

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Strängnäs Fastighets AB
556665-3100
Räkenskapsåret
2023

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 18 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strängnäs den *21 maj 2024*


Tarja Bergqvist

2024062807886

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Strängnäs Fastighets AB

556665-3100

Räkenskapsåret

2023

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

1 (36)

Styrelsen och verkställande direktören för Strängnäs Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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 sju 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

Bolaget äger sedan 2005 i princip samtliga kommunala verksamhetsfastigheter med en sammanlagd yta av cirka 145 000 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

Bolaget har under årets ansökt om och erhållit elstöd.

Det äldreboende som tidigare kommunen var andelsägare i (bostadsrätten Sidensvansen) har förvärvats under året och ägs och förvaltas nu av Strängnäs Fastighets AB.

Del av fastigheten Benninge 2 (Roggeskolan) har sålts till kommunen för vidare försäljning av byggnaderna till den tidigare hyresgästen.

En utrangering av tidigare aktiverade IT-projekt samt processkartläggning har genomförts under året. Främst med anledning av pågående systembyte.

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

2 (36)

Under 2023 har kundundersökning för lokalhyresgäster genomförts. Resultatet för serviceindex blev 74,2 procent, vilket är högre än för 2022 (72,5 procent). Produktindex minskar från 67,6 till 59,2 procent.

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 fokusen 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 bebyggda fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde.

Investeringar och pågående produktion

Under året har det investerats totalt 110,4 Mkr, varav 1,4 Mkr i koncerngemensamma maskiner och inventarier. Investeringarna 2023 omfattar; 34,8 Mkr förvärv Trasten 28 (Mariagården), 20,4 Mkr gruppboende lantligt/läge Husby Tegelbruk, 9,4 Mkr mötesplats Mariefred, 8,8 Mkr LSS-boende Smörsoppen 7, 5,7 Mkr paviljonger förskolor Mariefred, 5,5 Mkr takomläggning Sictoniagården, 4,1 Mkr takomläggning Tosteröskolan, 4,1 Mkr utbyggnad Finningesskolan, 2,4 Mkr fast installation reservkraft, 2,4 Mkr ombyggnad kommunhuset, 1,6 Mkr ombyggnad Vesslan för SÄBO. Dessutom har även en större mängd lokalanpassningar genomförts för cirka 11,2 Mkr.

Försäljningar

Del av fastigheten Benninge 2 såldes till Strängnäs kommun 2023-08-16 för 20,0 Mkr, vilket gav en realisationsvinst om 4,8 Mkr. Strängnäs kommun har efter detta sålt byggnaderna med tomträtt till den tidigare hyresgästen hos Strängnäs Fastighets AB.

Underhåll

Under året har utförts fastighetsunderhåll för 12,0 Mkr.

Bland underhållsinsatserna kan nämnas följande:

Inre underhåll i samband med ombyggnad för mötesplats Mariefred 3,5 Mkr, markarbeten i hela beståndet 1,2 Mkr, byte av hiss kv. Prästkragen 0,8 Mkr, renovering boenderum kv. Hammargården 0,7 Mkr, hissarbeten kv. Vansö kyrkby 0,6 Mkr, hissarbeten kv. Brage 0,6 Mkr, renovering avdelningskök kv. Lergropen 0,4 Mkr, byte av belysning klassrum kv. Vannesta 0,4 Mkr samt byte av varmvattenberedare kv. Hulting.

Härutöver har en stor mängd av mindre åtgärder vidtagit i flertalet fastigheter för totalt 3,8 Mkr.

Egenvärdering av fastigheter

I slutet av 2023 genomfördes en egenvärdering av samtliga fastigheter. Dessutom har drygt tio externa värderingar gjorts utöver de som alltid görs vid förvärv och avyttringar. Egenvärderingen är gjord med hjälp av programmet Datscha, där ort- och företagsspecifika parametrar har använts. Inga nedskrivningsbehov föreligger 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 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.

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

4 (36)

Ägardirektiv

Som ägare till moderbolaget Strängnäs Fastighets AB utställde Strängnäs kommunföretag AB ägardirektiv för 2023 som överlämnades vid ordinarie bolagsstämma den 5 april 2023. 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.

