

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Strängnäs Fastighets AB
556665-3100
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Strängnäs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strängnäs den 12/4 2023


Tarja Bergqvist

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Strängnäs Fastighets AB

556665-3100

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Leif Hård, ordf
Eva Thalén Finné, 1 vice ordf
Monika Eriksson Bertilsson, 2 vice ordf.
Gunnar Bjälkebring
Ingrid Fäldt
Magnus Stuart
Anders Kroné

Ersättare

Dennis Andersson
Lennart Andersson
Annika Gustafsson
Anders Lindeborg

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

Verkställande direktör

Tarja Bergqvist

Revisorer

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

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Ordinarie: Bertil Stensgård
Ersättare: Kjell Oretorp

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 150.000 kvm BTA. Fastighetsbeståndet är fördelat på cirka 70 olika hyresobjekt. Dessutom förvaltas cirka 42 500 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. Bolaget är andelsägare i inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror.

Väsentliga händelser under året

Under slutet av 2021 började bolaget att påverkas av snabbt ökade kostnader. Räntorna och energikostnader, tillsammans med den ökade inflationen, gjorde att kostnaderna fortsatte att öka 2022. Efter negativa prognoser i början av 2022 togs en åtgärdsplan fram för att hantera resultatförsämringarna under 2022 och för att försöka återställa det ekonomiska läget kommande år. De största justeringarna gjordes för underhållsvolymer. Kostnaderna fortsatte dock att öka och vid en uppföljning av åtgärdsplanen under hösten såg läget värre ut. Tillsammans med en mycket stor vattenskada i Roggeskolan, för vilken försäkringsersättning ännu inte erhållits, blev resultatet historiskt dåligt 2022. I hyresförhandlingen med Strängnäs kommun inför 2023 beslutades om en grundhöjning om 5 procent med ett tillägg om 2,8 procent för att kompensera för de kraftigt ökade kostnaderna. Tillägget kommer att följas upp och utvärderas under 2023. Bolaget har bara påverkats på marginalen till följd av att elpriserna

Th

nästan är fullt säkrade till och med 2023 på mycket låga nivåer.

Under 2022 har kundundersökning för lokalhyresgäster genomförts. Resultatet för serviceindex blev 72,5 procent, vilket är lägre än för 2021 (79,7 procent). Resultatet har alltså minskat från den höga nivå vi uppnådde och erhöll en utmärkelse för 2021. Produktindex ökar från 60,9 till 67,6 procent.

I medarbetarundersökning som genomfördes under 2022 har medarbetarindex ökat från redan höga 87,4 till 89,5 procent, vilket är en mycket bra nivå. Ledarskapsindex har mellan 2021 och 2022 ökat från 82,6 till höga 86,6 procent.

Det processarbete som inleddes under 2020 har även fortsatt under 2022. Kartläggning har nu skett av närmare 100 interna processer och digitaliseringen har ökat under året. En helt ny processorganisation har arbetats fram och införs 2023, där våra avdelningar kommer att ersättas med team.

Pandemin har inte haft så stora effekter på verksamhetsåret 2022. Efter avvecklingen av restriktionerna i slutet av 2021 märktes en viss ökning av sjukfrånvaron i början av året. I slutet av året har även magsjuka och vanlig influensa ökat frånvaron.

Strängnäs kommuns tidigare beslutade Klimat- och energiplan, har tillsammans med Agenda 2030 fortsatt att ökat fokusen och arbetet med klimat- och energifrågor under 2022. En ny tjänst med särskild fokus på miljö- och hållbarhetsfrågor har lagt grunden för det fortsatta arbetet under 2022. I början av 2023 har ytterligare en tjänst som energi- och miljöansvarig inrättats.

Försäkringar

Samtliga bebyggda fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

Investeringar och pågående produktion

Under året har det investerats totalt 25,4 Mkr, varav 1,7 Mkr har investerats i verksamhetsutveckling och 1,8 Mkr i koncerngemensamma maskiner och inventarier. Under 2022 har ingen större byggnation pågått. Utredningar och projektering har uppgått till; 4,0 Mkr för ny skola/förskola Marielund, 2,5 Mkr för mötesplats Mariefred, 2,2 Mkr för gruppboende i lantligt läge, 1,7 Mkr för utbyggnad Finningskolan, 1,6 Mkr för kulturcenter Strängnäs, 1,5 Mkr för serviceboende Tosterö, 1,0 Mkr för Folkets hus i Åker, 0,6 Mkr för friytor i skolor och förskolor och 0,5 Mkr för ombyggnad av kommunhuset. Vid sidan av detta har även en större mängd lokalanpassningar genomförts för cirka 3,8 Mkr.

Försäljningar

Den obebyggda fastigheten Strängnäs 3:20, såldes 2022-06-22 för 0,2 Mkr, vilket gav en realisationsvinst om 0,15 Mkr.

Underhåll

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 21,8 Mkr.

Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande:

Inre underhåll i samband med stor vattenskada Roggeskolan 4,1 Mkr, dränering Paulinska skolan 1,8 Mkr, renovering boenderum Kristinagården 1,6 Mkr, byte gymnastikgolv Karinslundsskolan 1,4 Mkr, renovering tomställd del av Paulinska skolan 1,1 Mkr, renovering boenderum Hammargården 1,1 Mkr, dagvatten och dränering Roggeskolan 1,0 Mkr, markupprustning Stallarholmsskolan 1,0 Mkr, tak och fönster Roggeskolan 0,8 Mkr, takbyte Åkersskolan 0,7 Mkr, byte matsalsgolv Mariefredsskolan 0,6 Mkr och invändig renovering Åkersskolan 0,6 Mkr.

Härutöver har en stor mängd av mindre åtgärder vidtagit i flertalet fastigheter för totalt 6,0 Mkr.

Jh

Egenvärdering av fastigheter

I slutet av 2022 genomfördes en egenvärdering av samtliga fastigheter. Egenvärderingen är gjord med hjälp av programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts efter egen bedömning. En fastighet har för låg hyressättning och därigenom för låg avkastning. Då detta kommer att rättas till inom ramen för den avtalade självkostnadshyresmodellen under kommande år, bedöms inga nedskrivningsbehov föreligga per 2022-12-31.

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 behöver skapa en naturlig plattform för arbetsmiljöarbetet genom att arbeta in detta i våra verksamhetsprocesser och få det att bli en naturlig del av vårt dagliga arbete.

Skyddskommittén har regelbundna möten varje år där skadeärenden, tillbudsrapporter, avvikelserapportering, sjukfrånvarostatistik och annan arbetsmiljörelaterad statistik behandlas. 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. Under året har vi infört 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 den 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

De under 2019 införda ränteavdragsbegränsningarna har inte hunnit påverkat bolaget nämnvärt under 2022. När nu räntorna ökar, och i takt med att de bundna lånen sätts om, kan dock avdragsrätten komma att begränsas och därigenom skattebelastningen att öka.

Ägarbolagets ägare, och tillika hyresgästen, Strängnäs kommun har mycket omfattande investeringsplaner framöver, som temporärt kan komma att belasta bolaget negativt avseende soliditet, ränterisk och kreditvärdighet.

Underhållsplaner

De under 2022 uppdaterade underhållsplanerna påvisar att underhållsbehovet är betydande i båda bolagen de närmaste åren, för att sedan stabilisera sig på en något lägre nivå. För att hantera detta behöver visst underhåll flyttas framåt i planen. Parallellt med detta föreligger behov av förstärkta hyresjusteringar de kommande åren, om inte underhållet skall bli eftersatt i fastigheterna. Minskade räntekostnader och komponentutbyten har till viss del kunnat öka underhållstakten temporärt.

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.

gh

Den flytt av personal och gemensamma kostnader som genomförts från dotterbolaget till moderbolaget under 2019 har öppnat för fortsatt ökat samarbete med Strängnäs kommun enligt gällande upphandlingsregler. Under året har vi ökat samarbete beträffande upphandlingar, kommunikation och IT-drift. Samarbete inom kundmottagning har fortsatt diskuteras och nya tekniska telefonlösningar införts i bolaget. Samarbeten handlar främst om att bolaget köper administrativa tjänster från Strängnäs kommun.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Strängnäs kommunföretag AB (559223-9965) som är moderbolaget i den kommunala bolagskoncernen.

Bolaget är dotterbolag i en koncern där Strängnäs Bostads AB i sin tur är helägt dotterbolag. Bolagets dotterbolag är ett allmännyttigt bostadsbolag med ett bostadsbestånd av 1 267 lägenheter i ett 30-tal fastigheter i tätorterna Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Bostadsbolagets årsredovisning presenteras separat.

Ägardirektiv

Som ägare till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställde Strängnäs kommunföretag AB ägardirektiv för 2022 som överlämnades vid ordinarie bolagsstämma den 9 juni 2022. Efter antagandet av de nya ägardirektiven har bolagen fullt ut arbetat i enlighet med givna direktiv.

I ägardirektiven regleras ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställningsplikt samt rapportering och uppföljning. Strängnäs Fastighets AB upprättar ägardirektiv för dotterbolaget Strängnäs Bostads AB. Bolaget har uppfyllt samtliga direktiv.

Jh

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	335 513	337 129	339 349	339 722	329 435
Resultat efter finansiella poster	7 311	24 715	29 374	30 012	10 861
Balansomslutning	1 551 470	1 574 098	1 589 052	1 589 476	1 595 724
Antal anställda	103	105	93	92	95
Soliditet (%)	20,32	19,83	18,43	16,90	15,28
Avkastning på totalt kap. (%)	2,12	3,11	3,42	3,52	3,03
Avkastning på eget kap. (%)	2,32	7,92	10,03	11,17	4,45
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	231 659	233 505	238 294	238 273	222 251
Resultat efter finansiella poster	-7 052	11 358	24 206	17 885	3 087
Balansomslutning	1 090 475	1 109 029	1 109 383	1 123 901	1 128 777
Antal anställda	94	95	84	83	0
Soliditet (%)	20,42	20,79	19,98	17,87	16,42
Avkastning på totalt kap. (%)	0,88	2,29	3,52	2,95	2,61
Avkastning på eget kap. (%)	-3,17	4,93	10,92	8,90	1,67

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om -7,1 Mkr (11,4 Mkr). I koncernen uppgår omsättningen till 336 Mkr (337 Mkr) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 7,3 Mkr (24,7 Mkr). Nettoresultatet blev -7,9 Mkr i moderbolaget (9,0 Mkr) och 3,0 Mkr i koncernen (19,3 Mkr).

