



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB
STRÄNGNÄS BOSTADS AB

2014



INNEHÅLL

STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

VD HAR ORDET	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN	6
BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN	7
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	9
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	10
NOTER	12
FASTIGHETSINNEHAV	21

STRÄNGNÄS BOSTADS AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	22
RESULTATRÄKNING	24
BALANSRÄKNING	25
KASSAFLÖDESANALYS	27
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	28
NOTER	30
FASTIGHETSDATA	40
LÄGENHETSBESTÅND	41

Några av våra medarbetare
som ser till att kunderna får
bästa tänkbara service.



DET GÅR BRA FÖR BOLAGEN!

För koncernen som helhet och i bolagen enskilt har det varit ett bra och framgångsrikt år på många sätt. Både SFAB och SBAB har förbättrat sin ekonomi. Det är med stolthet och glädje jag konstaterar att det arbete vi har lagt ner avseende våra mål och handlingsplaner ger resultat. Vi påbörjade arbetet med vår arbetsmiljöcertifiering före semestrarna 2014 och fick vårt certifikat enligt OHSAS 18 001 den 25 mars i år. Vi har nu genomfört ett fullt varv med vår målstyrningsmodell. Vår internkontrollplan fungerar som avsett och utvecklas kontinuerligt. Goda och förbättrade resultat avseende våra enkätundersökningar mot kund på både bostadssidan och kommunens verksamhetslokaler samt även avseende vår medarbetarenkät. Detta sammantaget med ekonomin visar just att vi haft ett av de mest framgångsrika åren sedan koncernen bildades. Vi har dessutom fått mycket positiva omdömen av såväl revisionen som av lekmannarevisionen för vårt målmedvetna arbete, vårt resultat och vår goda ordning.

VÅRA PROJEKT

Vi håller nu på att avsluta sista delen av hundramiljonersprojektet eller skolprojektet som det också har kallats enligt beslut. Utöver detta omfattande projekt har en rad projekt avslutats under året som gått. Vi startade bostadsprojektet med 48 lägenheter på Tosterö och är nu i full gång med byggnation samt ett ombyggnadsprojekt med 42 lägenheter i kv. Korpen i Strängnäs som ska stå färdigt under första halvan av 2016.

Nu går vi vidare med nya tag och utmaningar. I planeringen finns en fortsatt certifiering av kvalitet enligt nya ISO 9001 och miljö enligt nya ISO 14001. Vi vässar vår organisation ytterligare med planerad kompetensförstärkning och effektivisering i samband med pensionsavgångar mm. Vi har ett omfattande men roligt och intressant arbete framför oss.

BÄTTRE KOMMUNIKATION

Vi förbättrar kommunikationen med våra kunder genom en moderniserad hemsida och en ständig uppdatering via Facebook. Vi installerar en ny telefonväxel då den befintliga är disfunktionell vilket drabbar vår kontakt med våra kunder. Hela vårt befintliga affärssystem ska uppdateras för att vårt gamla börjar halka ohjälpligt efter i funktion även detta för att ge en bättre leverans till våra kunder och övriga intressenter.

Vi framför vårt varma tack till vår fantastiska personal och alla intressenter som på olika sätt bidrar till och stödjer vårt arbete.



”Det är med stolthet och glädje jag konstaterar att det arbete vi har lagt ner avseende våra mål och handlingsplaner ger resultat.”

Lars Keyser
Vd, Strängnäs Bostads AB

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB, org.nr 556665-3100, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Tuula Fröderos, 2 vice ordf
Johan Ekwall
Monica Lindell Rylén
Erik Berg
Ingvar Lundborg
Björn Lind
Lilian Sjölund

Ersättare

P Göran Persson
Gunilla Frithiof
Lennart Andersson
Sten Diurlin
Kerstin Dahlström
Ilpo Viinikka
Lars-Åke Gilander
Anders Hjulström
Anette Strömberg

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 12 juni.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

Ordinarie: Bodil Gistrand, aukt. KPMG AB
Ersättare: Stefan Tärnell, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård
Ersättare: Bruno Karlsson

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 169.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 100 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas ca 35.000 kvm inhyrda lokaler i ett 25-tal hyresobjekt som också används för kommunal verksamhet. En mindre del av det totala beståndet hyrs ut av bolaget till externa hyresgäster. Antalet sådana hyresavtal är cirka 50.

Under 2014 genomfördes i enlighet med ägardirektivet en andra kundundersökning för samtliga chefer inom kommunen med hjälp av det välrenommerade företaget AktivBo, som vid sidan av bostadsundersökningar även genomför omfattande undersökningar hos flera stora fastighetsägare i Sverige. Undersökningen gav ett relativt dåligt resultat 2011. Jämfört med den andra undersökningen som genomfördes under 2013, har serviceindex hos de kommunala kunderna i bolaget förbättrats med hela 26 procent. 2014 när den tredje

mätningen gjordes förbättras resultatet ytterligare från 66,5 till 67,2 procent nöjda lokalkunder.

Under inledningen av 2012 förhandlades de nya självkostnadshyrorna för 2013, i enlighet med det nya ramavtalet. Inför hyresförhandlingen för 2015, som resulterade i en hyreshöjning om 1,5 procent, har självkostnadshyrorna stämts av. Inga större avvikelser har då noterats, utan hyrorna bedöms vara väl fördelade mellan objekten enligt den självkostnadsmodell som fastställdes inför 2013. Under året har arbetet avseende upprustning av skolfastigheter för 100 Msek fortsatt, men arbetet i Åkersskolan har kraftigt försenats efter en omfattande skadegörelse under året som orsakat stora vattenskador. Några mindre åtgärder i den ursprungliga planen för skolorna är ännu inte beställda.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

INVESTERINGAR OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Under året har investerats totalt 41,6 Msek. Investeringarna har främst skett i nyproduktion, ombyggnader och anpassningar av de kommunala verksamhetslokalerna. Bland investeringarna kan nämnas följande; i kv Benninge har en ny förskola uppförts till en slutkostnad om 30,5 Msek, varav 9,4 Msek investerats under 2014, i Vasaskolan har en större ombyggnad slutförts i början av året till en slutkostnad om 21,4 Msek, varav 6,9 Msek investerats under 2014, i kv Bonden har lokaler anpassats för kommunens nya Jobbtorg under året till en kostnad om totalt 3,6 Msek. I Åkersskolan pågår en ombyggnad som nu uppgår till totalt 18,4 Msek, varav 15,0 Msek investerats under 2014 jämte utfört underhåll om totalt 11,8 Msek. I övrigt har ett stort antal mindre projekt utförts beträffande ombyggnad och anpassning av de kommunala verksamhetslokalerna.

