



Årsredovisning 2012



VD HAR ORDET	3	11	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FEM ÅR I SAMMANDRAG	4	14	RESULTATRÄKNING
VERKSAMHETSOMRÅDEN MED SYNERGIEFFEKTER	5	15	BALANSRÄKNING
NYA BOSTÄDER.....	8	16	KASSAFLÖDESANALYS
KOMMUNALA FASTIGHETSPROJEKT ...	10	18	NOTER
		24	VINSTDISPOSITION
		25	REVISIONSBERÄTTELSE
		26	GRANSKNINGSRAPPORT
		27	UTHYRNINGSBARA OBJEKT



Söderköping fortsätter växa

Under 2012 ökade befolkningen i Söderköping med cirka hundra personer. Jag tror att Ramunderstaden har varit en viktig aktör i utvecklingen. Vi har sedan 2010 producerat knappt sextio nya bostäder och under 2013 färdigställer vi ytterligare sexton stycken.

Eftersom intresset för moderna, tillgängliga och trygga bostäder fortsätter att vara stort satsar vi på fler nyproduktionsprojekt. Efter Lantmannen står nu Vikingavallen på tur, där vi de närmaste åren räknar med att bygga ett 80-tal bostäder.

För att vi ska kunna ha en fortsatt långsiktighet i bostadsbyggandet behöver vi detaljplaner. Därför är det bra att Söderköpings kommun nu uppdaterar översiktplanen så att planeringen kan fortsätta efter Vikingavallen.

Jag ser främst tre faktorer som har gjort det möjligt för Ramunderstaden att bygga de nya bostäderna och att få samtliga uthyrda. Styrelsen har en långsiktig plan, vi har rätt kompetens inom företaget och har arbetat med upphandlingar för att hålla ner produktionskostnaderna.

Höga produktionskostnader är ett bekymmer eftersom hyresgäster enbart är intresserade av attraktiva lägenheter om de kommer med en lika attraktiv, och motiverad, hyra. Det är glädjande att Sveriges Allmännyttiga

Bostadsföretag (SABO) har gjort två ramupphandlingar. Ett för hyreshus i 2–4 våningar och ett för hyreshus i 5–8 våningar. Det pressar produktionskostnaderna ytterligare och ger oss alternativ.

I många mindre kommuner sköts fastighetsförvaltningen i det kommunala bolaget. Därför tycker jag att det är positivt att Teckal-undantaget till Lagen om offentlig upphandling (LOU) blev permanentat. I Söderköping förenklar det arbetet för kommunen så att de även framöver kan använda Ramunderstadens fastighetsförvaltning och fastighetskompetens. Jag är säker på att vi har många synergieffekter att vinna när projekt och förvaltning tillåts arbeta tillsammans. Inte minst för att få till en långsiktig kvalitet och nytta för alla kunder och hyresgäster.

Jag vill tacka vår duktiga personal för ett gott samarbete under året och ser fram mot nya utmaningar tillsammans med er.

Torbjörn Olsson

VD, Ramunderstaden AB

5 år i sammandrag

Ramunderstadens huvudfokus är hyresbostäder, men vi är också Söderköpings kommuns samlade fastighets- och lokalvårdskompetens. Förutom bostads- och lokalförvaltning är nyproduktion och fastighetsprojekt en betydande del av verksamheten. Tack vare det kommunala uppdraget kan vi satsa långsiktigt.

NYCKELTAL		2012	2011	2010	2009	2008
Redovisad uthyrningsbar yta, kvm		63 166	62 929	61 094	59 996	59 996
Årsarbetare		43	42	42	41	39
Nettoomsättning, kkr		101 979	91 188	86 753	90 364	83 969
Hyresbortfall bostäder, %		0,3	0,3	0,3	0,6	0,4
Omflyttning per år totalt, %		17	18	19	20	17
Reparationer/underhåll, kr/kvm		255	230	268	273	198
Driftnetto (hela företaget), kkr		25 024	21 794	14 963	15 960	22 042
Resultat, kkr		6 430	2 185	47	740	2 540
Direktavkastning bokfört värde, %	1	7,3	7,2	5,7	6,8	8,3
Direktavkastning marknadsvärde, %	2	3,8	4,1	3,0	3,4	4,1
Fastigheter, bokfört värde, kr/kvm		4 683	4 217	3 785	3 559	3 765
Investeringar fastigheter, kkr		46 497	62 078	27 415	10 777	378
Räntetäckningsgrad, %	3	199	119	55	84	139
Genomsnittlig skuldränta, %	4	2,9	3,2	2,7	3,8	3,9
Likviditet, %		80	61	30	31	29
Soliditet, %	5	16	15	20	22	23

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

Verksamhetsområden med synergieffekter

En projektorganisation, tre olika verksamhetsområden och tre plånböcker.

Med synergjin som grund siktar vi på att utveckla och förvalta framtidens boende.

Ramunderstadens uppdrag är att förverkliga kommunens bostadsutveckling genom att äga och tillhandahålla goda bostäder – i huvudsak hyresrätter – i Söderköpings kommun. I vår affärsidé visar vi att det inte enbart handlar om fysiska ytor utan även om människorna som bor där.

Vi ska skapa livskvalitet för hyresgästerna genom att utveckla, bygga och förvalta framtidens hyreslägenheter anpassade för livets olika skeden och behov. Vi ska ha kompetens och engagemang för våra kunder. Med egen personal får vi närhet och personlighet som ger hyresgästerna livskvalitet. Därför är det en självklarhet att hyresgästerna är med och påverkar bolaget genom boinflytande. Vi är också Söderköpings kommuns fastighets- och lokalvårdskompetens.

Ramunderstaden har tre verksamhetsområden: egna hyresfastigheter, kommunala fastigheter och lokalvård. Dessutom har vi en egen fastighetsprojektorganisation som sköter om våra byggprojekt.

