till VD utgår med 20% på kontant fast lön.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Koncernen (inkl dotterbolag)

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

2010

Antal på
balansdagen

Varav
män

9

7

56%

86%

2009

Antal på
balansdagen

Varav
män

9

2

56%

100%

Moderbolaget

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

9

7

56%

86%

9

2

56%

100%

Not 5 Avskrivningar & Nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Byggnader	29 451	25 617	18 356	15 222
Tillval	217	217	-	-
Markanläggningar	61	60	10	10
Maskiner, fordon, inventarier	1 248	1 530	-	45
Maskiner, fordon, inventarier - nedskrivningar	-	1 276	-	268
Summa	30 977	28 700	18 366	15 545

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	123	147
Räntebidrag	460	711	118	208
Ränteintäkter	267	377	122	254
Räntekostnader	-200	-501	-171	-656
Räntekostnader Fastighetslån	-47 170	-39 395	-28 999	-24 061
Kommunala borgensavgifter	-979	-983	-	-
Övriga finansiella kostnader	-26	-15	-3	-5
Summa	-47 648	-39 806	-28 810	-24 113

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	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 384 716	1 068 579	724 205	502 600
Inköp	50 762	312 692	50 762	218 160
Aktiverad ränta	214	3 445	214	3 445
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	1 435 692	1 384 716	775 181	724 205
Ingående avskrivningar	-175 917	-150 301	-51 598	-36 376
Årets avskrivningar	-29 451	-25 616	-18 356	-15 222
Utående ackumulerade avskrivningar	-205 368	-175 917	-69 954	-51 598
Utående restvärde enligt plan	1 230 324	1 208 799	705 227	672 607
Bokfört värde byggnader	1 230 324	1 208 799	705 227	672 607
Bokfört värde mark	100 212	98 910	61 360	59 711
Taxeringsvärden byggnader och mark	771 177	656 639	119 827	119 827



Not 9 Markanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 270	1 270	208	208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 270	1 270	208	208
Ingående avskrivningar	-449	-389	-40	-30
Årets avskrivningar	-61	-60	-10	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510	-449	-50	-40
Utgående restvärde enligt plan	760	821	158	168

Not 10 Mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 910	92 265	59 710	59 710
Inköp	1 303	6 644	1 650	-
Utgående restvärde	100 213	98 910	61 360	59 710

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 598	15 430	446	446
Inköp	1 218	613	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-445	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 816	15 598	446	446
Ingående avskrivningar	-9 704	-6 953	-446	-134
Försäljningar och utrangeringar	-	270	-	-
Årets nedskrivning	-	-1 276	-	-268
Årets avskrivningar	-1 465	-1 745	-	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 169	-9 704	-446	-446
Utgående restvärde enligt plan	5 647	5 894	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående nedlagda kostnader	54 477	248 250	53 554	204 221
Under året nedlagda kostnader	19 179	71 369	18 703	58 994
Under året genomförda omfördelningar	-53 988	-265 143	-52 589	-209 662
Utgående nedlagda kostnader	19 668	54 477	19 668	53 553

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
HBV	40	40	-	-
	40	40	0	0

Not 14 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget
Strängnäs Bostads AB

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

	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Antal aktier	Redovisat värde
Strängnäs Bostads AB	100	100	25 010	63 010

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

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

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
431	350	-	-
56	82	-	-
4 013	4 755	4 013	4 755
4 500	5 187	4 013	4 755

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda hyror
Upplupna räntebidrag
Övriga poster
Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
9 722	9 653	9 722	9 653
44	110	11	19
1 590	1 564	373	896
11 356	11 327	10 106	10 568

Not 17 Förändring av eget kapital

Koncernen

Ingående balans 2010
Årets resultat
Eget kapital 2010-12-31

Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	21 193	71 193
-	-	20 348	20 348
50 000	0	41 541	91 541

Moderbolaget

Ingående balans 2010
Årets resultat
Eget kapital 2010-12-31

Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	2 439	52 439
-	-	18 147	18 147
50 000	0	20 586	70 586