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Tot	
Belopp vid årets ingång	60 000	40 000	4 111	208 093	312 204	
Årets resultat				3 032	3 032	
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	4 111	211 125	315 236	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Belopp vid årets ingång	60 000	4 111	40 000	117 521	8 957	230 589
Utdelning				8 957	-8 957	
Årets resultat					-7 916	-7 916
Belopp vid årets utgång	60 000	4 111	40 000	126 478	-7 916	222 673

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 478 027
överkursfond	40 000 000
årets förlust	-7 916 152
	158 561 875
disponeras så att i ny räkning överföres	 158 561 875

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

24

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		315 031	311 364
Lokalvård		7 933	7 388
Aktiverat arbete för egen räkning		2 283	1 371
Förvaltningsuppdrag		6 000	3 791
Övriga rörelseintäkter	1	4 265	13 216
		335 513	337 129
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-202 985	-190 270
Personalkostnader	3	-53 133	-52 553
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-45 804	-44 413
Övriga rörelsekostnader		-935	-1 091
		-302 857	-288 328
Rörelseresultat		32 656	48 802
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	116
Borgensavgifter		-4 861	-4 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 781	-19 832
		-25 344	-24 087
Resultat efter finansiella poster		7 311	24 715
Skatt på årets resultat	23	-3 367	-4 670
Uppskjuten skatt	6	-912	-743
Årets resultat		3 032	19 302
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 032	19 302

M

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

7

6 630

1 783

Övriga immateriella anläggningstillgångar

8

59

4 459

6

6 689

6 243

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

1 447 030

1 466 521

Markanläggningar

11

17 257

11 323

Pågående nyanläggningar

12

26 359

21 109

Inventarier, verktyg och installationer

13

10 734

10 610

1 501 380

1 509 563

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14

80

80

Andra långfristiga fordringar

15

706

1 072

786

1 152

Summa anläggningstillgångar

1 508 855

1 516 957

re

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

127

135

127

135

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 017

1 219

Fordringar hos Strängnäs Kommun

20 833

41 248

Aktuella skattefordringar

7 383

4 768

Övriga fordringar

406

391

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

12 849

9 363

42 488

56 989

Kassa och bank

0

17

Summa omsättningstillgångar

42 615

57 141

SUMMA TILLGÅNGAR

1 551 470

1 574 098

h

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

60 000

60 000

Övrigt tillskjutet kapital

40 000

40 000

Reserver

4 111

4 111

Annat eget kapital inklusive årets resultat

211 127

208 094

Summa eget kapital

315 238

312 206

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

25 967

25 055

25 967

25 055

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

18, 19

1 158 000

1 187 000

1 158 000

1 187 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

25 013

20 033

Skulder till koncernföretag

3 767

8 963

Övriga skulder

6 922

6 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

16 563

14 306

52 265

49 837

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 551 470

1 574 098

gn

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

	Not	2022	2021
Rörelseresultat före finansiella poster		32 655	48 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21	48 813	43 488

Erhållen utdelning		4	4
Erhållen ränta		294	116
Erlagd ränta		-23 700	-24 996
Betald inkomstskatt		-5 982	-4 343
		52 084	63 071

Förändring av varulager		8	-19
Förändring av kundfordringar		201	-256
Förändring av kortfristiga fordringar		16 914	8 415
Förändring av leverantörsskulder		4 980	-1 402
Förändring av kortfristiga skulder		-4 495	-2 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 692	67 001

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-42 371	-55 874
Avytttrade immateriella och materiella anläggningstillgångar		1 296	18 410
Förändringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		366	463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 709	-37 001

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	0
Amortering lån		-29 000	-30 000
Aktieägartillskott			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 000	-30 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		17	17
Likvida medel vid årets slut		0	17

ju

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		203 691	202 293
Lokalvård		7 933	7 388
Förvaltningsuppdrag		5 996	3 791
Aktiverat arbete för egen räkning		1 774	1 021
Övriga rörelseintäkter	1	12 266	19 012
		231 659	233 505
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-142 670	-127 845
Övriga kostnader		-3 089	-5 131
Personalkostnader	3	-48 871	-47 416
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-28 650	-27 647
Övriga rörelsekostnader		-930	-1 064
		-224 210	-209 103
Rörelseresultat	22	7 449	24 402
Resultat från finansiella poster	5		
Resultat från andelar i koncernföretag		2 165	1 021
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 798	-14 067
		-14 501	-13 044
Resultat efter finansiella poster		-7 052	11 358
Skatt på årets resultat	23	0	-1 635
Uppskjuten skatt	6	-864	-766
Årets resultat		-7 916	8 957

