



Nya verksamhetslokaler på Vältstigen 1, Storängen.

Foto: Johan Steensland, Cemark Bildproduktion

ÅRSREDOVISNINGAR

2011



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.



**STRÄNGNÄS
FASTIGHETS AB**

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

PROJEKT 2011/2012

Bland våra större genomförda projekt under 2011 finns bland annat ombyggnaden av folktandvården i Mariefred och ombyggnaden av caféet i Paulinska skolan i Strängnäs. Dessutom är ombyggnaden av det psykiatriska gruppboendet samt även färdigställandet av lokaler för landstingets och kommunens gemensamma verksamheter i Isabella 3 färdiga.

Under 2012 har vi bland annat påbörjat projektering för en ny förskola i Åker och slutfört nybyggnaden av gruppboendet i Smörsoppen. Dessutom sker renoveringar vid Åkers- och Vasaskolorna.

Förutom dessa större projekt utför vi även renovering och stambyte av kvarteret Venus 1, färdigställer verksamhetslokaler för hemtjänsten och gör en del renoveringar och anpassningar vid Paulinska skolan.

Vi hyser också stora förhoppningar om att starta fler nybyggnationer av gruppboenden, när tomtrågorna är lösta.



Det nybyggda gruppboendet Smörsoppen slutfördes under 2012.

VD HAR ORDET

Positiv utveckling för bättre kundnytta

För att "ta tempen" på hur vi ligger till hos såväl våra kunder som den egna personalen genomförde vi hösten 2011 tre omfattande enkäter. Det visar sig att vi ligger bra till hos våra bostadshyresgäster och vår personal. Däremot var inte gensvaret från kommunens chefer och ansvariga fullt lika positivt.

Därför påbörjade vi omedelbart en mängd projekt inom hela företaget för att förbättra våra tjänster till kunderna. Bland dessa arbeten ingår flera så kallade Lean-projekt som syftar till att förbättra samtliga våra leveranser av tjänster och produkter på alla nivåer. Projekten slutförs under 2012 men leder också till ett fortgående förbättringsarbete.

Ett resultat av vårt förbättringsarbete som redan syns är det nya ramavtal mellan kommunen och bolaget som kommer att införas stegvis under 2012 och 2013. Ramavtalet visar på ett tydligare sätt än tidigare bolagets och kommunens olika ansvarsområden och vem som gör vad. Det blir också enklare att se hur vi reglerar våra ekonomiska mellanhavanden.

Självkostnadshyror 2013

Under 2013 kommer vi att för första gången kunna införa självkostnadshyror för kommunala verksamheter. Hyrorna sätts utifrån att de gamla hyrorna från samtliga fastigheter läggs samman och summan sedan delas upp mellan alla hyresobjekt. Därutöver kommer den totala hyran att baseras på den mängd underhåll som kunden och vi kommer överens om inför det kommande året.

Det innebär att våra kunder till viss del själva kan påverka sin hyresnivå från år till år

Proaktivt kundarbete

Tack vare en utökning av vårt anslag och de nya hyresmodellerna kommer vi också att kunna höja kvaliteten i våra tjänster avsevärt och därmed svara upp mot krav på att vara mer proaktiva i vårt arbete. Med de nya hyresmodellerna följer bland annat att vi kan bli till mycket mer nytta för våra kunder eftersom vi kan förutse vissa kostnader på ett tidigt stadium.

Förutom att våra kunder kommer att märka en generell kvalitetshöjning inom hela bolaget ska vårt mer proaktiva arbetsätt även komma kommunen till gagn på flera sätt. Till exempel tar vi ansvar för att bevaka nya lagar och förordningar som påverkar våra gemensamma intresseområden. Det innebär att kommunen tjänar såväl tidsmässigt som ekonomiskt på att vi håller oss och dem kontinuerligt uppdaterade.

Nya lokaler för bolaget

Med flytten av vår verksamhet till lokalerna på Vältstigen i Storängen följde att vi kunde samla hela vår verksamhet på en och samma plats, samtidigt som vi kunde ge kommunen nödvändig tillgång till våra tidigare lokaler.

Genom att vi slipper vara uppdelade runt om i Strängnäs får vi bland annat snabbare kommunikationsvägar mellan arbetsledning och personal, vilket gör det möjligt för oss att ge en högre och jämnare service till våra kunder.

Tack vare att delar av stadsmiljöenheten inom Tekniska kontoret flyttade till oss kan vi nu fullt ut gemensamt använda de ändamålsenliga lokaler vi köpte av SEVAB.

Den nya organisationen

Den omorganisation som vi påbörjade 2010 är idag helt genomförd och implementerad. Vi börjar på allvar hitta våra platser i den organisation som vi byggt för att skapa en mycket effektiv och väl fungerande arbetsmiljö med kunden i fokus. Hade vi inte genomfört omorganisationen hade vi inte haft nödvändiga förutsättningar för att kunna lösa de uppgifter vi står inför.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till vår personal, våra ägare och vår styrelse för det arbete och engagemang ni visat under året. Utan er medarbetare hade det inte varit möjligt att genomföra vårt omfattande förändringsarbete. Och tack vare det ramavtal som vi tagit fram tillsammans med kommunen har vårt samarbete förtydligats och tagit ett rejält steg framåt!



Lars Keyser
vd

EKONOMIN FÖR BOLAGEN

SBAB gör för 2011 en mindre förlust på 0,1 mkr. Anledningen till detta är främst en nedskrivning av det bokförda värdet med 2,2 mkr för fastigheten De Geer 2 i Åkers Styckebruk. Fastigheten hade åsatts för låga hyror efter den omfattande ombyggnaden 2008.

En retroaktiv ändring av deklarationen för 2009 har under 2011 också gett en kostnad för uppskjuten skatt om 2,2 mkr. Denna kommer dock att återföras kommande år.

Det som lyfter resultatet 2011 är främst en reavinst på 1,9 mkr från försäljningen av fastigheten Husby Tegelbruk 2:34 i Stallarholmen.

I bolaget har avskrivningsplanerna för fastigheter lagts om under året från att vara progressiva till att bli linjära, vilket har inneburit en kostnadsökning jämfört med tidigare år.

SFAB gör för 2011 en vinst på 1,2 mkr, trots att underhåll har utförts för 8,2 mkr mer än budget. Det som lyfter resultatet är främst en fakturering om 7,2 mkr för ytterligare intäkter från den tidigare försäljningen av fastigheten Seminarier.

Dessutom har kostnaden för värme minskat med 2,0 mkr mot budget för 2011 – dels på grund av effektivisering, dels på grund av den milda vintern.