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

Not 18 Upplåning

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs Kommun
Summa

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
1 252 900	1 264 010	747 000	758 110
1 252 900	1 264 010	747 000	758 110

Förfallotider

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

Summa

1 220 900	1 232 010	715 000	726 110
1 220 900	1 232 010	715 000	726 110



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Personalreserveringar	2 411	2 491	-	-
Förskottsbetalda hyror	5 336	4 937	467	355
Beräknad fastighetsskatt	2 418	2 467	906	930
Övriga poster	41	1 013	14	616
Summa	10 206	10 908	1 387	1 901

Not 20 Derivatinstrument

Ränteswappar

Moderbolaget och koncernen:

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 235 000 tkr i moderbolaget och 573 400 tkr i koncernen.

Marknadsvärdena på balansdagen var 235 486 tkr resp. 561 359 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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Borgensåtagande Fastigo	431	424	-	-
Summa ansvarsförbindelser	431	424	0	0

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	30 977	28 700	18 366	15 545
Vinst vid försäljning av fastigheter	-	-33	-	-
Utrangering pågående arbete	4 423	-	3 500	-
Summa	35 400	28 667	21 866	15 545

Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Utdelningar	-	-	123	147
Summa	0	0	123	147

Not 24 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 15 000 tkr (f.å. 15 000 tkr) i moderbolaget, och 30 000 tkr (f.å. 30 000 tkr) i koncernen.

FASTIGHETSINNEHAV per den 31 december 2010

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet	Ansk.värde byggn.	Ansk.värde mark	Värdeminskning	Bokf.värde inkl mark	Taxeringsvärde
1101	Strängnäs 2:33	40 243	3 553	4 981	38 815	
1102	Strängnäs 2:33	19 283	2 536	2 970	18 849	
1103	Strängnäs 3:22	6 852	956	1 080	6 728	
1107	Strängnäs 2:33	5 272	710	809	5 174	
1108	Grävlingen 2	10 775	1 456	1 690	10 541	
1111	Benninge 2	15 685	1 808	2 347	15 146	
1112	Prästkragen 16	9 880	503	1 469	8 914	
1113	Brage 7	16 505	937	2 601	14 841	
1201	Lärkan 2	146 993	0	2 486	144 506	
1204	Lergropen 11	16 275	2 033	2 529	15 779	26 199
1301	Storken 4	2 910	209	265	2 854	
1302	Strängnäs 3:22	2 474	317	378	2 413	
1303	Höjden 8	537	35	64	508	
1304	Svalan 10	366	39	51	354	
1307	Soldaten 14	1 713	108	267	1 555	
1308	Trädgårdsmästaren 14	17 797	108	2 138	15 767	
1309	Grävlingen 2	4 063	319	602	3 779	
1310	Prästkragen 16	946	107	152	902	
1311	Renen 2	1 508	96	152	1 452	
1316	Siklöjan 1	2 059	170	326	1 903	
1317	Bresshammar 1:69	1 042	44	142	944	
1402	Läraren 20	28 337	6 555	4 311	30 581	33 048
1501	Seminarieriet 5	3 224		149	3 075	
1511	Smörsoppen 6		823		823	
1512	Torulv 4	12 157		54	12 103	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	49
1606	Bresshammar 1:70 och 1:71	325	1 044	36	1 333	3 474
1901	Lergropen 11	4 602	624	244	4 982	3 388
1903	Trekanten 1	5 032	672	792	4 912	
1905	Grassegården 1	1 521	400	236	1 685	
1906	Mjölaren 1	412	166	66	512	
1908	Kyrkberget 17	1 576	448	253	1 771	
1916	Tändstiftet 2	20 647	1 286	3 220	18 714	1 074
2101	Rektorn 12	119 813	5 099	7 414	117 498	
2201	Hammargården 3	9 142	1 424	1 402	9 164	16 953
2202	Vårdaren 2	34 787	5 919	5 329	35 377	
2301	Barnskötaren 1	1 175	296	184	1 287	
2302	Barnskötaren 1	2 201	150	203	2 148	
2303	Mariefred 2:41	22 276	2 427	475	24 229	
2304	Mariefred 1:67	33 835	5 600	447	38 988	
2305	Ängshyddan 2	691	89	104	675	
2306	Björnmossan 11	1 647	161	225	1 583	
2401	Borgmästaren 3 och 7	6 164	410	512	6 061	2 809
2505	Rektorn 12	1 601	239	245	1 595	
2901	Brandchefen 2	255	172	24	403	592
2903	Föreningen 13	2 426	413	371	2 469	
3101	Vannesta 1:113	19 826	1 686	2 617	18 895	
3201	Husby Tegelbruk 4:2	14 685	1 703	1 817	14 571	6 685
3202	Toresunds-Sundby 1:27	1 700	300	0	2 000	
3301	Vannesta 1:113	1 625	162	129	1 658	
3302	Vannesta 1:113	20 144	0	800	19 344	
3902	Vannesta 1:113	1 172	140	185	1 127	
4102	Fogdö Prästgård 3:4	7 325	416	788	6 952	
4103	Näsbyholm 3:43	6 745	510	907	6 348	
4201	Vansö Kyrkby 3:37	11 262	879	1 551	10 590	9 334
4302	Näsbyholm 3:43	977	89	146	920	
5101	Hulting 2	25 322	2 584	3 656	24 251	
5102	Merlänna 1:14	6 558	492	881	6 170	
5201	Stockenström 1	9 043	883	1 356	8 570	11 059
5301	Stockenström 3	1 615	147	261	1 501	
5302	Bergman 13	1 752	75	185	1 642	
5303	Vetet 27	304	27	43	287	
5306	Tomaten 1	846	80	131	794	
5501	Skämby 5:13	1 535	526	5	2 056	
5901	Åker St.bruk 1:473	399	46	52	393	329
5904	Upling 1	1 864	101	246	1 719	
Totalt		771 723	61 360	69 548	763 534	114 993



