

**Årsredovisning**  
för  
**Strängnäs Bostads AB**

556042-5422

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Örjan Gustafsson, ordf  
Mattias Askerstedt, 1 vice ordf  
Monika Eriksson Bertilsson, 2 vice ordf.  
Madeleine Bilberg  
Jeanette Gustafsdotter  
Catharina S:t Cyr  
Camilla Zetterström

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 5 april.

### Verkställande direktör

Tarja Bergqvist

### Revisorer

Ernst & Young AB  
Huvudansvarig revisor: Johanna Eklöf, aukt. Ernst & Young AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Kerstin Dahlström

### Allmänt om verksamheten

Organisationsanslutning  
Företaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Fastigo och branschorganisationen Sveriges Allmännyttan. Dessutom är bolaget andelsägare i inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror.

### Fastighetsbestånd

Det ägda fastighetsbeståndet består av:  
1267 lägenheter med total lägenhetsyta av 88 110 kvm.  
Dessutom ingår cirka 15 lokaler på sammanlagt cirka 2 000 kvm och cirka 1 250 bilplatser.  
Bostädernas genomsnittshyra 2024-01-01 var 1 341 kr/kvm och år.

## Väsentliga händelser under året

Antalet uppsagda lägenheter har ökat under året och de tar nu längre tid att hyra ut. Detta medför att kostnaden för outhyrda lägenheter har ökat.

Bolaget har under årets ansökt om och erhållit elstöd.

Under 2023 har kundundersökning för bostadshyresgäster genomförts. Resultatet för serviceindex blev 80,8 procent, vilket är något lägre än för 2022 (81,5 procent), men alltså en hög nivå. Produktindex minskade också något, från 78,9 till 77,9 procent, vilket även detta ändå är en bra nivå.

I medarbetarundersökning som genomfördes under 2023 har medarbetarindex minskat från höga 89,5 till 82,3 procent. Ledarskapsindex har mellan 2022 och 2023 minskat från höga 86,6 till 81,1 procent.

Strängnäs kommuns tidigare beslutade Klimat- och energiplan, har tillsammans med Agenda 2030 fortsatt att öka fokuset och arbetet med klimat- och energifrågor under 2023. I början av 2023 har ytterligare en tjänst som energi- och miljöansvarig inrättats.

Med anledning av att ökade räntekostnader och därigenom utmaningar med ränteavdragsbegränsningarna har man inom koncernen vidtagit åtgärder för att optimera ränteavdragsrätten och skattebelastningen inom gällande regelverk.

Fastighetskoncernens affärssystem Xpand kommer att läggas ner 2025-12-31. Ett arbete med att ersätta Xpand har inletts.

## Försäkringar

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

## Uthyrningsläget

Uthyrningsläget har försämrats något under 2023. Uppsagda lägenheter tar längre tid att hyra ut med förlorade intäkter som resultat. Det hyresbortfall som på grund av outhyrt uppstått beror även på reparationer i lägenheter och korta uppsägningstider för dödsbon.

## Hysesförändringar

Förhandlingarna om 2023 års hyror innebar en höjning med 4,5 procent från och med 1 mars 2023. Förhandlingarna om 2024 års hyror innebär en hyreshöjning med 4,99 procent från och med 1 januari 2024.

## Underhåll

Under året har underhåll utförts för 13,2 Mkr samt komponentutbyten för 3,2 Mkr. Bland större underhållsåtgärder kan nämnas följande; hissrenoveringar i kv. Läraren 1,3 Mkr, fortsatt renovering av entréer i kv. Ängshyddan för 1,1 Mkr, målning garage kv. Gäddan 0,6 Mkr, fastighetsboxar och informationstavlor i kv. Ängshyddan för 0,3 Mkr. Utöver dessa åtgärder har inre lägenhetsunderhåll utförts i hela beståndet för 6,6 Mkr vid sidan av allmänna trygghetsåtgärder för 1,5 Mkr samt energiåtgärder för 0,8 Mkr.

