

2011

Ramunderstadens årsredovisning



Innehållsförteckning

4. FEM ÅR I SAMMANDRAG 5. VD HAR ORDET 6. AFFÄRSOMRÅDEN MED SYNERGIEFFEKTER 10. NYPRODUKTION
12. FASTIGHETSPROJEKT 14. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 20. RESULTATRÄKNING 21. BALANSRÄKNING
23. NOTER 30. KASSAFLÖDESANALYS 31. VINSTDISPOSITION 32. REVISIONSBERÄTTELSE
33. GRANSKNINGSRAPPORT 34. UTHYRNINGSBARA OBJEKT





Fem år i sammandrag

Ramunderstaden är Söderköpings kommuns samlade fastighets- och lokalvårdskompetens. Förutom bostadsförvaltning är nyproduktion och fastighetsprojekt också en betydande del av verksamheten. Tack vare det samlade uppdraget kan vi satsa långsiktigt.

NYCKELTAL		2007	2008	2009	2010	2011
Likviditet, %		34,2	29,2	31,1	30,2	60,5
Räntetäckningsgrad, %	1	79,7	138,9	83,7	54,8	118,5
Soliditet, %	2	20,8	22,5	21,8	19,6	15,4
Direktavkastning bokfört värde, %	3	5,0	8,3	6,8	5,7	7,2
Direktavkastning marknadsvärde, %	4	3,7	4,1	3,4	3,0	4,1
Genomsnittlig skuldränta, %	5	3,6	3,9	3,8	2,7	3,2
Redovisad uthyrningsbar yta, kvm		60 006	59 996	59 996	61 094	62 929
Fastigheter, bokfört värde, kr/kvm		3 870	3 765	3 559	3 785	4 217
Låneskulder inkl nästkommande års amortering, kr/kvm		2 625	2 542	2 443	2 719	3 574
Investeringar fastigheter, kkr		2 034	378	10 777	27 415	62 078
Reparationer/Underhåll, kr/kvm		253	198	273	268	230
Driftnetto (hela företaget), kkr		19 161	22 042	15 960	14 963	21 889
Resultat före skatt, kkr		-720	3 570	1 152	155	3 094
Hysesbortfall i % av hyresintäkterna		1,0	0,8	0,9	0,4	0,5
varav bostäder, %		0,6	0,4	0,6	0,3	0,3

1. Resultat före finansiella kostnader / räntekostnader och övriga finansiella kostnader
 2. I eget kapital ingår obeskattade reserver med 28 % skatteavdrag
 3. Driftnetto på egna fastigheter inkl bokslutsdisp / bokförda värdet för fastigheter (byggnader och mark)
 4. Driftnetto på egna fastigheter inkl bokslutsdisp / marknadsvärdet på fastigheter (byggnader och mark)
 5. Finansiella kostnader delat med totala skulder (inkl uppskjuten skatteskuld, 28 %)

VD har ordet

Söderköpings kommun har en vision. Fram till år 2020 ska Söderköping ha ökat med 2 000 invånare. Vi ska även vara en av landets mest åtråvärda kommuner att uppleva, leva och verka i. Som Söderköpings kommunala fastighetsbolag och fastighetskompetens är det också dit vi siktar i allt vi gör. Det gäller allt från uthyrningen av våra egna bostäder, till lokalvärden i och förvaltningen av kommunens fastigheter – och inte minst ombyggnadsprojekten.

Enligt affärsplanerna från tidigare år fortsätter vi att bygga nya bostäder. Fram till och med vintern 2012 har vi de senaste tre åren färdigställt 54 bostäder, som samtliga är uthyrda. Dessutom har vi medverkat till att färdigställa tre radhus. Efterfrågan på nya lägenheter är fortfarande stor. Därför planerar vi att fortsätta nybyggnationerna. Och när grannstäder som Norrköping växer och samtidigt inte kan erbjuda tillräckligt med lediga lägenheter påverkar det oss positivt.

Ramunderstaden har tillsatt en ny ledningsgrupp och utnämnt en ny fastighetschef. Sedan tidigare har vi även en egen byggnadschef. Med de genomförda organisationsförändringarna ökar vår egen kompetens. Därför kan vi bättre stötta kommunen i viktiga frågor och tillsammans med dem planera lokalbehovet och arbeta fram lämpliga investeringsprojekt.

Jag vill även passa på att tacka vår duktiga personal för all energi och det arbete ni dagligen lägger ner. Det både märks och känns. Tack.

Torbjörn Olsson
VD, Ramunderstaden AB



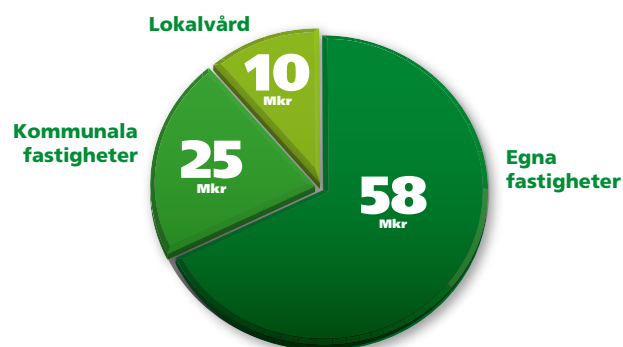
Affärsområden med synergieffekter

Allt under ett tak, men ändå tre olika affärsområden och tre olika plånböcker.

I Söderköping har vi valt att lägga kommunens fastighets- och lokalvårdskompetens i ett eget bolag. Det är inte ett ovanligt förfarande för mindre kommuner eftersom det skapar många synergieffekter och en betydligt bättre helhetssyn. Det finns många exempel på detta. Lokalvårdarna upptäcker och rapporterar tidigt in fel och brister i fastigheterna och minimerar därmed kostnader för renoveringar. Tack vare det stora fastighetsbeståndet, med de kommunala fastigheterna och de egna hyreslägenheterna, kan även fastighetsvårdarna utnyttja tiden mer effektivt. Det skapar en helt annan flexibilitet och långsiktig kvalitet än hos bolag med färre fastigheter.

Ramunderstaden har haft det samlade uppdraget med lokalvård, kommunala och egna fastigheter under många år. Det organiseras via tydliga ägardirektiv, riktlinjer och avtal. En styrgrupp – bestående av Ramunderstadens VD och förvaltningschefer från kommunen – säkrar en effektiv fastighetsförvaltning, lokalplanering och uppföljning av fastighetsförvaltningen. Sammakallande är kommunens planerings- och ekonomichef.

Styrgruppen ansvarar bland annat för att arbeta fram förslag till renoverings- och ombyggnadsprojekt i fastigheter – projekt som sedan Ramunderstaden utför. I genomsnitt har vi hanterat fastighetsprojekt för 18 miljoner kronor årligen de senaste fyra åren. Under 2011 var det enskilt största projektet ombyggnaden av kommunhuset. Vi förbättrade arbetsmiljön, gjorde energibesparingar och inredde vindsvåningen – vilket i praktiken tillförde ytterligare ett effektivt våningsplan.