Storlek ger flexibilitet

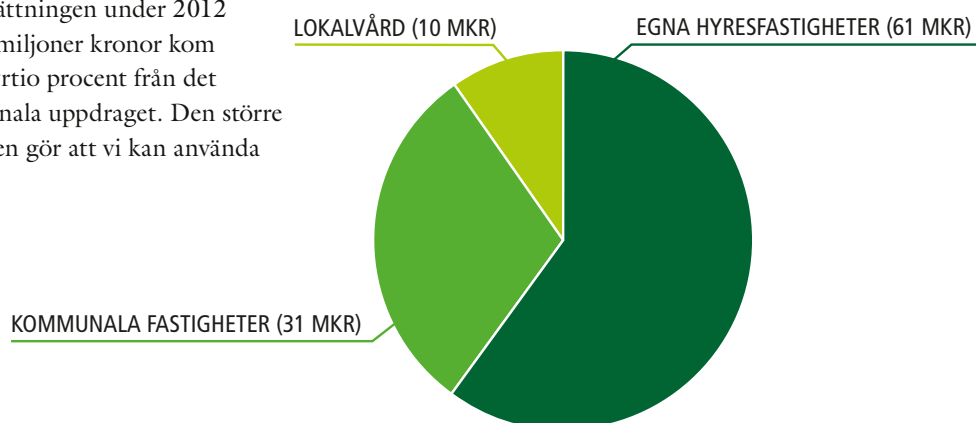
Av omsättningen under 2012 på 102 miljoner kronor kom totalt fyrtio procent från det kommunala uppdraget. Den större kostymen gör att vi kan använda

personal mer effektivt och låta verksamhetsområden samverka och dra nytta av varandra. Lösningen ger inte enbart Ramunderstaden fördelar utan skapar också en kostnadseffektiv lösning för kommunen. Vi har en större, egen fastighetsförvaltning med fastighetschef och byggnadschef. Där arbetar vi med en decentraliserad organisation, vilket leder till både ökad effektivitet och mer engagerade medarbetare.

Tack vare det samlade uppdraget kan vi bättre uppfylla kommunens behov och vara delaktiga ända från planering, vidare till utredning och upphandling, till genomförande och uppföljning.

Minskad korttidssjukfrånvaro

Vi arbetar mycket med friskvård och utbildning. En nyhet för 2012 är att personalen har genomgått ergonomiutbildningar, vilket gett oss både ett bättre arbetsklimat och nöjdare medarbetare. Förändringen går bland annat att se i en minskad korttidssjukfrånvaro.





Egna hyresfastigheter

Under året har vi gjort mindre underhållsprojekt, som den yttre ommålningen av Alboga, och arbetat vidare med projekten Stationsmästaren, Lantmannen och Vikingavallen.

Vi har gjort mer omfattande renoveringar, som den av Kullborg som blir färdig under 2013. Området har genomgått en rejäl uppfräschning, inte minst av utemiljön. Vi har bland annat byggt cykelställ och nya uteplatser med bänkar, lagt kantstenar och anlagt nya gångvägar, planterat buskar, installerat ny utebelysning och bytt dränering. I vissa av husen har vi också gjort stora förbättringar av tillgängligheten genom att exempelvis installera hissar. Det som märks tydligast för hyresgästerna är de utökade och inglasade balkongerna och trädäcken på bottenvåningen.

Under 2012 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 61 miljoner kronor.

Kommunala fastigheter

Inom den kommunala fastighetsförvaltningen arbetar vi med normal fastighetsförvaltning (exklusive yttre skötsel) på totalt 72 118 kvadratmeter. Förutom löpande fastighetsförvaltning bistår vi kommunens fastighetsansvarige med fastighetsutredningar och ansvarar också för investeringsprojekt. Med egen spetskompetens och bredd blir vi både kommunens fastighetsexperten samtidigt som vi kan få ett mer lönsamt, effektivt och långsiktigt bolag.

För närvarande pågår en fastighetsutredning inom kommunen vilket kan innebära nya rutiner och även en omfördelning av driftkostnader.

Det kommunala fastighetsuppdraget uppgick under 2012 till knappt 31 miljoner kronor, varav 11 miljoner kronor var underhåll.

Lokalvård

Vi utför lokalvård i kommunens lokaler och det är också inom detta verksamhetsområde vi har vår största personalstyrka. Ramunderstaden utför lokalvård i de kommunala lokalerna enligt uppdragsbeskrivning och ersättningen planeras i den kommunala budgetprocessen.

Tack vare att vi har både lokalvårdare och fastighetsvårdare anställda inom samma bolag får vi ett effektivare arbetssätt. Lokalvårdare upptäcker och rapporterar tidigt in fel och brister i fastigheterna och minimerar därmed renoveringskostnaderna. Resultatet blir en bättre miljö för alla.

Under året vidareutvecklade vi våra rutiner för kvalitetskontroll. Vi genomför regelbundna möten och uppföljningar med kommunala förvaltningschefer, där vi går igenom ronderingsprotokoll och kundundersökningar.

Lokalvårdsuppdragen uppgick till drygt 10 miljoner kronor under 2012.



Hyresgäster

Vi arbetar aktivt med boinflytande genom en kommitté som träffas fyra gånger varje år. Vid träffarna möts representanter för alla bostadsområden, Hyresgästföreningen och personal från Ramunderstaden. Tanken är att skapa större engagemang hos hyresgästerna och visa att de är en viktig del i – och även kan påverka – sitt eget boende. Inför större renoveringar diskuterar vi olika alternativ. Vi gör också rundvandringar efter genomförda renoveringar för att se vad vi har gjort och samtidigt ta emot synpunkter på ännu fler förbättringar.

Under 2012 publicerade vi det första numret av vårt nyhetsblad – Ramunderbladet – som blev väldigt uppskattat. På www.ramunderstaden.se fortsätter vi att publicera exempelvis nyheter, lediga lägenheter och akuta servicemeddelanden som berör hyresgästerna.

Den största nyheten under 2013 blir att vi i mars öppnar en bobutik på Margaretagatan, dit även administration, ekonomi och lokalvård flyttar. Där får vi mer exponeringsyta i egna lokaler för att visa upp kommande projekt. Fastighetskontoret flyttar till nya lokaler vid Husby Backe.

Teknik och miljö

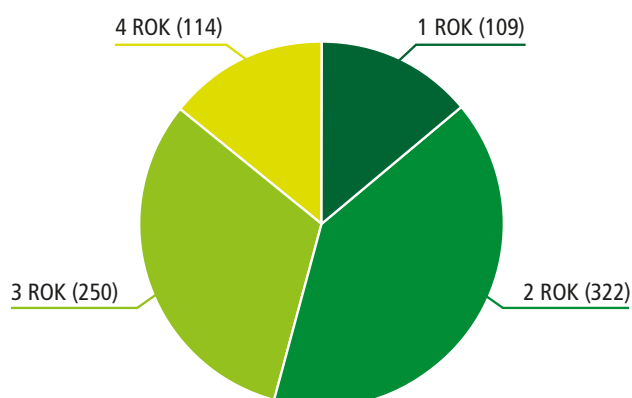
Ramunderstaden deltar i kommunens arbete med att ta fram en ny miljö- och energiplan. Vi håller även på med mer specifika miljöprojekt.

