



ÅRSREDOVISNING 2013

RAMUNDERSTADEN AB





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

03 VD HAR ORDET

04 FEM ÅR I SAMMANDRAG

05 2013 PÅ EN MINUT

07 VERKSAMHETSOMRÅDEN

08 EGNA FASTIGHETER

12 DET KOMMUNALA UPPDRAGET

16 BYGGPROJEKT

22 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

24 RESULTATRÄKNING

25 BALANSRÄKNING

26 KASSAFLÖDESANALYS

27 RESULTATRÄKNING VERKSAMHETER

28 NOTER

34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

35 REVISIONSBERÄTTELSE

36 GRANSKNINGSRAPPORT

37 UTHYRNINGSBARA OBJEKT

38 FÖRVALTADE FASTIGHETER

FORTSATT POSITIVT FÖR SÖDERKÖPING OCH RAMUNDERSTADEN

Söderköping fortsätter att växa och Ramunderstaden levererar ännu ett bra resultat enligt affärsplanen. Vi stärker organisationen och gör mycket inom de egna hyresfastigheterna, det kommunala uppdraget och våra byggprojekt. Vi gör det dessutom med allt bättre ekonomiskt resultat. Och på ett sätt som väcker stort intresse hos andra kommunala fastighetsbolag.

Under året tog vi emot 450 besökare från ett 40-tal olika kommuner. De kom till oss och Söderköping för att se och höra om våra nyproduktioner – lägenheter som produceras utan nedskrivningsbehov och till hyror som marknaden accepterar. Visst är det kul att visa upp våra lyckade projekt när så många andra fortfarande vill komma igång.

En stor anledning till att vi lyckas i Söderköping är att styrelsen och ledningen länge har varit överens med ägaren om vad vi ska göra. Affärsplanen från 2008 var startskottet till det som nu fortsätter med samma klara fokus och tydliga uppdrag. Tack vare att fokus har varit förankrat i Söderköpings kommun har det varit möjligt att skapa en organisation för att långsiktigt klara uppdraget. Under 2013 stärkte vi organisationen ännu mer genom att anställa en ny fastighetschef, en lokalvårdsassistent och ytterligare en fastighetsvärd.

Ramunderstaden har varit framgångsrika bland annat eftersom vi har det kommunala uppdraget där vi ansvarar för kommunal fastighetsförvaltning och lokalvård. Det gör att vi kan ha kompetens inom bolaget för att genomföra större projekt. Då kan vi utföra renoveringar som den på Björkhagaskolan, och samtidigt uppfylla kommunens mål om att erbjuda ett bra boende för alla och öka inflyttningen till kommunen.

Förutom de mindre underhållsprojekten färdigställde vi under 2013 renoveringen av Kullborgsområdet – ett projekt på totalt 60 miljoner kronor – som har pågått under fem år. Vi byggde också klart kvarteret Lantmannen och har förbättrat det ekonomiska resultatet för att kunna fortsätta producera nya bostäder. Nästa stora, planerade projekt är grusplanen på Vikingavallen.

Under flera år har vi även byggt om, byggt till och byggt nya kommunala lokaler. Lagom till skolstarten hösten 2013 blev renoveringen av Björkhagaskolan färdig. Kort därefter fick vi det spännande uppdraget att projektera en ny räddningsstation, som kommer att byggas under 2014 och 2015.

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

Torbjörn Olsson
vd Ramunderstaden

FEM ÅR I SAMMANDRAG

NYCKELTAL	Not	2013	2012	2011	2010	2009
Redovisad uthyrningsbar yta, kvm		65 620	63 166	62 929	61 094	59 996
Årsarbetare		44	43	42	42	41
Nettoomsättning, kkr		96 727	101 979	91 188	86 753	90 364
Hyresbortfall bostäder, %		0,5	0,3	0,3	0,3	0,6
Omflyttning per år totalt, %		15	17	18	19	20
Reparationer/underhåll, kr/kvm		247	255	230	268	273
Driftnetto (hela företaget), kkr		26 967	25 024	21 794	14 963	15 960
Resultat, kkr		2 457	6 430	2 185	47	740
Direktavkastning bokfört värde, %	1	7,4	7,3	7,2	5,7	6,8
Direktavkastning marknadsvärde, %	2	3,9	3,8	4,1	3,0	3,4
Fastigheter, bokfört värde, kr/kvm		5 056	4 845	4 484	3 785	3 559
Låneskulder, kr/kvm	3	3 810	3 982	3 647	2 791	2 475
Investeringar fastigheter, kkr		35 055	46 497	62 078	27 415	10 777
Räntetäckningsgrad, %	4	155	199	119	55	84
Genomsnittlig skuldränta, %	5	2,9	2,9	3,2	2,7	3,8
Likviditet, %		53	80	61	30	31
Soliditet, %	6	17	16	15	20	22

1. Driftnetto på egna fastigheter/bokförda värdet för fastigheter (byggnader och mark)
2. Driftnetto på egna fastigheter/marknadsvärdet på fastigheter (byggnader och mark)
3. Inklusive nästkommande års amorteringar
4. Resultat före finansiella kostnader/räntekostnader och övriga finansiella kostnader
5. Finansiella kostnader delat med totala skulder (inkl. uppskjuten skatteskuld, 22 %)
6. I eget kapital ingår obeskattade reserver med 22 % skatteavdrag

1

NY BOBUTIK
NYTT FASTIGHETSKONTOR
NY FASTIGHETSCHEF

16

NYA MARKLÄGENHETER

97

MILJONER KRONOR
I OMSÄTTNING

450

BESÖKARE FRÅN
40 KOMMUNER

35

MILJONER KRONOR TILL
BJÖRKHAGASKOLAN

1,41

PROCENT I
HYRESHÖJNING



TRE VERKSAMHETER, TRE PLÅNBÖCKER

Ramunderstaden har tre olika verksamhetsområden och tre separata plånböcker. Utöver det har vi en egen avdelning för byggprojekt. Tack vare det upplägget kan vi skapa en mycket effektiv organisation för oss, kommunen och hyresgästerna.