Vi har även resurser för fastighetsprojekt och underhåll av både kommunens och våra egna fastigheter.

Nyrenoverade
Ramunder-
skolan



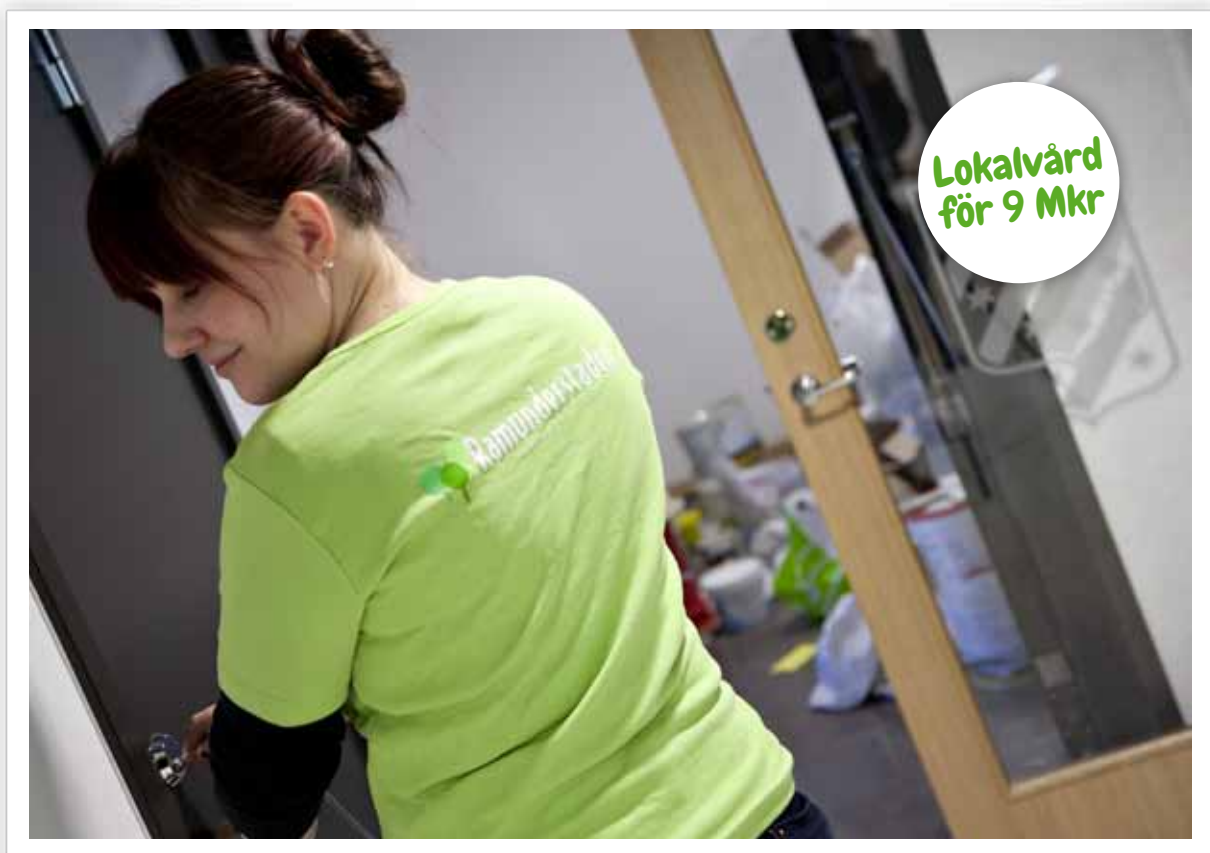
Kommunala fastigheter

Inom den kommunala fastighetsförvaltningen arbetar vi med normal fastighetsförvaltning (exklusive yttre skötsel) på totalt 71 234 kvadratmeter. Det utförs mot förvaltningsersättning som planeras i den kommunala budgetprocessen. Förutom förvaltning utför vi även planerat underhåll enligt den kommunala budgeten samt verksamhetsanpassningar. Det planerade underhållet samordnas via styrgruppen och är ett mycket välfungerande samarbete.

Det kommunala fastighetsuppdraget uppgår till knappt 17 miljoner kronor (2012).

Lokalvård

Vi utför lokalvård i kommunens lokaler, och det är också inom detta verksamhetsområde vi har den största personalstyrkan. Ramunderstaden utför lokalvård i de kommunala lokalerna enligt uppdragsbeskrivning. Ersättningen planeras i den kommunala budgetprocessen. Uppdraget har som tidigare nämnts tydliga synergieffekter med den kommunala fastighetsförvaltningen. Eftersom serviceanmälan, rondering och kommunikation mellan fastighetsansvariga och lokalvårdare sker inom ett enda företag blir resultatet ett effektivare arbetssätt. Tack vare detta blir även inomhusmiljön bättre. Vår nya lokalvårdschef, Yvonne Lindqvist, hjälper oss att förbättra rutinerna ytterligare. Lokalvårdsuppdragen motsvarar 9 miljoner kronor (2011 och 2012).



Fastighetsprojekt

För tre år sedan anställde vi byggnadschef Jan Alm och fastighetstekniker Carl-Magnus Miettinen – som nu är fastighetschef. Syftet var att stärka vår egen kompetens och kunna fokusera på nyproduktion och fastighetsprojekt. Det har lett till att vi de senaste åren kunnat genomföra flera ombyggnationer och tillbyggnadsprojekt, stora som små.

Vi har under den här tiden byggt en familjecentral, renoverat Kullborgs förskola med bland annat ny ventilation och värme, och även gjort flera verksamhetsanpassningar av andra lokaler. Tack vare den nya organisationen har vi även kunnat skriva ett nyskapande ramavtal med NCC där de ingår som en aktiv del under hela byggprocessen.

Summering

Genom att ha det samlade uppdraget för både kommunens och våra egna fastigheter – från nybyggnationer, till förvaltning och lokalvård – kan vi ta ett ordentligt helhetsansvar. Både kvaliteten och tryggheten i arbetet blir större när vi kan satsa långsiktigt. Det blir dessutom lättare att planera renoveringssatsningar och att optimera arbetsbelastningen för fastighetsvärdarna.

Ramunderstaden skiljer ekonomiskt och bokföringsmässigt på det kommunala uppdraget och de egna fastigheterna. Förvaltningsuppdragen utförs mot självkostnadspris, där resultatet i slutet av året regleras mot kommunen.

“ Det samlade uppdraget stärker både Ramunderstaden och Söderköpings kommun.”