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB, org.nr 556042-5422, får härmed avge årsredovisning för 2010.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Tuula Fröderos, vice ordf.
Ingrid Fäldt
Lennart Andersson
Solveig Danell
Robert Appelgren
Johan Ekwall
Hélène Brodin Rheindorf
Ebbe Ollman

Ersättare

P Göran Persson
Magnus Stuart
Pia Lövgren
Monica Lindell Rylén
Matts Cedervall
Gunilla Frithiof
Tomas Fors
Hans Noreen
Magnus Wallin

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 juni.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

Ordinarie: Magnus Karlström, aukt. Ernst & Young AB
Ersättare: Katarina Nygren, aukt. Ernst & Young 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:

1 203 lägenheter med en total lägenhetsyta av 84 322 kvm,

Dessutom ingår ett 25-tal lokaler på sammanlagt cirka 2 000 kvm och cirka 1 200 bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra var 2010-12-31 920 kr per kvm och år.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Den 1 oktober infördes en ny organisation i bolagen. Den nya organisationen skall på sikt ge en tydligare kundfokus och en effektivare driftorganisation. Två förvaltningsområden har inrättats, där kundhantering och förvaltningsansvar sammanförs för koncernens två förvaltningsgrenar för bostäder och kommunala fastigheter. En central driftorganisation, med en gren för inre och yttre skötsel och en gren för felanmälan och teknisk tillsyn, har inrättats för att uppnå ett effektivare utförande. De nya ekonomiska strukturerna börjar tillämpas först o m 2011-01-01.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

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 2010 års hyra innebar en höjning med 2,4 procent av samtliga bostadshyror från 1 januari 2010. I december 2010 kom parterna överens om en höjning av hyrorna med 2,78 procent från den 1 januari 2011.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 8 Msek. Bland underhållsåtgärder kan nämnas följande: Fortsatt tak- och fasadrenovering i kv Ängshyddan; Hisskorgar kv Andrabacke 1-2; Renovering av balkonger i kv Gäddan/Gösen; Låsbyte i kv Moberg 1; Arbete med utemiljöer i stora delar av beståndet.