Ramunderstaden är Söderköpings kommunala fastighetsbolag. Vi är ett viktigt verktyg för att uppfylla kommunens mål att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Bolagets primära uppdrag är att äga, förvalta och erbjuda bostäder – i huvudsak hyreslägenheter. Utöver det är vi kommunens samlade fastighets- och lokalvårdskompetens.

Nya ägardirektiv gav fokus

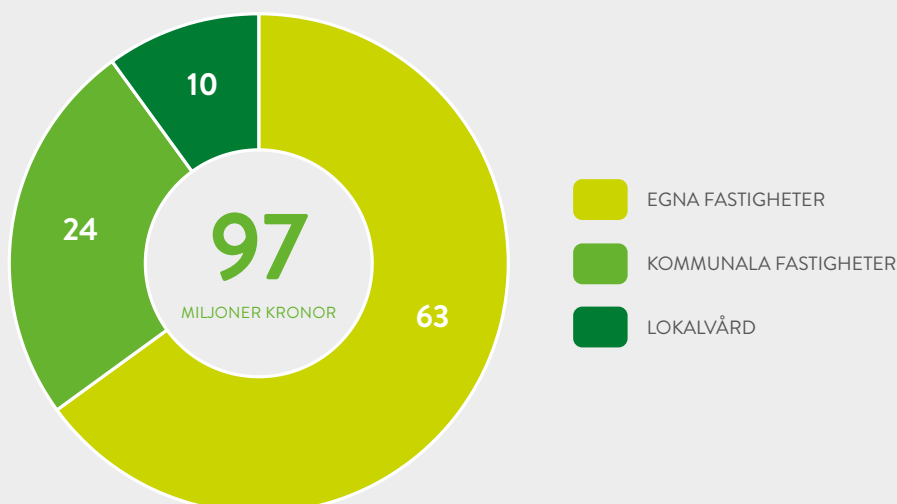
För sex år sedan arbetade Ramunderstadens styrelse, tillsammans med Söderköpings kommun, fram nya ägardirektiv. Bolaget skulle bli ett tydligare bostadspolitiskt instrument för kommunen, med fokus på nyproduktion. Samtidigt skulle hyresgästerna få bättre service.

Ramunderstaden arbetar med tre verksamhetsområden som har tre skilda plånböcker: egna hyresfastigheter, den kommunala fastighetsförvaltningen och lokalvården. Utöver det har vi en egen organisation som leder alla byggprojekt i våra egna och kommunens fastigheter.

Storlek ger effektivitet

Av omsättningen på 97 miljoner kronor under 2013 kom 35 procent från det kommunala uppdraget. Det kommunala uppdraget är ett nollsummespel, men den större kostymen gör att vi kan använda personal mer effektivt och låta verksamhetsområden samverka och dra nytta av varandra. Vi kan bättre uppfylla kommunens behov och vara delaktiga ända från planering, vidare mot utredning och upphandling, till genomförande och uppföljning. Resultatet är en kostnadseffektiv lösning för både Ramunderstadens hyresgäster och kommunen.

OMSÄTTNING



ALLA SKA KUNNA FÅ EN BRA BOSTAD

Din bostad är inte bara kvadratmeterna du bor på. Dit hör även gemensamma ytor som tvättstugor och cykelrum, och inte minst utemiljön. Du ska kunna vara stolt över området när du bjuder hem vänner. Trivseln ska även besökarna känna, från att de parkerar tills de öppnar din ytterdörr.

Ramunderstadens uppdrag är att äga och tillhandahålla bra bostäder med i huvudsak hyresrätt i Söderköpings kommun. Bostäder som alla kan och vill bo i. Enligt ägardirektiven ska vi också fortsätta utveckla och stärka inflytandet för de boende. Genom att samarbeta med hyresgästerna bygger vi ett långsiktigt varumärke. Vi erbjuder lägenheter som människor vill ha, och eftersom vi har få vakanser behåller fastigheterna sitt värde.

Ekonomiskt är Ramunderstadens eget fastighetsbestånd helt skilt från det kommunala förvaltningsuppdraget.

Boendeinflytande

Vi arbetar aktivt med boendeinflytande genom en kommitté som träffas fyra gånger varje år. Vid träffarna möts representanter för alla bostadsområden, Hyresgästföreningen och personal från Ramunderstaden. Inför större renoveringar diskuterar vi olika alternativ tillsammans med hyresgästerna. När renoveringen är genomförd gör vi en rundvandring i området för att visa vad vi har gjort och samtidigt ta emot synpunkter på ännu fler förbättringar.