Nyproduktion

Under 2011 var Stationsmästaren en stor del i vår nyproduktion. Intresset var oerhört stort och samtliga lägenheter är redan uthyrda. Under 2012 har vi fler spännande projekt planerade.

Om nio år ska vi vara betydligt fler invånare i Söderköpings kommun. Det var visionen som kommunens politiker och tjänstemän tog fram hösten 2008 och är något vi givetvis arbetar efter.

Ramunderstaden har idag 803 lägenheter, där samtliga förutom två var uthyrda vid årsskiftet. Tyvärr räcker inte lägenheterna till när vi hela tiden får in nya intresseanmälningar. För att kunna nå kommunens vision till år 2020 behöver vi fler bostäder. Det blir särskilt tydligt när vi ser hur Norrköpings kommun har vuxit med nästan 10 000 invånare de senaste tjugo åren. Norrköpings kommun rapporterar även att invånarantalet under ett antal år har ökat betydligt snabbare än antalet lägenheter. Det har gjort att vakansgraden numera är låg även hos bostadsföretagen i staden. När Norrköping inte kan täcka upp det egna behovet av bostäder spiller det givetvis över på grannkommunerna.

Brobyområdet

Vi har köpt mark i Brobyområdet. Avtal är skrivet med Anebyhus som kommer att bygga kedjehus, i både ett och två plan, på mellan 125-175 kvadratmeter. Försäljningen har varit lyckad och tre av åtta tomter är redan sålda. Inflyttning sker vintern 2012.

Gamla Husby gård

Under året köpte vi en fastighet vid Gamla Husby gård för att kunna bygga 16 hyreslägenheter. Tanken är att bygga radhus i ett plan med en mindre gräsmatta på både fram- och baksidan. Det blir ett boende där det ska vara enkelt att ta sig fram, oavsett om du har barnvagn eller rullstol. Målsättningen är att upphandlingen ska vara klar i februari 2012 och att inflyttning kan ske i början av 2013.

Brunnsparken

Söderköpings kommuns detaljplan gällande det planerade omsorgs- och trygghetsboendet i Brunnsparken har vunnit laga kraft. Därmed finns det möjlighet, inte enbart för oss utan även för andra intressenter, att förverkliga den. Marken lämpar sig utmärkt till att bygga ett seniorcentrum på eftersom det redan finns både hemtjänst och äldreomsorgsservice i närområdet.

Vikingavallen

I november 2011 frågade Söderköpings kommun efter intressenter som vill bygga bostäder på grusplanen vid Vikingavallen. Ramunderstaden var en av de aktörer som lämnade in en intresseanmälan. Nya bostäder är något som kommer att kunna bli verklighet om några år.



Stationsmästaren

I juni 2010 var de första 16 nya hyreslägenheterna inflyttningsklara på området Stationsmästaren i Söderköping. Under oktober 2011 stod ytterligare 22 lägenheter färdiga, och i februari 2012 avslutas projektet med de sista 16 lägenheterna. Lägenheterna är av typen Moderna Hus och BoKlok, från Skanska och Ikea. Båda koncepten bygger på modul-tänkande och färdiga konstruktioner. Förutom att modulsystemen leder till kortare produktionstid,

och är ett kostnadseffektivt byggnadssätt, har de dessutom en modern standard och god kvalitet.

De ljusa lägenheterna har högt i tak, öppna planlösningar och stora fönster. Lägenheterna på botten-våningen har altan medan de högre upp är utrustade med balkonger. Stationsmästaren är ett boende med mycket känsla. Dessutom ger lägenheterna en välkomnande hälsning till förbipasserande på E22.



Fastighetsprojekt

Ramunderstaden erbjuder en projektorganisation för fastighetsprojekt åt Söderköpings kommun. Med alla lyckade renoveringar och tillbyggnader bakom oss, både ekonomiskt och tidsmässigt, ser vi fram mot det kommande årets uppdrag.

Fastighetsprojekten är en viktig del i Ramunderstadens helhet. För tre år sedan skapade vi en organisation för att hantera fastighetsprojekt med egen kompetens. Sedan dess har vi hållit ramarna för både ekonomi och tidsplaner. Det är viktigt eftersom Ramunderstadens roll i dessa projekt är att tillhandahålla en projektorganisation åt kommunen.

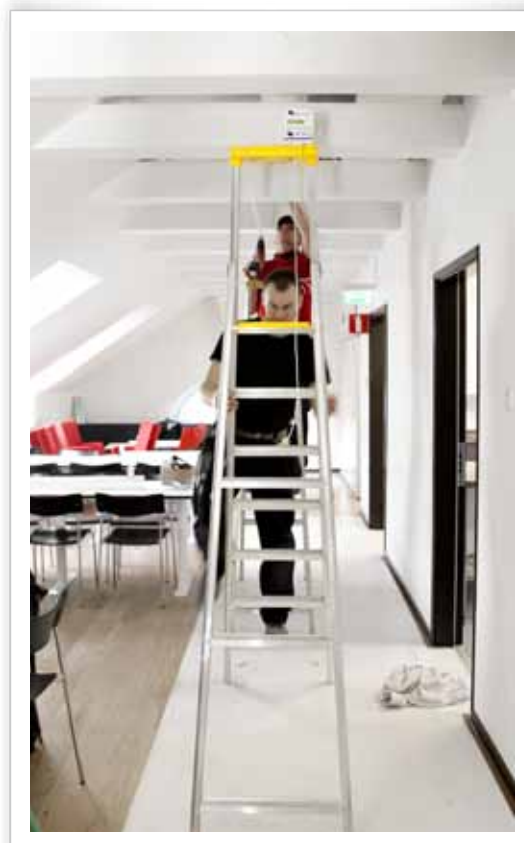
För närvarande har vi ett flertal projekt aktiva. Vi bygger om kommunhuset och gör bland annat om en vindsvåning till kontor och förbättrar allmänt inomhusmiljön. Dessutom bygger vi en ny förskola i Snöveltorp som står färdig till midsommar 2012.

Ramavtal med NCC

Under 2010 inledde vi ett spännande samarbete med bygg- och fastighetsutvecklingsföretaget NCC. Samarbetet innebär att vi har skrivit ett ramavtal som gör det möjligt att samarbeta hela vägen från idé till färdig byggnad.

Vi är övertygade att det är de som praktiskt utför arbetet som har störst kompetens inom området. Genom att på ett tidigt planeringsstadium bjuda in NCC till diskussioner optimerar vi projekten. Vi som beställare vet exakt vad vi köper och har hela tiden kontroll. NCC som leverantör kan lämna ifrån sig en riktigt bra produkt. Samtidigt slipper båda parter överraskningar. I korthet ger avtalet oss en effektivare byggprocess där vi sparar både tid och pengar.