Utöver detta har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 2,3 Msek.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 0,6 Msek i byggnader och mark (inklusive tillval och pågående arbeten), och 0,6 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 av bostäder har skett under året.

En del av den obebyggda fastigheten Smörsoppen 2 har under året avyttrats till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Ingen nyproduktion eller större ombyggnader pågår för närvarande.

ÅRETS RESULTAT

2010 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 3,1 Msek (f.å. 4,9 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 2,5 Msek (f.å. 4,2 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 29,6 Msek.

Det justerade egna kapitalet ökade till 84,0 Msek. Soliditeten ökade från 13,4 till 13,7 procent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de disponibla vinstmedlen på 29.567 tkr delas 113 tkr ut till aktieägaren och resterande del balanseras i ny räkning. Utdelningen kommer att utbetalas den 30 juni 2011.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen sänker bolagets soliditet från 13,72 till 13,70 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. Styrelsens 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.

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	112 021	104 970	102 047	97 905	94 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 151	4 874	4 711	3 600	6 388
Balansomslutning, tkr	612 005	610 954	553 484	455 292	453 889
Antal anställda, st	88	88	88	86	83
Soliditet, %	13,7	13,4	14,3	16,5	15,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2011-06-08 för fastställelse.

Strängnäs 2011-03-30

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 2011-03-30

Magnus Karlström,
Auktoriserad revisor



RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR

NETTOOMSÄTTNING

	Not	2010	2009
Hysesintäkter	1	80 411	73 863
Lokalvård	2, 3	16 880	16 546
Aktiverat arbete för egen räkning		-	177
Övriga intäkter	4	14 730	14 384
		112 021	104 970

RÖRELSENS KOSTNADER

Externa kostnader	5	-44 679	-40 278
Personalkostnader	6	-32 866	-31 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-12 611	-13 155
Övriga rörelsekostnader		-	-8
		-90 156	-84 551

RÖRELSERESULTAT

21 865 **20 419**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		294	309
Räntebidrag		343	503
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	8	-19 351	-16 357
		-18 714	-15 545

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 151 **4 874**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan

RESULTAT FÖRE SKATT

Skatt på årets resultat	9	241	1 513
Uppskjuten skatt		3 392	6 387
ÅRETS RESULTAT	10	-367	-176
		-524	-2 020
		2 501	4 191

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	11	525 096	536 192
Markanläggningar	12	603	654
Mark	13	38 852	39 199
Inventarier	14, 15, 16, 17, 18	5 647	5 894
Pågående nyanläggningar	19	-	923
		570 198	582 862

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	20	488	431
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40
		528	471

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

570 726 583 333

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		329	479
Fordringar hos koncernföretag	3	33 635	21 413
Fordringar hos Strängnäs kommun	3	1 890	-
Kundfordringar		452	437
Skattefordringar		3 625	4 366
Övriga fordringar		3	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 250	759
		41 184	27 506

Kassa och bank

23	95	115
----	----	-----

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

41 279 27 621

SUMMA TILLGÅNGAR

612 005 610 954



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 EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not	2010-12-31	2009-12-31
24		
	25 010	25 010
	24 840	24 840
	49 850	49 850
	27 065	22 997
	2 501	4 191
	29 566	27 188
	79 416	77 038
25	4 644	4 886
26	2 327	1 803
	2 327	1 803
27		
28	505 900	505 900
	505 900	505 900
	-	2 412
	9 714	8 747
	1 186	1 162
29	8 818	9 006
	19 718	21 327
	612 005	610 954
	Inga	Inga
30	431	424

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

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
Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

Not	2010	2009
	21 866	20 420
31	13 081	13 122
	696	881
	-18 835	-16 236
	374	-2 112
	17 182	16 075
	-	10
	135	-46
	-14 613	-10 108
	967	-9 886
	-3 093	2 685
	578	-1 270
	-1 218	-58 684
	800	208
	-57	-82
	-475	-58 558
	-	60 000
	-123	-147
	-123	59 853
	-20	25
	115	90
	95	115