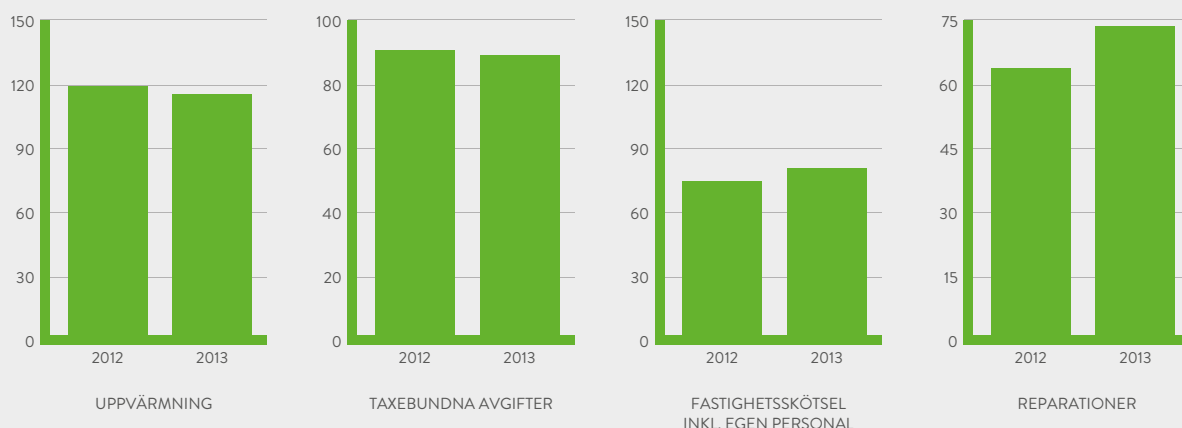
Som en del av boendeinflytandet gör vi också trygghetsvandringar. Under vandringarna går vi – tillsammans med hyresgästerna – omkring i våra bostadsområden när det är mörkt och ser över biltrafik, belysning och andra faktorer som hjälper dem att känna sig tryggare.

Under året har vi intensifierat arbetet på flera sätt.

- Den nya, centrala bobutiken på Margaretagatan gör att hyresgästerna har lättare för att träffa oss.
- Vi fortsätter att få positiva kommentarer på nyhetsbrevet Ramunderbladet, som delas ut till alla hyresgäster tre gånger per år. Tidningen finns även att läsa i Stinsen och kommunhuset.
- Vi använder ramunderstaden.se i större omfattning.

DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.



Nyproduktion

Under 2013 färdigställde vi kvarteret Lantmannen med de 16 nya marklägenheterna.

Underhållsplan

De som flyttar in i vår nyproduktion har ofta sålt sina hus för att kunna bo centralt, med hög tillgänglighet. Men vi ska även se till att alla människor har bra bostäder. Därför fortsätter vi att arbeta långsiktigt enligt underhållsplanen och investerar stora summor i att löpande förbättra fastigheter och miljöer, för att visa respekt för våra befintliga hyresgäster.

Området Kullborg har genomgått en rejäl uppfräschning de senaste fem åren. Den sista etappen, som vi avslutade under 2013, var utemiljön. I vissa av husen har vi gjort stora förbättringar av tillgängligheten genom att installera hissar. Det som märks tydligast för hyresgästerna är de utökade och inglasade balkongerna och trädäcken på bottenvåningen.

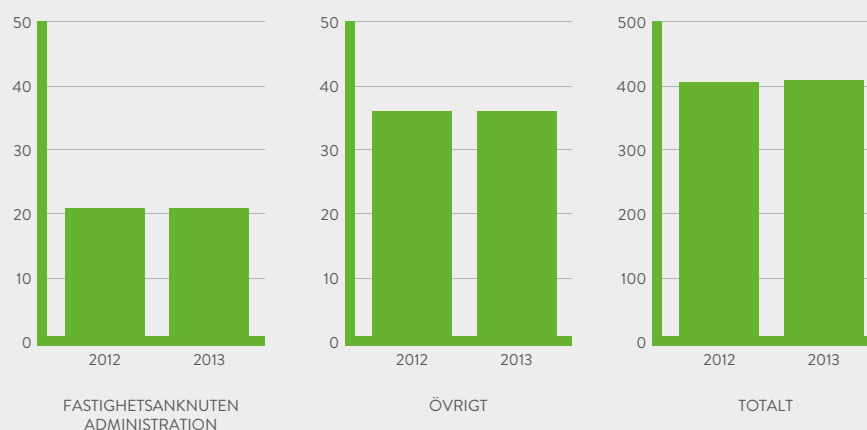
Husby Backe är ett av våra gröna områden som efter årets arbete med utemiljön har blivit ännu mer omtyckt. Vi fortsatte att byta lås, förbättra dräneringen och föryngringsbeskära häckar. Vi såg till att lekplatserna har fungerande gungor och andra redskap för barnen, och asfalterade om den långa gångbanan mellan Hjortstigen och Skönbergskolan.

Omsättning

Under 2013 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 63 miljoner kronor, varav 17,5 miljoner kronor var inköpta tjänster.

DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.





KÄNSLAN FÖR KULLEN ÄR STARK

När tidningen Fokus under förra året rangordnade hur det var att bo i Sveriges 290 kommuner hamnade Söderköping på plats 56. Om du ser till hur det är att vara äldre i kommunen finns vi på plats 31. En av anledningarna kanske är Ann-Britt Franzén.

Det är tidigt på morgonen, måndagen den 23 september 2013. I morgon är det grillkväll. En stund hon har sett fram mot länge. Ramunderstaden och hyresgästerna tänker fira att den fem år långa renoveringen av området Kullborg i Söderköping är färdig. Miljonprogrammet har fått en glans och energi det inte ens hade när det byggdes i slutet av 60-talet.

På en av balkongerna i området står Ann-Britt Franzén och ser hur grävskopan rullar in i området över den nylagda gräsmattan. Hon svär och skriker ut frågan: "Ska de börja om nu när de nyss var färdiga?" Strax därpå står hon i hallen med Ramunderstadens vd i telefonen. Grävskopan får fortsätta under måndagen, men kommer att ta en paus dagen därpå.

Ann-Britt Franzén är 73,5 år. "Du får gärna skriva det just så", säger hon när jag frågar efter hennes ålder. Det är en energisprakande kvinna som möter oss i lägenhetsdörren. En kvinna som större delen av sitt liv arbetade inom sjukvården och de senaste fyrtio åren har bott i samma lägenhet på Ringvägen. Där bor nu även tre katter. Truls, Tussie och Nisse.