Ramavtal med rådgivning om åtgärder är ännu relativt ovanliga. Det gör oss ännu mer stolta över att ha arbetat fram det. Avtalet kan användas för såväl de kommunala fastigheterna som våra egna.



Kullborg

Självklart ska du kunna vara stolt över ditt boende, ta hem vänner och trivas med bostadsområdet. Därför är det glädjande att den omfattande renoveringen av Kullborg, som har pågått i flera år, snart är färdig. Vi har skapat något som hyresgästerna kommer att vilja ha även i framtiden, och har redan fått beröm från dem.

Området som tillhör Ramunderstadens äldsta bestånd har genomgått en rejäl uppfräschning. Samtliga hus har fått ny puts och utemiljön har förbättrats betydligt. Bland annat har vi byggt cykelställ och nya uteplatser med bänkar, lagt kantstenar och anlagt nya gångvägar, planterat buskar och bytt ut utebelysningen.

I vissa av husen har vi också gjort stora förbättringar av tillgängligheten. Vi har installerat hissar där trapphusen tidigare fanns, och istället placerat dem som tillbyggnader utanpå fastigheterna. Även lägenheterna i de här husen har blivit mer handikappanpassade med exempelvis lägre trösklar till balkongen. Den mest välkomna förändringen är de förstorade och inglasade balkongerna för boende på andra och tredje våningen. Hyresgästerna på bottenvåningen har istället fått trädäck och en egen gräsmatta.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20110101–20111231.

Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

Egna fastigheter

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 803 (775) lägenheter om 56 201 (54 546) kvadratmeter och 14 (12) lokaler om 6 728 (6 548) kvadratmeter. Av de 803 lägenheterna är 72 stycken kommunala äldreboenden. Av bolagets lägenheter var vid årsskiftet 2 (1) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyresbortfallet var under året 276 296 (243 000) kronor.

Förvaltningsuppdrag

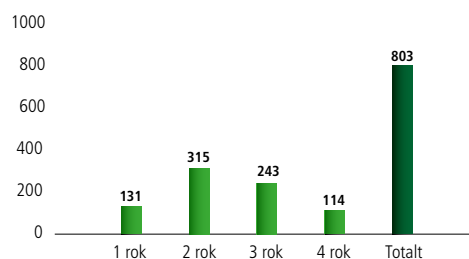
Kommunala fastigheter

Sedan 1993 har Ramunderstaden ansvarat för kommunens fastigheter i den samordnade fastighetsförvaltningen med Söderköpings kommun. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar 14 (14) kommunägda lägenheter om 1 428 (1 428) kvadratmeter och 71 234 (70 572) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift och underhåll.

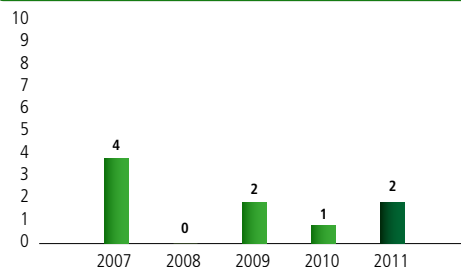
Lokalvård

Av bolagets anställda finns 30 fast anställda inom lokalvården, ett affärsområde som visar bra resultat och kvalitet. Dagligen utförs ett omfattande arbete i kommunens lokaler och ytorna städas utifrån avtalad nivå. Här sker en kontinuerlig förbättring av arbetsmetoder och städrutiner. För att spara på miljön är alla rengöringsmedel vi använder märkta med Svanen eller Bra miljöval.

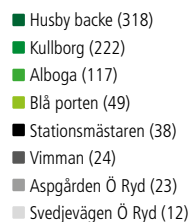
ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



OUTHYRDA BOSTADSLÄGENHETER 31 DECEMBER



803 LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ OMRÅDE







Marknad och hyror

Trycket på lägenheter är stort, och vakansgraden låg, eftersom många vill flytta till Söderköping. Det blir därför även fortsättningsvis nödvändigt med nybyggnationer för att möta Söderköpings kommuns vision för år 2020. Samtidigt växer Norrköping och erbjuder få lediga lägenheter, vilket leder till en ännu större efterfrågan hos oss. Närheten till en större stad som Norrköping ger oss många fördelar och möjligheter till ett rikt utbyte av handel och aktiviteter. Många som arbetar i Norrköping bor i Söderköping.

Hyreshöjningen för 2011 blev cirka 2 %, vilket vi ser som positivt. Eftersom det finns ett eftersatt underhåll är det bättre med jämna hyreshöjningar årligen än stora variationer från år till år. Fördelen är att både vi och hyresgästerna kan känna oss trygga i den framtida planeringen.

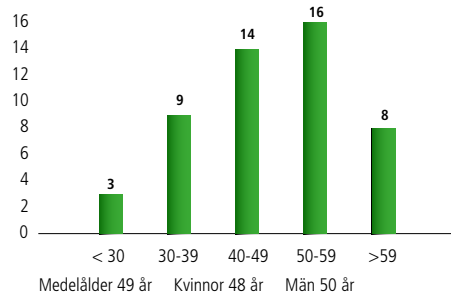
Personal och organisation

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 42 (42). Antalet fast anställda var vid årsskiftet 48 (49) personer. Personalansvariga chefer tillsammans med VD utgör bolagets ledningsgrupp på fem personer. Medelåldern är 49 (48) år – 50 (50) år för män och 48 (48) år för kvinnor.

OMFLYTTNING PER ÅR (%)

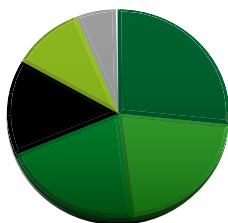


PERSONALENS ÅLDERSAMMANSÄTTNING 2011-12-31 50 ANSTÄLLDA VARAV 2 VISSSTIDSANSTÄLLDA



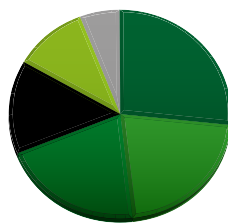
EGNA FASTIGHETER DRIFTKOSTNADER 2011 (27,3 MKR)

- Uppvärmning (7,3)
- Taxebundna avg (5,6)
- Fastighetsskötsel inkl egen personal (5,9)
- Fastighetsanknuten administration (2,9)
- Reparationer (4,0)
- Övrigt (1,6)



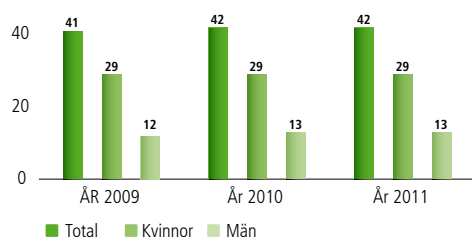
EGNA FASTIGHETER DRIFTKOSTNADER 2011 (436 KR/M2)