Finansnettot är ca 0,7 mkr bättre än budget till följd av det rådande marknadsläget.

Extra hyror och ersättningar från externa hyresgäster har gett en ökning av intäkterna med ca 0,7 mkr.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, org. nr 556665-3100, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för 2011.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Tuula Fröderos, 2 vice ordf
Johan Ekwall

Lennart Andersson (tom 110607)
Solveig Danell (tom 110607)
Robert Appelgren (tom 110607)
Hélène Brodin Rheindorf (tom 110607)
Ebbe Ollman (tom 110607)

Monica Lindell Rylén (from 110608)
Erik Berg (from 110608)
Ingvar Lundborg (from 110608)
Björn Lind (from 110608)
Lilian Sjölund (from 110608)

Ersättare

P Göran Persson
Gunilla Frithiof

Magnus Stuart (tom 110607)
Pia Lövgren (tom 110607)
Monica Lindell Rylén (tom 110607)
Matts Cedervall (tom 110607)
Tomas Fors (tom 110607)
Hans Noreen (tom 110607)
Magnus Wallin (tom 110607)

Lennart Andersson (from 110608)
Sten Diurlin (from 110608)
Kerstin Dahlström (from 110608)
Ilpo Viinikka (from 110608)
Anders Svensson (from 110608)
Lars Billberg (from 110608)
Anders Hjulström (from 110608)

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 8 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 (tom 111218)
Bruno Karlsson (from 111219)

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 1 195 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat.

ÄGARDIREKTIV

Som ägare, till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB med dotterbolaget Strängnäs Bostads AB, utställer Strängnäs kommun ägardirektiv. Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2011-05-30

och överlämnades vid bolagsstämmorna 2011-06-08. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, personalpolicy, klimat- och miljömål, verksamhetsutveckling, grundläggande principer, underställningsplikt, informations- och rapportskyldighet samt direktiv för antagande av ägardirektiven.

Efter antagandet av de nya ägardirektiven vid de ordinarie bolagsstämmorna 2011-06-08 har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv. Samtliga ekonomiska krav och direktiv är uppfyllda givet nämnda förutsättningar

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 2010 infördes en ny organisation i bolagen. Den nya organisationen skall på sikt ge ett 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 tekniskt tillsyn, har inrättats för att uppnå ett effektivare utförande. De nya ekonomiska strukturerna började tillämpas 2011-01-01.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 52 Msek. Investeringarna har främst skett i nyproduktion och fastighetsförvärv, samt i ombyggnad och anpassningar av de kommunala verksamhetslokalerna. Bland investeringarna kan nämnas följande;

Ombyggnad för psykiatri i Isabellagården har färdigställts under året till en slutkostnad om 26 Msek, varav 23 Msek investerats under 2011. På Tosterö har uppförandet av ett nytt gruppböende i kv Smörsoppen fortskridit till en kostnad om 10 Msek. Fastigheten Pressaren 7 förvärvades under året för 9,5 Msek, och anpassades för 1,6 Msek, för koncernens nya kontor och verkstäder. 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 Lännskolan för totalt 0,5 Msek. I Finningeskolan har invändig och utvändig 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.

UNDERHÅLLSPPLANER

Under året har femåriga underhållsplaner upprättats för båda bolagen. Planerna påvisar att underhållsbehovet är betydande i båda bolagen de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. För att hantera detta behöver visst underhåll flyttas framåt i planen. Parallellt med detta föreligger behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna.

RISKHANTERING

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

För att avskrivning av fastigheter bättre skall överensstämja med den verkliga förbrukningen av desamma, har tidigare progressiva avskrivningsplaner för byggnader ersatts med linjära avskrivningsplaner. Genom denna ändring kommer mer avskrivning att ske initialt under anskaffningens livslängd, vilket bättre speglar fastigheternas reella värdeutveckling. En utförligare presentation av ändringarna finns att ta del av under Tilläggsupplysningar.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Moderbolaget redovisar för året en omsättning av 182 Msek (f.å. 202) och en vinst före bokslutsdispositioner av 0,4 Msek (f.å. 25,6). I koncernen uppgår omsättningen till 273 Msek (f.å. 288) och resultatet före bokslutsdispositioner blev 2,4 Msek (f.å. 28,6). Nettoresultatet blev +1.153 tkr i moderbolaget (f.å. +18.147) och +979 tkr i koncernen (f.å. +20.349 tkr)

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de disponibla vinstmedlen på 21.739 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.

	2011	2010	2009	2008	2007
<i>Koncernen</i>					
Omsättning, tkr	273 155	288 231	234 618	203 440	202 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 440	28 671	8 001	4 805	2 379
Balansomslutning, tkr	1 410 200	1 410 331	1 393 751	1 287 096	1 082 599
Antal anställda, st	95	88	88	88	86
Soliditet, %	6,6	6,5	5,1	5,0	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	5,4	3,5	3,5	3,8
Avkastning på eget kapital, %	2,6	31,3	11,2	7,4	3,9
<i>Moderbolaget</i>					
Omsättning, tkr	182 252	202 009	155 130	128 697	129 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	25 643	3 275	248	-1 082
Balansomslutning, tkr	904 618	894 972	867 221	807 917	701 417
Antal anställda, st					
Soliditet, %	7,9	7,9	6,1	6,0	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	6,1	3,2	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %	0,5	36,3	6,2	0,1	-2,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2012-06-13 för fastställelse.

Strängnäs 2012-03-07

Torgny Jonsson, Ordförande
Ingrid Fäldt

Tuula Fröderos
Erik Berg

Björn Lind
Johan Ekwall

Monica Lindell Rylén
Ingvar Lundborg

Lillian Sjölund
Lars Keyser, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-09

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

RÖRELSERESULTAT

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i koncernföretag
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Räntebidrag
Räntekostnader och liknande resultatposter

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Skatt på årets resultat
Uppskjuten skatt

ÅRETS RESULTAT

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
1				
	255 207	256 666	172 890	173 623
	1 426	577	1 384	577
	16 522	30 988	7 978	27 809
	273 155	288 231	182 252	202 009
3	-146 969	-148 070	-132 260	-129 190
4	-36 783	-32 866	-	-
5	-36 190	-30 977	-19 085	-18 366
	-219 942	-211 913	-151 345	-147 556
	53 213	76 318	30 907	54 453
6				
23	-	-	113	123
	730	727	378	122
	-	-	-	118
	-51 503	-48 374	-31 046	-29 173
	-50 773	-47 647	-30 555	-28 810
	2 440	28 671	352	25 643
	-	-367	-	-
7	-1 461	-7 955	801	-7 496
	979	20 349	1 153	18 147

KONCERNBALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	8	1 231 860	1 230 324	722 027	705 227
Markanläggningar	9	849	760	298	156
Mark	10	102 092	100 212	63 240	61 360
Inventarier, verktyg och installationer	11	6 238	5 647	-	-
Pågående nyanläggningar	12	30 113	19 667	30 108	19 668
		1 371 152	1 356 610	815 673	786 411

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	-	-	63 010	63 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40	-	-
Andra långfristiga fordringar	15	3 868	4 500	3 270	4 013
		3 908	4 540	66 280	67 023

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

1 375 060 1 361 150 881 953 853 434

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		230	251	230	251
---------------------------	--	-----	-----	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar/hyresfordringar		9 913	1 512	9 122	731
Fordran hos Strängnäs Kommun		5 848	29 887	-	27 997
Aktuella skattefordringar		5 622	4 523	902	898
Övriga fordringar		1 631	1 481	1 598	1 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 995	11 356	10 042	10 106
		34 009	48 759	21 664	41 211

Kassa och bank		901	171	771	76
----------------	--	-----	-----	-----	----

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

35 140 49 181 22 665 41 538

SUMMA TILLGÅNGAR

1 410 200 1 410 331 904 618 894 972



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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
17				
	50 000	50 000	50 000	50 000
	41 542	21 193	20 586	2 438
	979	20 348	1 153	18 147
	42 521	41 541	21 739	20 585
	92 521	91 541	71 739	70 585
7	13 310	11 848	8 626	9 427
	13 310	11 848	8 626	9 427
18, 20	1 244 900	1 252 900	769 000	747 000
	1 244 900	1 252 900	769 000	747 000
	42 672	42 651	32 901	32 938
	-	-	12 514	33 635
	-	-	4 887	-
	1 678	1 185	-	-
19	15 119	10 206	4 951	1 387
	59 469	54 042	55 253	67 960
	1 410 200	1 410 331	904 618	894 972
	Inga	Inga	Inga	Inga
21	447	431	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	
	2011	2010	2011	2010
	53 213	76 318	30 907	54 453
22	37 646	35 400	20 529	21 866
	-	-	113	123
	763	794	389	248
	-51 796	-47 569	-30 840	-28 883
	-1 099	367	-4	-7
	38 727	65 310	23 094	47 800
	21	-41	21	-41
	-8 401	343	-8 391	208
	24 218	-30 624	27 931	-28 233
	21	8 197	-36	7 231
	5 699	-9 616	-12 875	5 697
	60 285	33 569	29 744	32 662
	-54 378	-23 110	-51 791	-22 239
	2 191	-	-	-
	632	685	742	742
	-51 555	-22 425	-51 049	-21 497
	30 000	-	30 000	-
	-38 000	-11 110	-8 000	-11 110
	-8 000	-11 110	22 000	-11 110
	730	34	695	55
	171	137	77	22
	901	171	771	77



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 för materiella anläggningstillgångar är förändrade i jämförelse med föregående år. Tidigare progressiva avskrivningsplaner för byggnader har ersatts med linjära avskrivningsplaner. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade.

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 nya avskrivningstider tillämpas fr o m 2011-01-01:

Byggnader *)

- I moderbolaget, förvärvade 2005-01-01	50 år (f.å. 20 år progressivt)
- I moderbolaget, förvärv, ny- och ombyggnad >10 Msek	50 år (f.å. 20-30 år progressivt)
- I moderbolaget, ombyggnad 1-10 Msek	30 år
- I moderbolaget, ombyggnad < 1 Msek	10 år
- I dotterbolaget, nybyggnad före 2011	60 år (f.å. 30-40 år progressivt)
- I dotterbolaget, nybyggnad efter 2010	50 år
- I dotterbolaget, ombyggnad före 2011	60 år (f.å. 20-30 år progressivt)
- I dotterbolaget, ombyggnad >10 Msek	50 år
- I dotterbolaget, ombyggnad 1-10 Msek	30 år
Värmeanläggningar och tilläggsisoleringar	20 år (f.å. 10-20 år linjär plan)
Kabel-TV-anläggningar (bredband)	30 år (f.å. 10 år linjär plan)
Markanläggningar	20 år (oförändrad)
Balansläneposter (från år 1996)	Utgår
Datasystem	10 år (oförändrad)
Datorer	Utgår (f.å. 3 år)
Övriga Inventarier	5 år (oförändrad)

*) Progressiva avskrivningsplaner tillämpades tom 2010. Från 2010 är samtliga avskrivningsplaner linjära.

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

2011 2010

27 20

0,2 0,2

Not 3 Ersättning till revisorerna

Revisionsuppdrag Ernst & Young

Andra uppdrag Ernst & Young

Andra uppdrag Öhrlings PWC

Lekmannarevisor

KONCERNEN

2011 2010

121 131

113 130

132 155

8 8

374 424

MODERBOLAGET

2011 2010

69 69

52 55

132 155

- -

253 279

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

2011 2010

66 60

29 28

95 88

MODERBOLAGET

2011 2010

- -

- -

0 0

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelse och verkställande direktören

Övriga anställda

Totala löner och ersättningar

1 215 1 075

23 714 21 504

24 929 22 579

- -

- -

0 0

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktören 179 tkr (190 tkr))

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.

7 991 7 554

1 603 1 367

34 523 31 500

- -

- -

0 0

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

Pensionsförmån till VD utgår med 20% på kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Koncernen (inkl dotterbolag)

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

2011

Antal på balansdagen

Varav män

9

7

56%

86%

2010

Antal på balansdagen

Varav män

9

7

56%

100%

Moderbolaget

Styrelseledamöter

VD och andra ledande befattningshavare

9

7

56%

86%

9

7

56%

100%

Not 5 Avskrivningar & Nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Byggnader	34 558	29 451	19 066	18 356
Tillval	272	217	-	-
Markanläggningar	73	61	19	10
Maskiner, fordon, inventarier	1 287	1 248	-	-
	36 190	30 977	19 085	18 366

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	113	123
Räntebidrag	159	460	-	118
Ränteintäkter	571	267	378	122
Räntekostnader	-69	-200	-327	-171
Räntekostnader fastighetslån	-50 462	-47 170	-30 714	-28 999
Kommunala borgensavgifter	-967	-979	-	-
Övriga finansiella kostnader	-5	-26	-5	-3
	-50 773	-47 648	-30 555	-28 810