I Östra Ryd utvärderar vi tillsammans med Söderköpings kommun en miljövänligare lösning för uppvärmning av våra fastigheter. Förra året konverterade vi två anläggningar från vanlig eldningsolja och diesel till den mer koldioxidneutrala rapsoljan.

I Snöveltorps förskola har vi installerat solceller för att se hur mycket energi vi kan spara. Vi vill också se om tekniken är intressant nog att använda i andra fastigheter.

Fördelning lägenheter

Totalt 795 stycken





Nya bostäder

Under 2012 färdigställde vi de sista 16 lägenheterna på Stationsmästaren. Vi tog även det första spadtaget för kvarteret Lantmannen och påbörjade planeringsarbetet av nya bostäder på Vikingavallens grusplan.

Söderköpings kommun har ambitionen att växa. Vårt uppdrag är att främja det genom att bygga nya bostäder.

Ramunderstaden bygger idag fler bostäder än någonsin tidigare eftersom det finns en efterfrågan på hyreslägenheter i Söderköping. Det syns tydligt bland våra 250 aktiva intresseanmälningar och att tio procent av intressenterna behöver en lägenhet snabbt.

De flesta som har anmält intresse är äldre människor som vill lämna villan och flytta till en bekvämare hyresrätt. Det gör att fler villor blir tillgängliga för barnfamiljer, både från kommunen och utifrån, och skapar en positiv flyttkarusell.

Stationsmästaren

Området Stationsmästaren intill E22 i Söderköping erbjuder nu 54 hyreslägenheter. I februari 2012 avslutade vi projektet genom att färdigställa de sista 16 lägenheterna. Den sista etappen är av typen Moderna Hus, från Skanska. Det är ett prefabricerat koncept som bygger på färdiga konstruktioner, vilket ger kortare produktionstid och är ett

kostnadseffektivt byggnadssätt. Husen är dessutom Svanenmärkta. Det innebär bland annat att energianvändningen ligger minst 25 procent under Boverkets byggregler och att materialen är godkända ur ett miljöperspektiv.

De ljusa lägenheterna har högt i tak, öppna planlösningar, stora fönster och inglasade balkonger.

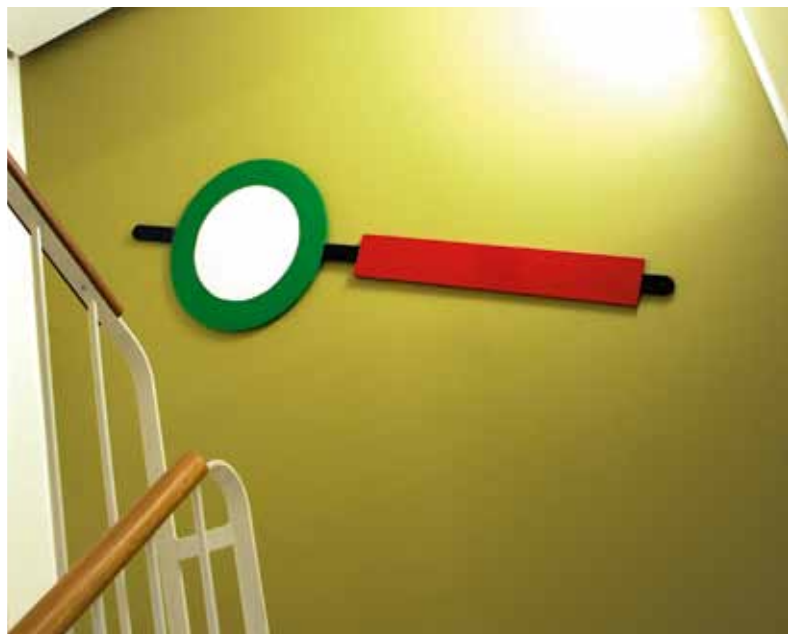
Intresset har varit mycket stort och samtliga lägenheter var uthyrda innan de stod redo för inflyttning.

Lantmannen

I september 2012 tog vi det första spadtaget för kvarteret Lantmannen, vid Husby gård. Vi bygger ljusa enplansradhus med vit träpanel. Totalt skapar vi 16 nya hyreslägenheter i markplan: åtta trerumslägenheter på 76 kvadratmeter och lika många fyrrumslägenheter på 94 kvadratmeter.

Varje lägenhet får tvättmaskin, torktumlare och en egen uteplats. I närheten finns parkeringsplatser med eller utan eluttag, en miljöstation och en gemensamhetslokal.

Inflyttning är beräknad till 1 maj 2013.