- Uppvärmning (117)
- Taxebundna avg (90)
- Fastighetsskötsel inkl egen personal (94)
- Fastighetsanknuten administration (47)
- Reparationer (63)
- Övrigt (25)

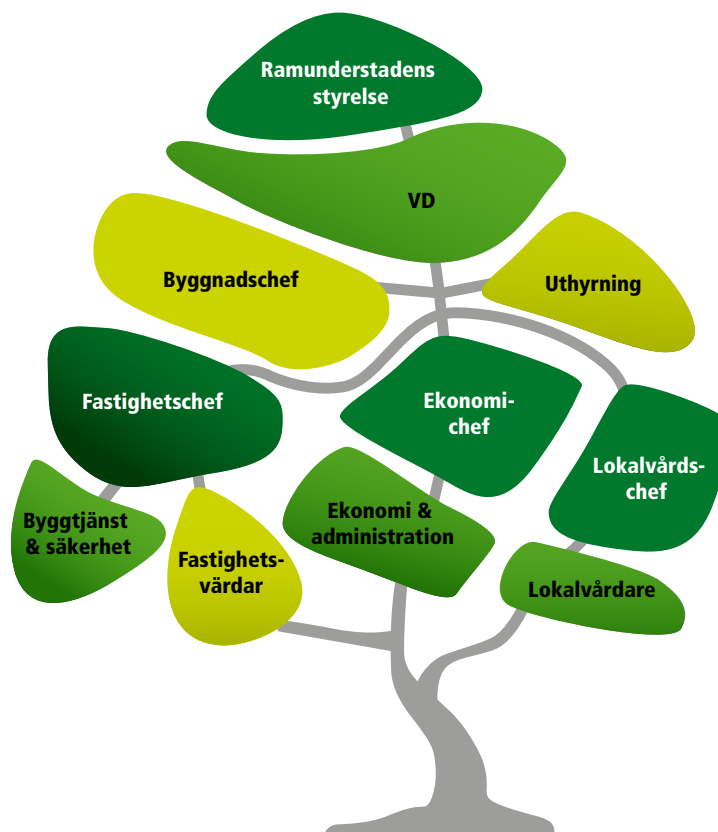
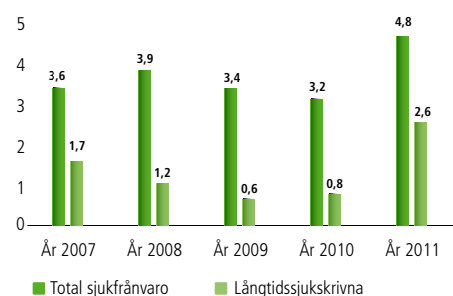


MEDELTAL ÅRSARBETARE

60



SJUKFRÅNVARO (%)



Bolaget arbetar systematiskt med arbetsmiljö, rehabiliteringsfrågor och personalvård. Vi prioriterar förebyggande företagshälsovård och friskvård. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 4,8 % (3,2 %) och andelen långtidssjukskrivna har ökat till 2,6 % (0,8 %).

Ekonomi

Bolagets resultat uppgår till 2 185 000 kr (47 000 kr) vilket också är resultatet för våra egenägda fastigheter. De förvaltade fastigheterna och lokalvårdsuppdraget utförs till självkostnadspris över åren.

Vi har en fortsatt hög nivå på reparationer och underhåll under 2011 på 14,4 miljoner kr (16,8 miljoner kr). Det är bland annat åtgärder som syftar till att behålla fastigheternas attraktivitet även i framtiden. Förvaltningsuppdraget visar ett balanserat underskott och lokalvårdsuppdraget ett balanserat överskott.

Framtiden

De senaste åren har Ramunderstaden färdigställt flera nya hus och bostäder. Nyproduktionstakten fortsätter även 2012 som del i vår långsiktiga affärsplan.

I februari avslutar vi nyproduktionen av Stationsmästaren med inflyttning i punkthuset, där vi skapat totalt 54 nya bostäder. Eftersom behovet av ännu fler bostäder finns arbetar vi med en upphandling av 16 nya enplansradhus vid Husby Gård. Målet är att husen ska stå klara för inflyttning under 2012. Vi har också anmält intresse till Söderköpings kommun för att vara med och utveckla Vikingavallen. Det är även positivt att detaljplanen vid Brunnsparken har antagits eftersom marken erbjuder stora möjligheter för nya bostäder.

Oroligheterna kring euron under 2011 påverkar oss fortfarande med bland annat lägre räntor. Svängningarna i världskonjunkturer tycks dessutom gå allt hastigare. Därför är vår långsiktighet som fastighetsvärd oerhört viktig så att inte hyresgästerna drabbas av exempelvis stora hyresförändringar.

Arbetet med boinflyttande startade för tre år och växer och utvecklas fortfarande. Vi tycker det är ett positivt arbete som skapar mervärde för hyresgästerna. När de ser att de själva kan vara med och påverka sin boendemiljö skapar det ännu större lust att delta.

Även inom Ramunderstadens kommunala förvaltningsuppdrag sker förändringar under året. Ägardirektiven och riktlinjerna ska ses över och utvecklas på brukarnivå med bland annat möten med rektorer och förvaltare. Samarbetet inom förvaltningsuppdraget fungerar redan idag utmärkt, men översynen kommer att leda till en förbättrad kvalitet då rollerna blir tydligare och alla vet vad de kan förvänta sig.

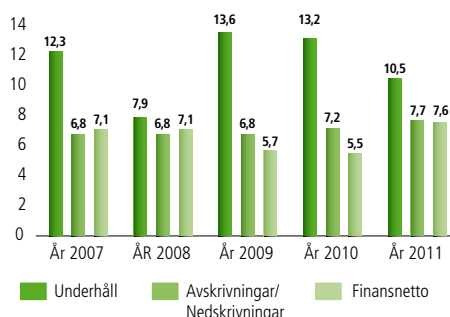
Under 2012 bygger vi en ny kommunal förskola, och förbättrar arbetsmiljön i kommunhuset samt förvandlar dess vindsvåning till kontor. Om-, till- och nybyggnationer är en viktig del av kommunens lokalplanering. Vi fortsätter därför att vara en aktiv del i både planeringen och utförandet av projekten.

Känslighetsanalys

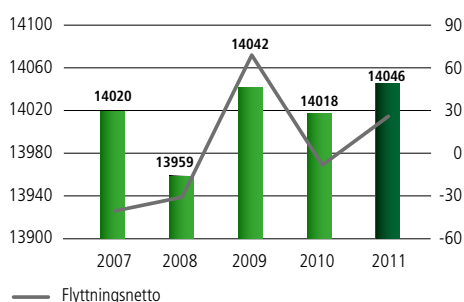
Nedan redovisas hur resultatet för de närmaste åren kan påverkas av vissa faktorer. Påverkan är beräknad på årsbasis.