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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 435 692	1 384 716	775 181	724 205
Inköp	35 730	50 762	35 323	50 762
Aktiverad ränta	543	214	543	214
Försäljningar och utrangeringar	-183	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 782	1 435 692	811 047	775 181
Ingående avskrivningar	-205 368	-175 917	-69 954	-51 598
Försäljningar och utrangeringar	5	-	-	-
Årets avskrivningar	-32 358	-29 451	-19 066	-18 356
Årets nedskrivningar	-2 200	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 921	-205 368	-89 020	-69 954
Utgående restvärde enligt plan	1 231 861	1 230 324	722 027	705 227
Bokfört värde byggnader	1 231 860	1 230 324	722 027	705 227
Bokfört värde mark	102 092	100 212	63 240	61 360



Not 9 Markanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 270	1 270	208	208
Inköp	160	-	160	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 430	1 270	368	208
Ingående avskrivningar	-510	-449	-52	-40
Årets avskrivningar	-73	-61	-19	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581	-510	-71	-50
Utgående restvärde enligt plan	849	760	297	158

Not 10 Mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 213	98 910	61 360	59 710
Inköp	1 880	1 303	1 880	1 650
Utgående restvärde	102 093	100 213	63 240	61 360

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 816	15 598	446	446
Inköp	2 175	1 218	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 012	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 979	16 816	446	446
Ingående avskrivningar	-11 169	-9 704	-446	-446
Försäljningar och utrangeringar	1 724	-	-	-
Årets avskrivningar	-1 295	-1 465	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 740	-11 169	-446	-446
Utgående restvärde enligt plan	6 239	5 647	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående nedlagda kostnader	19 668	54 477	19 667	53 554
Under året nedlagda kostnader	52 087	19 179	52 082	18 703
Under året genomförda omfördelningar	-41 641	-53 988	-41 641	-52 589
Utgående nedlagda kostnader	30 114	19 668	30 108	19 668

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
HBV	40	40	-	-
	40	40	0	0

Not 14 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget
 Strängnäs Bostads AB

Org nr Säte
 556042-5422 Strängnäs

Kapitalandel (%)
 100

Strängnäs Bostads AB

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

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

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

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
488	431	-	-
110	56	-	-
3 270	4 013	3 270	4 013
3 868	4 500	3 270	4 013

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda hyror
 Upplupna räntebidrag
 Övriga poster

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
9 911	9 722	9 911	9 722
12	44	-	11
1 073	1 590	132	373
10 996	11 356	10 043	10 106

Not 17 Förändring av eget kapital

Koncernen

Ingående balans 2011
 Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital
 Årets resultat
Eget kapital 2011-12-31

Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	41 541	91 541
-	-	-	-
-	-	979	979
50 000	0	42 520	92 520

Moderbolaget

Ingående balans 2011
 Årets resultat
Eget kapital 2011-12-31

Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
50 000	-	20 586	70 586
-	-	1 153	1 153
50 000	0	21 739	71 739

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

Not 18 Upplåning

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs Kommun

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
1 244 900	1 252 900	769 000	747 000
1 244 900	1 252 900	769 000	747 000

Förfallotider

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

1 212 900	1 220 900	737 000	715 000
1 212 900	1 220 900	737 000	715 000



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Personalreserveringar	2 718	2 411	-	-
Förskottsbetalda hyror	5 609	5 336	966	467
Beräknad fastighetsskatt	2 554	2 418	981	906
Övriga poster	4 238	41	3 003	14
	15 119	10 206	4 950	1 387

Not 20 Derivatinstrument

Ränteswappar

Moderbolaget och koncernen:

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 265 000 tkr i moderbolaget och 693 400 tkr i koncernen.

Marknadsvärdena på balansdagen var 254 039 tkr resp. 668 883 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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Borgensåtagande Fastigo	447	431	-	-
	447	431	0	0

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar	35 927	30 977	19 085	18 366
Vinst vid försäljning av fastigheter	-1 990	-	-1	-
Utrangering pågående arbete	3 445	4 423	3 445	3 500
Övrigt	264	-	-	-
	37 646	35 400	22 529	21 866

Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Utdelningar	-	-	113	123
	0	0	113	123

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 2011

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	6 338	37 458	
1102	Strängnäs 2:33	19 283	2 536	3 388	18 431	
1103	Strängnäs 3:22	6 852	956	1 217	6 591	
1107	Strängnäs 2:33	5 272	710	920	5 062	
1108	Grävlingen 2	10 775	1 456	1 922	10 309	
1111	Benninge 2	15 685	1 808	2 688	14 805	
1112	Prästkragen 16	9 880	503	1 766	8 617	
1113	Brage 7	16 665	937	2 942	14 660	
1201	Lärkan 2	173 085		5 689	167 396	
1204	Lergropen 11	16 275	2 033	2 873	15 435	26 199
1301	Storken 4	2 910	209	369	2 751	
1302	Strängnäs 3:22	2 474	317	431	2 360	
1303	Höjden 8	537	35	101	471	
1304	Svalan 10	366	39	60	345	
1307	Soldaten 14	1 713	108	303	1 519	
1308	Trädgårdsmästaren 14	17 797	108	2 702	15 203	
1309	Grävlingen 2	4 063	319	685	3 696	
1310	Prästkragen 16	946	107	170	883	
1311	Renen 2	1 508	96	186	1 418	
1316	Siklöjan 1	2 059	170	367	1 862	
1317	Bresshammar 1:69	1 042	44	167	919	
1401	Pressaren 7	9 317	1 845	140	11 022	
1402	Läraren 20	28 337	6 555	4 886	30 007	32 600
1501	Seminariet 5	3 224		302	2 922	
1511	Smörsoppen 6		858		858	
1512	Torulv 4	12 157		301	11 856	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	49
1606	Bresshammar 1:70 och 1:71	325	1 044	47	1 322	3 474
1901	Lergropen 11	4 602	624	434	4 792	3 388
1903	Trekanten 1	5 032	672	890	4 814	
1905	Grassegården 1	1 521	400	268	1 653	
1906	Mjölaren 1	412	166	74	504	
1908	Kyrkberget 17	1 576	448	283	1 741	
1916	Tändstiftet 2	20 647	1 286	3 645	18 288	8 942
2101	Rektorn 12	119 813	5 099	10 160	114 752	
2201	Hammargården 3	9 342	1 424	1 596	9 170	16 953
2202	Vårdaren 2	34 787	5 919	6 106	34 600	
2301	Barnskötaren 1	1 175	296	208	1 263	
2302	Barnskötaren 1	2 201	150	273	2 079	
2303	Mariefred 2:41	22 276	2 427	938	23 766	
2304	Marielund 1:67	33 835	5 600	1 142	38 293	
2305	Ängshyddan 2	691	89	120	660	
2306	Björnmossan 11	1 647	161	273	1 535	
2401	Borgmästaren 3 och 7	6 305	410	705	6 010	2 809
2505	Rektorn 12	1 601	239	280	1 560	
2901	Brandchefen 2	255	172	36	391	577
2903	Föreningen 13	2 426	413	425	2 415	
3101	Vannesta 1:113	19 826	1 686	3 138	18 374	
3201	Husby Tegelbruk 4:2	14 685	1 703	2 313	14 075	6 685
3202	Toresunds-Sundby 1:27	1 761	300	36	2 025	1 427
3301	Vannesta 1:113	1 625	162	153	1 634	
3302	Vannesta 1:113	20 144		1 231	18 913	
3902	Vannesta 1:113	1 172	140	208	1 104	
4102	Fogdö Prästgård 3:4	7 325	416	1 182	6 558	
4103	Näsbyholm 3:43	6 745	510	1 102	6 152	
4201	Vansö Kyrkby 3:37	11 262	879	1 870	10 271	9 076
4302	Näsbyholm 3:43	977	89	169	897	
5101	Hulting 2	25 322	2 584	4 309	23 598	
5102	Merlänna 1:14	6 558	492	1 076	5 974	
5201	Stockenström 1	9 043	883	1 567	8 359	11 059
5301	Stockenström 3	1 615	147	299	1 463	
5302	Bergman 13	1 752	75	242	1 585	
5303	Vetet 27	304	27	51	279	
5306	Tomaten 1	900	80	151	828	
5501	Skämby 5:13	1 535	526	57	2 004	1430
5901	Åker St.bruk 1:473	399	46	62	384	329
5904	Upling 1	1 864	101	390	1 575	
Totalt		807 749	63 240	88 424	782 564	124 997