## Investeringar

Under året har det investerats brutto 8,7 Mkr. Investeringarna omfattar främst komponentutbyten såsom; takarbeten i kv. Gösen och kv. Stockenström för 6,2 Mkr.

**Nyproduktion/Försäljningar**

Ingen nyproduktion, ombyggnad, förvärv eller försäljning av fastigheter har skett under 2023.

**Pågående och kommande projekt**

Utöver erforderliga komponentutbyten planeras nästa större ombyggnad att inledas under 2024. Ingen nyproduktion är planerad idag.

**Egenvärdering av fastigheter**

I slutet av 2023 genomfördes en egenvärdering av samtliga bostadsfastigheter. Drygt 10 fastigheter har även värderats externt i år. Egenvärderingen är gjord med hjälp av programmet Datscha, där ort- och företagspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga per 2023-12-31.

**Hållbarhetsupplysningar**

Bolagets tidigare arbetsmiljöcertifiering enligt OHSAS 18001 avbröts på egen begäran under 2019. Vi fortsätter dock arbetet enligt samma upplägg vilket bland annat innebär fortsatta internrevisioner. Avbrottet har gjorts för att under en period fokusera på bolagets kvalitetsarbete. Vi har skapat en naturlig plattform för arbetsmiljöarbetet genom att arbeta in detta i våra verksamhetsprocesser och fått det att bli en naturlig del av vårt dagliga arbete.

Vi har ett samverkansarbete, där vi ökar personalens inflytande genom återkommande möten där personalrepresentanter träffar representanter från företagsledningen för information och dialog.

Vi utför olika typer av undersökningar av vår personals psykosociala hälsa och miljö och annat vid behov för att säkerställa att vi håller en hög prestanda genomgående. Sedan 2022 har vi använt ett veckobaserat enkätverktyg för att snabbare följa upp personalens trivsel och välbefinnande. Vi arbetar med så kallade undvikslistor för att välja miljövänliga produkter.

I den dagliga verksamheten har vi fokus på Agenda 2030. Vi följer och tillämpar kommunens beslutade klimat- och energiplan, även denna med starka kopplingar till agenda 2030. I dotterbolaget Strängnäs Bostads AB är vi även anmälda till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.

Vi har fortsatt utvecklat medarbetarsamtalen och individuell lönesättning. Bolaget har kollektivavtal med Vision och Kommunal genom Fastigo. Vi arbetar årligen bland annat med att proaktivt följa upp och sätta mål för kort- och långtidssjukfrånvaro, samt för olyckor och tillbud. Vart tredje år utförs profil- och hälsokontroller för personalen via vår företagshälsovård. Årligen sker detaljerade medarbetarundersökningar där förbättringsområden ständigt utvecklas. Bolaget har en jämställdhetsplan för lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet. Övergripande målsättning är att bolaget ska vara en arbetsgivare som främjar alla människors lika värde och rättigheter.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Den allmänna ekonomiska utvecklingen beräknas påverka bolaget under en tid framöver. Räntorna har nu stabiliserat sig och beräknas sjunka något. Nuvarande energipriser beräknas stabilisera sig framöver, men landa på högre nivåer än vad vi är vana vid, tills energiförsörjningen i Sverige och Europa stabiliserar sig. Kommande klimat och hållbarhetskrav i Agenda 2030 kommer också dessa att påverka bolagets kostnader framöver. EU:s kommande krav på klimatneutrala fastigheter 2050 kommer att öka klimatinvesteringar kraftigt i ett längre perspektiv.

### **Underhållsplaner**

Under 2023 har den femåriga underhållsplanen utvecklats till en tioårsplan.

### **Riskhantering**

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

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Strängnäs Fastighets AB, som i sin helhet ägs av moderbolaget Strängnäs Kommunföretag AB. Detta är moderbolaget i Strängnäs kommuns bolagskoncern, där också kommunens energibolag SEVAB ingår.