FAKTORER	FÖRÄNDRING	TKR
Hyresförändring bostäder	+ - 1 %	473
Vakansgrad bostäder	+ - 10 lgh	589
Ränteförändring fastighetslån	+ - 1 %	740
Taxebundna kostnader	+ - 1 %	130

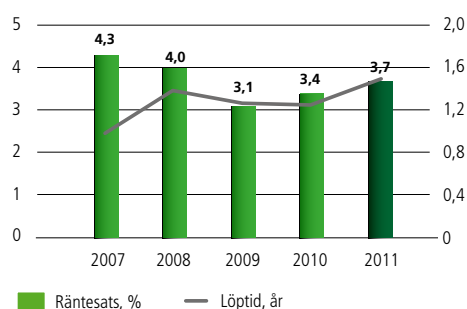
UNDERHÅLL OCH KAPITALKOSTNADER, MKR



ANTAL INVÅNARE OCH FLYTTNINGSNETTO



GENOMSNIITTLIG RÄNTA/RÄNTEBÄRANDE LÅN OCH ÅTERSTÅENDE LÖPTID PER 31/12



Styrelse**Ordförande**

Dag Hermelin

1:e vice ordförande

Peter Karlström

2:e vice ordförande

Bo Pettersson

Ledamöter

Inger Broddegård

Nina Gad-Burgman

Yvonne Persson

Bengt-Ove Karlsson

Verkställande direktör

Torbjörn Olsson

Revisorer*Lekmannarevisorer är valda av kommunfullmäktige.***Lekmannarevisorer**

Kjell Eriksson

Leif Brusman

Gunilla Viberg

Suppleanter

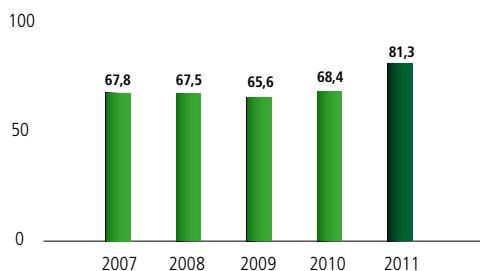
Ulla Johansson

Maria Karnebring

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sabo (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) samt Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation).

Bolaget är dessutom medlem i HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.)

BELÅNINGSGRAD, EGNA FASTIGHETER (%)**Årets resultat**

Årets resultat uppgår till 2 185 000 kr (47 000 kr). Reparations- och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 14,4 miljoner kr (16,8 miljoner kr).

Direktavkastningen uppgår till 4,1 % (3,0 %). Soliditeten i bolaget har minskat med 4,2 procentenheter och uppgår vid årsskiftet till 15,4 %.

Beträffande årets resultat och bolagets ekonomiska ställning hänvisas till intagna resultat- och balansräkningar och till dessa hörande notförklaringar.

Resultaträkning för verksamhetsåret 2011

	NOT	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	57 297 760	54 771 707
Övriga förvaltningsintäkter	2	33 984 896	31 981 634
Summa nettoomsättning		91 282 656	86 753 341
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	3	-53 494 079	-54 515 144
Underhåll	4	-14 741 018	-16 129 117
Fastighetsskatt		-1 158 644	-1 146 212
Driftnetto		21 888 915	14 962 868
Avskrivningar	5	-7 823 138	-7 399 797
BRUTTORESULTAT		14 065 777	7 563 071
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	6	-4 694 716	-4 490 185
RÖRELSERESULTAT		9 371 061	3 072 886
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	7	272 514	145 227
Finansiella kostnader	8	-7 910 214	-5 630 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		1 733 361	-2 412 841
Bokslutsdispositioner	17	1 361 117	2 567 671
Skatt	9	-909 211	-108 289
ÅRETS VINST		2 185 267	46 541

Siffrorna är angivna i kronor.

Balansräkning per 31 december 2011

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	282 161 059	249 259 654
Inventarier och maskiner	11	882 346	701 419
Pågående ny- och ombyggnader	12	21 621 348	494 138
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	70 000	70 000
Långfristiga fordringar	14	103 860	64 011
		304 838 613	250 589 222
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		158 754	223 086
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		8 203 022	5 456 057
Övriga fordringar		291 637	818 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 392 090	965 422
Kassa och bank		19 172 145	128 494
		29 217 648	7 591 748
SUMMA TILLGÅNGAR		334 056 261	258 180 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	16		
Aktiekapital, 9 000 aktier		9 000 000	9 000 000
Reservfond		3 858 747	3 858 747
		12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital	16		
Balanserat resultat		27 484 726	27 776 185
Årets resultat		2 185 267	46 541
		29 669 993	27 822 726
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	17	3 905 700	5 266 817
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	10	8 338 191	8 338 191
		12 243 819	13 605 008
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		761 490	715 875
Övrig avsättning		690 548	
		1 452 038	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	229 500 000	170 500 000
Checkräkningskredit	19	0	7 527 266
		229 500 000	178 027 266
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 105 492	8 994 841
Övriga kortfristiga skulder		1 938 702	662 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	25 287 398	15 493 752
		48 331 529	25 151 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 056 261	258 180 970
<i>Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar i eget förvar</i>		<i>59 056 000</i>	<i>59 056 000</i>
<i>Ansvarsförbindelser - Fastigo</i>		<i>261 467</i>	<i>253 702</i>

Resultaträkning för våra olika verksamheter

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Städ		Elimineringar	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	57 297 760	54 771 707	57 297 760	54 771 707						
Övriga förvaltningsintäkter	26 538 332	26 610 174	657 018	505 343	17 247 905	17 763 516	10 070 541	9 798 708	-1 437 132	-1 457 393
Reparation och underhåll Kommun	7 150 000	7 036 000			7 150 000	7 036 000				
Balanserade medel	296 564	-1 664 540			573 489	-1 319 114	-276 925	-345 426		
Summa nettoomsättning	91 282 656	86 753 341	57 954 778	55 277 050	24 971 394	23 480 402	9 793 616	9 453 282		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-53 494 079	-54 515 144	-27 317 849	-28 885 813	-18 515 564	-18 337 383	-9 070 942	-8 725 845	1 410 276	1 433 897
Underhåll	-14 741 018	-16 129 117	-10 535 579	-13 233 051	-4 205 439	-2 896 066				
Fastighetsskatt	-1 158 644	-1 146 212	-1 158 644	-1 146 212						
Driftnetto	21 888 915	14 962 868	18 942 706	12 011 974	2 250 391	2 246 953	722 674	727 437		
Avskrivningar	-7 823 138	-7 399 797	-7 659 061	-7 209 194	-138 959	-162 411	-25 118	-28 192		
BRUTTORESULTAT	14 065 777	7 563 071	11 283 645	4 802 780	2 111 432	2 084 542	697 556	699 245	0	0
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 694 716	-4 490 185	-1 912 585	-1 751 278	-2 091 427	-2 041 907	-690 704	-697 000		
RÖRELSERESULTAT	9 371 061	3 072 886	9 371 060	3 051 502	20 005	42 635	6 852	2 245	0	0
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	272 514	145 227	272 514	145 227						
Finansiella kostnader	-7 910 214	-5 630 954	-7 910 213	-5 609 570	-20 005	-42 635	-6 852	-2 245	26 856	23 496
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	1 733 361	-2 412 841	1 733 361	-2 412 841	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	1 361 117	2 567 671	1 361 117	2 567 671						
Skatt	-909 211	-108 289	-909 211	-108 289						
ÅRETS VINST	2 185 267	46 541	2 185 267	46 541						