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

7

6 280

1 325

Övriga immateriella anläggningstillgångar

8

59

4 450

6 339

5 775

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

858 344

880 422

Markanläggningar

11

8 156

8 894

Pågående nyanläggningar

12

23 409

7 856

Inventarier

13

3 083

2 277

892 992

899 449

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

24

148 010

148 010

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14

40

40

Andra långfristiga fordringar

15

377

672

148 427

148 722

Summa anläggningstillgångar

1 047 758

1 053 946

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

127

135

127

135

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17

33

Fordringar hos Strängnäs kommun

16

22 306

42 196

Aktuella skattefordringar

5 940

2 967

Övriga fordringar

2 569

1 398

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

11 758

8 354

42 590

54 948

Summa omsättningstillgångar

42 717

55 083

SUMMA TILLGÅNGAR

1 090 475

1 109 029

M

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	25, 26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond		4 111	4 111
		64 111	64 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		40 000	40 000
Balanserad vinst eller förlust		126 478	117 521
Årets resultat		-7 916	8 957
		158 562	166 478
Summa eget kapital		222 673	230 589
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	16 680	15 816
Summa avsättningar		16 680	15 816
Långfristiga skulder			
Skulder till Strängnäs kommun	18, 19	812 000	812 000
Summa långfristiga skulder		812 000	812 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 809	11 221
Skulder till koncernföretag		8 731	28 057
Övriga skulder		4 707	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 875	6 846
Summa kortfristiga skulder		39 122	50 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090 475	1 109 029

JK

Moderbolagets

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 449	24 402
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	21	30 760	21 607
Erhållen utdelning		2 167	1 023
Erhållen ränta		130	0
Erlagd ränta		-15 197	-14 506
Betald inkomstskatt		-2 973	-3 516
		22 336	29 010
Förändring av varulager		8	-19
Förändring av kundfordringar		16	27
Förändring av kortfristiga fordringar		15 315	8 947
Förändring av leverantörsskulder		7 588	-3 557
Förändring av kortfristiga skulder		-20 692	-6 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 571	28 327
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-25 409	-44 411
Avyttrade immateriella och materiella anläggningstillgångar		543	15 687
Förändringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		295	398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 571	-28 327
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering lån		0	0
Aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

m

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Varulager

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Ränta på kapital som har lånats för finansiering av tillverkning av tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	5-10 år
---	---------

Materiella anläggningstillgångar

Mark	-
Markanläggningar	20 år
Fasader	20-50 år
Fönster	35 år
VA Avlopp	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
Solcellsanläggning	20 år

7

Lokalanpassning	5-30 år
Miljöhus	20 år
Dränering	25 år
Vattenledningssystem	50 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 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.

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, 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.

M

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.

Ersättning 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört 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.

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.

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).

JK

Not Uppskattningar och bedömningar Moderbolaget

Samtliga inhyrda objekt, som vidareuthyrs till Strängnäs kommun, hyrs ut med speglade villkor, förutom avseende uppsägning som enligt avtal ska ske senast en månad före det externa avtalets uppsägningstidpunkt. För ägda fastigheter som kommunen hyr gäller ett års uppsägningstid, efter sex månaders inledande varsel i enlighet med ramavtal mellan bolaget och Strängnäs kommun. På balansdagen 2021-12-31 finns inga varsel inlämnade.

För samtliga uthyrda lokaler där anpassningar har genomförts finns klausuler om restvärdesersättning i de fall avtalen sägs upp före anpassningarnas slutförda betalningar.

I övrigt finns inga andra uppskattningar och bedömningar gjorda än de som beskrivs under Redovisningsprinciper.

Not 1 Övriga intäkter Koncernen

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster m.m.	1 461	1 710
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	145	8 516
Vinst vid avyttring av fordon	545	
Övrigt	2 115	2 990
	4 266	13 216

Moderbolaget

	2022	2021
Ersättningar från hyresgäster m.m.	219	183
Fakturerade administrativa tjänster	6 901	6 382
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	145	8 138
Vinst vid avyttring av fordon	248	0
Övrigt	4 753	4 308
<i>7</i>	12 266	19 011

**Not 2 Arvode till revisorer
Koncernen**

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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	131	132
Övriga tjänster PWC	312	
Lekmannarevision	83	31
	526	163
Moderbolaget	2022	2021
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	63	63
Övriga tjänster PWC	312	0
Lekmannarevision	83	31
<i>mu</i>	458	94

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	69	68
Män	34	37
	103	105
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 638	1 618
Övriga anställda	35 239	34 911
Övriga personalkostnader	1 299	839
	38 176	37 368
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	650	794
Pensionskostnader för övriga anställda	2 715	2 870
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 591	11 521
	14 956	15 185
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	53 132	52 553

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 605 Tkr (562 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	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