UNDERHÅLL

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 24,7 Msek. Bland större underhållsinsatser kan nämnas följande: Underhåll av Åkersskolan har utförts för 11,8 Msek, i kommunhuset har underhåll utförts för totalt 2,0 Msek under året, i Benningeskolan har renoveringar skett för totalt 1,5 Msek, i Mariefredsskolan har markkulvertar byggts om för 1,0 Msek, i Stallarholmsskolan har byte av tak jämte andra åtgärder utförts för totalt 1,0 Msek, i Kristinagården har boenderum renoverats för totalt 0,6 Msek. I stora delar av beståndet har yttre miljöåtgärder utförts för 1,6 Msek och energiåtgärder för 0,9 Msek. Utöver detta har en stor mängd åtgärder utförts, i ett stort antal fastigheter för totalt 4,3 Msek. Totalt har underhållsprogrammet omfattat ett 40-tal olika åtgärder i ca 70 olika fastigheter.

UNDERHÅLLSPPLANER

Under 2011 upprättades femåriga underhållsplaner för båda bolagen. Planerna påvisade 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.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs i sin helhet av Strängnäs kommun och är moderbolag till Strängnäs Bostads AB. 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 tagande 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 uppfylla givet nämnda förutsättningar.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 11,4 Msek (f.g år -10,9). I koncernen uppgår omsättningen till 332 Msek (f.g år 320) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 17,7 Msek (f.g år -4,8). Nettoresultatet blev 19,1 Msek i moderbolaget (f.g. år -10,9) och 25,8 Msek i koncernen (f.g år -5,0).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	956 836
överkursfond	40 000 000
årets vinst	19 116 237
	60 073 073
disponeras så att	
i ny räkning överföres	60 073 073

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

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)					
Koncernen	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	332 013	320 225	273 320	273 155	288 123
Resultat efter finansiella poster	17 673	-4 887	-9 277	2 440	28 671
Balansomslutning	1 510 348	1 484 255	1 411 319	1 410 200	1 410 331
Antal anställda	97	98	97	95	88
Soliditet (%)	10,58	8,86	6,10	6,60	6,50
Avkastning på totalt kap. (%)	3,83	3,03	3,00	3,80	5,40
Avkastning på eget kap. (%)	11,05	neg	neg	2,60	31,30
Moderbolaget	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	209 967	199 553	181 893	182 252	202 009
Resultat efter finansiella poster	11 442	-10 886	-11 873	352	25 643
Balansomslutning	1 037 199	994 999	923 507	904 618	894 972
Antal anställda	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	11,86	10,18	6,70	7,90	7,90
Avkastning på totalt kap. (%)	3,49	1,75	2,10	3,50	6,10
Avkastning på eget kap. (%)	9,30	neg	neg	0,50	36,30
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.					

RESULTATRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2014	2013	2014	2013
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		271 170	270 638	197 312	188 345
Aktiverat arbete för egen räkning		-	65	-	-
Övriga rörelseintäkter		60 843	49 522	12 654	11 208
		332 013	320 225	209 966	199 553
Rörelsens kostnader					
	1				
Externa kostnader		-197 880	-207 448	-152 918	-158 361
Personalkostnader	2	-41 275	-39 988	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-36 557	-31 510	-22 475	-24 067
		-275 712	-278 945	-175 393	-182 428
Rörelseresultat	21	56 301	41 279	34 573	17 125
Resultat från finansiella poster					
	4				
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-	-	90	75
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 504	3 643	1 504	193
Borgensavgifter		-3 939	-4 099	-2 632	-2 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 193	-45 710	-22 094	-25 608
		-38 628	-46 166	-23 132	-28 011
Resultat efter finansiella poster		17 673	-4 887	11 441	-10 886
Uppskjuten skatt	5, 23	8 133	-125	7 675	-27
ÅRETS RESULTAT		25 806	-5 012	19 116	-10 913

BALANSRÄKNING

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	6, 7	1 310 893	1 280 415	824 555	780 977
Markanläggningar	9	5 838	4 654	5 463	4 222
Mark	8	110 710	106 349	71 859	67 497
Pågående projekt	10	25 780	52 736	25 254	52 675
Inventarier och fordon	11	8 988	8 067	286	346
		1 462 209	1 452 220	927 417	905 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	24	-	-	63 010	63 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40	-	-
Uppskjuten skattefordran		-	-	4 862	-
Andra långfristiga fordringar	13	9 888	6 868	3 677	5 810
Summa anläggningstillgångar		1 472 137	1 459 128	998 966	974 537
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Råvaror och förnödenheter		186	202	184	202
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar/hyresfordringar		877	1 190	231	109
Fordran hos Strängnäs Kommun		24 673	-	26 369	-
Aktuella skattefordringar		1 141	11 900	651	8 967
Övriga fordringar		130	83	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 118	10 891	10 796	10 396
		37 939	24 065	38 047	19 472
Kassa och bank		86	861	2	788
Summa omsättningstillgångar		38 211	25 127	38 233	20 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 510 348	1 484 255	1 037 199	994 999

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		60 000	60 000	60 000	60 000
Bundna reserver		2 951	362	2 951	362
		62 951	60 362	62 951	60 362
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		71 111	76 124	40 957	51 870
Årets resultat		25 806	-5 012	19 116	-10 913
		96 917	71 112	60 073	40 957
Summa eget kapital		159 868	131 475	123 023	101 319
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt		7 515	10 586	3 850	6 663
Långfristiga skulder	16				
Skulder till koncernföretag	17	1 302 000	1 267 000	872 000	837 500
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		26 828	45 428	20 357	39 538
Skulder till koncernföretag		-	-	14 562	3 158
Skulder till Strängnäs kommun		-	11 977	-	833
Övriga skulder		1 332	1 276	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	12 806	16 514	3 407	5 988
		40 966	75 194	38 326	49 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 510 349	1 484 255	1 037 199	994 999
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	19	542	523	Inga	Inga

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
I EGET KAPITAL 2013	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kap.	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kap.
Enligt årsredovisning 2013	60 000	362	67 179	127 541	60 000	362	37 288	97 650
<i>Förändringspost vid övergång till K3:</i>								
Avskrivning byggnader			5 042	5 042			4 703	4 703
Uppskjuten skatt			-1 109	-1 109			-1 035	-1 035
Omräknat eget kapital 2013	60 000	362	71 112	131 474	60 000	362	40 956	101 318

KASSAFLÖDESANALYS

FÖR KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)		2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före finansiella poster		56 301	41 279	34 573	17 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	20	36 021	37 871	21 938	24 105
Erhållen utdelning		-	-	90	75
Erhållen ränta		1 170	308	1 504	193
Erlagd ränta		-40 293	-47 965	-25 030	-29 421
Betald inkomstskatt		4 053	835	1 611	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		57 250	32 328	34 686	11 985
Förändring av varulager		18	78	18	78
Förändring kundfordringar		313	-733	-122	-109
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 341	14 921	-20 064	-5 633
Förändring leverantörsskulder		-18 600	14 298	-19 182	16 331
Förändring av kortfristiga skulder		-2 033	-35 472	8 296	-39 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 605	25 419	3 631	-17 023
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 094	-102 115	-41 721	-86 157
Sålda materiella anläggningstillgångar		672	13	672	-38
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar		2 042	-2 823	2 132	-2 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 381	-104 925	-38 917	-88 734
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		35 000	106 500	34 500	106 500
Amortering av skuld		-	-76 400	-	-50 000
Aktieägartillskott		-	50 000	-	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 000	80 100	34 500	106 500
Årets kassaflöde		-775	594	-786	743
Likvida medel vid årets början		861	267	788	45
Likvida medel vid årets slut		86	861	2	788

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga berörda belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3-reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av fastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

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.