Noter med Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges. Belopp inom parentes avser jämförelseåret.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. För 2011 har vi valt att använda en funktionsindeldad resultaträkning till skillnad mot tidigare då det var en kostnadsslagsindeldad resultaträkning.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyror aviseras kvartalsvis i förskott. Periodisering sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förvaltningsersättning faktureras kvartalsvis i förskott. Periodisering sker så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år	2 %
Byggnader (Specialbyggnad)	33 år	3 %
Inventarier och maskiner	5 år	20 %

Varulager

Varulagret bestående av bränslelager och förråd av städmaterial är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet respektive verkligt värde.

Byggnader

Direkta kostnader avseende eget arbete har aktiverats och ingår i anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Företaget tillämpar BFNAR 2001:1, Inkomstskatter. Aktuell skatt är skatt som betalas eller erhålls avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas genom att temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter multipliceras med gällande skattesats, för närvarande 26,3 %.

Not 1

HYRESINTÄKTER	2011	2010
Bostäder brutto	48 204 253	45 816 506
Outhyrt	-131 106	-102 626
Kvarboenderabatter	-517 722	-494 927
Hyresrabatter m m	-27 224	-19 560
	47 528 201	45 199 393
Lokaler brutto	9 431 661	9 640 107
Outhyrt	-193 808	-431 312
Hyresrabatter m m	-1 116 704	-1 117 424
	8 121 149	8 091 371
Övrigt	1 648 410	1 480 943
Summa hyresintäkter	57 297 760	54 771 707
Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende		

Not 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2011	2010
Förvaltningsersättning	32 800 000	32 983 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	296 564	-1 664 540
Försäljning av tjänster, material mm	609 752	566 788
Återvunna kundförluster	40 586	64 355
Övriga sidointäkter	26 481	27 572
Vinst vid avyttringanläggningstillgångar	211 513	4 458
Summa övriga förvaltningsintäkter	33 984 896	31 981 634

Not 3

DRIFTKOSTNADER	2011	2010
Fastighetsskötsel	-16 429 749	-19 053 163
Reparationer	-8 539 233	-6 341 040
Vatten	-2 623 008	-2 932 956
Fastighetsel	-2 823 511	-2 854 242
Uppvärmning	-12 116 537	-12 989 356
Sophämtning	-1 291 700	-1 336 300
Övriga driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-9 670 341	-9 008 088
Summa driftkostnader	-53 494 079	-54 515 144

Not 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2011	2010
Lägenhetsunderhåll	-2 324 449	-2 350 699
Lokal underhåll	-3 937 658	-3 037 780
Fastighets underhåll	-8 478 911	-10 740 638
Summa underhållskostnader	-14 741 018	-16 129 117

Not 5

AVSKRIVNINGAR

	2011	2010
Byggnader	-7 554 896	-7 098 538
Inventarier	-268 242	-301 259
Summa avskrivningar	-7 823 138	-7 399 797

Not 6

CENTRAL ADMINISTRATIONS OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	2011	2009
i central administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd		
Personal och övriga kostnader	-4 694 716	-4 490 185
Summa övriga kostnader	-4 694 716	-4 490 185
I centrala administrationkostnader ingår ersättning till Ernst& Young		
- revision	-80 000	-73 422
- övriga konsultuppdrag	-80 000	-53 026

Not 7

FINANSIELLA INTÄKTER

	2011	2010
Ränteintäkter bank	162 836	1 079
Räntebidrag	1 939	12 898
Övriga intäkter	107 739	131 250
Summa finansiella intäkter	272 514	145 227

Not 8

FINANSIELLA KOSTNADER

	2011	2010
Räntekostnader på fastighetslån	-7 429 505	-5 077 803
Övriga finansiella kostnader	-480 709	-553 151
Summa finansiella kostnader	-7 910 214	-5 630 954
Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2011-12-31: 1,5 år (2010-12-31: 1,25 år)		

Not 9

SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT

	2011	2010
Aktuell skatt	863 596	64 054
Uppskjuten skatt	45 615	44 235
	909 211	108 289

Not 10

BYGGNADER OCH MARK

	2011	2010
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 154 125	348 233 502
Nyanskaffningar under året	41 082 347	26 920 623
Avyttringar	-626 046	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 610 426	375 154 125
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-123 894 471	-116 795 933
Avyttringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 554 896	-7 098 538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-131 449 367	-123 894 471
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	282 161 059	249 259 654
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	282 225 000	271 625 000
Mark	68 647 000	67 756 000
Summa taxeringsvärden	350 872 000	339 381 000
Uppskattat marknadsvärde	517 700 000	480 700 000

Not 11

MASKINER OCH INVENTARIER

	2011	2010
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 533 697	3 124 578
Försäljningar/Utrangeringar	-61 129	-124 397
Nyanskaffningar under året	449 169	533 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 921 737	3 533 697
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 832 278	-2 655 416
Försäljningar/Utrangeringar	61 129	124 397
Årets avskrivning enligt plan	-268 242	-301 259
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 039 391	-2 832 278
Redovisat värde vid årets slut	882 346	701 419
Leasingavgifter		
Tjänstebil, kopieringsmaskin	137 371	122 838
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	48 924	71 056
mellan 1 och 5 år	33 494	30 016

Not 12

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2011	2010
Stationsmästaren, Etapp 2 (Grönskär)	21 569 927	476 395
Husby gård (nybyggnation)	51 421	17 743
	21 621 348	494 138

Not 13

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2011	2010
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 30 aktier	30 000	30 000
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	70 000	70 000

Not 14

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2011	2010
HBV inestående återbäringsmedel	76 798	64 011
Förutbetalda leasingavgifter	27 062	0
	103 860	64 011

Not 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	430 206	400 628
Lokalhyra	188 387	184 793
Utbildning	160 462	
Cramo hyra paviljong	120 000	
Fjärrvärme dec	122 906	
Pågående kommunala projekt	102 416	283 661
Övriga poster	267 713	96 340
	1 392 090	965 422