72

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	66	64
Män	28	31
	94	95
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 638	1 618
Övriga anställda	32 285	31 325
Övriga personalkostnader	1 129	710
	35 052	33 653
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	650	794
Pensionskostnader för övriga anställda	2 505	2 572
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 663	10 398
	13 818	13 764
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 870	47 417

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 571 Tkr (544 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	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

2

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar Koncernen

	2022	2021
Byggnader	42 125	41 183
Tillval	847	857
Markanläggningar	1 016	869
Maskiner, inventarier och fordon	1 010	853
Immateriella anläggningstillgångar	806	651
	45 804	44 413

Moderbolaget

	2022	2021
Byggnader	26 314	25 697
Markanläggningar	738	706
Immateriella anläggningstillgångar	673	547
Maskiner, inventarier och fordon	925	697
	28 650	27 647

Not 5 Resultat från finansiella poster Koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter och finansiella poster	294	116
Räntekostnader	-29	-21
Räntekostnader fastighetslån	-21 069	-20 623
Kommunal borgensavgift	-4 851	-4 375
Aktiverad ränta	318	812
Utdelning på andelar i andra företag	4	4
	-25 333	-24 087

Moderbolaget

	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag	2 165	1 021
Ränteintäkter och finansiella poster	130	0
Räntekostnader	-28	-8
Räntekostnader fastighetslån	-13 929	-11 676
Kommunal borgensavgift	-3 009	-3 009
Aktiverad ränta	168	626
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
	-14 501	-13 044

Not 6 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

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.

	2022	2021
Ingående saldo	25 997	25 254
Tillkommande skattefordringar	912	766
Återförda skattefordringar		-23
Belopp vid årets utgång	26 909	25 997

Moderbolaget

	2022	2021
Ingående saldo	15 816	15 050
Tillkommande skattefordringar	864	766
Belopp vid årets utgång	16 680	15 816

Not 7 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 554	3 227
Inköp		172
Omklassificeringar	5 653	155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207	3 554
Ingående avskrivningar	-1 771	-1 120
Årets avskrivningar	-806	-651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 577	-1 771
Utgående redovisat värde	6 630	1 783

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 890	2 718
Inköp		172
Omklassificeringar	5 627	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 517	2 890
Ingående avskrivningar	-1 565	-1 018
Årets avskrivningar	-673	-547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 238	-1 565
Utgående redovisat värde	6 279	1 325

**Not 8 Övriga immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 459	1 876
Inköp	1 721	2 738
Försäljningar/utrangeringar	-468	
Omklassificeringar	-5 653	-155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59	4 459
Utgående redovisat värde	59	4 459

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 450	1 876
Inköp	1 450	2 574
Försäljningar/utrangeringar	-214	
Omklassificeringar	-5 627	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59	4 450
Utgående redovisat värde	59	4 450

**Not 9 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 038 773	2 003 318
Inköp	9 356	33 864
Försäljningar/utrangeringar	-2 249	-11 561
Omklassificeringar	14 294	13 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 060 174	2 038 773
Ingående avskrivningar	-571 213	-532 345
Försäljningar/utrangeringar	1 259	2 340
Årets avskrivningar	-42 152	-41 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-612 106	-571 212
Ingående uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	1 161
Ingående nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående redovisat värde	1 447 029	1 466 522
Bokfört värde byggnader	1 346 291	1 365 727
Bokfört värde mark	100 739	100 794
<i>ju</i>	1 447 030	1 466 521

2023041405832

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 164 507	1 127 405
Inköp	2 769	33 139
Försäljningar/utrangeringar	-1 478	-9 190
Omklassificeringar	2 451	13 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 249	1 164 506
Ingående avskrivningar	-285 245	-261 888
Försäljningar/utrangeringar	494	2 340
Årets avskrivningar	-26 314	-25 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 065	-285 245
Ingående uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående redovisat värde	858 345	880 422
Bokfört värde byggnader	797 382	819 406
Bokfört värde mark	60 962	61 016
	858 344	880 422

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 678 098	2 518 334
Vid årets slut	2 956 236	2 678 098
Bokförda värden vid årets slut	1 447 030	1 466 521

Moderbolaget

Verkligt värde baserar sig på värderingar utförda av Intern värderare. 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 2032. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, Orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,07 procent, i ett spann mellan 5,86 och 6,13 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 147 253	1 180 531
Vid årets slut	1 326 348	1 147 253
Bokförda värden vid årets slut	858 344	880 422

M

2023041405833

**Not 11 Markanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 092	17 121
Inköp	6 950	
Försäljningar/utrangeringar		-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 042	17 092
Ingående avskrivningar	-5 769	-4 911
Försäljningar/utrangeringar		11
Årets avskrivningar	-1 016	-869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 785	-5 769
Utgående redovisat värde	17 257	11 323

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 016	14 045
Försäljningar/utrangeringar		-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 016	14 016
Ingående avskrivningar	-5 123	-4 427
Försäljningar/utrangeringar		11
Årets avskrivningar	-738	-706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 861	-5 122
Utgående redovisat värde	8 155	8 894