"Den senare har jag fått för mina synder. Det är världens goaste och mest sociala katt, men som han springer. Så fort det är något nytt är han där för att undersöka det." Detsamma gäller Ann-Britt. Hon älskar förändringen som området har genomgått, men säger att nu får det allt vara stilla en stund. Förändringar behöver tid för att sätta sig.

"Ramunderstaden har lagt ner ett enormt jobb. Det är nästan som att bo på landet. De håller det väldigt fint och det rensas och görs i ordning. Det är skillnad från förr, när löften rann ut i sanden."

Kullborg har fått sitt namn från kullen mitt i området. Det var den som gjorde att Ann-Britt flyttade hit och känslan för kullen är fortfarande enormt stark. Hon älskar dagisbarnen som hälsar på i området, men skriker gärna åt de äldre barnen som bryter grenar från träden. Och hon blir galen när hon hör motorsågar, som när Ramunderstaden för några år sedan skulle rensa bort sly och buskage på kullen.

Under helgerna och skolloven sköter Ann-Britt om blommorna på Nyströmska skolan, ett par kvarter bort. Hon är även drivande inom Hyresgästföreningen och sköter om gemensamhetslokalen i området. För det sista uppdraget får hon en bensinersättning på 16,50 kronor. Då har hon åtminstone tagit bilen tre varv fram och tillbaka till lokalen för att städa, skriva kontrakt, skjutsa människor och göra städuppföljningar.

Det låter som att hon lever för att hjälpa andra. "Kanske det", svarar hon. Det verkar som att hon aldrig har stannat till för att reflektera över saken. "Jag kan ju inte sitta här i alla fall. Jag vill ut och fixa till det för hyresgästerna."

SAMSPELET MED KOMMUNEN GER EN EFFEKTIV FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förutom att äga och förvalta egna hyresfastigheter har vi även uppdraget att vara Söderköpings kommuns samlade fastighets- och lokalvårdskompetens. I det ingår bland annat att förvalta de kommunala fastigheterna och att sköta lokalvården i dem.

Ramunderstaden är kommunens samlade fastighets- och lokalvårdskompetens och förvaltar bland annat skolor, förskolor, kommunhuset, äldreboende och LSS-boende. Totalt rör det sig om ungefär 73 000 kvadratmeter. Vi är även aktiva i kommunens lokalplanering och ser till att ytorna används så effektivt som möjligt, bistår med expertis och stöd i fastighetsfrågor och ansvarar för investeringsprojekt.

Ekonomiskt är det kommunala förvaltningsuppdraget helt skilt från Ramunderstadens eget fastighetsbestånd.

Tredelat ansvar

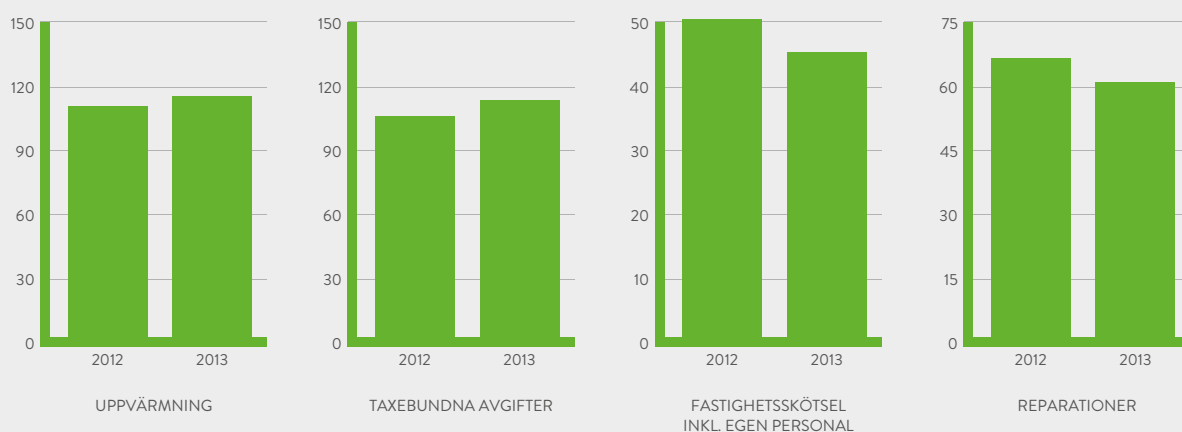
Ansvaret för det kommunala fastighetsbeståndet är tredelat. Kommunstyrelsen står för ägandet och den strategiska lokalförsörjningen medan Tekniska nämnden tar hand om den yttre miljön. Ramunderstaden ansvarar för drift, underhåll, arbetsmiljöåtgärder och verksamhetsanpassningar av de kommunala fastigheterna.

Ramunderstaden har två fastighetsvärdar anställda för det kommunala fastighetsbeståndet. Deras huvuduppgift är att se till så fastigheterna fungerar och att de som vistas i dem trivs. I praktiken görs det i nära samarbete med vaktmästare, platschefer, rektorer och övrig personal. Fastighetsvärdarna sköter det planerade fastighetsunderhållet och tar i många fall även hand om enklare reparationer själva. Vid behov anlitar de upphandlade entreprenörer för exempelvis ombyggnationer eller elinstallationer.

Ramunderstaden ingår även i en lokalgrupp som prioriterar underhåll i de kommunala fastigheterna. För att nå effektivitet är strategin att främst arbeta med större projekt och färdigställa en fastighet i taget. För att bevara fastigheternas värde prioriteras underhållet i ordningen lagkrav, säkerhet, arbetsmiljö, skalskydd och inre underhåll.

DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.



Enligt lagen om offentlig upphandling arbetar vi med ramavtal och gör separata upphandlingar för större projekt. Ramavtalen löper ut 2016.

Lokalvård

Den andra delen av det kommunala uppdraget innebär att Ramunderstaden ansvarar för lokalvården av ungefär 43 000 kvadratmeter kommunala lokaler. I uppdraget ingår även att servera mat på de kommunala förskolorna.

Tack vare att vi har både lokalvårdare och fastighetsvärdar anställda inom samma bolag får vi ett effektivare arbetssätt. Lokalvårdare upptäcker och rapporterar tidigt in fel och brister i fastigheterna, vilket gör att vi kan minimera renoveringskostnaderna. Vi genomför regelbundna möten och uppföljningar med kommunala förvaltningschefer, där vi går igenom protokoll och kundundersökningar. Under året fortsatte vi att utveckla rutinerna för kvalitetskontroll, bland annat genom att anställa en lokalvårdsassistent.

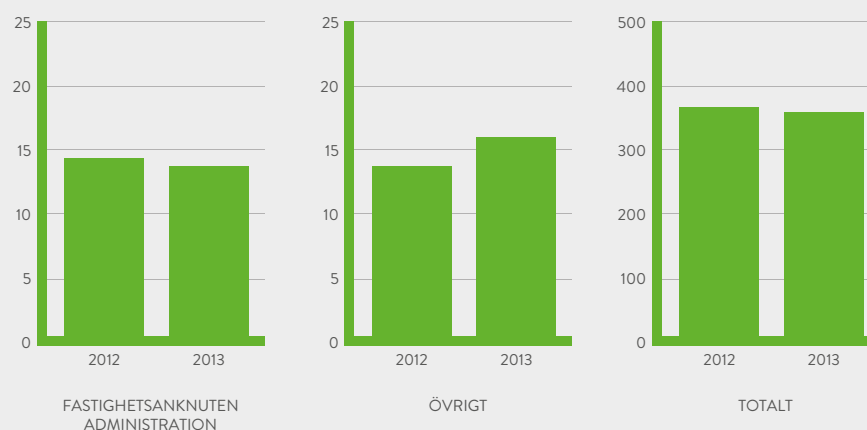
Omsättning

Det kommunala fastighetsuppdraget omsatte under 2013 ungefär 24 miljoner kronor, varav 3,9 miljoner kronor var underhåll. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster för 9,2 miljoner kronor – till stor del från det lokala näringslivet.

Under 2013 omsatte lokalvårdsuppdraget drygt 10 miljoner kronor.

DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.





HAN SPARADE 18 MILJONER ÅT KOMMUNEN

Per-Arne Sterner har startat, byggt om och drivit skolor i bland annat Nyköping, Norrköping och Lund. Men det är inte på alla ställen som byggprojektet och skolorna har fungerat så bra som i Söderköping.

Han börjar med en rolig historia. I ett svep har han suddat ut den kommunala känslan från minuten innan, när jag och fotografen Henrik letade oss fram i korridorerna i Söderköpings kommunhus. Mest förvånar han kanske sig själv för han hoppar över poängen. Vi tar en klunk kaffe och det är som om ingenting av det som nyss hände har hänt.

Per-Arne Sterner är förvaltningschef på barn- och utbildningskontoret. Han har haft jobbet strax över tre år och pratar om sånt man kan förvänta sig. Det är skattemedel som inte räcker till, diskussioner kring arbetsmiljöansvar och att prioritera vilken viktig detalj som är mest viktig. Han säger också att det är vanligt att folk i hans position är missnöjda med den som förvaltar lokalerna. "Ja, det är alltid fler förväntningar än vad som är möjligt att göra."

Det är något med kontoret som påminner mig om alla skolexpeditioner jag någonsin har varit på. Den kommunala känslan med dammiga lokaler, kvarsittning och möten som bara leder till nya möten. Men jag lyssnar till min egna minnen och fördomar. Här finns en helt annan energi.

Han säger att bemötandet från Ramunderstaden är proffsigt och smidigt. "Det är även så i jobbiga situationer, som när vi träffar lärare och föräldrar som inte är nöjda. Torbjörn och jag har en sån relation att vi bara lyfter luren och pratar med varandra", säger han och menar Ramunderstadens vd Torbjörn Olsson.

Per-Arne tar upp Björkhagaskolan som ett bra exempel på samarbetet. Björkhagaskolan var redan från början ett tidspressat projekt som fick ännu snävare spelrum när politikerna inte kunde enas kring om det var värt att renovera skolan, eller om det skulle byggas en ny. Mitt uppe i allt tvingades de utrymma skolan på grund av den dåliga miljön. Det blev en känslomässig situation där alla undrade om det verkligen gick att komma tillbaka.

Lösningen blev Per-Arne Sterner själv. Med sin egen erfarenhet från skolvärlden visste han hur lokalerna behövde vara utformade för att fungera både praktiskt och pedagogiskt. Tillsammans med arkitekten tog han fram grovskisser där det uppskattades att det skulle bli omkring 18 miljoner kronor billigare att renovera den nuvarande skolan än att bygga en ny, enligt protokollet från medborgardialogen. Men ingenting av det han säger handlar egentligen om att lyfta upp hans egen insats.

"De har gjort ett jättejobb, allihop. Konsultbolaget som tog fram projektunderlaget, arkitekten, Ramunderstaden, projektledaren, rektorn och kommunen."

Per-Arne Sterner pratar vidare om lyckade projekt och ser redan fram mot nästa. Särskilt som kommunen nyligen anställde en lokalstrateg. "Det ska bli spännande att se vad vi kan hitta på härnäst. Vi har både stora och små projekt planerade."