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB, org.nr 556042-5422, får härmed avge årsredovisning för 2011.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Tuula Fröderos, 2 vice ordf
Johan Ekwall

Lennart Andersson (tom 110607)
Solveig Danell (tom 110607)
Robert Appelgren (tom 110607)
Hélène Brodin Rheindorf (tom 110607)
Ebbe Ollman (tom 110607)

Monica Lindell Rylén (from 110608)
Erik Berg (from 110608)
Ingvar Lundborg (from 110608)
Björn Lind (from 110608)
Lilian Sjölund (from 110608)

Ersättare

P Göran Persson
Gunilla Frithiof

Magnus Stuart (tom 110607)
Pia Lövgren (tom 110607)
Monica Lindell Rylén (tom 110607)
Matts Cedervall (tom 110607)
Tomas Fors (tom 110607)
Hans Noreen (tom 110607)
Magnus Wallin (tom 110607)

Lennart Andersson (from 110608)
Sten Diurlin (from 110608)
Kerstin Dahlström (from 110608)
Ilpo Viinikka (from 110608)
Anders Svensson (from 110608)
Lars Billberg (from 110608)
Anders Hjulström (from 110608)

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls den 8 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 (tom 111218)
Bruno Karlsson (from 111219)

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.

ÄGARDIREKTIV

Som ägare, till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB med dotterbolaget Strängnäs Bostads AB, utställer Strängnäs kommun ägardirektiv. Gällande

ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2011-05-30 och överlämnades vid bolagsstämorna 2011-06-08. I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, personalpolicy, klimat- och miljömål, verksamhetsutveckling, grundläggande principer, underställningsplikt, informations- och rapportskyldighet samt direktiv för antagande av ägardirektiven. Efter antagandet av de nya ägardirektiven vid de ordinarie bolagsstämorna 2011-06-08 har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv. Samtliga ekonomiska krav och direktiv är uppfylla givet nämnda förutsättningar.

FASTIGHETSBESTÅND

Det ägda fastighetsbeståndet består av:

1 195 lägenheter med en total lägenhetsyta av 83 978 kvm,
Dessutom ingår ett 25-tal lokaler på sammanlagt cirka 2 000 kvm och cirka 1 200 bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra var 2011-12-31 947 kr per kvm och år.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Den 1 oktober 2010 infördes en ny organisation i bolagen. Den nya organisationen skall på sikt ge ett 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 tekniskt tillsyn, har inrättats för att uppnå ett effektivare utförande. De nya ekonomiska strukturerna började tillämpas 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 drygt 18 mkr och verksamheten sysselsatte ett 65-tal årsarbetare.

FASTIGHETSTJÄNSTER

Bolagets nya enheter för drift och skötsel svarar för reparation och tillsyn av samtliga fastigheter i Strängnäs Bostads AB och i moderbolaget Strängnäs Fastighets AB, jämte grundbemannning för yttre skötsel i samma fastigheter. Omsättningen var drygt 10 mkr och verksamheten sysselsatte ett 17-tal årsarbetare.

UTHYRNINGSLÄGET

Uthyrningsläget har varit mycket gott under hela året. Det hyresbortfall på grund av outhyr som ändå uppstått beror till övervägande delen på evakueringslägenheter inför ombyggnad i kv Venus i Mariefred.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2011 års hyra innebar en höjning med 2,78 procent av samtliga bostadshyror från 1 januari 2011. I december 2011 kom parterna överens om en höjning av hyrorna med 2,9 procent från den 1 januari 2012.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 7,2 Msek. Bland underhålls-åtgärder kan nämnas följande: Hisskorgar kv Andrabacke 1-2; takarbeten i kv Korpen; entréportar i kv Moberg 1 och 2; takarbeten i kv Korpen; köksrenovering i kv Renen; utvändig målning i kv Duwall; låsbyten i kv Fahlstedt; renovering panel i kv Hammargården och i kv Andra Backe 3; tvättstugor och utemiljöer i stora delar av beståndet. Utöver detta har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 2,8 Msek.

UNDERHÅLLSPPLANER

Under året har en femårig underhållsplan upprättats för bolaget. Planen påvisar att underhållsbehovet är betydande de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. För att hantera detta behöver visst underhåll flyttas framåt i planen. Parallellt med detta föreligger behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 1,6 Msek i byggnader och mark (inklusive tillval och pågående arbeten), och 0,9 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/FÖRSÄLJNING

Ingen nyproduktion av bostäder har skett under året. Fastigheten Husby Tegelbruk 2:34 innehållande åtta lägenheter har avyttrats under året, med en realisationsvinst om 1,9 Msek.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Ingen nyproduktion eller större ombyggnader pågår för närvarande.