**Not 12 Pågående projekt
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	21 109	24 620
Under året nedlagda kostnader	21 839	18 915
Försäljningar/utrangeringar	-1 358	-2 961
Omklassificering	-14 294	-13 152
Kostnadsförda projekt	-937	-6 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 359	21 109
Utgående redovisat värde	26 359	21 109

m

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	7 856	16 501
Under året nedlagda kostnader	19 362	7 285
Försäljningar/utrangeringar	-1 358	-1 884
Omklassificering	-2 451	-13 152
Kostnadsförda projekt		-894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 409	7 856
Utgående redovisat värde	23 409	7 856

**Not 13 Inventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 489	22 321
Inköp	2 504	1 241
Försäljningar/utrangeringar	-1 400	-73
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 593	23 489
Ingående avskrivningar	-12 879	-11 237
Försäljningar/utrangeringar	850	45
Årets avskrivningar	-1 830	-1 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 859	-12 879
Utgående redovisat värde	10 734	10 610

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 319	3 080
Inköp	1 827	1 241
Försäljningar/utrangeringar	-362	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 784	4 319
Ingående avskrivningar	-2 042	-1 346
Försäljningar/utrangeringar	266	1
Årets avskrivningar	-925	-697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 701	-2 042
Utgående redovisat värde	3 083	2 277

ju

2023041405835

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
HBV	80	80
	80	80

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
HBV	40	40
	40	40

**Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Återbäring HBV vid årets början	735	836
Tillkommande återbäring HBV under året	242	201
Avgående återbäring HBV under året	-280	-302
Jämkningsmoms	9	337
	706	1 072

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Jämkningsmoms	9	337
Återbäring HBV vid årets början	335	371
Tillkommande återbäring HBV under året	136	97
Avgående återbäring HBV under året	-103	-133
	377	672

**Not 16 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	25 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

re

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	11 734	8 273
Övriga Interimsfordringar	1 115	1 090
	12 849	9 363

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	11 734	8 273
Övriga interimfordringar	24	81
	11 758	8 354

**Not 18 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs kommun	1 158 000	1 187 000
	1 158 000	1 187 000

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Strängnäs kommun	812 000	812 000
	812 000	812 000

Lån med räntebindingstid

Månader	Tkr	Andel	Ränta
0-3	241 400	30%	2,98%
4-12			
13-24			
25-36	39 600	5%	2,15%
37-48	90 000	11%	2,55%
49-60	40 000	5%	1,13%
61-	401 000	49%	2,17%

ga

Not 19 Finansiella instrument och riskhantering Koncernen

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivatinstrumenten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns.

Samtliga ränteswappar ägs av kommunen, men betalningsströmmar överförs med oförändrade villkor till respektive bolag i koncernen.

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	884 600	874 600
Ränteswappar verkligt värde	48 960	45 417
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	570 600	520 600
Ränteswappar verkligt värde	35 905	34 730

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 825	6 370
Övriga poster	6 841	2 848
Personalreserveringar	2 899	5 088
	16 565	14 306

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	424	83
Övriga poster	3 689	2 126
Personalreserveringar	2 759	4 635
	6 872	6 844

Fastighetsskatt är klassificerad som kortfristig skuld. Ligger i årsredovisningen under posten "Övriga skulder".

ju

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	45 804	44 413
Kostnadsförda IB pågående projekt	2 764	6 500
Realisationsvinst	-690	-8 516
Realisationsförlust	935	1 091
	48 813	43 488

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	28 650	27 647
Kostnadsförda IB pågående projekt	1 572	1 034
Realisationsvinst	-393	-8 138
Realisationsförlust	930	1 064
	30 759	21 607

**Not 22 Transaktioner med närstående
Moderbolaget**

Uppgifter om moderbolaget

Strängnäs Fastighets AB upprättar koncernredovisning i vilken dotterföretaget Strängnäs Bostads AB (org. nr 556042-5422) med säte i Strängnäs ingår. Moderbolaget i hela koncernen är Strängnäs Kommunföretag AB (org.nr 559223-9965) med säte i Strängnäs.

	2022	2021
Inköp	5,68 %	15,89 %
Försäljning	4,24 %	4,05 %
<i>z</i>		

**Not 23 Årets skattekostnad
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 506	-5 091
Ej avdragsgill kostnad/ej skattepliktig intäkt	-82	-46
Andra skattemässiga justeringar		2 412
Justering avseende tidigare år		-1 660
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	864	947
Outnyttjat underskott från föregående år	1 222	
Underskott	-3 865	-1 232
Totalt redovisad skatt	-3 367	-4 670

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 311		24 715
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 506	20,60	-5 091
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1,13	-82	0,19	-46
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag	-16,71	1 222		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-0,39	28	-3,83	947
Andra skattemässiga justeringar	-11,43	835	-9,76	2 412
Underskott	52,86	-3 865	4,98	-1 232
Justering avseende tidigare år				-1 660
Redovisad effektiv skatt	46,06	-3 367	18,89	-4 670