VI UTVECKLAR DET GAMLA OCH SKAPAR DET NYA

Ramunderstaden har en egen organisation för byggprojekt som tar fram underhållsplaner och underlag till de entreprenörer vi har ramavtal med. Det hjälper oss att följa ägardirektiven och vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom att bygga om, bygga nytt och bygga till.



NY BOBUTIK

I början av mars öppnade vi vår nya bobutik på Margaretagatan 23. Kort därefter började glada kommentarer trilla in från både hyresgäster och anställda. Centralt, mer tillgängligt och kvällsöppet är några av fördelarna. På Margaretagatan sitter förutom uthyrare även personal inom ekonomi, administration och lokalvård.

NYTT FASTIGHETSKONTOR

Vi köpte den nerlagda fjärrvärmecentralen på Husby Backe, av E.ON, och byggde om den till fastighetskontor. I mitten av juni flyttade personalen in.



LANTMANNEN

Under 2013 färdigställde vi kvarteret Lantmannen med de 16 nya marklägenheterna. Lantmannen består av ljusa enplansradhus med vit träpanel som ligger intill det nya fastighetskontoret och lägenheterna vid Husby Backe. Alla lägenheter har öppna, ljusa planlösningar och egen uteplats med markis.



BJÖRKHAGASKOLAN

Björkhagaskolan med sina två byggnader genomgick under året en rejäl renovering. I Hagahuset har fritidshemmet förnyats och sarskolan har fått vissa anpassningar gjorda. Den största förändringen har skett i Björkbacken. Det är nu en helrenoverad skolbyggnad som möter eleverna med nya lokaler, nytt trapphus och en hiss.

OMBYGGD VÅRDCENTRAL

I januari 2014 tog Söderköpings kommun över ansvaret för hemsjukvården från Landstinget. Ramunderstaden fick uppdraget att bygga om vårdcentralens lokaler vid Östra Rydsvägen, för att få plats med den utökade verksamheten och personalstyrkan. Ombyggnaden pågick under hösten och vintern 2013.



FASAD VÄSTER



FASAD ÖSTER

NY RÄDDNINGSTATION

I maj 2012 fick vi, kommunstyrelseförvaltningen och räddningstjänsten ett uppdrag. Vi skulle göra en förstudie inför planerna på att uppföra en ny räddningsstation i Söderköping. Under 2013 påbörjade vi projekteringen och arbetet med upphandlingar. Dagens station kommer att ersättas av en helt ny räddningsstation vid korsningen riksväg 210 och E22. Lokalerna blir större och stationen får ett bättre strategiskt läge för snabba utryckningar. Byggstart är beräknad till sommaren 2014.



LJUST, FRÄSCHT OCH OSYNLIGT

Roger Johansson är personen du sällan ser, men du märker när han har varit där. Under de år jag har jobbat tillsammans med Ramunderstaden har jag aldrig pratat med honom. Det har antagligen inte du heller – trots att han kanske har varit hemma hos dig.

När vi kliver in i den tomma lägenheten spelar Bandit Rock från en liten radio i köket. Hallen är fylld av färgburkar och överallt i lägenheten är papprullar utdragna för att skydda golvet. Roger Johansson kikar ut från ett av sovrummen han tapetserar, sträcker fram handen och hälsar. Redan när jag ringde upp honom för att boka intervjun fick jag en varm känsla. Vi kunde ta intervjun när som helst. Självklart fick jag ta med en fotograf. Vi behövde inte boka in någon särskild tid utan jag kunde bara ringa när jag var i närheten så skulle vi fixa till det.

Samma känsla får jag nu när vi ses, och den fortsätter genom vårt samtal. Radiostationen som spelar rock, punk och metal är kanske det mest uppseendeväckande med honom. Just nu lyssnar han på lite vad som helst i väntan på OS i Sotji. "7 februari", säger han. "Det är då OS-influensan börjar." Men inte för hans del. Han kommer lyssna till radiosändningarna.

Roger Johansson gick målarlinjen på gymnasiet och har sedan dess jobbat som målare, de senaste två åren hos Ramunderstaden. Han är uppvuxen i Hälla, hade tidigare en lägenhet i Söderköping men bor nu i ett hus. Han sköter sin egen arbetsplanering, har hela tiden något att göra och tycker att jobbet är kanon.

Jag ser mig omkring. Vita arbetskläder och vita tapeter. Det andra sovrummet, vardagsrummet och köket har också vita tapeter. Hallen är undantaget eftersom den har väv. Vitmålad väv. Det kanske inte går att välja någon annan färg.

"Förr kunde folk det. Då fanns det lilafärgade badrum, men det funkar inte."

Självklart fungerar det inte, rent estetiskt, hinner jag tänka. "För om det blev en skvätt färg kvar kunde jag inte använda den någonstans. Det räcker med sex kulörer. Det behöver inte vara mer. Det skulle bli katastrof om vi hade allt."

Han mäter och klipper till en smal tapetvåd och jag funderar på om han medvetet undviker att hamna i konflikter genom att inte värdera människor och välja sida. Jag frågar hur det är att jobba ensam, och hur det känns att göra någonting som egentligen inte ska synas.

"Det är inte tapeterna de ska se, det är deras egna grejer som ska ta plats. När det är vitt kan de sätta upp vilka gardiner som helst som piffar till det. Jag ser det som att jag gör det rent och fräscht hos folk. Sedan är det upp till dem att fylla på med färg och innehåll."

Han är så här vänlig, rak och öppen. Det är hans personlighet.