EGENVÄRDERING AV FASTIGHETER

Under 2011 har en egenvärdering av samtliga bostadsfastigheter genomförts. Egenvärderingen är gjord med hjälp av det internetbaserade programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. Det erhållna värdet har jämförts med fastighetens bokförda värde efter 7 års framtida avskrivningar enligt plan, för att konstatera att eventuella skillnader är bestående. För fastigheten Owen 2 har en obetydlig

skillnad noterats, men för fastigheten De Geer 2 i Åkers Styckebruk har ett visst nedskrivningsbehov konstaterats. Med anledning av diskussioner med hyresgäsföreningen om att på sikt öka hyresnivån i denna fastighet som erhöill för låg hyreshöjning efter en omfattande ombyggnad under 2008, genom riktade hyreshöjningar, har endast en tredjedel eller 2,2 Msek av indikerat nedskrivningsbehov verkställt. En ny bedömning av denna fastighet kommer att göras under 2012. Framgent kommer externa värderingar att beställas för att stämma av de egna bedömningarna.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MATERIALLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

För att avskrivning av fastigheter bättre skall överensstämma med den verkliga förbrukningen av desamma, har tidigare progressiva avskrivningsplaner för byggnader ersatts med linjära avskrivningsplaner. Genom denna ändring kommer mer avskrivning att ske initialt under anskaffningens livslängd, vilket bättre speglar fastigheternas reella värdeutveckling. En utförligare presentation av ändringarna finns att ta del av under Tilläggsupplysningar.

ÅRETS RESULTAT

2011 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 2,2 Msek (f.å. 3,1 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettoförlusten 0,1 Msek (f.å. nettovinst 2,5 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 29,4 Msek. Det justerade egna kapitalet minskade till 83 791 tkr. Soliditeten ökade från 13,7 till 14,3 procent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de disponibla vinstmedlen på 29 363 tkr, inklusive årets förlust om 90 tkr, balanseras i ny räkning.

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	125 284	112 021	104 970	102 047	97 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 200	3 151	4 874	4 711	3 600
Balansomslutning, tkr	585 994	612 005	610 954	553 484	455 292
Antal anställda, st	95	88	88	88	86
Soliditet, %	14,3	13,7	13,4	14,3	16,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2012-06-13 för fastställelse.

Strängnäs 2012-03-07

Torgny Jonsson, Ordförande
Ingrid Fäldt

Tuula Fröderos
Erik Berg

Björn Lind
Johan Ekwall

Monica Lindell Rylén
Ingvar Lundborg

Lillian Sjölund
Lars Keyser, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-09

Magnus Karlström, Auktoriserad revisor



RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR

NETTOOMSÄTTNING

	Not	2011	2010
Hysesintäkter	1	82 536	80 411
Lokalvård	2, 4	18 414	16 880
Fastighetstjänster	3, 4	10 440	-
Aktiverat arbete för egen räkning		42	-
Övriga intäkter	5	13 852	14 730
		125 284	112 021

RÖRELSENS KOSTNADER

Externa kostnader	6	-49 091	-44 679
Personalkostnader	7	-36 783	-32 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-16 842	-12 611
Övriga rörelsekostnader		-264	-
		-102 980	-90 156

RÖRELSERESULTAT

22 304 **21 865**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		508	294
Räntebidrag		159	343
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	9	-20 771	-19 351
		-20 104	-18 714

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 200 **3 151**

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan

RESULTAT FÖRE SKATT

Skatt på årets resultat	10	-40	241
Uppskjuten skatt	11	-	-367
		-2 250	-524
ÅRETS RESULTAT		-90	2 501

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	12	509 833	525 096
Markanläggningar	13	551	603
Mark	14	38 852	38 852
Inventarier	15, 16, 17, 18, 19	6 239	5 647
Pågående nyanläggningar	20	5	-
		555 480	570 198

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	21	598	488
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
		638	528

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

556 118 570 726

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		288	329
Fordringar hos koncernföretag	4	12 514	33 635
Fordringar hos Strängnäs kommun	4	10 735	1 890
Kundfordringar		502	452
Skattefordringar		4 720	3 625
Övriga fordringar		35	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	953	1 250
		29 747	41 184

Kassa och bank

24	129	95
----	-----	----

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

29 876 41 279

SUMMA TILLGÅNGAR

585 994 612 005



EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Årets resultat

SUMMA EGET KAPITAL

Obeskattade reserver

Avsättningar

Uppskjutna skatter

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not	2011-12-31	2010-12-31
25		
	25 010	25 010
	24 840	24 840
	49 850	49 850
	29 453	27 065
	-90	2 501
	29 363	29 566
	79 213	79 416
26	4 685	4 644
27	4 577	2 327
	4 577	2 327
28		
29	475 900	505 900
	475 900	505 900
	9 773	9 714
	1 678	1 186
30	10 168	8 818
	21 619	19 718
	585 994	612 005
	Inga	Inga
31	447	431

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 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

Amortering av skuld
Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början
Likvida medel vid årets slut

Not	2011	2010
	22 305	21 866
32	15 116	13 081
	688	696
	-21 270	-18 835
	-1 095	374
	15 744	17 182
	-10	135
	12 520	-14 613
	58	967
	2 341	-3 093
	30 653	578
	-2 587	-1 218
	2 190	800
	-110	-57
	-507	-475
	-30 000	-
	-113	-123
	-30 113	-123
	33	-20
	95	115
	128	95



NOTER till resultat- och balansräkningarna

BELOPP I TKR

Not 1	Hysesintäkter	2011	2010
	Bostäder	79 130	76 916
	Lokaler	1 659	1 606
	Garage, bilplatser	3 029	3 031
		83 818	81 553
	Avgår outhyrda bostäder	-738	-531
	Avgår övriga outhyrda objekt	-545	-611
		82 535	80 411
Not 2	Lokalvård	2011	2010
	Lokalvård	18 414	16 880
		18 414	16 880
Not 3	Fastighetstjänster	2011	2010
	Yttre skötsel	771	-
	Inre skötsel	9 669	-
		10 440	0
Not 4	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.	2011	2010
	Inköp, (%)	1	1
	Försäljning, (%)	27	23
	Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		
Not 5	Övriga intäkter	596	711
	Ersättning från hyresgäster m.m.	596	711
	Försäkringsersättningar	-	208
	Försäljning lokalvård	1 732	1 606
	Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	9 555	11 551
	Realisationsvinster, fastigheter	1 905	453
	Övrigt	64	201
		13 852	14 730
Not 6	Ersättning till revisorerna	2011	2010
	Revisionsuppdrag Ernst & Young	52	62
	Andra uppdrag Ernst & Young	61	75
	Lekmannarevisor	8	8
		121	145
Not 7	Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter	2011	2010
	<i>Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</i>		
	Kvinnor	66	60
	Män	29	28
		95	88