Jm

2023041405840

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 453	-2 340
Ej avdragsgill kostnad/ej skattepliktig intäkt	355	215
Andra skattemässiga justeringar	0	2 412
Justering avseende tidigare år	0	-1 635
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	835	944
Outnyttjat underskott från föregående år	1 222	
Underskott	-3 865	-1 232
Totalt redovisad skatt	0	-1 636

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 052		11 358
Skatt enligt gällande skattesats	20,60		20,60	-2 340
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	5,03	355	-1,89	215
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	17,33	1 222		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			-8,31	944
Andra skattemässiga justeringar	11,85	835	-21,24	2 412
Underskott	-54,80	-3 865	10,85	-1 232
Redovisad effektiv skatt	-20,60	-1 453	0,00	0

Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	110 010	148 010	
				148 010	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Strängnäs Bostads AB <i>yu</i>	556042-5422	Strängnäs	241 797	13 113	

**Not 25 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	126 478
överkursfond	40 000
årets förlust	-7 916
	158 562
disponeras så att i ny räkning överföres	158 562

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	60 000	1 000
	60 000	

**Not 27 Eventualförpliktelser
Koncernen**

2022-12-31 2021-12-31

Borgensåtagande Fastigo	742	721
	742	721

Moderbolaget

2022-12-31 2021-12-31

Eventualförpliktelser	679	651
	679	651

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Inga väsentliga händelser som påverkar moderbolagets eller koncernens ekonomiska ställning har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Ju

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämma 2023-04-05 för fastställelse.