2024062807890

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

5 (36)

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Omsättning	380 700	335 513	337 129	339 349	339 722
Resultat efter finansiella poster	27 878	7 311	24 715	29 374	30 012
Balansomslutning	1 653 325	1 551 470	1 574 098	1 589 052	1 589 476
Antal anställda	105	103	105	93	92
Soliditet (%)	21,48	20,32	19,83	18,43	16,90
Avkastning på totalt kap. (%)	3,82	2,12	3,11	3,42	3,52
Avkastning på eget kap. (%)	7,85	2,32	7,92	10,03	11,17
Moderbolaget					
Omsättning	273 516	231 659	233 505	238 294	238 273
Resultat efter finansiella poster	17 699	-7 052	11 358	24 206	17 885
Balansomslutning	1 175 638	1 090 475	1 109 029	1 109 383	1 123 901
Antal anställda	97	94	95	84	83
Soliditet (%)	22,33	20,42	20,79	19,98	17,87
Avkastning på totalt kap. (%)	3,53	0,88	2,29	3,52	2,95
Avkastning på eget kap. (%)	6,74	-3,17	4,93	10,92	8,90

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Moderbolaget redovisar för året en vinst efter finansiella poster om 17,7 Mkr (-7,1 Mkr). I koncernen uppgår omsättningen till 381 Mkr (336 Mkr) och resultatet efter finansiella poster blev en vinst om 27,9 Mkr (7,3 Mkr). Nettoresultatet blev 31,8 Mkr i moderbolaget (-7,9 Mkr) och 31,7 Mkr i koncernen (3,0 Mkr).

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	60 000	40 000	4 111	211 125	315 236
Erhållna aktieägartillskott				8 110	8 110
Årets resultat				31 727	31 727
Belopp vid årets utgång	60 000	40 000	4 111	250 962	355 073
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	60 000	4 111	40 000	126 478	222 673
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-7 916	7 916	0
Erhållna aktieägartillskott			8 110		8 110
Årets resultat				31 788	31 788
Belopp vid årets utgång	60 000	4 111	40 000	31 788	262 571

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

6 (36)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 671 617
överkursfond	40 000 000
årets vinst	31 788 420
	198 460 037

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (336,28 kronor per aktie)	20 176 887
i ny räkning överföres	178 283 150
	198 460 037

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.

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

2024062807892

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

7 (36)

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		347 963	315 031
Lokalvård		7 926	7 933
Aktiverat arbete för egen räkning		1 065	2 283
Förvaltningsuppdrag		3 846	6 000
Övriga rörelseintäkter	1	19 900	4 265
		380 700	335 513
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-212 069	-202 985
Personalkostnader	3	-55 380	-53 133
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-46 841	-45 804
Övriga rörelsekostnader		-5 571	-935
		-319 861	-302 857
Rörelseresultat		60 839	32 656
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 352	294
Borgensavgifter		-5 626	-4 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 691	-20 781
		-32 961	-25 344
Resultat efter finansiella poster		27 878	7 311
Koncernbidrag		10 428	0
Skatt på årets resultat	8	0	-3 367
Uppskjuten skatt		-6 579	-912
Årets resultat		31 727	3 032
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		31 727	3 032

2024062807893

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

8 (36)

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	0	6 630
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	0	59
		0	6 689

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12, 13	1 455 459	1 447 030
Markanläggningar	14	17 374	17 257
Pågående nyanläggningar	15	75 097	26 359
Inventarier, verktyg och installationer	16	10 130	10 734
		1 558 060	1 501 380

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	80	80
Andra långfristiga fordringar	19	761	706
		841	786

Summa anläggningstillgångar **1 558 901** **1 508 856**

2024062807894

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

9 (36)

Koncernens Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

130

127

Färdiga varor och handelsvaror

108

0

238**127**

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 920

1 017

Fordringar hos Strängnäs Kommun

46 450

20 833

Fordringar hos koncernföretag Sevab

10 721

0

Fordringar hos SKFAB

8 110

0

Aktuella skattefordringar

12 631

7 383

Övriga fordringar

99

406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21

14 255

12 849

94 186**42 488**

Summa omsättningstillgångar

94 424**42 615**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 653 325**1 551 471**

2024062807895

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

11 (36)

Koncernens**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not **2023** **2022**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 60 839 32 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. 27 48 813

Erhållen utdelning 4 4
Erhållen ränta 2 352 294
Erlagd ränta -34 324 -23 700
Betald inkomstskatt -5 248 -5 982
73 080 **52 084**

Förändring av varulager -112 8
Förändring av kundfordringar -902 201
Förändring av kortfristiga fordringar -24 132 16 914
Förändring av leverantörsskulder 11 210 4 980
Förändring av kortfristiga skulder 358 -4 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten **59 502** **69 692**