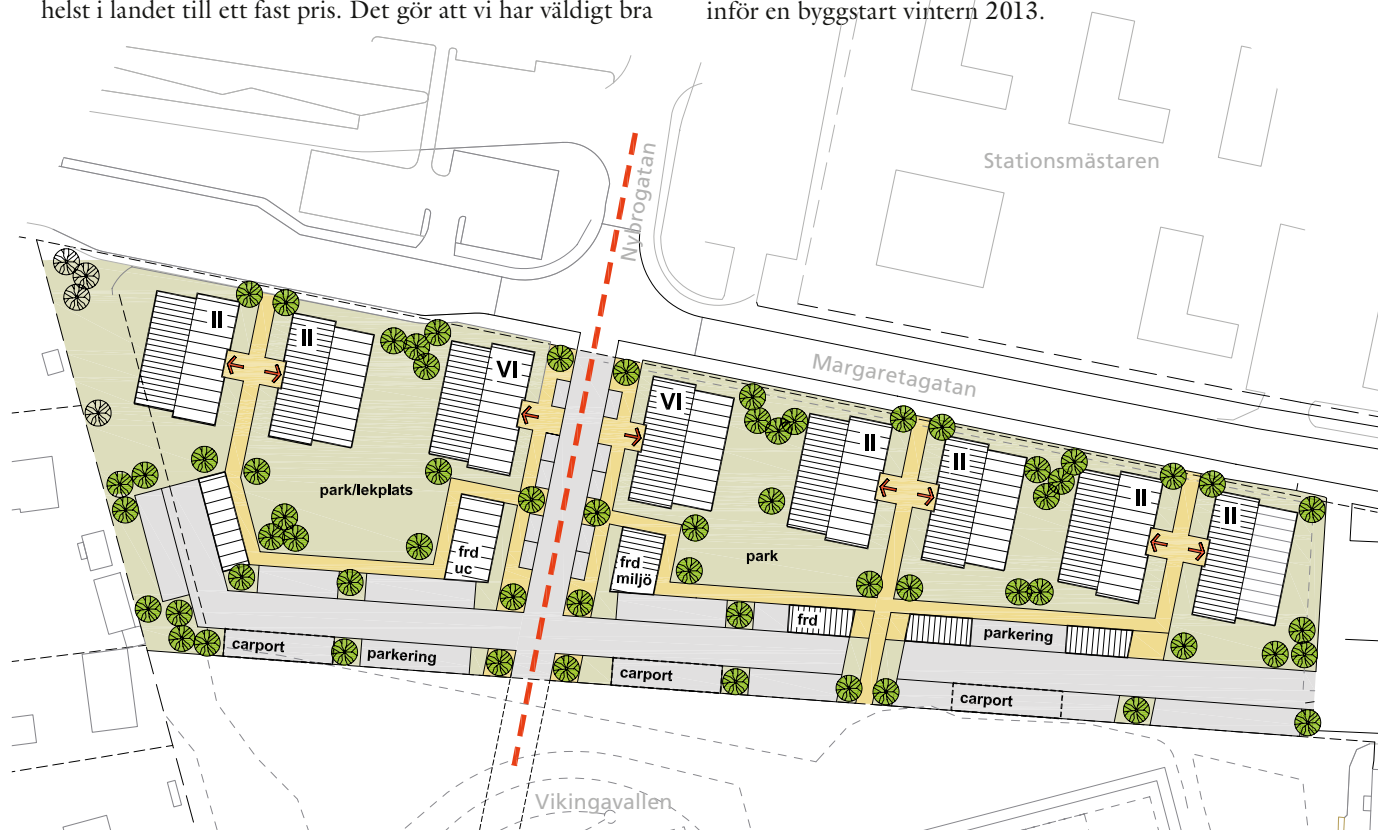


Vikingavallen

Vi planerar för att bygga ett 80-tal nya hyreslägenheter på Vikingavallens grusplan i Söderköping. Planen är att de bland annat ska vara av typen kombohus, som SABO erbjuder. Fördelen med SABO:s kombohus är många. De har hiss, låg energiprestanda och kan uppföras var som helst i landet till ett fast pris. Det gör att vi har väldigt bra

koll på kostnaderna hela vägen. De nya lägenheterna kommer att ligga längs Margaretagatan och mot idrottsplatsen Vikingavallen.

Det kommunala detaljplanarbetet pågår och beräknas vara klart juni 2013. Därefter kan vi göra upphandlingar inför en byggstart vintern 2013.





Kommunala fastighetsprojekt

Under 2012 hjälpte vi Söderköpings kommun att för första gången på tjugo år bygga en ny förskola. Vi påbörjade också helrenoveringen av Björkbackens skola och förstudien inför planerna på att uppföra en ny räddningsstation.

I Ramunderstadens uppdrag ingår att underhålla kommunens fastigheter. Vi sköter den långsiktiga planeringen av underhåll, investeringar och ombyggnadsprojekt. Inom företaget erbjuder vi även en fastighetsprojektorganisation åt både Söderköpings kommun och oss själva. Genom att ha det samlade fastighetsuppdraget kan vi fullt ut fokusera på fastigheter medan kommunen behåller det större ansvaret och helhetssynen. Det nära samarbetet skapar också en kostnads- och tideffektiv dialog där kommunen berättar om sina lokalbehov och vi föreslår lösningar.

Snöveltorp

Söderköpings kommun satsade under 2012 i en expansiv del av kommunen och byggde för första gången på tjugo år en ny förskola. Här finns nu ljusa, luftiga lokaler i en förskola utan avdelningar – där barnen kan röra sig fritt i hela huset. Utomhus kan barnen leka i sandlådor och cykla omkring. Eftersom förskolan ligger intill skogen är en stor del av gården naturtomt.

Uppdraget att bygga skolan gick till Ramunderstaden som genomförde det i nära samarbete med NCC,

Söderköpings kommun och skolpersonal. Invigningen ägde rum 12 september.

Björkbacken

Björkbackens skola var under flera år en provisorisk skola där lokalerna inte räckte till. Vi har nu fått uppdraget att helrenovera skolbyggnaden och bygga till nya lokaler, trapphus och installera en hiss. När skolan står redo för inflyttning hösten 2013 är det en miljöklassad byggnad som möter elever och lärare.

Ny räddningsstation

I maj 2012 fick Ramunderstaden – tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen och räddningstjänsten – i uppdrag att göra en förstudie inför planerna på att uppföra en ny räddningsstation. Det handlar om att uppdatera den äldre förstudien med ny geografisk plats och ambulansplatser. Förstudien kommer att redovisas i början av 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB (org.nr. 556450-5898) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20120101–20121231. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

Egna fastigheter

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 795 (803) lägenheter om 56 438 (56 201) kvadratmeter och 16 (14) lokaler om 7 806 (6 728) kvadratmeter. Av de 795 lägenheterna är 72 stycken kommunala äldreboenden. Av bolagets lägenheter var vid årsskiftet inga bostäder (2) lediga för uthyrning. Kostnaden för hyres- och lokalbortfallet var under året 318 215 (324 914) kronor.

Förvaltningsuppdrag

Kommunala fastigheter

Sedan 1993 har Ramunderstaden ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar 14 (14) kommunägda lägenheter om 1 428 (1 428) kvadratmeter och 72 118 (71 234) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift och underhåll.

Lokalvård

Av bolagets personal finns 30 fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på cirka 40 300 kvadratmeter, där ytorna städas utifrån avtalad nivå. För att värna om miljön använder vi oss av miljömärkta rengöringsmedel och gör kontinuerliga förbättringar av arbetsmetoder och städrutiner.