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelsen och verkställande direktören

Övriga anställda

Totala löner och ersättningar

2011	2010
1 215	1 075
23 714	21 504
24 929	22 579

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 179 tkr (190 tkr))

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

2011	2010
7 991	7 554
1 603	1 367
34 523	31 500

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

Pensionsförmån till VD utgår med 20% på kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

2011

Styrelseledamöter

Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

På balansdagen	Varav män
9	56%
7	86%

2010

Styrelseledamöter

Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

9	56%
7	86%

Not 8 Av- och nedskrivningar

Byggnader

Byggnader - nedskrivningar

Tillval

Markanläggningar

Maskiner, fordon, inventarier

2011	2010
13 292	11 095
2 200	-
272	217
54	50
1 023	1 248
16 841	12 610

Not 9 Finansiella kostnader

Räntekostnader fastighetslån

Kommunala borgensavgifter

Övriga finansiella kostnader

2011	2010
19 748	18 371
967	979
56	1
20 771	19 351

Not 10 Bokslutsdispositioner

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan

2011	2010
-40	241
-40	241

Not 11 Skatt på årets resultat

Aktuell skatt hänförlig till tidigare år

2011	2010
-	367
0	367



		2011-12-31	2010-12-31
Not 12 Byggnader	Ingående anskaffningsvärden	660 511	660 511
	Inköp	407	-
	Försäljningar och utrangeringar	-183	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 735	660 511
	Ingående avskrivningar	-135 415	-124 319
	Försäljningar och utrangeringar	5	-
	Årets avskrivningar	-13 292	-11 095
	Årets nedskrivningar	-2 200	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 902	-135 414
	Utgående restvärde enligt plan	509 833	525 097
Bokfört värde byggnader och mark		548 685	563 948
Not 13 Markanläggning	Ingående anskaffningsvärden	1 062	1 062
	Årets förändringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062	1 062
	Ingående avskrivningar	-458	-408
	Årets förändringar		
	– Avskrivningar	-54	-50
	– Omklassificeringar	2	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-510	-458
	Utgående restvärde enligt plan	552	604
Not 14 Mark	Ingående anskaffningsvärden	38 852	39 199
	Årets utrangering/försäljning	-	-347
		38 852	38 852
Not 15 Dataprogram	Ingående anskaffningsvärden	2 073	2 073
		2 073	2 073
	Ackumulerade avskrivningar enl plan		
	Vid årets början	-2 073	-2 073
		-2 073	-2 073
	Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Not 16 Inventarier och fordon	Ingående anskaffningsvärden	8 760	8 225
	Nyanskaffning	622	535
	Avyttring och utrangeringar	-1 061	-
		8 321	8 760

Akkumulerade avskrivningar enl plan
Vid årets början
Återförda avskrivningar
Årets avskrivningar enl plan

2011-12-31	2010-12-31
-6 698	-5 517
877	-
-1 015	-1 181
-6 836	-6 698

Planenligt restvärde vid årets slut

1 485	2 062
--------------	--------------

Not 17 Kontorsinventarier och ADB

Ingående anskaffningsvärden
Nyanskaffning
Avyttring och utrangeringar

2011-12-31	2010-12-31
1 080	1 044
319	35
-923	-
476	1 079

Akkumulerade avskrivningar enl plan
Vid årets början
Återförda avskrivningar
Årets avskrivning enl plan

-989	-922
842	-
-8	-67
-155	-989

Planenligt restvärde vid årets slut

321	90
------------	-----------

Not 18 Tillvalsutrusning 15 år

Ingående anskaffningsvärden
Nyanskaffning
Årets utrangering

2011-12-31	2010-12-31
1 788	1 710
1 037	78
-28	-
2 797	1 788

Akkumulerade avskrivningar enl plan
Vid årets början
Årets avskrivningar enl plan
Återförda avskrivningar

-540	-423
-161	-117
5	-
-696	-540

Utgående restvärde enligt plan

2 101	1 248
--------------	--------------

Not 19 Tillvalsutrustning 25 år

Ingående anskaffningsvärden
Nyanskaffning

2011-12-31	2010-12-31
2 667	2 098
196	570
2 863	2 668

Akkumulerade avskrivningar enl plan
Vid årets början
Årets avskrivningar enl plan

-421	-321
-112	-100
-533	-421

Planenligt restvärde vid årets slut

2 330	2 247
--------------	--------------

**Not 20 Pågående arbeten**

Ingående nedlagda kostnader
Under året nedlagda kostnader
Årets färdigställande

2011-12-31	2010-12-31
-	923
5	476
-	-1 399
5	0

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Återbäring HBV vid årets början
Tillkommande under året HBV

2011-12-31	2010-12-31
488	431
110	57
598	488

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

HBV
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2011-12-31	2010-12-31
40	40
40	40

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag
Övriga poster

2011-12-31	2010-12-31
12	33
941	1 217
953	1 250

Not 24 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 15 000 tkr (f.å. 15 000 tkr)

Not 25 Förändring av eget kapital

Ingående balans 2011
Årets resultat
Utdelning
Eget kapital 2011-12-31

Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
25 010	24 840	29 566	79 416
-	-	-90	-90
-	-	-113	-113
25 010	24 840	29 363	79 213

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

Not 26 Obeskattade reserver

Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar
och avskrivningar enligt plan på byggnad
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar
och avskrivningar enligt plan på inventarier

2011-12-31	2010-12-31
4 278	4 278
406	366
4 684	4 644

Not 27 Uppskjuten skatt

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

Not 28 Upplåning
Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

2011-12-31 2010-12-31

475 900	505 900
475 900	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

tkr	andel	ränta
92 500	19%	2,57%
55 000	12%	5,08%
33 000	7%	3,62%
130 400	27%	5,32%
-	-	-
85 000	18%	3,48%
80 000	17%	3,78%
475 900		

Not 29 Derivatinstrument
Ränteswappar

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 428 400 tkr. Marknadsvärdet på balansdagen var 414 844 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 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalreserveringar