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar -114 557 -42 371
Avyttrade immateriella och materiella anläggningstillgångar 15 110 1 296
Förändringar av övriga finansiella anläggningstillgångar -55 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten **-99 502** **-40 709**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 40 000 0
Amortering lån 0 -29 000
Lämnat koncernbidrag 0
Mottaget koncernbidrag 0
Aktieägartillskott 0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten **40 000** **-29 000**

Årets kassaflöde **0** **-17**

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

2024062807897

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

12 (36)

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		233 278	203 691
Lokalvård		8 859	7 933
Förvaltningsuppdrag		6 020	5 996
Aktiverat arbete för egen räkning		998	1 774
Övriga rörelseintäkter	1	24 362	12 266
		273 516	231 659
Rörelsens kostnader	2		
Externa kostnader		-145 659	-142 670
Övriga kostnader		-3 135	-3 089
Personalkostnader	3	-51 408	-48 871
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-29 570	-28 650
Övriga rörelsekostnader		-5 318	-930
		-235 090	-224 210
Rörelseresultat	5	38 426	7 449
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från andelar i koncernföretag		3 062	2 165
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 567	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 358	-16 798
		-20 727	-14 501
Resultat efter finansiella poster		17 699	-7 052
Bokslutsdispositioner	7	20 177	0
Skatt på årets resultat	8	0	0
Uppskjuten skatt	9	-6 088	-864
Årets resultat		31 788	-7 916

2024062807898

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

13 (36)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	0	6 280
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	0	59
		0	6 339

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12, 13	879 375	858 344
Markanläggningar	14	8 783	8 156
Pågående nyanläggningar	15	66 617	23 409
Inventarier	16	3 328	3 083
		958 103	892 992

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17	156 120	148 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	457	377
		156 617	148 427

Summa anläggningstillgångar

1 114 720 1 047 758

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		130	127
Färdiga varor och handelsvaror		84	0
		214	127

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		136	17
Fordringar hos Strängnäs kommun	20	19 970	22 306
Fordringar hos SKFAB		8 110	0
Aktuella skattefordringar		5 940	5 940
Fordringar koncernsföretag		13 783	2 165
Övriga fordringar		36	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 729	11 758
		60 704	42 590

Summa omsättningstillgångar

60 918 42 717

SUMMA TILLGÅNGAR

1 175 638 1 090 475

2024062807899

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

14 (36)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22, 23

Bundet eget kapital

Aktiekapital

60 000

60 000

Uppskrivningsfond

4 111

4 111

64 111**64 111**

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

40 000

40 000

Balanserad vinst eller förlust

126 672

126 478

Årets resultat

31 788

-7 916

198 460**158 562**

Summa eget kapital

262 571**222 673**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

22 768

16 680

Summa avsättningar

22 768**16 680**

Långfristiga skulder

Skulder till Strängnäs kommun

24, 25

852 000

812 000

Summa långfristiga skulder

852 000**812 000**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

25 578

18 809

Skulder till koncernföretag

15

8 731

Övriga skulder

4 131

4 707

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

8 575

6 875

Summa kortfristiga skulder

38 299**39 122**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 175 638**1 090 475**

2024062807900

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

15 (36)

Moderbolagets**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not	2023	2022
-----	------	------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		38 426	7 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	30 957	30 760

Erhållen utdelning		3 064	2 167
Erhållen ränta		1 567	130
Erlagd ränta		-24 819	-15 197
Betald inkomstskatt		0	-2 973

		49 195	22 336
--	--	---------------	---------------

Förändring av varulager		-87	8
Förändring av kundfordringar		-119	16
Förändring av kortfristiga fordringar		2 182	15 315
Förändring av leverantörsskulder		6 769	7 588
Förändring av kortfristiga skulder		-8 131	-20 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 809	24 571

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-104 634	-25 409
Avytttrade immateriella och materiella anläggningstillgångar		14 905	543
Förändringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-80	295
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-89 809	-24 571

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		40 000	0
Amortering lån		0	0
Mottaget koncernbidrag			
Aktieägartillskott			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 000	0

Årets kassaflöde		0	0
-------------------------	--	----------	----------

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

2024062807901

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.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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
Lokalanpassning	5-30 år
Miljöhus	20 år
Dränering	25 år

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

17 (36)

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.

2024062807903

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

18 (36)

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).