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 hänförs sig till tillverkningsperioden.

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

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.

INTÄKTER

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

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.

VARULAGER

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

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

INVESTERINGAR AV SÄKERHETS- OCH MILJÖSKÄL

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

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.

NYCKELTALSDEFINITIONER*Soliditet (%)*

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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



Strängnäs kommuns nya plenisal som färdigställdes i början av 2014.

NOTER

NOT 1 ARVODE TILL REVISORER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdrag KPMG	156	43	86	21
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-	212	-	106
Andra uppdrag Ernst & Young	-	119	-	68
Andra uppdrag Örhlings	-	13	-	13
Lekmannarevision	9	9	-	-
Andra uppdrag KPMG	89	-	75	-
	254	396	161	208

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantalet anställda				
Kvinnor	66	69	-	-
Män	31	29	-	-
	97	98	0	0
Löner och ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 394	1 302	-	-
Övriga anställda	26 662	26 296	-	-
Övriga ersättningar och kostnader	1 388	1 010	-	-
	29 444	28 608	0	0
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	396	372	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 521	2 807	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 211	7 771	-	-
	11 128	10 950	0	0
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	40 572	39 558	0	0

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 731 tkr (fg år 724 tkr). Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande, utan avräkning mot andra inkomster. Pensionsförmån till VD utgår med 39% på kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

	2014	2013
--	------	------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

NOT 3 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Byggnader	33 236	35 512	20 137	22 235
Tillval	418	350		
Markanläggningar	396	230	339	173
Maskiner, inventarier och fordon	568	460	60	33
Utrangering byggnad	1 938	-	1 938	-
Nedskrivning byggnad	-	-	-	6 328
Justeringspost K3	-	-5 042	-	-4 703
	36 556	31 510	22 474	24 066

NOT 4 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	90	75
Ränteintäkter	270	962	207	5
Räntekostnader	-27	-230	-54	-172
Räntekostnader fastighetslån	-36 186	-45 710	-22 040	-28 358
Kommunal borgensavgift	-3 939	-4 099	-2 632	-2 671
Övriga finansiella kostnader	-54	-17	-	-6
Aktiverad ränta	1 287	2 928	1 296	3 116
	-38 649	-46 166	-23 133	-28 011

NOT 5 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 6 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 590 348	1 514 183	913 745	853 448
Inköp	65 882	80 174	65 882	64 306
Försäljningar/utrangeringar	-3 389	-	-3 389	-
Omklassificeringar	-	-4 009	-	-4 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 652 841	1 590 348	976 238	913 745
Ingående avskrivningar	-301 734	-271 644	-126 768	-109 653
Försäljningar/utrangeringar	1 222	84	1 222	84
Omklassificeringar	-	341	-	334
Årets avskrivningar	-33 236	-35 557	-20 137	-22 235
K3-justeringar	-	5 042	-	4 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 748	-301 734	-145 683	-126 767
Ingående nedskrivningar	-8 200	-2 200	-6 000	-
Årets nedskrivningar	-	-6 000	-	-6 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 200	-8 200	-6 000	-6 000
Utgående redovisat värde	1 310 893	1 280 414	824 555	780 978
Bokfört värde byggnader	1 310 894	1 280 415	824 555	780 978
Bokfört värde mark	110 710	106 349	71 859	67 497
	1 421 604	1 386 764	896 414	848 475

NOT 7 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen, förutom den obebyggda fastigheten Strängnäs 3:20. Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkningar av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2025. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, Orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,49 procent, i ett spann mellan 6,00 och 6,50 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2,0 procent högre. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	1 862 300	-	943 629	-
Vid årets slut	2 115 474	1 862 300	1 237 108	943 629
Bokförda värden vid årets slut	1 421 604	1 386 764	896 414	848 475

Underlaget för värderingen 2013 är ändrat till 2014, varvid ett högre värde har erhållits. Schablonmässiga hyror och driftkostnader har till 2014 ersatts med verkliga, varvid ett högre värde har erhållits.

NOT 8 MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 349	102 092	67 497	63 240
Inköp	1 800	2 177	1 800	2 177
Försäljningar/utrangeringar	-27	-	-27	-
Omklassificeringar	-	2 080	-	2 080
Uppskrivning	2 588	-	2 588	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 710	106 349	71 858	67 497

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 820	1 500	4 758	438
Inköp	1 580	2 609	1 580	2 608
Omklassificeringar	-	1 712	-	1 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400	5 821	6 338	4 758
Ingående avskrivningar	-1 168	-724	-536	-157
Omklassificeringar	-	-216	-	-205
Årets avskrivningar	-394	-228	-339	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 562	-1 168	-875	-535
Utgående redovisat värde	5 838	4 653	5 463	4 223

NOT 10 PÅGÅENDE PROJEKT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	52 735	37 745	52 675	35 950
Under året nedlagda kostnader	38 927	73 315	38 461	59 182
Omklassificering	-65 882	-58 325	-65 882	-42 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 780	52 735	25 254	52 675

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 11 INVENTARIER OCH FORDON

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 609	18 636	825	446
Inköp	1 908	2 279	-	379
Försäljningar/utrangeringar	-54	-2 306	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 463	18 609	825	825
Ingående avskrivningar	-10 542	-11 963	-479	-446
Försäljningar/utrangeringar	54	2 232	-	-
Årets avskrivningar	-986	-811	-60	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 474	-10 542	-539	-479
Utgående redovisat värde	8 989	8 067	286	346

NOT 12 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
HBV	40	40	-	-

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Återbäring HBV vid årets början	1 058	775	-	-
Tillkommande återbäring, HBV	92	283	-	-
Jämningsmoms	3 677	5 810	3 677	5 810
Uppskjuten skattefordran	5 061	-	4 862	-
	9 888	6 868	8 539	5 810

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	10 796	10 087	10 796	10 087
Övriga poster	322	804	-	309
	11 118	10 891	10 796	10 396

NOT 15 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	362	76 124	-8 945
Uppskrivningsfond		2 589		
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-8 945	8 945
Effekt av K3			3 932	
Årets resultat				25 806
Belopp vid årets utgång	60 000	2 951	71 111	25 806

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	362	40 000	11 870	-10 913
Uppskrivningsfond		2 588			
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-14 581	14 581
Effekt av K3				3 669	-3 669
Årets resultat					19 116
Belopp vid årets utgång	60 000	2 950	40 000	958	19 115