### **Ägardirektiv**

Moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställer ägardirektiv direkt till Strängnäs Bostads AB. Nya ägardirektiv överlämnades vid ordinarie bolagsstämma den 5 april 2023. I ägardirektiven som är riktade till koncernen Strängnäs Fastighets AB regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning. Samtliga ägardirektiv för 2023 är uppfyllda.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	118 796	114 019	113 951	111 626	113 575
Resultat efter finansiella poster	13 240	16 528	14 377	5 987	13 079
Balansomslutning	636 883	619 081	637 797	655 873	654 195
Antal anställda	8	9	10	9	9
Soliditet	39	39	36	33	33

**Årets resultat**

2023 års verksamhet gav ett rörelseöverskott på 13,2 Mkr (16,5 Mkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev nettovinsten 3,0 Mkr (13,1 Mkr). Den balanserade vinsten uppgår därmed till 115,9 Mkr (106,9 Mkr).

Det justerade egna kapitalet är 250,7 Mkr (241,8 Mkr).

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Påg ny- emission</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	110 010	0	24 840	93 835	13 113	<b>241 797</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-2 165		<b>-2 165</b>
Balanseras i ny räkning				13 113	-13 113	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott				8 110		<b>8 110</b>
Årets resultat					3 001	<b>3 001</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110 010</b>	<b>0</b>	<b>24 840</b>	<b>112 893</b>	<b>3 001</b>	<b>250 743</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 892 602
årets vinst	3 001 007
	<b>115 893 609</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (27,84 kronor per aktie) i ny räkning överföres	3 062 400
	112 831 209
	<b>115 893 609</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

6 (23)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	114 946	111 595
Aktiverat arbete för egen räkning	2	68	509
Övriga rörelseintäkter	3	3 782	1 917
		<b>118 795</b>	<b>114 019</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader	4	-74 889	-67 392
Personalkostnader	5	-3 971	-4 262
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-17 270	-17 154
Övriga rörelsekostnader		-253	-5
		<b>-96 383</b>	<b>-88 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>22 412</b>	<b>25 206</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	8		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		786	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 960	-8 844
		<b>-9 172</b>	<b>-8 678</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 240</b>	<b>16 528</b>
Bokslutsdispositioner		-9 749	0
Skatt på årets resultat	9	0	-3 367
Uppskjuten skatt		-490	-48
<b>Årets resultat</b>		<b>3 001</b>	<b>13 113</b>

Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

7 (23)

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	0	351
		<b>0</b>	<b>351</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11, 12	576 083	588 686
Markanläggningar	13	8 591	9 101
Pågående nyanläggningar	14	8 480	2 950
Inventarier	15, 16, 17	6 802	7 652
		<b>599 956</b>	<b>608 389</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	304	330
		<b>344</b>	<b>370</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**600 300                      609 110**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Färdiga varor och handelsvaror		25	0
		<b>25</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		1 784	1 001
Fordringar hos koncernföretag	20	15	6 433
Aktuella skattefordringar		6 691	1 443
Fordringar på Strängnäs kommun		26 480	0
Övriga fordringar		63	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 526	1 091
		<b>36 559</b>	<b>9 971</b>



Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

8 (23)

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**Summa omsättningstillgångar**

**36 584**

**9 971**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**636 884**

**619 081**

Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

9 (23)

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	22, 23		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (110 010 aktier)		110 010	110 010
Reservfond		24 840	24 840
		<b>134 850</b>	<b>134 850</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		112 893	93 835
Årets resultat		3 001	13 113
		<b>115 894</b>	<b>106 948</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>250 744</b>	<b>241 798</b>
<b>Avsättningar</b>	24		
Uppskjuten skatteskuld		10 719	10 229
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 719</b>	<b>10 229</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Strängnäs kommun	25, 26	346 000	346 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>346 000</b>	<b>346 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 645	6 204
Skulder till koncernföretag		1 603	1 469
Skulder till Strängnäs Kommun		0	1 473
Skulder till SKFAB		2 877	0
Övriga skulder		4 299	2 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 997	9 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 421</b>	<b>21 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>636 884</b>	<b>619 081</b>