"I rätt många nyproduktioner har jag funderat på om hyresgästerna som skulle flytta in verkligen hade valt rätt tapet. Men när möblerna kom dit så blev det kanon. Sânt är svårt att se, även för mig som är målare. De hade väl sett något koncept och sedan kört på det."

När jag lämnar lägenheten är det med ett leende. Jag är säker på att Roger Johansson skulle kunna bli vän med vem som helst. Om man hittar honom.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB (org.nr. 556450-5898) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20130101–20131231. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

EGNA FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 811 (795) lägenheter om 57 814 (56 438) kvadratmeter och 16 (16) lokaler om 7 806 (7 806) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 1 bostad (0) ledig för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 412 298 (318 215) kronor.

Under 2013 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 11,4 miljoner kronor.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

Kommunala fastigheter

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar 14 (14) kommunägda lägenheter om 1 428 (1 428) kvadratmeter och 72 128 (71 278) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift och underhåll.

Under 2013 utförde vi inom det kommunala uppdraget fastighetsunderhåll för 3,9 miljoner kronor.

Lokalvård

Av bolagets personal finns 31 fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på cirka 43 000 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

Norrköping och Söderköping fortsätter att växa medan utbudet av nya lägenheter inte möter den ökade efterfrågan i någon av kommunerna. Därför fortsätter vi att nyproducera bostäder. Under 2013 färdigställde vi 16 marklägenheter i kvarteret Lantmannen, som alla var uthyrda innan inflyttning. Planer finns för att fortsätta nyproduktionen av flerbostadshus på Vikingavallen med omkring 80 bostäder. Omflyttningen har fortsatt att minska och är cirka 15 (17) procent. Hyreshöjningen för 2014 blev 1,41 (2,15) procent.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 44 (43). Medelåldern är 48 (49) år – 49 (51) år för män och 48 (48) år för kvinnor.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 5,3 (5,7) procent och andelen långtidssjukskrivna har minskat till 3,2 (3,6) procent.

Styrelsens sammansättning

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

Under året har vi haft sex stycken styrelsemöten.

Revisorer

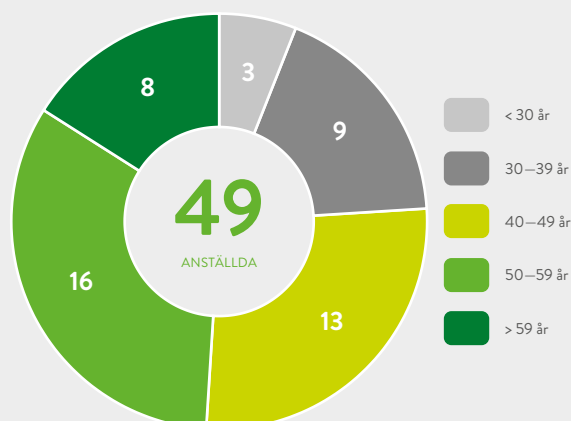
Lars Rydval, Ernst & Young. Suppleant är Susanne Svensson.

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

Verkställande direktör

Torbjörn Olsson.

PERSONALENS ÅLDERSSAMMANSETTNING



FRAMTIDEN

I affärsplanen har vi som mål att årligen nyproducera 15–20 lägenheter, vilket vi har gjort sedan 2010. Vi skrev avtal med Söderköpings kommun om att förvärva del av Vikingavallen, för att under flera etapper kunna producera omkring 80 nya bostäder.

Efterfrågan på bostäder i Söderköping och Norrköping fortsätter att vara hög, vilket gör att vi ser ljus på framtiden för hyreslägenheter här i kommunen. Flytten och uppstarten av en mer central bobutik intill E22 gick bra. Det innebär att vi finns närmare vår nyproduktion och även att vi syns mer.

Vi startade även projekteringen av en ny räddningsstation som beräknas stå klar 2015.

Omvärlden

Från 1 januari 2014 kommer vi att anpassa vår bokföring för K3. Den stora skillnaden är att vi ska göra komponentavskrivningar och att underhållsbegreppet förändras. Räntorna fortsätter att vara låga, men marknaden tror att de långa räntorna kommer att öka under året. Vi ser en oro i att vissa avgifter ökar mer än inflationen, framförallt VA som har ökat med 7 procent under 2013 och ytterligare 5 procent 2014. Värmekostnaden kommer under 2014 att öka med 3,2 procent.

Organisation

Vi har förstärkt ledningen med ny fastighetschef och anställt en lokalvårdsassistent och en extra fastighetsvård. Fördelarna blir ett minskat behov av att köpa in tjänster och en bättre styrning av verksamheten. På sikt ger det hyresgästerna mer service samtidigt som det ger oss en mer effektiv organisation.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

FAKTORER	FÖRÄNDRING	KKR
Hyresförändringar bostäder	+1%	538
Vakansgrad bostäder	+10 lgh	663
Ränteförändring fastighetslån	+1%	540
Taxebundna kostnader	+1%	137

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.)

ÅRETS RESULTAT

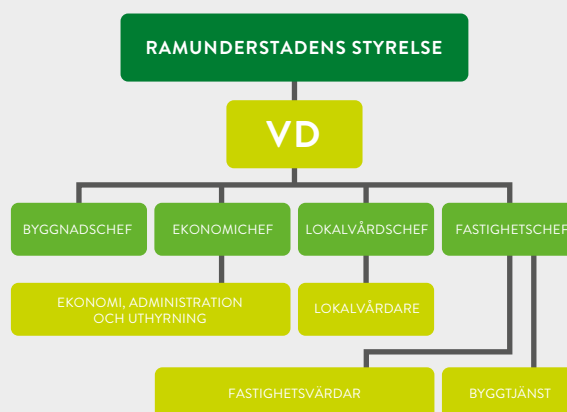
Årets resultat uppgår till 2 457 437 (6 430 356) kronor. Reparations- och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 16,2 (16,1) miljoner kronor.