Aktiekapitalet består av 60 000 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

NOT 16 DERIVATINSTRUMENT**Moderbolaget och koncernen:**

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 531 000 tkr i moderbolaget och 830 000 tkr i koncernen. Marknadsvärdet på balansdagen var 463 078 tkr respektive 726 054 tkr. Marknadsvärden på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Samtliga ränteswappar ägs av Strängäs kommun, men betalningsströmmarna överförs med oförändrade villkor till respektive bolag.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till Strängnäs kommun	1 302 000	1 267 000	872 000	837 500
	1 302 000	1 267 000	872 000	837 500
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skuld till Strängnäs kommun	1 302 000	1 267 000	872 000	837 500
	1 302 000	1 267 000	872 000	837 500

NOTER STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Personalreserveringar	2 820	2 532	-	-
Förskottsbetalda hyror	5 372	5 096	570	679
Beräknad fastighetsskatt	-	3 130	-	1 717
Övriga poster	4 614	5 757	2 836	831
	12 806	16 515	3 406	3 227

Fastighetsskatt är klassificerad som kortfristig skuld. Ligger i årsredovisningen under posten "Fordran på staten".

NOT 19 NOT FÖR STÄLLDA SÄKERHETER

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastigo	542	523	-	-
	542	523	0	0

NOT 20 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar	36 557	42 926	22 475	28 770
Kostnadsförda IB pågående projekt	108	-	108	-
Reavinst	-645	-51	-645	-
Reaförlust	-	38	-	38
K3	-	-5 042	-	-4 703
	36 020	37 871	21 938	24 105

NOT 21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	Moderbolaget	
	2014	2013
Inköp	6,31 %	19,20 %
Försäljning	7,61 %	0,69 %

NOT 22 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2014	2013
Utdelning aktier i dotterföretag	90	75
	90	75

NOT 23 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

KONCERNEN	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		17 763		-4 813
Skatt enligt gällande skattesats	-22,00	-3 908	22,00	1 059
Ej avdragsgilla kostnader/Ej skattepliktiga intäkter	-0,25	-44	-0,52	-25
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	22,25	3 952	-21,48	-1 034
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

MODERBOLAGET	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		11 441		-10 886
Skatt enligt gällande skattesats	-22,00	-2 517	22,00	2 395
Ej avdragsgilla kostnader/Ej skattepliktiga intäkter	0,44	50	0,00	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	21,56	2 467	-22,00	-2 395
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

NOT 24 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	25 010	63 010

	Varav årets			
	Org.nr	Säte	Eget kapital	resultat
Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	95 259	6 780

		Anskaffnings- värde Byggnader	Anskaffnings- värde Mark	Värde- minskning	Bokfört värde inkl mark	Taxerings- värde
1101	Strängnäs 2:33	57 788	3 553	10 621	50 720	
1102	Strängnäs 2:33	40 652	2 536	5 296	37 892	
1103	Strängnäs 3:22	8 454	956	1 835	7 575	
1107	Strängnäs 2:33	5 272	710	1 236	4 746	
1108	Grävlingen 2	12 358	1 456	2 720	11 093	
1111	Benninge 2	25 338	1 808	4 521	22 624	
1112	Prästkragen 16	10 139	503	2 485	8 157	
1113	Brage 7	17 018	937	3 930	14 025	
1201	Lärkan 2	181 800		16 253	165 547	
1204	Lergropen 11	16 275	2 033	3 865	14 443	
1301	Storken 4	2 910	2 797	590	5 117	
1302	Strängnäs 3:22	2 474	317	581	2 210	
1303	Höjden 8	12 408	398	445	12 361	
1304	Svalan 10	544	39	107	477	
1305	Benninge 2	29 116	1 800	196	30 720	
1307	Soldaten 14	1 713	108	407	1 415	
1308	Trädgårdsmästaren 14	17 797	108	3 969	13 936	
1309	Grävlingen 2	4 063	319	928	3 453	
1310	Prästkragen 16	946	107	224	829	
1311	Renen 2	1 508	96	278	1 327	
1316	Siklöjan 1	2 059	170	490	1 739	
1317	Bresshammar 1:69	1 042	44	232	854	
1401	Pressaren 7	13 203	1 845	1 264	13 784	11 366
1402	Läraren 20	28 337	6 555	6 529	28 364	36 800
1501	Seminarier 5	3 224		519	2 705	
1511	Smörsoppen 6	18 786	858	989	18 655	
1512	Torulv 4	12 157		1 012	11 144	
1602	Strängnäs 3:20		55		55	74
1606	Bresshammar 1:70 och 1:71	325	1 044	70	1 299	3 423
1901	Lergropen 11	4 602	624	795	4 430	3 417
1903	Trekanten 1	5 032	672	1 182	4 522	
1905	Grassegården 1	1 521	400	355	1 566	
1906	Mjölaren 1	412	166	97	480	
1908	Kyrkberget 17	1 576	448	369	1 655	
1916	Tändstiftet 2	20 647	1 286	4 874	17 059	9 799
2101	Rektorn 12	120 519	5 099	17 729	107 889	
2201	Hammargården 3	9 342	1 424	2 207	8 560	
2202	Vårdaren 2	35 473	5 919	8 452	32 940	
2301	Barnskötaren 1	1 175	296	273	1 197	
2302	Barnskötaren 1	2 201	150	427	1 924	
2303	Mariefred 2:41	22 276	2 427	2 303	22 401	
2304	Marielund 1:67	33 835	5 600	3 211	36 224	
2305	Ängshyddan 2	691	89	163	617	
2306	Björnmossan 11	1 647	161	383	1 425	
2401	Borgmästaren 3 och 7	8 306	410	1 329	7 387	295
2505	Rektorn 12	1 601	239	377	1 463	
2901	Brandchefen 2	255	172	58	369	634
2903	Föreningen 13	2 426	413	570	2 270	
3101	Vannesta 1:113	20 008	1 686	4 407	17 287	
3201	Husby Tegelbruk 4:2	14 685	1 703	9 415	6 973	7 704
3202	Toresunds-Sundby 1:27		2 018		2 018	262
3301	Vannesta 1:113	1 625	162	251	1 536	
3302	Vannesta 1:113	20 144		2 456	17 688	
3902	Vannesta 1:113	1 172	140	277	1 035	
4102	Fogdö Prästgård 3:4	7 812	416	1 908	6 320	
4103	Näsbyholm 3:43	7 233	510	1 584	6 159	
4201	Vansö Kyrkby 3:37	11 262	879	2 639	9 502	
4302	Näsbyholm 3:43	1 124	89	243	970	
5101	Hulting 2	26 412	2 584	6 191	22 805	
5102	Merlänna 1:14	6 587	492	1 529	5 550	
5201	Stockenström 1	9 043	883	2 139	7 787	
5301	Stockenström 3	1 615	147	401	1 361	
5302	Bergman 13	1 752	75	365	1 462	
5306	Tomaten 1	900	80	206	774	
5307	Åker St.bruk 1:475	41 645	2 177	942	42 880	
5501	Skämbys 5:13	1 535	526	167	1 894	
5901	Åker St.bruk 1:473	399	46	87	359	334
5904	Upling 1	1 864	101	606	1 359	
TOTALT		978 063	71 859	152 558	897 364	74 108