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

19 (36)

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 2023-12-31 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

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster m.m.	1 581	1 461
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	4 763	145
Vinst vid avyttring av fordon		545
Statligt stöd	5 813	
Försäkringsersättning	4 667	
Övrigt	3 076	2 115
	19 900	4 266

Moderbolaget

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster m.m.	180	219
Fakturerade administrativa tjänster	8 213	6 901
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	4 763	145
Vinst vid avyttring av fordon	0	248
Statliga bidrag	5 108	
Försäkringsersättning	3 145	
Övrigt	2 954	4 753
	24 363	12 266

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

20 (36)

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.

	2023	2022
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	125	131
Övriga tjänster PWC	21	312
Lekmannarevision	291	83
	437	526

Moderbolaget

	2023	2022
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	62	63
Övriga tjänster PWC	21	312
Lekmannarevision	145	83
	228	458

2024062807906

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

21 (36)

Not 3 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	68	69
Män	37	34
	105	103
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 671	1 638
Övriga anställda	36 751	35 239
Övriga personalkostnader	1 473	1 299
	39 895	38 176
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	570	650
Pensionskostnader för övriga anställda	2 795	2 715
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 119	11 591
	15 484	14 956
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 379	53 132

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 139 Tkr (605 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 %

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

22 (36)

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	66	66
Män	31	28
	97	94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 671	1 638
Övriga anställda	34 040	32 285
Övriga personalkostnader	1 241	1 129
	36 952	35 052
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	570	650
Pensionskostnader för övriga anställda	2 625	2 505
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 261	10 663
	14 456	13 818
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 408	48 870

Under året har bidrag och ersättningar för personal intäktsförts med 114 Tkr (571 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 %

2024062807908

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

23 (36)

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar Koncernen

	2023	2022
Byggnader	42 227	42 125
Tillval	803	847
Markanläggningar	1 238	1 016
Maskiner, inventarier och fordon	1 191	1 010
Immateriella anl.tillgångar	1 382	806
	46 841	45 804

Moderbolaget

	2023	2022
Byggnader	26 455	26 314
Markanläggningar	728	738
Maskiner, inventarier och fordon	1 144	925
Immateriella anl.tillgång	1 244	673
	29 570	28 650

Not 5 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.

	2023	2022
Inköp	6,22 %	5,68 %
Försäljning	4,35 %	4,24 %

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

24 (36)

Not 6 Resultat från finansiella poster Koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter och finansiella poster	2 352	294
Räntekostnader	-15	-29
Räntekostnader fastighetslån	-29 390	-21 069
Kommunal borgensavgift	-6 711	-4 851
Aktiverad ränta	798	318
Utdelning på andelar i andra företag	4	4
	-32 962	-25 333

Moderbolaget

	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag	3 062	2 165
Ränteintäkter och finansiella poster	1 567	130
Räntekostnader	-12	-28
Räntekostnader fastighetslån	-20 860	-13 929
Kommunal borgensavgift	-5 272	-3 009
Aktiverad ränta	788	168
Utdelning på andelar i andra företag	2	2
	-20 725	-14 501

Not 7 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	20 177	0
	20 177	0

2024062807910

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

25 (36)

Not 8 Årets skattekostnad Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-3 367
Totalt redovisad skatt	0	-3 367

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		38 306		7 311
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 891	20,60	-1 506
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1,33	-511	1,13	-82
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag	-6,30	2 415	-16,71	1 222
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12,23	4 685	-0,39	28
Andra skattemässiga justeringar	-9,32	3 569	-11,43	835
Underskott	5,92	-2 267	52,86	-3 865
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	46,06	-3 367

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		37 877		-7 052
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 803	20,60	1 453
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-1,60	605	5,03	355
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-6,38	2 415	17,33	1 222
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9,19	3 481		
Andra skattemässiga justeringar	-9,42	3 569	11,85	835
Underskott	5,99	-2 267	-54,80	-3 865
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

2024062807911

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

26 (36)

Not 9 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	25 967	25 055
Tillkommande uppskjuten skatt	6 579	912
Belopp vid årets utgång	32 546	25 967

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående saldo	16 680	15 816
Tillkommande uppskjuten skatt	6 088	864
Belopp vid årets utgång	22 768	16 680

Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 208	3 554
Försäljningar/utrangeringar	-9 208	
Omklassificeringar		5 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 207
Ingående avskrivningar	-2 577	-1 771
Försäljningar/utrangeringar	3 959	
Årets avskrivningar	-1 382	-806
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 577
Utgående redovisat värde	0	6 630