Strängnäs Bostads AB 10 (23)  
Org.nr 556042-5422

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		22 412	25 206
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28	18 501	18 053
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		786	164
Erlagd ränta		-9 504	-8 504
Betald inkomstskatt		-5 248	-3 009
		<b>26 949</b>	<b>31 912</b>
Förändring av varulager		-25	0
Förändring av kundfordringar		-783	185
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 446	16 245
Förändring av leverantörsskulder		4 441	-2 607
Förändring av kortfristiga skulder		-6 280	410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 856</b>	<b>46 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-9 464	-16 962
Avyttrade immateriella och materiella anläggningstillgångar		-253	751
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		26	70
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 691</b>	<b>-16 141</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		0	-29 000
Utbetald utdelning		-2 165	-1 021
Lämnat koncernbidrag			
Erhållet aktieägartillskott			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 165</b>	<b>-30 021</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-17</b>
Likvida medel vid årets början		0	17
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto.

#### Immateriella tillgångar

Företaget redovisar upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

#### 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.

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
Kök	30 år
Inpasseringssystem	15 år
Värme	25 år
Elinstallation	40 år
Ventilation	25 år
Dränering	25 år
Vattenledningssystem	50 år
Miljöhus	20 år
Inventarier	5 år
Tillval	15-25 år

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra finansiella fordringar, kund- & hyresfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Inga marknadsvärden finns för bolagets finansiella instrument, därmed har det bedömda marknadsvärdet likställts med det bokförda värdet. Kund- & hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### Derivatinstrument

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar, som är fastställda i bolagets finanspolicy. Eftersom ränteswapparna normalt behålls till förfalldagen påverkas inte bolagets resultat av förändringar av marknadsvärdet på swapparna. Marknadsvärdet på ränteswapparna på balansdagen redovisas i not.

### Finansiella anläggningstillgångar

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

### 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.

### Leasingavtal

#### Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

#### Leasetagare

Bolagets inhyrda hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Kostnader från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet externa kostnader.

### 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 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.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

### Offentliga bidrag

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

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Kassaflödesanalys

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

**Not Uppskattningar och bedömningar**

Inga andra uppskattningar och bedömningar är gjorda än de som beskrivs under Redovisningsprinciper.

**Not 1 Hyresintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	111 244	107 306
Lokaler	1 463	1 410
Garage, bilplatser	3 956	3 804
Avgår hyresbortfall bostäder	-687	-185
Avgår hyresbortfall objekt	-931	-740
Övriga hyresreduceringar	-98	0
	<b>114 947</b>	<b>111 595</b>

**Not 2 Aktiverat arbete för egen räkning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktiverade omkostnader	68	509
	<b>68</b>	<b>509</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ersättningar från hyresgäster m.m.	1 401	1 243
Vinst vid avyttring av fordon	0	297
Statligt stöd	705	0
Försäkringsersättning	1 522	0
Övrigt	154	377
	<b>3 782</b>	<b>1 917</b>

**Not 4 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	62	67
	<b>62</b>	<b>67</b>

Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

15 (23)

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	3
Män	6	6
	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	2 711	2 953
Övriga personalkostnader	232	170
	<b>2 943</b>	<b>3 123</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	170	211
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	858	929
	<b>1 028</b>	<b>1 140</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 971</b>	<b>4 263</b>

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 25 Tkr (33 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 enligt bolagets kollektivavtalade ITP2-lösning hos Alecta. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	71 %	43 %
Andel män i styrelsen	29 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

## Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader	15 773	15 810
Tillval 15 år	547	565
Tillval 25 år	255	283
Markanläggningar	510	278
Fordon	47	85
Immateriella anl.tillgångar	138	133
	<b>17 270</b>	<b>17 154</b>



**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Uppgifter om moderbolaget

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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inköp	25,48 %	25,38 %
Försäljning	0,24 %	0,34 %