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certifikatsnummer: 175653-2015-AHGO-SWE-SWEDAC Företagets ursprungliga certifierat: 25, mars, 2015 Certifikatets giltighet: 25, mars, 2015 - 25, mars, 2018

Härmed intygas att ledningssystemet för

Strängnäs Fastighets AB & Strängnäs Bostads AB

Vältstigen 1, 645 31, STRÄNGNÄS, Sverige

uppfyller kraven i standarden för ledningssystem för arbetsmiljö:

OHSAS 18001:2007

Detta certifikat gäller för följande omfattning:

Ägande och förvaltning av bostads- och verksamhetsfastigheter

Ort och datum:
Solna, 25, mars, 2015



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

Ann-Louise Pöhl
Ledningens Representant

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



Vi påbörjade arbetet med vår arbetsmiljöcertifiering före semestrarna 2014 och fick vårt certifikat enligt OHSAS 18001 den 25 mars 2015.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Jonsson, ordf
Ingrid Fäldt, 1 vice ordf
Tuula Fröderos, 2 vice ordf
Johan Ekwall
Monica Lindell Rylén
Erik Berg
Ingvar Lundborg
Björn Lind
Lilian Sjölund

Ersättare

P Göran Persson
Gunilla Frithiof
Lennart Andersson
Sten Diurlin
Kerstin Dahlström
Ilpo Viinikka
Lars-Åke Gilander
Anders Hjulström
Anette Strömberg

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 12 juni.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Keyser

REVISORER

Ordinarie: Bodil Gilstrand, aukt. KPMG AB
Ersättare: Stefan Tärnell, aukt. KPMG AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård
Ersättare: Bruno Karlsson

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

FASTIGHETSBESTÄND

Det ägda fastighetsbeståndet består av: 1195 lägenheter med total lägenhetsyta av 83 975 kvm. Dessutom ingår ca 25 st lokaler på sammanlagt ca 2 000 kvm och ca 1 200 bilplatser. Bostäder-nas genomsnittshyra 2014-12-31 var 1 037 kr/kvm och år.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Under hösten 2014 genomfördes den fjärde kundundersökningen med hjälp av företaget AktivBo, som är ett välrenommerat undersökningsföretag i bostadsbranschen. Årets undersökning visar att bolaget har ökat sitt betyg hos hyresgästerna ytterligare. Serviceindex, som visar hur nöjda kunderna är med service och bemötande, uppgår 2014 till 82,0 procent, en ökning med 3,6 procent sedan 2013 och hela 6,2 procent sedan 2011.

Den medarbetarundersökning, som genomfördes i samband med kundundersökningen, påvisar även den mycket fina värden. Bolaget har mellan 2011 och 2014 ökat Medarbetarindex från 79,8 till 89,6 procent, vilket gör att bolaget stärker sin position bland de 25 procent bästa företagen i den stora undersökningen. Ledarskapsindex har mellan 2011 och 2014 ökat från 71,6 till 86,7 procent. Arbetet med att ytterligare förbättra resultaten i dessa undersökningar pågår. Det framgångsrika arbetet med så kallade BUMS-åtgärder kommer att fortsätta i bostadsbeståndet, vid sidan av ständiga förbättringar genom bl a målstyrningsarbete och arbetsmiljöcertifiering 2015.

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

LOKALVÅRD

Bolagets lokalvårdsenhet svarar även för all städning av de lokaler som moderbolaget hyr ut till kommunen. Totala omsättningen var ca 21 mkr och verksamheten sysselsatte drygt ett 50-tal årsarbetare.

FASTIGHETSTJÄNSTER

Bolagets enheter för drift och skötsel svarar för reparation och tillsyn av samtliga fastigheter i Strängnäs Bostads AB och i moderbolaget Strängnäs Fastighets AB jämte grundbemanning för yttre skötsel i samma fastigheter. Den totala omsättningen var ca 10 mkr och verksamheten sysselsatte ett 16-tal årsarbetare.

UTHYRNINGSLÄGET

Uthyrningsläget har varit ovanligt gott under hela året. Det hyresbortfall på grund av outhyrt som ändå uppstått beror främst på reparationslägenheter och korta uppsägningstider för dödsbon.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Förhandlingarna om 2014 års hyra innebar en höjning inkl retroaktiv verkan med 25,20 kr per kvm från 1 mars 2014. I januari 2015 kom parterna överens om en höjning av hyrorna med 11,10 kr per kvm att gälla med tillkommande retroaktiv verkan fr o m den 1 mars 2015.

UNDERHÅLL

Under året har utförts underhåll för totalt 15,3 Msek. Bland underhållsåtgärder kan nämnas följande: yttre miljöer med balkonger i kv Renen, takarbeten i kv Ängshyddan, utvändig målning i kv Gäddan och i kv Gösen, ombyggnad av ventilation i kv Lohe 12 och i kv Owen 1, byte av entrépartier i kv Owen 3, radonmätningar och energiåtgärder är genomförda i en stor del av beståndet. Utöver dessa åtgärder har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för cirka 2,0 Msek.

UNDERHÅLLSPLANER

Under 2014 har den femåriga underhållsplanen reviderats i linje med hyresuppgörelsen för 2014. De delar, som inte rymms inom hyresnivån, är skjutna på framtiden. Planen påvisar fortfarande att underhållsbehovet är betydande de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. För att hantera detta behöver visst underhåll flyttas framåt i planen. Parallellt med detta kvarstår behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna. Sjunkande räntekostnader har till viss del kunnat öka underhållstakten temporärt.

INVESTERINGAR

Under året har investerats 1,6 Msek i byggnader och mark (inklusive tillval och pågående arbeten), och 0,8 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/FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 är beslutat om att uppföra 48 nya bostadslägenheter i kv Smörsoppen på Tosterö. Produktion sker genom SABO:s så kallade KOMBO-hus. Projektering är påbörjad och inflytt är beräknad till maj 2016. Ingen fastighetsförsäljning har skett under året.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Under året har projektering av 48 nya lägenheter på Tosterö påbörjats, jämte projektering av ombyggnad i kv Korpen.

EGENVÄRDERING AV FASTIGHETER

I slutet av 2014 genomfördes en egenvärdering av samtliga bostadsfastigheter. 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 om eventuellt negativa skillnader är bestående. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga per 2014-12-31.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt dotterbolag till Strängnäs Fastighets AB, som i sin helhet ägs av Strängnäs kommun. Mellan koncernbolagen finns ett avtal som reglerar de koncerninterna mellanhandena. 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 tagande 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 uppfylla givet nämnda förutsättningar.