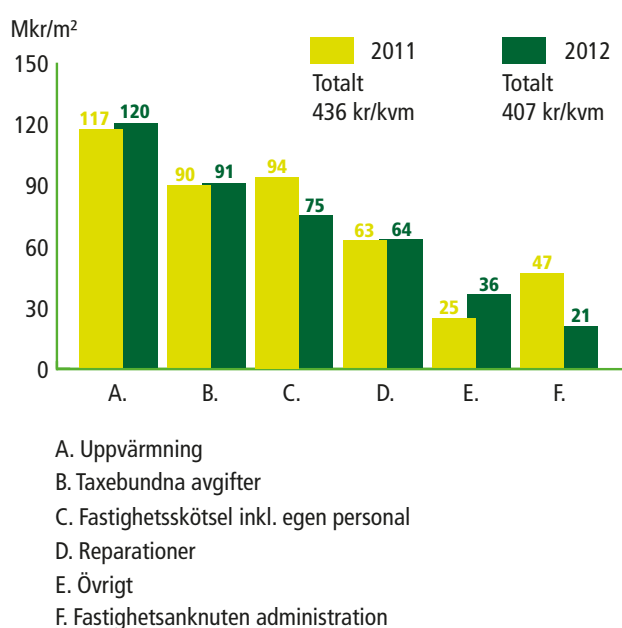
Marknad och hyror

Befolkningen i Norrköping och Söderköping har vuxit under 2012 och det ökar efterfrågan på bostäder i kommunerna. Ramunderstaden har under 2012 haft alla lägenheter uthyrda och intresset för nyproducerade lägenheter är stort. Företaget kan i de flesta fall erbjuda nya hyresgäster en lägenhet inom sex månader. Omflyttningen har minskat något och är cirka 17 (18) procent.

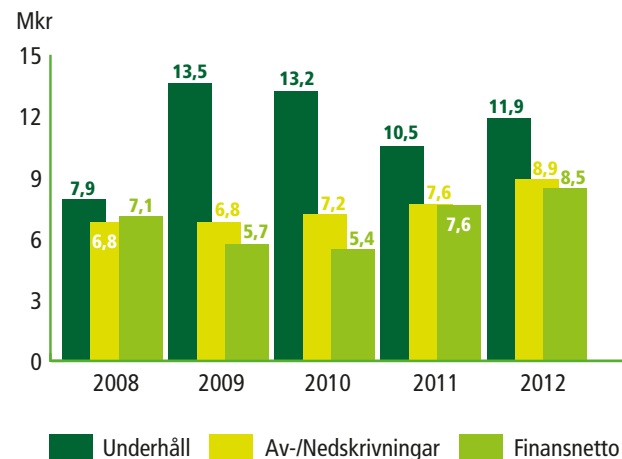
Företaget använder ett kösystem för nyproducerade lägenheter och aktiva intresseanmälningar till det övriga beståndet.

Hyreshöjningen för 2013 blev 2,15 (1,96) procent. Under året sålde vi fastigheten Vimman.

Driftskostnader egna hyresfastigheter



Underhåll och kapitalkostnader egna hyresfastigheter



Personal och organisation

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 43 (42). Medelåldern är 49 (49) år – 51 (50) år för män och 48 (48) år för kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 5,7 (4,8) procent och andelen långtidssjukskrivna har ökat till 3,6 (2,6) procent. Korttidsfrånvaron fortsätter att minska tack vare satsningen på friskvård.

Styrelsens sammansättning

Dag Hermelin, ordförande, Peter Karlström, 1:e vice ordförande och Bo Pettersson, 2:e vice ordförande. Ledamöter: Inger Broddegård, Nina Gad-Burgman, Yvonne Persson och Bengt-Ove Karlsson.

Revisorer

Lekmannarevisorer är valda av kommunfullmäktige: Kjell Eriksson, Leif Brusman och Gunilla Viberg. Suppleanter Ulla Johansson och Maria Karnebring.

Verkställande direktör

Torbjörn Olsson.

Framtiden

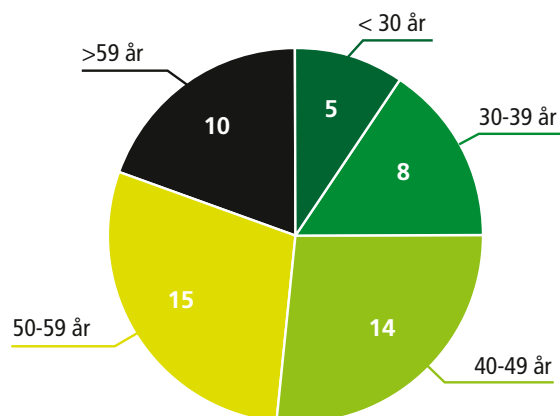
Enligt affärsplanen har vi som mål att nyproducera 15–20 bostäder per år. Under 2012 skapade vi 16 nya lägenheter i och med färdigställandet av Stationsmästaren. Under 2013 kommer vi att skapa ytterligare 16 bostäder i det nya området Lantmannen. Sedan kommer Vikingavallen, där vi har skrivit ett markanvisningsavtal med kommunen. Totalt räknar Ramunderstaden med att producera ett 80-tal nya bostäder de närmaste fyra åren.

Under 2012 växte Norrköping med cirka 1 500 invånare och Söderköping med omkring 100. Eftersom nyproduktionen inte sker i samma takt fortsätter efterfrågan på bra bostäder att vara stabil. Därför ser vi ljus på framtiden för hyreslägenheter i Söderköping.

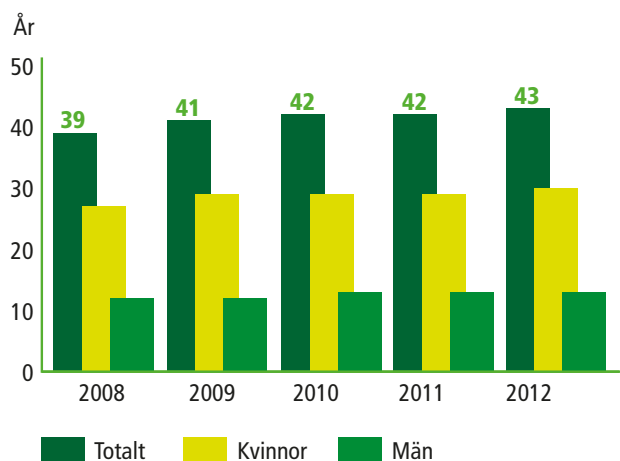
Omvärld

Den 1 januari 2014 kommer vi att behöva anpassa vår bokföring till nya K3-regler. Den stora förändringen för oss är att vi ska göra komponentavskrivning samt att underhållsbegreppet förändras. Konsekvenserna kan bli högre driftnetton och högre kapitalkostnader. Detta ska vi fördjupa oss i under året.

Personalens åldersammansättning



Medeltal årsarbetare



Permanentat undantag

Tack vare att Teckal-undantaget i Lagen om offentlig upphandling (LOU) blev permanentat kan Söderköpings kommun på ett enkelt sätt även framöver använda Ramunderstadens fastighetsförvaltning och fastighetskompetens. Det är positivt för alla eftersom vi kan fortsätta att vara en långsiktig partner till kommunen.