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 517	2 890
Försäljningar/utrangeringar	-8 517	
Omklassificeringar		5 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 517
Ingående avskrivningar	-2 238	-1 565
Försäljningar/utrangeringar	3 482	0
Årets avskrivningar	-1 244	-673
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 238
Utgående redovisat värde	0	6 279

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

27 (36)

Not 11 Övriga immateriella anläggningstillgångar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59	4 459
Inköp		1 721
Försäljningar/utrangeringar	-59	-468
Omklassificeringar		-5 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	59
Utgående redovisat värde	0	59

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59	4 450
Inköp		1 450
Försäljningar/utrangeringar	-59	-214
Omklassificeringar		-5 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	59
Utgående redovisat värde	0	59

Not 12 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 060 174	2 038 773
Inköp	61 361	9 356
Försäljningar/utrangeringar	-27 801	-2 249
Omklassificeringar	4 724	14 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 098 458	2 060 174
Ingående avskrivningar	-612 105	-571 213
Försäljningar/utrangeringar	12 372	1 259
Årets avskrivningar	-42 227	-42 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 960	-612 106
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	1 455 459	1 447 029
Bokfört värde byggnader	1 346 643	1 346 291
Bokfört värde mark	108 816	100 739
	1 455 459	1 447 030

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

28 (36)

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 249	1 164 507
Inköp	58 464	2 769
Försäljningar/utrangeringar	-27 801	-1 478
Omklassificeringar	4 452	2 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 203 364	1 168 249
Ingående avskrivningar	-311 066	-285 245
Försäljningar/utrangeringar	12 372	494
Årets avskrivningar	-26 455	-26 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 149	-311 065
Ingående uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 161	1 161
Utgående redovisat värde	879 376	858 345
Bokfört värde byggnader	810 337	797 382
Bokfört värde mark	69 038	60 962
	879 375	858 344

**Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 956 236	2 678 098
Vid årets slut	3 068 790	2 956 236
Bokförda värden vid årets slut	1 455 459	1 447 030

Moderbolaget

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. Moderbolagets direktavkastningskrav för restvärdesberäkning är ålders-, läges-, Orts- och verksamhetsspecifika och uppgår i genomsnitt till 6,67 procent, i ett spann mellan 6,52 och 6,70 procent. Kalkylräntan för restvärdesberäkning är 2 procent högre.

Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga på balansdagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 326 348	1 147 253
Vid årets slut	1 582 614	1 326 348
Bokförda värden vid årets slut	879 375	858 344

2024062807914

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

29 (36)

**Not 14 Markanläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 042	17 092
Inköp		6 950
Omklassificeringar	1 355	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 397	24 042
Ingående avskrivningar	-6 785	-5 769
Årets avskrivningar	-1 238	-1 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023	-6 785
Utgående redovisat värde	17 374	17 257

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 016	14 016
Omklassificeringar	1 355	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 371	14 016
Ingående avskrivningar	-5 860	-5 123
Årets avskrivningar	-728	-738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 588	-5 861
Utgående redovisat värde	8 783	8 155

**Not 15 Pågående projekt
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	26 359	21 109
Under året nedlagda kostnader	56 172	21 839
Försäljningar/utrangeringar	-786	-1 358
Omklassificering	-6 648	-14 294
Kostnadsförda projekt		-937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 097	26 359
Utgående redovisat värde	75 097	26 359

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

30 (36)

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	23 409	7 856
Under året nedlagda kostnader	49 258	19 362
Försäljningar/utrangeringar	-786	-1 358
Omklassificering	-5 264	-2 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 617	23 409
Utgående redovisat värde	66 617	23 409

**Not 16 Inventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 593	23 489
Inköp	1 420	2 504
Försäljningar/utrangeringar	-207	-1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 806	24 593
Ingående avskrivningar	-13 859	-12 879
Försäljningar/utrangeringar	176	850
Årets avskrivningar	-1 994	-1 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 677	-13 859
Utgående redovisat värde	10 129	10 734

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 784	4 319
Inköp	1 420	1 827
Försäljningar/utrangeringar	-207	-362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 997	5 784
Ingående avskrivningar	-2 701	-2 042
Försäljningar/utrangeringar	176	266
Årets avskrivningar	-1 144	-925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 669	-2 701
Utgående redovisat värde	3 328	3 083

2024062807916

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

31 (36)

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Strängnäs Bostads AB	100%	100%	110 010	156 120
				156 120

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Strängnäs Bostads AB	556042-5422	Strängnäs	250 743	3 001