NOTER till resultat- och balansräkningarna

BELOPP I TKR

Not 1	Hysesintäkter	2010	2009
	Bostäder	76 916	71 354
	Lokaler	1 606	1 330
	Garage, bilplatser	3 031	2 969
	Summa hysesintäkter	81 553	75 653
	Avgår outhyrda bostäder	-531	-1 199
	Avgår övriga outhyrda objekt	-611	-592
		80 411	73 862
Not 2	Lokalvård	2010	2009
	Lokalvård	16 880	16 546
		16 880	16 546
Not 3	Transaktioner med närstående		
	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.	2010	2009
	Inköp, (%)	1	1
	Försäljning, (%)	23	24
	Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		
Not 4	Övriga intäkter	2010	2009
	Ersättning från hyresgäster m.m.	711	935
	Försäkringsersättningar	208	671
	Försäljning lokalvård	1 606	1 577
	Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	11 551	10 673
	Övrigt	654	528
		14 730	14 384
Not 5	Ersättning till revisorerna	2010	2009
	Revisionsuppdrag Ernst & Young	62	33
	Revisionsuppdrag Öhrlings PWC	-	78
	Andra uppdrag Öhrlings PWC	-	67
	Andra uppdrag Ernst & Young	75	-
	Lekmannarevisor	8	8
	Summa	145	186
Not 6	Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter	2010	2009
	<i>Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</i>		
	Kvinnor	60	59
	Män	28	29
		88	88
	<i>Löner och ersättningar har uppgått till</i>		
	Styrelsen och verkställande direktören	1 075	1 135
	Övriga anställda	21 504	20 763
	Totala löner och ersättningar	22 579	21 898

Sociala avgifter enligt lag och avtal
Pensionskostnader (varav för styrelse och
verkställande direktör 190 tkr (147 tkr)
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

2010	2009
7 554	7 237
1 367	1 345
31 500	30 480

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande. Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Pensionsförmån till VD utgår med 20% på kontant fast lön.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning
2010

Styrelseledamöter
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

På balansdagen	Varav män
9	56%
7	86%

2009

Styrelseledamöter
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

9	56%
2	100%

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro
Långtidssjukfrånvaro/total sjukfrånvaro
- sjukfrånvaro för män
- sjukfrånvaro för kvinnor
- anställda –29 år
- anställda 30–49 år
- anställda 50 år–

2010	2009
5,0%	5,6%
50,3%	58,5%
2,3%	4,8%
6,4%	6,0%
1,3%	0,5%
2,0%	3,1%
7,7%	7,6%

Not 7 Av- och nedskrivningar

Byggnader
Tillval
Markanläggningar
Maskiner, fordon, inventarier
Maskiner, fordon, inventarier - nedskrivningar

2010	2009
11 095	10 394
217	217
50	50
1 248	1 486
-	1 008
12 610	13 155

Not 8 Finansiella kostnader

Räntekostnader fastighetslån
Kommunala borgensavgifter
Övriga finansiella kostnader