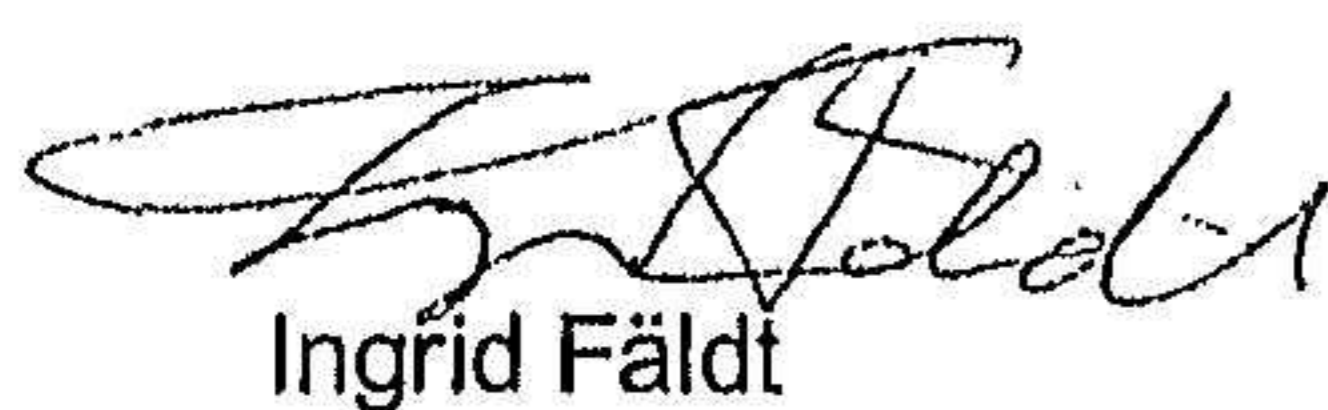
Strängnäs den 23 februari 2023



Leif Hård
Ordförande



Eva Thalén Finné



Ingrid Fäldt



Gunnar Bjälkebring



Monika Eriksson Bertilsson



Anders Kroné



Magnus Stuart

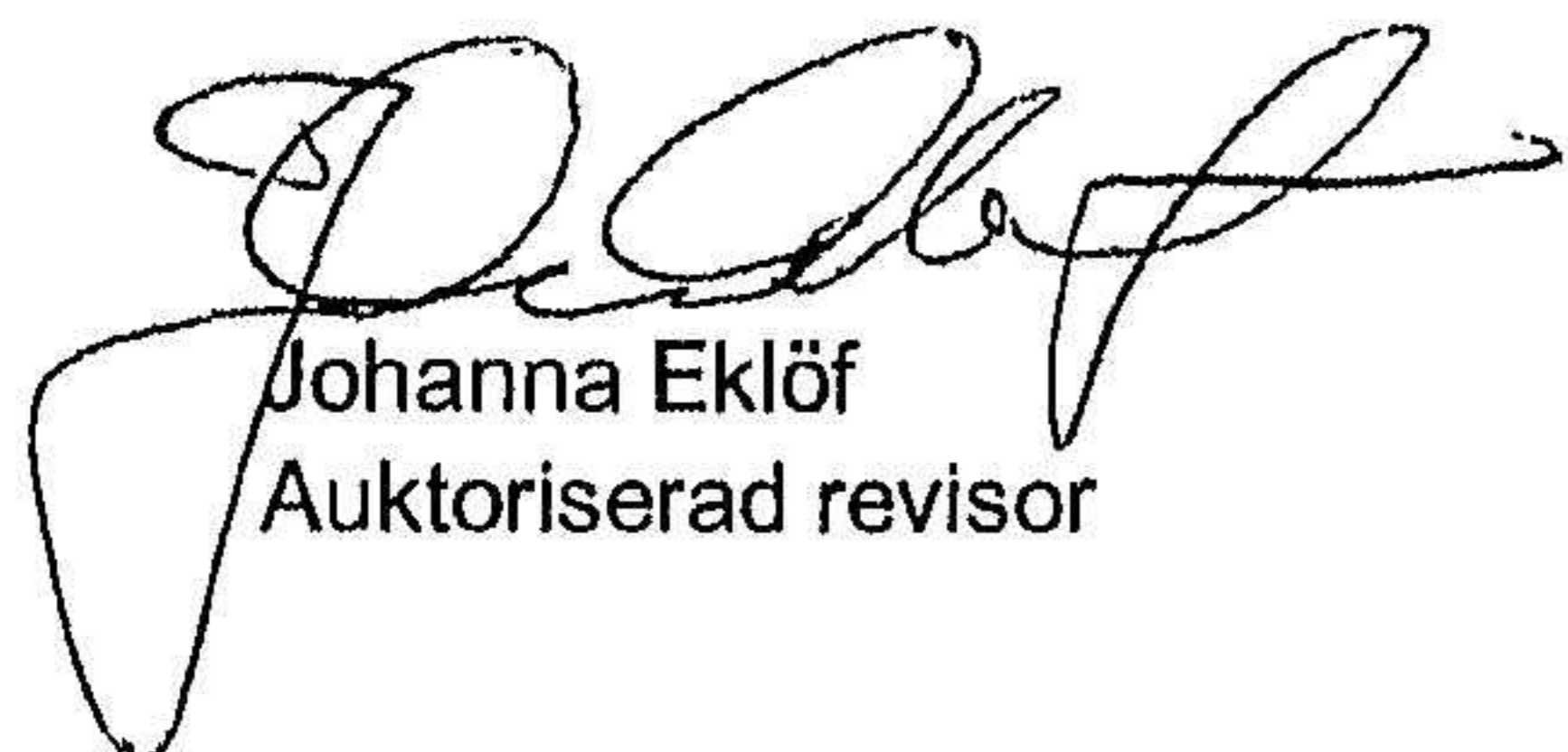


Tarja Bergqvist
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *1/3 2023*

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023041405843

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Strängnäs Fastighets AB, org.nr 556665-3100

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Strängnäs Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

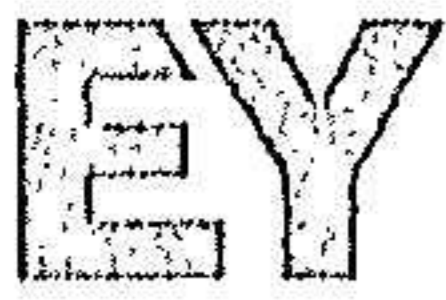
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Building a better
working world

2023041405844

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Strängnäs Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

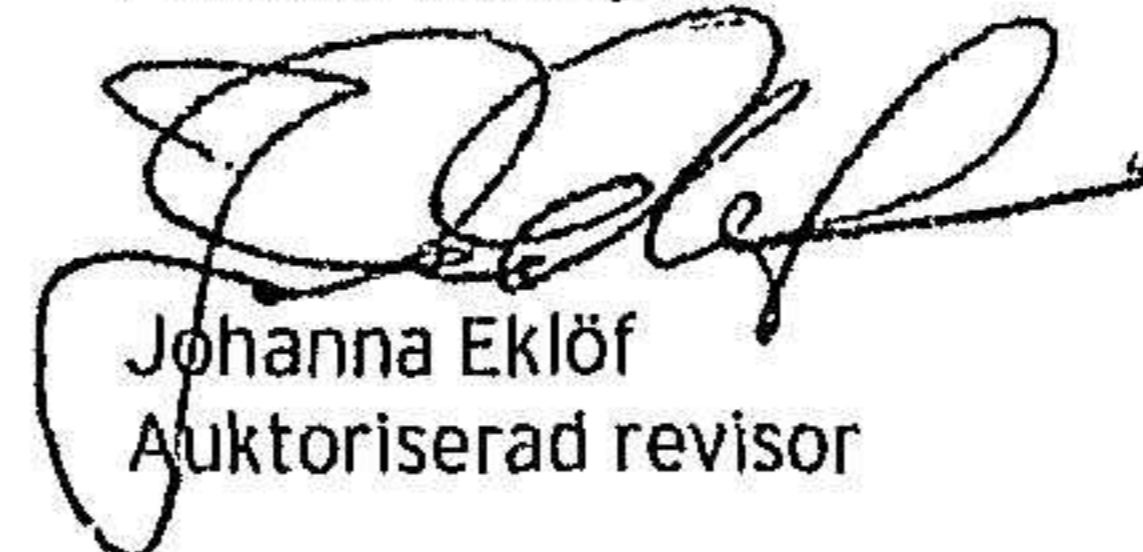
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 1 mars 2023

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