Förskottsbetalda hyror

Övriga poster

2011-12-31 2010-12-31

2 718	2 411
4 643	4 869
2 808	1 538
10 169	8 818

Not 31 Ansvarsförbindelser

Borgensåtagande Fastigo

2011-12-31 2010-12-31

447	431
447	431

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

Vinst vid försäljning av fastigheter

Utrangering pågående arbete

Övrigt

2011	2010
16 842	12 611
-1 990	-453
-	923
264	-
15 116	13 081

FASTIGHETS DATA per den 31 december 2011

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	-4 870	2 837	23 089	8 437	31 526
22	Korpen 1	1967,97-98	6 736	166	-5 702	1 200	19 999	8 297	28 296
23	Renen 1	1979,99	26 896	682	-10 817	16 761	37 797	13 217	51 014
24	Gösen 1	1983,96	35 216	399	-10 321	25 294	25 043	8 400	33 443
25	Gäddan 1	1982,96	32 203	374	-9 813	22 764	25 656	8 742	34 398
26	Flugsvampen 1	1994	35 072	517	-6 143	29 446	19 400	3 823	23 223
27	Aspsoppen 1	2003	44 023	2 200	-2 582	43 641	26 000	5 000	31 000
28	Läraren 19	2005	43 867	5 563	-1 966	47 465	35 371	7 000	42 371
30	Smörsoppen 2-4			3 067		3 067	0	8 800	8 800
31	Lergropen 13	2009	67 831	6 644	-1 469	73 006	35 000	6 600	41 600
51	Wattrang 1	1954,86,96	4 141	740	-2 558	2 323	4 264	1 093	5 357
52	Lohe 13	1958	2 208	536	-912	1 832	3 288	863	4 151
53	Lohe 12	1968,96	9 484	1 281	-4 745	6 020	6 814	1 953	8 767
54	Lohe 11	1969	5 176	653	-2 253	3 576	3 606	994	4 600
55	Owen 1	1958,96	6 041	1 535	-2 909	4 667	7 082	1 897	8 979
56	Owen 2	1962,96,09	14 451	1 010	-4 238	11 223	5 553	1 524	7 077
57	Owen 3	1963,64,96,08	51 043	3 224	-11 899	42 368	19 057	4 980	24 037
58	De Geer 2	1967,96,08	39 225	1 004	-6 754	33 475	13 988	1 782	15 770
59	Moberg 1	1969,70,96	7 663	1 650	-5 768	3 545	8 710	2 289	10 999
60	Moberg 2	1971	4 153	740	-2 998	1 895	4 094	1 103	5 197
61	Stockenström 2	1984	3 053	459	-866	2 646	2 625	700	3 325
62	Fahlstedt 1	1990	15 454	1 378	-2 982	13 850	10 738	2 257	12 995
63	Duwall 3	2002	23 097	700	-1 859	21 938	12 999	2 031	15 030
71	Ångshyddan 1	1983,99	35 046	1 225	-8 865	27 406	25 506	8 408	33 914
72	Hammargården 2	1985,00	14 412	743	-4 534	10 621	10 849	3 099	13 948
73	Hammargården 4	1972	1 442	88	-936	594	3 562	1 176	4 738
74	Venus 1	1965,99	4 226	319	-2 807	1 738	16 912	6 010	22 922
75	Andra Backe 3	1990,99	82 308	1 000	-17 612	65 696	52 968	15 982	68 950
76	Andra Backe 1-2	1969,93	39 198	720	-12 312	27 606	42 200	13 600	55 800
99	Bostäder gemensamt		658		80	738			
TOTALT			661 796	38 851	-151 412	549 236	502 170	150 057	652 227



LÄGENHETSBESTÅND TOTALHYROR bostäder 2012-01-01

BELOPP I TKR.

Nr	Fästighet Genomsnittlig	1 rok-mindre		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga bostäder		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				
Strängnäs																		
21	Hägern 1	12	39	978		21	61	914	28	72	879	4	84	859	65	4 113	63	900
22	Korpen 1								20	88	857	20	102	841	40	3 795	95	848
23	Renen 1								48	80	927	32	90	920	80	6 712	84	924
24	Gösen 1					26	65	950	12	86	897	14	102	883	52	4 150	80	914
25	Gäddan 1					26	65	963	8	86	905	18	102	894	52	4 214	81	923
26	Flugsvampen 1	28	34	1307		44	48	1111							72	3 058	42	1172
27	Aspsoppen 1					36	60	1133	6	83	1045	6	94	1045	48	3 222	67	1104
28	Läraren 19	11	36	1156		24	62	1205	19	69	1277	4	94	1298	58	3 572	62	1236
31	Lergropen 13					9	63	1508	19	81	1414	13	97	1370	41	3 373	82	1414
Summa Strängnäs		51	35	1190		186	59	1078	160	79	1006	111	96	966	508	36 209	71	1025
Åkers Styckebruk																		
51	Wätträng 1					14	55	870	6	66	827				20	1 166	58	855
52	Lohe 13	3	40	970		9	64	849	3	77	812				15	921	61	855
53	Lohe 12	6	50	846		18	68	794	6	77	808				30	1 988	66	805
54	Lohe 11	6	49	880		12	62	837							18	1 034	57	849
55	Owen 1	5	40	970		17	64	849	7	77	807				29	1 819	63	850
56	Owen 2	9	38	1020		6	61	923	12	76	881				27	1 626	60	919
57	Owen 3	6	41	1014		21	62	918	42	77	879	6	89	883	75	5 313	71	896
58	De Geer 2					2	67	1113	12	77	1126	8	106	1026	22	1 901	86	1081
59	Moberg 1	12	51	854		18	65	804	6	84	748				36	2 287	64	805
60	Moberg 2					17	62	828	1	90	1005				18	1 139	63	842
61	Stockenström 2					10	71	817							10	710	71	817
62	Fahlstedt 1					14	68	979	16	80	937	2	92	938	32	2 413	75	953
63	Duwall 3					10	64	1153	18	81	1062				28	2 087	75	1090
Summa Åker Styckebruk		47	45	920		168	64	878	129	78	920	16	98	967	360	24 404	68	904
Mariefred																		
71	Ängshyddan 1					20	66	1032	26	82	977	6	96	992	52	4 018	77	997
72	Hammargården 2					23	57	1043							23	1 319	57	1043
73	Hammargården 4					12	49	1039							12	588	49	1039
74	Venus 1	6	35	1026		15	64	907	21	83	848				42	2 903	69	880
75	Andra Backe 3					30	69	985	30	81	1008	30	107	968	90	7 689	85	985
76	Andra Backe 1,2	30	41	1099		44	66	971	34	80	935				108	6 846	63	980
Summa Mariefred		36	40	1089		144	64	991	111	81	948	36	105	972	327	23 362	71	977
TOTALT		134	40	1056		498	62	983	400	79	962	163	99	968	1195	83 975	70	977



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