2010	2009
18 371	15 344
979	983
1	29
19 351	16 356

Not 9 Bokslutsdispositioner

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan
Summa

2010	2009
241	1 513
241	1 513



Not 10	Skatt på årets resultat	2010	2009
	Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	367	176
	Summa	367	176
Not 11	Byggnader	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	660 511	565 979
	Inköp	-	94 532
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 511	660 511
	Ingående avskrivningar	-124 319	-113 925
	Årets avskrivningar	-11 095	-10 394
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 414	-124 319
	Utgående restvärde enligt plan	525 097	536 192
	Bokfört värde byggnader och mark	563 948	575 391
	Taxeringsvärden byggnader och mark	651 350	536 812
Not 12	Markanläggning	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 062	1 062
	Årets förändringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062	1 062
	Ingående avskrivningar	-408	-357
	- Årets förändringar	-	-
	- Avskrivningar	-50	-50
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-458	-407
	Utgående restvärde enligt plan	604	655
Not 13	Mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 199	32 554
	Årets anskaffning	-	6 644
	Årets utrangering/försäljning	-347	-
		38 852	39 198
Not 14	Dataprogram	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 073	2 073
	Ackumulerade avskrivningar enl plan	2 073	2 073
	Vid årets början	-2 073	-858
	Årets nedskrivning	-	-1 008
	Årets avskrivningar enl plan	-	-207
		-2 073	-2 073
	Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 15	Inventarier och fordon	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 225	8 306
	Årets anskaffning	535	339
	Avyttring och utrangeringar	-	-420
		8 760	8 225
	Akkumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-5 517	-4 570
	Återförda avskrivningar	-	245
	Årets avskrivningar enl plan	-1 181	-1 192
		-6 698	-5 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 062	2 708
Not 16	Kontorsinventarier och ADB	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 044	1 044
	Nyanskaffning	35	24
	Avyttring och utrangeringar	-	-25
		1 079	1 043
	Akkumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-922	-861
	Återförda avskrivningar	-	25
	Årets avskrivning enl plan	-67	-85
		-989	-921
	Planenligt restvärde vid årets slut	90	122
Not 17	Tillvalsutrustning 15 år	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 710	1 510
	Nyanskaffning	78	200
		1 788	1 710
	Akkumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-423	-292
	Årets avskrivningar enl plan	-117	-130
		-540	-422
	Utgående restvärde enligt plan	1 248	1 288
Not 18	Tillvalsutrustning 25 år	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 098	2 048
	Nyanskaffning	570	50
		2 668	2 098
	Akkumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-321	-235
	Årets avskrivningar enl plan	-100	-87
		-421	-322
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 247	1 776



Not 19	Pågående arbeten	2010-12-31	2009-12-31		
	Ingående nedlagda kostnader	923	44 029		
	Under året nedlagda kostnader	476	12 375		
	Årets färdigställande	-1 399	-55 481		
		0	923		
Not 20	Andra långfristiga fordringar	2010-12-31	2009-12-31		
	Återbäring HBV vid årets början	431	349		
	Tillkommande under året HBV	57	82		
		488	431		
Not 21	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2010-12-31	2009-12-31		
	HBV	40	40		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40		
Not 22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31		
	Upplupna räntebidrag	33	91		
	Övriga poster	1 217	668		
	Summa	1 250	759		
Not 23	Checkräkningskredit				
	Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 15 000 tkr. (15 000 tkr)				
Not 24	Förändring av eget kapital				
	Ingående balans 2010	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Årets resultat	25 010	24 840	27 188	77 038
	Utdelning	-	-	2 501	2 501
	Eget kapital 2010-12-31	-	-	-123	-123
		25 010	24 840	29 566	79 416
	Aktiekapitalet består av 25.010 st aktier med kvotvärde 1.000 kr				
	Samtliga aktier ägs av Strängnäs Fastighets AB.				
Not 25	Obeskattade reserver	2010-12-31	2009-12-31		
	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	366	607		
	Summa	4 644	4 885		
Not 26	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 27 Upplåning
Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

Summa
2010-12-31 2009-12-31

505 900 505 900

505 900 505 900
Förfallotider

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

Lån med räntebindningstid
Månader

0-3

3-12

13-24

25-36

37-48

49-60

61-

Totalt

<i>tkr</i>	<i>andel</i>	<i>ränta</i>
167 500	33%	1,97%
30 000	6%	4,19%
55 000	11%	4,66%
33 000	6%	4,13%
130 400	26%	4,69%
-	0%	-
90 000	18%	3,69%
505 900		

Not 28 Derivatinstrument
Ränteswappar

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 338 400 tkr. Marknadsvärdet på balansdagen var 325 872 tkr. Marknadsvärdena har erhållits från respektive bank där derivatkontrakten finns. Samtliga ränteswappar ägs av Strängnäs kommun, men betalningsströmmarna överförs med oförändrade villkor till bolaget.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalreserveringar

Förskottsbetalda hyror

Övriga poster

Summa
2010-12-31 2009-12-31

2 411 2 491

4 869 4 582

1 538 1 934

8 818 9 007
Not 30 Ansvarsförbindelser

Borgensåtagande Fastigo

Summa ansvarsförbindelser
2010-12-31 2009-12-31

431 424

431 424
Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

Utrangering pågående arbete

Övrigt

Summa
2010 2009

12 611 13 155

923 -

-453 -33

13 081 13 122

FASTIGHETS DATA per den 31 december 2010

BELOPP I TKR.