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
HBV	80	80
	80	80

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
HBV	40	40
	40	40

Not 19 Andra långfristiga fordringar**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring HBV vid årets början	698	735
Tillkommande återbäring HBV under året	357	242
Avgående återbäring HBV under året	-293	-280
Jämkningsmoms	0	9
	761	706

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring HBV vid årets början	368	335
Tillkommande återbäring HBV under året	243	136
Avgående återbäring HBV under året	-154	-103
Jämkningsmoms 10 år	0	9
	457	377

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

32 (36)

**Not 20 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	35 000	35 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	25 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	12 202	11 734
Övriga interimfordringar	2 053	1 115
	14 255	12 849

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	12 202	11 734
Övriga interimfordringar	527	24
	12 729	11 758

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

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

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

33 (36)

Not 23 Disposition av vinst eller förlust Moderbolaget

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	126 672
överkursfond	40 000
årets vinst	31 788
	198 460
disponeras så att till aktieägare utdelas (336,28 kronor per aktie) i ny räkning överföres	20 177
	178 283
	198 460

Not 24 Långfristiga skulder Koncernen

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skuld till Strängnäs kommun	1 198 000	1 158 000
	1 198 000	1 158 000

Moderbolaget

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skuld till Strängnäs kommun	852 000	812 000
	852 000	812 000

Lån med räntebindningstid

Månader	Tkr	Andel	Ränta
0-3	251 400	30%	4,33%
4-12			
13-24	39 600	5%	2,15%
25-36	90 000	11%	2,55%
37-48	120 000	14%	1,92%
49-60	101 000	12%	1,57%
61-	250 000	29%	2,56%

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

34 (36)

Not 25 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	895 600	884 600
Ränteswappar verkligt värde	7 868	48 960

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder		
Ränteswappar redovisat värde	600 600	570 600
Ränteswappar verkligt värde	7 771	35 905

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 409	6 825
Övriga poster	9 094	6 841
Personalreserveringar	3 069	2 899
	18 572	16 565

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	10	424
Övriga poster	5 635	3 689
Personalreserveringar	2 931	2 759
	8 576	6 872

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

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

35 (36)

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	46 841	45 804
Kostnadsförda IB pågående projekt	1 808	2 764
Realisationsvinst	-4 763	-690
Realisationsförlust	5 571	935
	49 457	48 813

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	29 570	28 650
Kostnadsförda IB pågående projekt	831	1 572
Realisationsvinst	-4 763	-393
Realisationsförlust	5 318	930
	30 956	30 759

**Not 28 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	757	742
	757	742

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	703	679
	703	679

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

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

Strängnäs Fastighets AB
Org.nr 556665-3100

36 (36)

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar 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

Catharina S:t Cyr

Camilla Zetterström

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 11:15 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: Ledamot
 Signed via account: madeleine.bilberg@gmail.com

Tarja Bergqvist

Tarja Bergqvist
 Date: 2024-03-07 12:16 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: VD
 Signed via account: tarja.bergqvist@strangnasbostadsat

Catharina Cyr

Catharina Cyr
 Date: 2024-03-07 12:50 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: Styrelseledamot
 Signed via account: catharina@catharinastcyr.se

Örjan Gustafsson

Örjan Gustafsson
 Date: 2024-03-07 17:14 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: Styrelseordförande
 Signed via account: orjan.gustafsson@mavab.se

Monika Eriksson Bertilsson

Monika Eriksson Bertilsson
 Date: 2024-03-07 17:29 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: andre vice ordförande
 Signed via account: bertilsson10@telia.com

Jeanette Gustafsdotter

Jeanette Gustafsdotter
 Date: 2024-03-07 19:00 CET
 Signed with Swedish BankID
 Role: Styrelseledamot
 Signed via account: jeanette.gustafsdotter@gmail.com

Mattias Askerstedt

Mattias Askerstedt
 Date: 2024-03-10 11:21 CET
 Signed with Swedish BankID
 Signed via account: mattias.askerstedt@strangnas.se

Camilla Zetterström

Camilla Zetterström
 Date: 2024-03-11 15:19 CET
 Signed with Swedish BankID
 Signed via account: camilla.zetterstrom@sd.se

Johanna Eklöf

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

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 upplyser, 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 revisions sed 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. Risker 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 innehåll 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.

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 av Strängnäs Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Johanna Eklöf

Johanna Eklöf

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2024052311380

Johanna Margareta Eklöf (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19790930xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 09:26:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>