ÅRETS RESULTAT

2014 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 6,3 Msek (f.å 6,1 Msek). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 6,8 Msek (f.å. nettovinst 6,0 Msek). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 45,4 Msek. Det justerade egna kapitalet är 98,7 Msek.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	38 628 952
årets vinst	6 780 218
	45 409 170
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (3,14 kronor per aktie)	78 600
i ny räkning överföres	45 330 570
	45 409 170

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

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	134 945	131 298	125 103	125 284	112 021
Resultat efter finansiella poster	6 322	6 073	2 595	2 200	3 151
Balansomslutning	552 419	555 426	574 006	585 994	612 005
Antal anställda	97	98	97	95	88
Soliditet	18	17	15	14	14

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1, 2	90 167	86 915
Lokalvård	3	21 059	21 237
Fastighetstjänster	4	5 495	7 604
Aktiverat arbete för egen räkning	5	-	65
Övriga rörelseintäkter	6	18 225	15 476
		134 946	131 297
Rörelsens kostnader			
	7		
Externa kostnader		-58 563	-53 770
Personalkostnader	8	-40 573	-39 557
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-14 082	-13 817
		-113 218	-107 144
Rörelseresultat		21 728	24 153
Resultat från finansiella poster			
	10		
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		127	585
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-15 533	-18 665
		-15 406	-18 080
Resultat efter finansiella poster		6 322	6 073
Resultat före skatt		6 322	6 073
Uppskjuten skatt	11	458	-98
ÅRETS RESULTAT		6 780	5 975

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	486 338	499 438
Markanläggningar	14	375	432
Mark	15	38 852	38 852
Pågående nyanläggningar	16	526	61
Inventarier och fordon	17, 18, 19, 20, 21	8 703	7 721
		534 794	546 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	1 150	1 059
Uppskjuten skattefordran		200	-
		1 390	1 099
Summa anläggningstillgångar		536 184	547 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		647	1 081
Fordringar hos koncernföretag		14 561	3 158
Fordringar på staten		491	2 933
Övriga fordringar		130	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	322	495
		16 151	7 750
Kassa och bank		84	73
Summa omsättningstillgångar		16 235	7 823
SUMMA TILLGÅNGAR		552 419	555 426

BALANSRÄKNING STRÄNGNÄS BOSTADS AB

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 010 aktier)		25 010	25 010
Reservfond		24 840	24 840
		49 850	49 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		38 629	32 744
Årets resultat		6 780	5 975
		45 409	38 719
Summa eget kapital		95 259	88 569
Obeskattade reserver	26	4 685	4 685
Avsättningar	27		
Uppskjuten skatteskuld		3 576	3 834
Långfristiga skulder			
Skulder till Strängnäs kommun	28, 29	430 000	429 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 471	5 890
Skulder till Strängnäs kommun		1 696	11 143
Övriga skulder		1 332	1 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	9 400	10 529
		18 899	28 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		552 419	555 426
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarförbindelser	31	542	523

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Enligt årsredovisning 2013	25 010	24 840	38 455	88 305
<i>Förändringspost vid övergång K3:</i>				
Avskrivning byggnader			339	339
Uppskjuten skatt			-74	-74
Omräknat eget kapital	25 010	24 840	38 720	88 570

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		21 728	24 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	14 082	13 766
Erhållen ränta		66	585
Erlagd ränta		-15 663	-19 014
Betald skatt		2 442	927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 655	20 418
Förändring av kundfordringar		435	-625
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 277	20 554
Förändring av leverantörsskulder		581	-2 033
Förändring av kortfristiga skulder		-10 329	4 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 974	42 517
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 373	-15 959
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	51
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-91	-284
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 464	-16 192
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500	-26 400
Utbetald utdelning		-90	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		410	-26 475
Årets kassaflöde		10	-150
Likvida medel vid årets början		72	222
Likvida medel vid årets slut		83	72

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPARE (K3)

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år, har samtliga berörda belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3-reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av fastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto.

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.

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 helhetsyn 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.

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

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INVESTERINGAR AV SÄKERHETS- OCH MILJÖSKÄL

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesarter 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 resultaträk-



ningen. 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.

STATLIGA STÖD

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

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



NOTER

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Bostäder	86 335	83 842
Lokaler	1 932	1 913
Garage, bilplatser	3 184	3 053
Avgår outhyrda bostäder	-214	-792
Avgår outhyrda objekt	-1 069	-1 101
	90 168	86 915

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Uppgifter om moderföretaget

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2014	2013
Försäljning	10,00 %	22,00 %
Inköp	4.24 %	2.80 %

NOT 3 LOKALVÅRD

	2014	2013
Lokalvård	21 059	21 237
	21 059	21 237

NOT 4 FASTIGHETSTJÄNSTER

	2014	2013
Yttre skötsel	1 755	507
Inre skötsel	3 740	7 097
	5 495	7 604

NOT 5 AKTIVERAT ARBETE FÖR EGEN RÄKNING

	2014	2013
Aktiverade omkostnader	0	65
	0	65

NOT 6 ÖVRIGA INTÄKTER

	2014	2013
Ersättningar från hyresgäster m.m.	931	905
Försäkringsersättningar	51	144
Försäljning lokalvård	1 574	1 340
Fakturerade administrativa tjänster till moderbolag	12 899	12 271
Övrigt	2 770	816
	18 225	15 476

NOT 7 ARVODE TILL REVISORER

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

	2014	2013
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-	106
Andra uppdrag Ernst & Young	-	51
	0	157
KPMG		
Revisionsuppdrag	70	22
Övriga tjänster	37	-
Lekmannarevisorer	9	9
	116	31

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	66	69
Män	31	29
	97	98
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 394	1 302
Övriga anställda	26 662	26 296
Övriga personalkostnader	1 388	1 010
	29 444	28 608

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	396	372
Pensionskostnader för övriga anställda	2 521	2 807
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 211	7 771
	11 128	10 950

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	40 572	39 558
--	---------------	---------------

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 731 tkr (fg år 724 tkr). Vid uppsägning av anställningen från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner efter anställningens upphörande, utan avräkning mot andra inkomster.