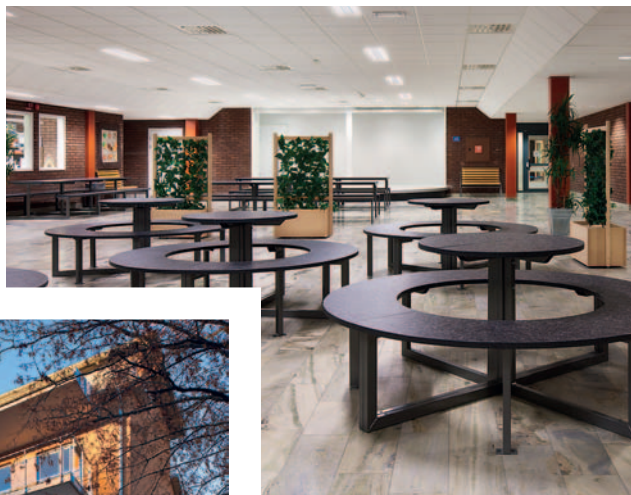
Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde Byggnader	Mark	Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Byggnader	Taxeringsvärde Mark	Totalt
21	Hägern 1	1972,99,02	7 473	234	-4 716	2 991	23 089	8 437	31 526
22	Korpen 1	1967,97-98	6 736	166	-5 586	1 316	19 999	8 297	28 296
23	Renen 1	1979,99	26 896	682	-10 126	17 452	37 797	13 217	51 014
24	Gösen 1	1983,96	35 216	399	-9 442	26 173	25 043	8 400	33 443
25	Gäddan 1	1982,96	32 203	374	-9 052	23 525	25 656	8 742	34 398
26	Flugsvampen 1 *)	1994	35 072	517	-5 381	30 208	19 400	3 823	23 223
27	Aspsoppen 1	2003	44 023	2 200	-1 753	44 470	26 000	5 000	31 000
28	Läraren 19	2005	43 867	5 563	-1 173	48 258	35 371	7 000	42 371
30	Smörsoppen 2-4			3 067		3 067		6 600	6 600
31	Lergropen 13	2009	67 831	6 644	-305	74 170	35 000	6 600	41 600
41	Husby Tegelbruk 2:34	1967	183		-7	177	1 069	254	1 323
51	Wattrang 1	1954,86,96	4 141	740	-2 222	2 658	4 264	1 093	5 357
52	Lohe 13	1958	2 208	536	-804	1 940	3 288	863	4 151
53	Lohe 12	1968,96	9 484	1 281	-4 632	6 133	6 814	1 953	8 767
54	Lohe 11	1969	5 176	653	-2 182	3 647	3 606	994	4 600
55	Owen 1	1958,96	6 041	1 535	-2 790	4 786	7 082	1 897	8 979
56	Owen 2	1962,96,09	14 451	1 010	-4 046	11 415	5 553	1 524	7 077
57	Owen 3	1963,64,96,08	51 043	3 224	-11 178	43 088	19 057	4 980	24 037
58	De Geer 2	1967,96,08	39 225	1 004	-3 925	36 305	13 988	1 782	15 770
59	Moberg 1	1969,70,96	7 663	1 650	-5 665	3 648	8 710	2 289	10 999
60	Moberg 2	1971	4 153	740	-2 793	2 100	4 094	1 103	5 197
61	Stockenström 2	1984	3 053	459	-785	2 727	2 625	700	3 325
62	Fahlstedt 1	1990	15 454	1 378	-2 632	14 200	10 738	2 257	12 995
63	Duwall 3	2002	23 097	700	-1 369	22 429	12 999	2 031	15 030
71	Ångshyddan 1	1983,99	35 046	1 225	-8 031	28 240	25 506	8 408	33 914
72	Hammargården 2	1985,00	14 006	743	-4 239	10 510	10 849	3 099	13 948
73	Hammargården 4	1972	1 442	88	-909	621	3 562	1 176	4 738
74	Venus 1	1965,99	4 226	319	-2 732	1 813	16 912	6 010	22 922
75	Andra Backe 3	1990,99	82 308	1 000	-15 892	67 416	52 968	15 982	68 950
76	Andra Backe 1-2	1969,93	39 198	720	-11 628	28 290	42 200	13 600	55 800
99	Bostäder gemensamt		658		122	779			
TOTALT			661 573	38 851	-135 873	564 552	503 239	148 111	651 350