Kontorsflytt

Under det första halvåret 2013 flyttar vi från nuvarande lokaler. Vi har valt att öppna en bobutik på Margaretagatan där vi placerar administration, ekonomi och lokalvård. Fastighetskontoret flyttar till Husby Backe.

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 %	507
Vakansgrad bostäder	+ - 10 lgh	638
Ränteförändring fastighetslån	+ - 1 %	440
Taxebundna kostnader	+ - 1 %	139

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sabo (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) samt Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Vi är dessutom medlem i HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.)

Årets resultat

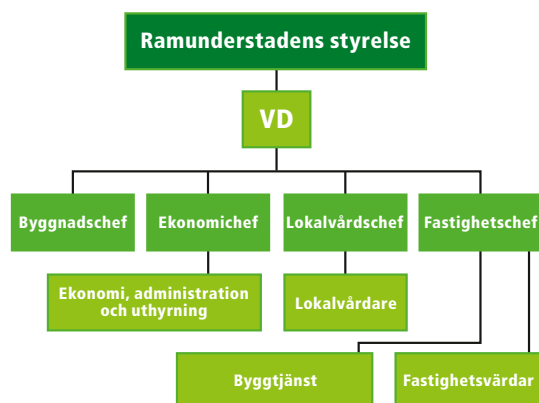
Årets resultat uppgår till 6 430 356 (2 185 000) kronor. Reparations- och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 16,1 (14,4) miljoner kronor.

Resultatet från de förvaltade fastigheterna och lokalvårdsuppgifterna periodiseras över åren. Förvaltningsuppgifterna visar ett balanserat underskott och lokalvårdsuppgifterna ett balanserat överskott.

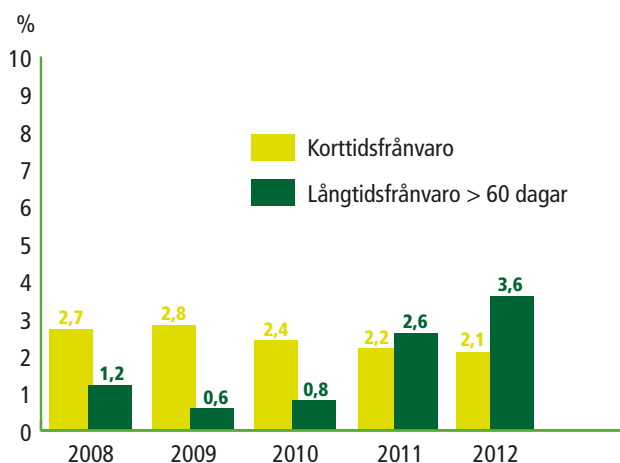
Enligt en ny lag, som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, har vi numera direktavkastningskrav baserat på marknadsvärden. Direktavkastningen uppgår till 3,8 (jämfört med målet 3,02) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 15,9 (15,4) procent.

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

Organisation



Sjukfrånvaro



Resultaträkning per 31 december 2012

	Not	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	61 328 278	57 297 760
Övriga förvaltningsintäkter	2	40 651 065	33 890 297
Summa nettoomsättning		101 979 343	91 188 057
DRIFTNETTO			
Drift	3	-52 391 028	-53 494 079
Underhåll	4	-23 340 537	-14 741 018
Fastighetsskatt		-1 223 843	-1 158 644
Driftnetto		25 023 935	21 794 316
Avskrivningar	5	-9 116 479	-7 823 138
Bruttoresultat		15 907 456	13 971 178
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	6	-4 314 058	-4 694 716
Resultat vid försäljning av fastighet	7	5 693 410	94 599
Rörelseresultat		17 286 808	9 371 061
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	8	174 967	272 514
Finansiella kostnader	9	-8 686 745	-7 910 214
Resultat efter finansiella kostnader		8 775 029	1 733 361
Bokslutsdispositioner	20	-480 000	1 361 117
Skatt	10	-1 864 673	-909 211
ÅRETS VINST		6 430 356	2 185 267

Siffrorna är angivna i kronor.

(För Ramunderstadens olika verksamheter se sidan 17.)

Balansräkning

per 31 december 2012

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	306 015 319	282 161 059
Inventarier och maskiner	12	1 442 675	882 346
Pågående ny- och ombyggnader	13	13 736 706	21 621 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	70 000	70 000
Långfristiga fordringar	15	82 172	103 860
		321 346 871	304 838 613
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		206 342	158 754
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		199 953	164 933
Fordringar Söderköpings kommun	16	6 545 992	8 260 505
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	17	34 993 394	19 155 474
Övriga fordringar		309 077	291 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	850 063	1 169 674
Kassa och bank		4 555	16 671
		43 109 377	29 217 648
SUMMA TILLGÅNGAR		364 456 248	334 056 261
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
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	19		
Balanserat resultat		29 348 993	27 484 726
Årets resultat		6 430 356	2 185 267
		35 779 349	29 669 993
Summa eget kapital		48 638 096	42 528 740
Obeskattade reserver	20		
Periodiseringsfonder		4 385 700	3 905 700
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		12 723 891	12 243 891
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		638 729	1 452 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	248 500 000	229 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 580 908	20 315 362
Skulder Söderköpings kommun	22	17 571 078	16 196 799
Övriga kortfristiga skulder		9 182 991	1 938 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 620 554	9 880 729
		53 955 531	48 331 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 456 248	334 056 261
Ställda säkerheter – Fastighetsinteckningar i eget förvar		59 056 000	59 056 000
Ansvarsförbindelser – Fastigo		257 410	261 467

Kassaflödesanalys

kr	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 286 807	9 397 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	9 116 479	7 823 138
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	-5 815 410	-282 958
Omklassificering pågående nyanläggningar		494 138
Förändring avsättningar	-690 548	690 548
	19 897 328	18 122 782
Erhållen ränta	137 523	217 704
Erlagd ränta	-8 686 745	-7 908 274
Erhållen utdelning	37 443	26 015
Betald inkomstskatt	-1 987 434	-863 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 398 115	9 594 631
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av varulager	-47 588	64 332
Ökning av fordringar	-13 856 256	-29 467 620
Förändring av kortfristiga skulder	5 623 940	23 318 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 118 211	3 509 887
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47 552 363	-63 243 950
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 100 000	1 000 090
Omklassificering pågående nyanläggningar	21 621 348	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 831 015	-62 243 860
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 000 000	59 000 000
Förändring av långfristiga fordringar	21 688	-39 849
Utbetald utdelning	-321 000	-338 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 700 688	58 622 151
Årets kassaflöde	-12 116	-111 822
Likvida medel vid årets början	16 671	128 494
Likvida medel vid årets slut	4 555	16 671
Likvida medel på Söderköpings kommuns underkonto i Swedbank	34 993 395	19 155 474
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)	35 000 000	35 000 000
Disponibla medel	69 997 950	54 172 145