Pensionsförmån till VD utgår med 39% på kontant lön. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

	2014	2013
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2014	2013
Avskrivningar på byggnader	13 099	12 983
Avskrivning på maskiner	192	142
Årets avskrivningar tillval 15år	269	226
Årets avskrivningar tillval 25år	150	124
Avskrivningar på fordon	251	221
Avskrivningar på kontorsmöbler, verktyg	64	64
	14 082	13 817

NOT 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2014	2013
Räntekostnad fastighetslån	-14 146	-17 367
Borgensavgifter Kommun	-1 307	-1 427
Övriga finansiella kostnader	-27	-57
Ränteintäkter och finansiella poster	62	584
Aktiverade räntekostnader	11	188
	-15 407	-18 079

NOT 11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

2014 Avstämning av effektiv skatt (tkr)	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 321
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0	-1 391
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-1,49	-94
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	23,5	1 485
	0	0

2013 Avstämning av effektiv skatt (tkr)	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 073
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0	-1 336
Ej avdragsgilla kostnader/skattepliktiga intäkter	-0,41	-25
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	22,4	1 361
	0	0

NOT 12 BYGGNADER

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 602	660 734
Inköp	-	15 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 602	676 602
Ingående avskrivningar	-174 965	-161 990
Omklassificeringar	-	8
Årets avskrivningar	-13 099	-13 321
Justering för övergång till K3	-	339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 064	-174 964
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	486 338	499 438
Bokfört värde byggnader	486 338	499 438
Bokfört värde mark	38 852	38 852
	525 190	538 290

NOT 13 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen, förutom den obebyggda fastigheten Smörsoppen 2-4.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkningar av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2025. Direktavkastningskraven för restvärdesberäkning är ålders-, läges- och ortsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,09 procent, i ett spann mellan 5,04 och 7,12 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2,0 procent högre. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	918 671	876 457
Utgående värde	878 366	918 671
Bokförda värden byggnader och mark vid årets slut	525 190	538 290

Underlaget för värderingen 2012 och 2013 är ändrat till 2014, varvid ett lägre värde har erhållits. Schablonmässiga driftkostnader har till 2014 ersatts med verkliga, varvid ett något lägre värde har erhållits.

NOT 14 MARKANLÄGGNINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 062	1 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062	1 062
Ingående avskrivningar	-630	-565
Omklassificeringar	-	-8
Årets avskrivningar	-57	-57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-687	-630
Utgående redovisat värde	375	432

NOT 15 MARK

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 852	38 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 852	38 852
Utgående redovisat värde	38 852	38 852

NOT 16 PÅGÅENDE PROJEKT

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	61	1 796
Nedlagda kostnader	466	14 133
Omklassificeringar	-	-15 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527	61
Utgående redovisat värde	527	61

NOT 17 DATAPROGRAM

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073	2 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 073	2 073
Ingående avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 073	-2 073
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 18 INVENTARIER OCH FORDON

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 436	7 712
Inköp	808	888
Försäljningar/utrangeringar		-1 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 244	7 437
Ingående avskrivningar	-5 824	-6 550
Försäljningar/utrangeringar	-	1 089
Årets avskrivningar	-443	-363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 267	-5 824
Utgående redovisat värde	1 977	1 613

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 19 KONTORSINVENTARIER OCH ADB

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476	476
Försäljningar/utrangeringar	-54	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422	476
Ingående avskrivningar	-282	-218
Försäljningar/utrangeringar	54	-
Årets avskrivningar	-64	-64
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292	-282
Utgående redovisat värde	130	194

NOT 20 TILLVALSUTRUSTNING 15 ÅR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 200	3 548
Inköp	706	653
Försäljningar/utrangeringar	-9	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 897	4 201
Ingående avskrivningar	-1 108	-882
Årets avskrivningar	-269	-226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 377	-1 108
Utgående redovisat värde	3 520	3 093

NOT 21 TILLVALSUTRUSTNING 25 ÅR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 598	3 239
Inköp	403	359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 001	3 598
Ingående avskrivningar	-775	-651
Årets avskrivningar	-150	-124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-925	-775
Utgående redovisat värde	3 076	2 823

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2014-12-31	2013-12-31
HBV	40	40

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Återbäring HBV vid årets början	1 059	775
Tillkommande under året HBV	91	284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 150	1 059
Upplupen skattefordran	200	-
Utgående redovisat värde	1 350	1 059

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga poster	322	495
	322	495

NOT 25 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 010	24 840	33 008	5 711
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			5 711	-5 711
Utdelning			-90	
Årets resultat				6 780
Belopp vid årets utgång	25 010	24 840	38 629	6 780

Samtliga aktier ägs av Strängnäs Fastighets AB, org nr, 556665-3100.

NOT 26 OBESKATTADE RESERVER

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade överavskrivningar byggnad	4 278	4 278
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	406	406
	4 684	4 684

NOTER STRÄNGNÄS BOSTADS AB

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

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

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån kommun	430 000	429 500
	430 000	429 500

Lån med räntebindningstid

Månader	tkr	andel	ränta
0–3	131 000	30%	0,80%
3–12	-	-	-
13–24	85 000	20%	3,25%
25–36	-	-	-
37–48	45 000	10%	4,11%
49–60	-	-	-
61–	169 000	40%	3,69%

NOT 29 DERIVATINSTRUMENT

Ränteswappar

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 299 000 tkr. Marknadsvärdet på balansdagen var 262 975 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

	2014-12-31	2013-12-31
Personalreserveringar	2 820	2 532
Förskottsbetalda hyror	4 802	4 417
Övriga poster	1 777	3 579
	9 399	10 528

NOT 31 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2014-12-31	2013-12-31
Borgensåtagande Fastigo	542	523
	542	523

NOT 32 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.

	2014	2013
Avskrivningar	14 082	14 156
Reavinst	-	-51
K3 Justering	-	-339
	14 082	13 766

Föregående års avskrivningar har justerats på grund av införande av K3.

Utöver likvida medel, klassificerat som kassa/bank har bolaget del av ett koncernkonto som på balansdagen uppgår till 10 834 tkr. (-9 703 tkr). Strängnäs Bostads AB har en internlimit inom koncernkontot på 15 000 tkr. (15 000 tkr). Medlen på detta konto ligger klassificerat som fordring hos koncernföretag i årsredovisningen.