Not 16

EGET KAPITAL

	2011	2010
Bundet eget kapital		
Aktiekapital, 9 000 aktier	9 000 000	9 000 000
Reservfond	3 858 747	3 858 747
	12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	27 822 726	28 146 185
Utdelning	-338 000	-370 000
Årets resultat	2 185 267	46 541
	29 669 993	27 822 726

Not 17

OBESKATTADE RESERVER

	2011	2010
Avsättn till periodiseringsfond tax 2006		2 431 117
Avsättn till periodiseringsfond tax 2007	1 720 000	1 720 000
Avsättn till periodiseringsfond tax 2009	1 115 700	1 115 700
Avsättn till periodiseringsfond tax 2012	1 070 000	
	3 905 700	5 266 817

Not 18

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2011	2010
Förfallotid inom 1 år	101 000 000	100 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	110 500 000	52 000 000
Förfallotid mellan 5 och 7 år	18 000 000	18 000 000
	229 500 000	170 500 000
Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2011-12-31: 1,5 år (2010-12-31: 1,25 år)		

Not 19

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2011	2010
Beviljad limit	35 000 000	35 000 000
Outnyttjad del av checkräkningskrediten	35 000 000	27 472 734
Utnyttjat kreditbelopp	0	7 527 266

Not 20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:		
Upplupna semesterlöner	1 033 672	1 085 872
Upplupna räntekostnader	1 096 760	585 133
Förutbetalda hyresintäkter	7 543 229	6 723 901
Pågående projekt Kommunhus	1 600 000	
KPA premier	404 698	393 630
Kreditavgift Söderköpings kommun	400 000	400 000
Förutbetald förvaltningsersättning	8 875 000	0
Övriga poster	4 334 039	6 305 216
	25 287 398	15 493 752

Not 21

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2011	2010
Medeltalet anställda	42	42
varav kvinnor	29	29
varav män	13	13
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	4,8%	3,2%
varav kvinnor	3,7%	2,1%
varav män	1,1%	1,1%
varav anställda 29 år och yngre	0,1%	0,2%
varav anställda mellan 30 - 49 år	3,6%	2,0%
varav anställda 50 år eller äldre	1,1%	1,0%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	53,9%	25,4%
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dgr eller mer		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD		
-Löner och ersättningar	951 343	892 590
-Sociala kostnader	418 396	404 613
-varav pensionskostnad	161 316	160 954
Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	13 443 934	12 709 742
-Sociala kostnader	4 758 496	4 793 780
-varav pensionskostnad	915 557	1 009 129
Summa	19 572 169	18 800 725
varav pensionskostnad	1 076 873	1 170 083
Andel kvinnor i styrelsen	43%	17%

VD har tjänstepensionsrätt i enlighet med ITP-planen. Enligt anställningsavtalet med bolagets VD gäller 3 mån uppsägningstid från VD:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Kassaflödesanalys

tkr	NOT	2011-01-01– 2011-12-31	2010-01-01– 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 397 916	3 118 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		7 823 138	7 399 797
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier		-282 958	0
Omklassificering pågående nyanläggningar		494 138	0
Förändring avsättningar		690 548	0
		18 122 782	10 518 090
Erhållen ränta		217 704	84 900
Erlagd ränta		-7 908 274	-5 641 990
Erhållen utdelning		26 015	23 933
Betald inkomstskatt		-863 596	-64 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 594 631	4 920 879
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av varulager		64 332	-31 076
Ökning av fordringar		-2 784 881	-2 029 000
Förändring av kortfristiga skulder		23 318 544	-8 604 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 192 626	-5 743 197
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-63 243 950	-27 054 000
Försäljning av inventarier		1 000 090	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 243 860	-27 054 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		59 000 000	0
Amortering av skuld		0	20 037 000
Förändring av långfristiga fordringar		-39 849	0
Utbetald utdelning		-338 000	-370 000
Förändring av utnyttjad checkräkningskredit		-7 527 265	7 527 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		51 094 886	27 194 265
Årets kassaflöde	42	19 043 652	-5 602 932
Likvida medel vid årets början		128 494	5 730 000
Likvida medel vid årets slut		19 172 146	127 068
		0	-1 426

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står	
- balanserat vinstmedel från föregående år	27 484 726 kr
- årets resultat	2 185 267 kr
Totalt	29 669 993 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:
att utdela 321 000 kronor
att i ny räkning överföra 29 348 993 kronor

Söderköping den 2 februari 2012



Dag Hermelin
Ordförande



Peter Karlström
Vice ordförande



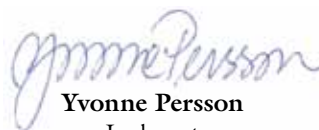
Bo Pettersson
2:e Vice ordförande



Inger Broddegård
Ledamot



Nina Gad-Burgman
Ledamot



Yvonne Persson
Ledamot

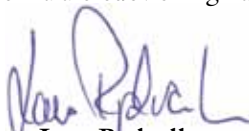


Bengt-Ove Karlsson
Ledamot



Torbjörn Olsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 1 mars 2012



Lars Rydwall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Ramunderstaden AB för 2011-01-01–2011-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12-29.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden AB finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 1 mars 2012


Lars Rydval
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi har granskat verksamheten i Ramunderstaden AB under 2011. Granskningen har gjorts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, fullmäktiges ägardirektiv och god revisionssed.

Vi har i rimlig grad försäkrat oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi har granskat att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för att uttala att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt. Vi finner ingen anledning till anmärkning mot styrelseledamöterna eller verkställande direktör.

Söderköping 1 mars 2012



Kjell Eriksson



Leif Brusman



Gunilla Viberg

Uthyrningsbara objekt 2011-12-31

Kst	Område	Bostadslägenheter							Kr/ kvm	Lokaler		Källarlokal		P-platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Kr		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Car- port
10	Kullborg	15 635	222	48	62	77	35	13 431 002	859	397	4	1 061	66	116	52	30	
14	Alboga	8 528	117	14	52	32	19	7 859 632	922	95	1			71	4		47
15	Näset/Dagis									384	1						
16	Skogshem									444	2						
17	Stationsmästaren	2 616	38		10	14	14	3 326 523	1 272					23	16		
20	Husby backe */	23 726	318	19	145	108	46	18 976 854	800	310	1			171	22	138	
23	Blå Porten	2 658	49	18	27	4		2 421 658	911	1 706	2			2	11	5	
24	Birkagården									2 490	2						
25	Vimman	893	24	23	1			766 356	858			359	7				
40	Aspgården	1 316	23	9	12	2		1 333 903	1 014	902	1						
45	Svedjevägen	830	12		6	6		704 575	849							12	
Summa		56 201	803	131	315	243	114	48 820 503	869	6 728	14	1 420	73	383	105	185	47







Box 78 / Hamragatan 3 / 614 22 Söderköping
Telefon 0121-196 00 / Fax 0121-196 29
www.ramunderstaden.se