Resultaträkning för våra olika verksamheter

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Städ		Eliminerings	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	61 328 278	57 297 760	61 328 278	57 297 760						
Övriga förvaltningsintäkter	26 972 847	26 443 733	781 948	562 419	17 512 617	17 247 905	10 102 421	10 070 541	-1 424 138	-1 437 132
Reparation och underhåll kommun	13 500 000	7 150 000			13 500 000	7 150 000				
Balanserade medel	178 218	296 564			308 695	573 489	-130 477	-276 925		
Summa nettoomsättning	101 979 343	91 188 057	62 110 226	57 860 179	31 321 311	24 971 394	9 971 944	9 793 616		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-52 391 028	-53 494 079	-26 634 062	-27 317 849	-17 592 360	-18 515 564	-9 551 256	-9 070 942	1 386 650	1 410 276
Underhåll	-23 340 537	-14 741 018	-11 983 876	-10 535 579	-11 356 662	-4 205 439				
Fastighetsskatt	-1 223 843	-1 158 644	-1 223 843	-1 158 644						
Driftnetto	25 023 935	21 794 316	22 268 446	18 848 107	2 372 289	2 250 391	420 688	722 674		
Avskrivningar	-9 116 479	-7 823 138	-8 921 173	-7 659 061	-166 909	-138 959	-28 397	-25 118		
Bruttoresultat	15 907 456	13 971 178	13 347 273	11 189 046	2 205 380	2 111 432	392 291	697 556	0	0
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 314 058	-4 694 716	-1 753 875	-1 912 585	-2 177 888	-2 091 427	-382 295	-690 704		
Resultat vid försäljning av fastighet	5 693 410	94 599	5 693 410	94 599						
Rörelseresultat	17 286 808	9 371 061	17 286 808	9 371 061	27 492	20 005	9 996	6 852	0	0
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	174 967	272 514	174 967	272 514						
Finansiella kostnader	-8 686 745	-7 910 214	-8 686 745	-7 910 214	-27 492	-20 005	-9 996	-6 852	37 488	26 857
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	8 775 029	1 733 361	8 775 029	1 733 361	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-480 000	1 361 117	-480 000	1 361 117						
Skatt	-1 864 673	-909 211	-1 864 673	-909 211						
ÅRETS VINST	6 430 356	2 185 267	6 430 356	2 185 267						

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 förutom BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2-reglerna) samt BFAR 2012:1 (K3-reglerna). I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Värderingsprinciper med mera

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

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3, Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyror aviserar kvartalsvis i förskott. Periodisering sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förvaltningssättning 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 resp 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 BFAR 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, 26,3%.

Not 1

HYRESINTÄKTER	2012	2011
Bostäder brutto	52 077 731	48 204 253
Outhyr	-139 529	-131 106
Kvarboenderabatter	-538 410	-517 722
Hyresrabatter m.m.	-4 781	-27 224
	51 395 011	47 528 201
Lokaler brutto	9 560 064	9 431 661
Outhyr	-178 686	-193 808
Hyresrabatter m.m.	-1 118 092	-1 116 704
	8 263 286	8 121 149
Övrigt	1 669 981	1 648 410
Summa hyresintäkter	61 328 278	57 297 760
Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende		

Not 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2012	2011
Förvaltningsersättning	39 500 000	32 800 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	178 218	296 564
Försäljning av tjänster, material m.m.	632 209	609 752
Återvunna kundförluster	19 036	40 586
Övriga sidointäkter	321 602	26 481
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar		116 914
Summa övriga förvaltningsintäkter	40 651 065	33 890 297

Not 3

DRIFTKOSTNADER	2012	2011
Fastighetsskötsel	-16 760 523	-16 429 749
Reparationer	-8 781 744	-8 539 233
Vatten	-2 815 658	-2 623 008
Fastighetsel	-2 847 810	-2 823 511
Uppvärmning	-13 290 758	-12 116 537
Sophämtning	-1 349 174	-1 291 700
Övriga driftkostnader inklusive fastighetsanknuten administration	-6 545 361	-9 670 341
Summa driftkostnader	-52 391 028	-53 494 079

Not 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2012	2011
Lägenhetsunderhåll	-1 847 857	-2 324 449
Lokalunderhåll	-13 571 058	-3 937 658
Fastighetsunderhåll	-7 921 622	-8 478 911
Summa underhållskostnader	-23 340 537	-14 741 018

Not 5

AVSKRIVNINGAR	2012	2011
Byggnader	-8 721 365	-7 554 896
Inventarier och maskiner	-395 114	-268 242
Summa avskrivningar	-9 116 479	-7 823 138

Not 6

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2012	2011
i centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd		
Personal och övriga kostnader	-4 314 058	-4 694 716
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young		
revision	-106 749	-80 000
övriga konsultuppdrag	-53 475	-80 000

Not 7

RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET	2012	2011
Vimman Söderköping 3:45	5 693 410	
Åbrinken		94 599

Not 8

FINANSIELLA INTÄKTER	2012	2011
Ränteintäkter bank	93 782	162 836
Räntebidrag	0	1 939
Övriga intäkter	81 185	107 739
Summa finansiella intäkter	174 967	272 514

Not 9

FINANSIELLA KOSTNADER	2012	2011
Räntekostnader på fastighetslån	-7 897 452	-7 429 505
Övriga finansiella kostnader	-789 293	-480 709
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER	-8 686 745	-7 910 214

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2012-12-31: 2,5 år (2011-12-31: 1,5 år)

Not 10

SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT	2012	2011
Aktuell skatt	-1 987 434	-863 596
Uppskjuten skatt	122 761	-45 615
	-1 864 673	-909 211

Not 11

BYGGNADER OCH MARK	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	415 610 426	375 154 125
Nyanskaffningar under året	32 760 209	41 082 347
Avyttringar	-700 000	-626 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 670 635	415 610 426
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-131 449 367	-123 894 471
Avyttringar	515 416	0
Årets avskrivning enligt plan	-8 721 365	-7 554 896
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-139 655 316	-131 449 367
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	306 015 319	282 161 059
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	278 349 000	282 225 000
Mark	68 790 040	68 647 000
Summa taxeringsvärden	347 139 040	350 872 000
Marknadsvärde	580 808 000	517 700 000