**Not 8 Resultat från finansiella poster**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter och finansiella poster	786	164
Räntekostnader	-2	-1
Räntekostnader fastighetslån	-8 529	-7 140
Kommunal borgensavgift	-1 438	-1 852
Aktiverad ränta	10	150
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
	<b>-9 171</b>	<b>-8 677</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-3 367
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-3 367</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		3 491		16 528
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-719	20,60	-3 405
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	13,89	-485	-0,05	9
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6,04	-211	-0,17	28
Andra skattemässiga justeringar	-40,53	1 415		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>20,37</b>	<b>-3 367</b>

**Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	690	664
Försäljningar/utrangeringar	-690	0
Omklassificeringar		26
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>690</b>
Ingående avskrivningar	-339	-206
Försäljningar/utrangeringar	477	0
Årets avskrivningar	-138	-133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>351</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	891 925	874 266
Inköp	2 897	18 429
Försäljningar/utrangeringar		-770
Omklassificeringar	273	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>895 095</b>	<b>891 925</b>
Ingående avskrivningar	-301 039	-285 967
Försäljningar/utrangeringar		766
Årets avskrivningar	-15 773	-15 837
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-316 812</b>	<b>-301 038</b>
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 200</b>	<b>-2 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>576 083</b>	<b>588 687</b>
Bokfört värde byggnader	536 306	548 908
Bokfört värde mark	39 778	39 778
	<b>576 084</b>	<b>588 686</b>

**Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av intern värderare. Ett 10-tal fastigheter är i år också externt värderade. Samtliga fastigheter är att klassificera som förvaltningsfastigheter på balansdagen.

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 2033. Direktavkastningskraven för restvärdesberäkning är ålders-, läges- och ortsspecifika och uppgår i genomsnitt till 5,04 procent, i ett spann mellan 3,71 och 6,62 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2,0 procent högre. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 629 888	1 530 845
Vid årets slut	1 486 176	1 629 888
Bokförda värden vid årets slut	576 083	588 686

**Not 13 Markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 026	3 076
Inköp		6 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 026</b>	<b>10 026</b>
Ingående avskrivningar	-925	-646
Årets avskrivningar	-510	-278
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 435</b>	<b>-924</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 591</b>	<b>9 102</b>

**Not 14 Pågående projekt**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 950	13 252
Under året nedlagda kostnader	6 914	2 477
Färdigställda projekt		-11 842
Kostnadsförda projekt	-1 112	-937
Omklassificering	-273	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 479</b>	<b>2 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 479</b>	<b>2 950</b>

**Not 15 Inventarier och fordon**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	756	1 116
Inköp	0	677
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 038
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>756</b>	<b>755</b>
Ingående avskrivningar	-536	-1 036
Försäljningar/utrangeringar	0	584
Årets avskrivningar	-47	-85
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-583</b>	<b>-537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173</b>	<b>218</b>

**Not 16 Tillvalsutrustning 15 år**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 590	9 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 590</b>	<b>9 590</b>
Ingående avskrivningar	-5 729	-5 164
Årets avskrivningar	-547	-565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 276</b>	<b>-5 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 314</b>	<b>3 861</b>

**Not 17 Tillvalsutrustning 25 år**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 390	6 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 390</b>	<b>6 390</b>
Ingående avskrivningar	-2 820	-2 564
Årets avskrivningar	-255	-255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 075</b>	<b>-2 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 315</b>	<b>3 571</b>

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
HBV	40	40
	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 19 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring HBV vid årets början	330	400
Tillkommande återbäring HBV under året	113	107
Avgående återbäring HBV under året	-139	-177
	<b>304</b>	<b>330</b>

**Not 20 Checkräkningskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga interimfordringar	1 526	1 091
	<b>1 526</b>	<b>1 091</b>

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	110 010	1 000
	<b>110 010</b>	

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	112 893
årets vinst	3 001
	<b>115 894</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (27,84 kronor per aktie)	3 062
i ny räkning överföres	112 831
	<b>115 894</b>