Nr	Fastighet	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde		Värdeminskning	Bokfört värde inkl mark	Taxeringsvärde		Totalt
			Byggnader	Mark			Byggnader	Mark	
21	Hägern 1	1972, 99, 02	7 473	234	-5 181	2 526	22 567	8 880	31 447
22	Korpen 1	1967, 97-98	6 736	166	-5 901	1 001	18 839	8 751	27 590
23	Renen 1	1979, 99	26 897	682	-12 714	14 865	37 914	14 129	52 043
24	Gösen 1	1983, 96	35 216	399	-12 894	22 721	23 692	9 036	32 728
25	Gäddan 1	1982, 96	32 203	374	-12 079	20 498	24 906	9 204	34 110
26	Flugsvampen 1	1994	35 072	517	-7 779	27 810	19 800	4 969	24 769
27	Aspsoppen 1	2003	44 023	2 200	-5 183	41 040	22 000	6 400	28 400
28	Läraren 19	2005	43 867	5 563	-4 567	44 864	32 383	7 531	39 914
30	Smörsoppen 2-4			3 067		3 067		8 580	8 580
31	Lergropen 13	2009	67 888	6 644	-5 264	69 268	35 000	7 000	42 000
51	Wattrang 1	1954, 86, 96	4 141	740	-2 985	1 896	4 928	1 140	6 068
52	Lohe 13	1958	2 208	536	-1 078	1 666	3 812	923	4 735
53	Lohe 12	1968, 96	9 484	1 281	-5 131	5 634	7 414	2 075	9 489
54	Lohe 11	1969	5 176	653	-2 485	3 344	4 106	1 077	5 183
55	Owen 1	1958, 96	6 041	1 535	-3 198	4 377	8 120	1 925	10 045
56	Owen 2	1962, 96, 09	14 451	1 010	-4 851	10 610	6 758	1 602	8 360
57	Owen 3	1963, 64, 96, 08	51 043	3 224	-14 241	40 025	22 859	5 244	28 103
58	De Geer 2	1967, 96, 08	39 225	1 004	-8 951	31 278	12 189	1 860	14 049
59	Moberg 1	1969, 70, 96	8 519	1 650	-5 989	4 180	9 277	2 310	11 587
60	Moberg 2	1971	4 153	740	-3 267	1 626	4 609	1 108	5 717
61	Stockenström 2	1984	3 053	459	-1 070	2 442	2 817	700	3 517
62	Fahlstedt 1	1990	15 454	1 378	-4 017	12 815	11 847	2 280	14 127
63	Duwall 3	2002	23 097	700	-3 247	20 550	12 998	2 042	15 040
71	Ångshyddan 1	1983, 99	35 046	1 225	-11 474	24 797	25 508	8 839	34 347
72	Hammargården 2	1985, 00	14 412	743	-5 538	9 617	11 084	3 299	14 383
73	Hammargården 4	1972	1 442	88	-993	537	3 664	1 299	4 963
74	Venus 1	1965, 99, 13	19 181	319	-2 944	16 556	15 079	6 226	21 305
75	Andra Backe 3	1990, 99	82 308	1 000	-23 331	59 976	50 486	17 042	67 528
76	Andra Backe 1-2	1969, 93	39 198	720	-14 567	25 351	41 254	14 400	55 654
99	Bostäder gemensamt		658		-32	626			
TOTALT			677 664	38 851	-190 951	525 264	495 910	159 871	655 781

Nr fastighet	1 rok-mindre			2 rok			3 rok			4 rok			Samtliga bostäder		
	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Yta m ²	Kr/m ²	Antal	Tot.yta	Yta m ²
Strängnäs															
21 Hägern 1	12	39	1 033	21	61	965	28	72	931	4	84	905	65	4 113	63 951
22 Korpen 1							20	88	905	20	102	889	40	3 795	95 897
23 Renen 1							48	80	978	32	90	977	80	6 712	84 977
24 Gösen 1				26	65	1 003	12	86	952	14	102	935	52	4 150	80 967
25 Gäddan 1				26	65	1 018	8	86	953	18	102	951	52	4 214	81 978
26 Flugsvampen 1	28	34	1 367	44	48	1 165				72	3 058	42	1 228		
27 Aspsoppen 1				36	60	1 204	6	83	1 103	6	94	1 089	48	3 222	67 1 168
28 Läraren 19	11	36	1 211	24	62	1 264	19	69	1 333	4	94	1 357	58	3 572	62 1 293
31 Lergropan 13				9	63	1 574	19	81	1 461	13	97	1 422	41	3 373	82 1 466
Summa Strängnäs	51	35	1 247	186	59	1 137	160	79	1 059	111	96	1 020	508	36 209	71 1 081
Åkers Styckebruk															
51 Watrang 1				14	55	918	6	66	873				20	1 166	58 903
52 Loh 13	3	40	1 020	9	64	895	3	77	857				15	921	61 902
53 Loh 12	6	50	892	18	68	842	6	77	859				30	1 988	66 853
54 Loh 11	6	49	927	12	62	886							18	1 034	57 898
55 Owen 1	5	40	1 020	17	64	900	7	77	855				29	1 819	63 900
56 Owen 2	9	38	1 071	6	61	978	12	76	933				27	1 626	60 972
57 Owen 3	6	41	1 065	21	62	967	42	77	932	6	89	931	75	5 313	71 946
58 De Geer 2				2	67	1 167	12	77	1 182	8	106	1 081	22	1 901	86 1 136
59 Moberg 1	12	51	907	18	65	852	6	84	792				36	2 287	64 853
60 Moberg 2				17	62	876	1	90	1 056				18	1 139	63 891
61 Stockenström 2				10	71	862							10	710	71 862
62 Fahlstedt 1				14	68	1 029	16	80	988	2	92	994	32	2 413	75 1 004
63 Duwall 3				10	64	1 209	18	81	1 115				28	2 087	75 1 143
Summa Åker Styckebruk	47	45	970	168	64	927	129	78	971	16	98	1 020	360	24 404	68 955
Mariefred															
71 Ångshyddan 1				20	66	1 086	26	82	1 028				52	4 018	77 1 051
72 Hammargården 2				23	57	1 095							23	1 319	57 1 095
73 Hammargården 4				12	49	1 091							12	588	49 1 091
74 Venus 1	6	35	1 327	15	64	1 176	21	83	1 097				42	2 903	69 1 139
75 Andra Backe 3				30	69	1 035	30	81	1 063	30	107	1 021	90	7 689	85 1 038
76 Andra Backe 1,2	30	41	1 161	44	66	1 022	34	80	987				108	6 846	63 1 033
Summa Mariefred	36	40	1 185	144	64	1 065	111	81	1 039	36	105	1 026	327	23 362	71 1 056
TOTALT	134	40	1 121	498	62	1 043	400	79	1 025	163	99	1 022	1 195	83 975	70 1 037

* 2015-03-01 höjdes bostadshyrorna med 11,10 kr per m².

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer
att föreläggas årsstämorna 2015-06-11 för fastställelse.

Strängnäs den 26 februari 2015



Torgny Jonsson
Ordförande



Tuula Fröderos



Johan Ekwall



Monica Lindell Rylén



Erik Berg



Ingvar Lundborg



Björn Lind



Lilian Sjölund



Ingrid Fäldt



Lars Keyser
Verkställande direktör

Mina revisionsberättelser har lämnats 2015-03-09



Bodil Gistrand
Auktoriserad revisor

NU SKA VI BLI ÄNNU BÄTTRE

DNV·GL

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certifikatsnummer:
175653-2015-AHSO-SWE-SWEDAC

Företaget ursprungligen certifierat:
25, mars, 2015

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

Härmed intygas att ledningssystemet för

Strängnäs Fastighets AB & Strängnäs Bostads AB

Vältstigen 1, 645 31, STRÄNGNÄS, Sverige

uppfyller kraven i standarden för ledningssystem för arbetsmiljö:

OHSAS 18001:2007

Detta certifikat gäller för följande omfattning:

Ägande och förvaltning av bostads- och verksamhetsfastigheter

Ort och datum:
Solna, 25, mars, 2015



1053
ISO/IEC 17021

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

Ann-Louise Pätt
Ledningens Representant

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



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