LÄGENHETSBESTÅND TOTALHYROR bostäder 2011-01-01

BELOPP I TKR.

Nr	Fastighet Genomsnittlig	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	Tot.yta	Yta m ²	Kr/m ²			
Strängnäs																	
21	Hägern 1	12	39	951	21	61	886	28	72	854	4	84	835	65	4 113	63	873
22	Korpen 1							20	88	831	20	102	816	40	3 795	95	823
23	Renen 1							48	80	895	32	90	893	80	6 714	84	894
24	Gösen 1				26	65	920	12	86	868	14	102	857	52	4 150	80	885
25	Gäddan 1				26	65	934	8	86	875	18	102	869	52	4 214	81	896
26	Flugsvampen 1	28	34	1 269	44	48	1 077							72	3 058	42	1 137
27	Aspsoppen 1				36	60	1 101	6	83	1 016	6	94	1 011	48	3 222	67	1 072
28	Läraren 19	11	36	1 123	24	62	1 168	19	69	1 229	4	94	1 262	58	3 572	62	1 196
31	Lergropen 13				9	63	1 446	19	81	1 366	13	97	1 332	41	3 374	82	1 367
Summa Strängnäs		51	35	1 156	186	59	1 045	160	79	973	111	97	938	508	36 211	71	994
Stallarholmen																	
41	Husby tegelbruk 2:34	8	43	757							8	344				43	757
Åkers Styckebruk																	
51	Wattrang 1				14	55	845	6	66	801				20	1 166	58	830
52	Lohe 13	3	40	944	9	64	825	3	77	784				15	921	61	830
53	Lohe 12	6	50	823	18	68	770	6	77	771				30	1 988	66	778
54	Lohe 11	6	49	853	12	62	806							18	1 034	57	820
55	Owen 1	5	40	944	17	64	824	7	77	782				29	1 819	63	825
56	Owen 2	9	38	992	6	61	897	12	76	852				27	1 626	60	891
57	Owen 3	6	41	986	21	62	893	42	77	847	6	89	846	75	5 313	71	864
58	De Geer 2				2	67	1082	12	77	1093	8	106	994	22	1 901	86	1 048
59	Moberg 1	12	51	821	18	65	782	6	84	722				36	2 287	64	779
60	Moberg 2				17	62	803	1	90	952				18	1 139	63	815
61	Stockenström 2				10	71	795							10	710	71	795
62	Fahlstedt 1				14	68	950	16	80	909	2	92	911	32	2 413	75	925
63	Duwall 3				10	64	1121	18	81	1032				28	2 087	75	1 059
Summa Åker Styckebruk		47	45	891	168	64	852	129	78	889	16	98	934	360	24 404	68	876
Mariefred																	
71	Ängshyddan 1				20	66	1 001	26	82	948	6	96	964	52	4 018	77	968
72	Hammargården 2				23	57	1 014							23	1 319	57	1 014
73	Hammargården 4				12	49	1 010							12	588	49	1 010
74	Venus 1	6	35	997	15	64	882	21	83	823				42	2 903	69	855
75	Andra Backe 3				30	69	957	30	81	977	30	107	938	90	7 689	85	956
76	Andra Backe 1,2	30	41	1 066	44	66	941	34	80	908				108	6 846	63	950
Summa Mariefred		36	40	1 056	144	64	962	111	81	920	36	105	942	327	23 362	71	948
TOTALT		142	40	1 009	498	62	954	400	79	931	163	99	939	1 203	84 322	70	946



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