**Not 24 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 på fastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående saldo	10 229	10 181
Tillkommande uppskjuten skatt	490	48
	<b>10 719</b>	<b>10 229</b>

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till Strängnäs Kommun	346 000	346 000
	<b>346 000</b>	<b>346 000</b>

Lån med räntebindningstid

Månader	Tkr	Andel	Ränta
0-3	51 000	15%	4,33%
4-12			
13-24	60 000	17%	1,62%
25-36	30 000	9%	2,92%
37-48			
49-60			
61-	205 000	59%	2,53%

**Not 26 Finansiella instrument och riskhantering**

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakten finns. Samtliga ränteswappar ägs av kommunen, men betalningsströmmar överförs med oförändrade villkor till respektive bolag i koncernen.

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder</b>		
Ränteswappar redovisat värde	295 000	314 000
Ränteswappar verkligt värde	97	13 054

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 399	6 401
Övriga poster	3 459	3 152
Personlareserveringar	139	140
	<b>9 997</b>	<b>9 693</b>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	17 270	17 154
Kostnadsförda IB pågående projekt	977	1 191
Realisationsvinst	0	-297
Realisationsförlust	253	5
	<b>18 500</b>	<b>18 053</b>

Utöver likvida medel, klassificerat som kassa/bank har bolaget del av ett koncernkonto som på balansdagen uppgår till 28 427 Tkr (fg år 10 883 Tkr). Strängnäs Bostads AB har en internlimit inom koncernkontot på 10 000 Tkr (fg år 10 000 Tkr). Medlen på detta konto ligger klassificerat som fordring hos Strängnäs Kommun i årsredovisningen.

**Not 29 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	54	63
	<b>54</b>	<b>63</b>

**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser som påverkar bolagets ekonomiska ställning har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Strängnäs Bostads AB  
Org.nr 556042-5422

23 (23)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2024-04-18 för fastställelse.

Strängnäs den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Örjan Gustafsson  
Ordförande

Monika Eriksson Bertilsson

Mattias Askerstedt

Madeleine Bilberg

Jeanette Gustafsdotter

Camilla Zetterström

Catharina S:t Cyr

Tarja Bergqvist  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf  
Auktoriserad revisor



*Madeleine Bilberg*

Madeleine Bilberg  
Date: 2024-03-07 11:16 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ledamot  
Signed via account: madeleine.bilberg@gmail.com

*Örjan Gustafsson*

Örjan Gustafsson  
Date: 2024-03-07 12:09 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseordförande  
Signed via account: orjan.gustafsson@mavab.se

*Tarja Bergqvist*

Tarja Bergqvist  
Date: 2024-03-07 12:17 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: VD  
Signed via account: tarja.bergqvist@strangnasbostadsat

*Catharina Cyr*

Catharina Cyr  
Date: 2024-03-07 12:51 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot  
Signed via account: catharina@catharinastcyr.se

*Monika Eriksson Bertilsson*

Monika Eriksson Bertilsson  
Date: 2024-03-07 17:26 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: andre vice ordförande  
Signed via account: bertilsson10@telia.com

*Jeanette Gustafsdotter*

Jeanette Gustafsdotter  
Date: 2024-03-07 18:58 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot  
Signed via account: jeanette.gustafsdotter@gmail.com

*Camilla Zetterström*

Camilla Zetterström  
Date: 2024-03-08 22:55 CET  
Signed with Swedish BankID  
Signed via account: camilla.zetterstrom@sd.se

*Mattias Askerstedt*

Mattias Askerstedt  
Date: 2024-03-10 11:20 CET  
Signed with Swedish BankID  
Signed via account: mattias.askerstedt@strangnas.se

*Johanna Eklöf*

Johanna Eklöf  
Date: 2024-03-14 10:13 CET  
Signed with Swedish BankID  
Role: Auktoriserad revisor  
Signed via account: johanna.eklof@se.ey.com