Not 12

INVENTARIER OCH MASKINER	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 921 737	3 533 697
Försäljningar/utrangeringar	895 443	-61 129
Nyanskaffningar under året	60 000	449 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 877 180	3 921 737
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 039 391	-2 832 278
Försäljningar/utrangeringar		61 129
Årets avskrivning enligt plan	-395 114	-268 242
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 434 505	-3 039 391
Redovisat värde vid årets slut	1 442 675	882 346
Leasingavgifter		
Tjänstebil, kopieringsmaskin	103 222	137 371
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	57 474	48 924
mellan 1 och 5 år	8 328	33 494

Not 13

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2012	2011
Stationsmästaren, Etapp 2 (Grönskär)		21 569 927
Husby gård, Lantmannen (nybyggnation)	13 736 706	51 421
	13 736 706	21 621 348

Not 14

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2012	2011
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 30 aktier	30 000	30 000
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	70 000	70 000

Not 15

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2012	2011
HBV inestående återbäringsmedel	78 306	76 798
Förutbetalda leasingavgifter	3 866	27 062
	82 172	103 860

Not 16

FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2012	2011
Kundfordringar	6 513 712	8 038 089
Pågående kommunala projekt	32 280	222 416
	6 545 992	8 260 505

Not 17

FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO	2012	2011
	34 993 394	19 155 474

Fordran avser behållning på koncernkonto kr 34 993 394 (19 155 474)
där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken

Not 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2012	2011
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster		
Försäkringspremier	446 610	430 206
Lokalhyra	188 387	188 387
Utbildning		160 462
Fjärrvärme december 2011		122 906
Övriga poster	215 066	267 713
	850 063	1 169 674

Not 19

EGET KAPITAL	2012	2011
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	29 669 993	27 822 726
Utdelning	-321 000	-338 000
Årets resultat	6 430 356	2 185 267
	35 779 349	29 669 993

Not 20

OBESKATTADE RESERVER	2012	2011
Avsättning till periodiseringsfond tax 2007		1 720 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2009	1 115 700	1 115 700
Avsättning till periodiseringsfond tax 2012	1 070 000	1 070 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2013	2 200 000	
	4 385 700	3 905 700
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	338 191	338 191
	12 723 891	12 243 891

Not 21

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012	2011
Förfallotid inom 1 år	78 000 000	101 000 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	160 500 000	110 500 000
Förfallotid mellan 5 och 7 år	10 000 000	18 000 000
	248 500 000	229 500 000

Not 22

SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2012	2011
Förvaltningsersättning 1:a kv 2013	8 962 500	8 875 000
Hyror 1:a kv 2013	3 660 778	3 635 907
Balanserade medel	2 317 544	2 495 762
Leverantörsskulder	1 875 256	790 130
Kredit-/borgensavgift	755 000	400 000
	17 571 078	16 196 799

Not 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2012	2011
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:		
Upplupna semesterlöner	1 200 002	1 033 672
Upplupna räntekostnader	1 142 734	1 096 760
Förutbetalda hyresintäkter	3 080 649	3 907 322
Övriga poster	1 197 169	3 842 975
	6 620 554	9 880 729

Not 24

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER	2012	2011
Medeltalet anställda	43	42
varav kvinnor	30	29
varav män	13	13
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	5,7	4,8
varav kvinnor	5,4	3,7
varav män	0,3	1,1
varav anställda 29 år och yngre	0,4	0,1
varav anställda mellan 30–49 år	3,8	3,6
varav anställda 50 år eller äldre	1,5	1,1
Långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	62,4	53,9
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD		
löner och ersättningar	1 064 443	1 007 703
sociala kostnader	463 086	418 396
varav pensionskostnad	156 691	161 316
Övriga anställda		
löner och ersättningar	12 854 401	13 116 538
sociala kostnader	5 313 561	5 964 487
varav pensionskostnad	810 771	896 974
Summa	19 695 491	20 507 124
varav pensionskostnad	967 462	1 058 290
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %

VD har tjänstepensionsrätt i enlighet med ITP-planen.

Enligt anställningsavtalet med bolagets VD gäller 3 mån uppsägnings-tid från VD:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står

- balanserat vinstmedel från föregående år
- årets resultat

29 348 993 kronor

6 430 356 kronor

Totalt

35 779 349 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:

att utdela

227 000 kronor

att i ny räkning överföra

35 552 349 kronor

Söderköping den 28 februari 2013



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

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 28 februari 2013



Lars Rydval
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ramunderstaden AB, org.nr 556450-5898

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden AB för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11–24.

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 Ramunderstadens ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för 2012-01-01–2012-12-31.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

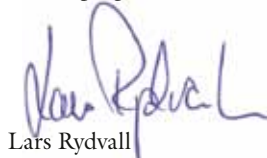
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 28 februari 2013



Lars Rydval
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

*Till bolagsstämman i Ramunderstaden AB
Org.nr 556450-5898*

Till kommunfullmäktige i Söderköpings kommun för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamheten under år 2012. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Söderköping den 28 februari 2013



Kjell Eriksson
*Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor*



Leif Brusman
*Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor*



Gunilla Viberg
*Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor*

Uthyrningsbara objekt 2012-12-31

Kst	Område	Bostadslägenheter										Lokaler		Källarlokal		P-platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Kr	Kr/ kvm	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
10	Kullborg	15 635	222	48	62	77	35	13 854 381	886	397	4	1 061	71	117	52			30	
14	Alboga	8 528	117	14	52	32	19	8 025 049	941	95	1			71	4				47
15	Näset/Dagis									384	1								
16	Skogshem									444	3								
17	Stationsnästaren	3 746	54	1	18	21	14	4 851 867	1 295			20	4	27	27				
20	Husby backe	23 726	318	19	145	108	46	19 428 570	819	310	1			171	22			138	
23	Blå Porten	2 658	49	18	27	4		2 469 956	929	1 706	2			2	11			5	
24	Birkagården									2 490	2								
40	Aspgården	1 316	23	9	12	2		1 357 854	1 032	902	1								
45	Svedjevägen	830	12		6	6		719 683	867									12	
Summa		56 438	795	109	322	250	114	50 707 360	898	6 728	15	1 081	75	388	116			185	47



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