Resultatet från de förvaltade fastigheterna och lokalvårdsuppdraget periodiseras över åren. Förvaltningsuppdraget och lokalvårdsuppdraget visar ett balanserat överskott.

Enligt en ny lag, som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, har vi numera direktavkastningskrav baserat på marknadsvärden. Direktavkastningen uppgår till 3,9 (jämfört med målet 3,5) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 17,3 (15,9) procent.

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

ORGANISATION



RESULTATRÄKNING

	Not	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	63 568 821	61 328 278
Övriga förvaltningsintäkter	2	33 157 938	40 651 065
Summa nettoomsättning		96 726 759	101 979 343
Drift	3	-53 363 664	-52 391 028
Underhåll	4	-15 300 561	-23 340 537
Fastighetsskatt		-1 095 664	-1 223 843
Driftnetto		26 966 871	25 023 935
Avskrivningar	5	-9 725 489	-9 116 479
Bruttoresultat		17 241 382	15 907 456
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	6	-4 277 620	-4 314 058
Resultat vid försäljning av fastighet	7	0	5 693 410
Rörelseresultat		12 963 762	17 286 808
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	8	211 233	174 967
Finansiella kostnader	9	-8 368 949	-8 686 745
Resultat efter finansiella kostnader		4 806 046	8 775 029
Bokslutsdispositioner	20	-1 240 000	-480 000
Skatt	10	-1 108 609	-1 864 673
ÅRETS VINST		2 457 437	6 430 356

Siffrorna är angivna i kronor.

(För Ramunderstadens olika verksamheter se sidan 27.)

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	331 793 739	306 015 319
Inventarier och maskiner	12	1 708 204	1 442 675
Pågående ny- och ombyggnader	13	345 924	13 736 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	70 000	70 000
Långfristiga fordringar	15	93 723	82 172
		334 011 590	321 346 871
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		153 639	206 342
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		206 470	199 953
Fordringar Söderköpings kommun	16	4 629 124	6 545 992
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	17	15 731 012	34 993 394
Övriga fordringar		1 148 917	309 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	764 988	850 063
Kassa och bank		392	4 555
		22 634 541	43 109 377
SUMMA TILLGÅNGAR		356 646 131	364 456 248
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		35 552 349	29 348 993
Årets resultat		2 457 437	6 430 356
		38 009 786	35 779 349
Summa eget kapital		50 868 533	48 638 096
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	20	5 625 700	4 385 700
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	8 338 191	8 338 191
		13 963 891	12 723 891
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		662 193	638 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	248 000 000	248 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 931 669	20 580 908
Skulder Söderköpings kommun	22	22 667 329	17 571 078
Övriga kortfristiga skulder		7 323 345	9 182 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 229 171	6 620 554
		43 151 514	53 955 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		356 646 131	364 456 248
Ställda säkerheter – Fastighetsinteckningar i eget förvar		59 056 000	59 056 000
Ansvarsförbindelser – Fastigo		281 663	257 410

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 989 562	17 286 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	9 725 489	9 116 479
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier		-5 815 410
Omklassificering pågående nyanläggningar		
Förändring avsättningar		-690 548
	22 715 051	19 897 328
Erhållen ränta	141 315	137 523
Erlagd ränta	-8 368 949	-8 686 745
Erhållen utdelning	44 118	37 443
Betald inkomstskatt	-1 085 145	-1 987 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 446 389	9 398 115
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av varulager	52 703	-47 588
Ökning av fordringar	20 417 970	-13 856 256
Förändring av kortfristiga skulder	-10 804 017	5 623 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 113 045	1 118 211
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 390 208	-47 552 363
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 100 000
Omklassificering pågående nyanläggningar		21 621 348
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 390 208	-19 831 015
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-500 000	19 000 000
Förändring av långfristiga fordringar		21 688
Utbetald utdelning	-227 000	-321 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-727 000	18 700 688
Årets kassaflöde	-4 163	-12 116
Likvida medel vid årets början	4 555	16 671
Likvida medel vid årets slut	392	4 555
Likvida medel på Söderköpings kommuns underkonto i Swedbank	15 731 012	34 993 394
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)	35 000 000	35 000 000
Disponibla medel	50 731 404	69 997 949

RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Lokalvård		Elimineringar*	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING										
Hyresintäkter	63 568 821	61 328 278	64 168 821	61 328 278					-600 000	
Övriga förvaltningsintäkter	26 226 103	26 972 847	545 247	781 948	17 496 411	17 512 617	10 452 029	10 102 421	-1 367 584	-1 424 138
Reparation och underhåll kommun	9 500 000	13 500 000			8 600 000	13 500 000				
Balanserade medel	-2 568 165	178 218			-2 536 951	308 695	-31 215	-130 477		
Summa nettoomsättning	96 726 759	101 979 343	64 714 068	62 110 226	23 559 460	31 321 311	10 420 814	9 971 944		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-53 363 664	-52 391 028	-27 541 630	-26 634 062	-17 272 648	-17 592 360	-9 891 170	-9 551 256	1 341 784	1 386 650
Underhåll	-15 300 561	-23 340 537	-11 372 650	-11 983 876	-3 927 911	-11 356 662				
Fastighetsskatt	-1 095 664	-1 223 843	-1 095 664	-1 223 843						
Driftnetto	26 966 871	25 023 935	24 704 124	22 268 446	2 358 902	2 372 289	529 644	420 688		
Avskrivningar	-9 725 489	-9 116 479	-9 468 459	-8 921 173	-209 054	-166 909	-47 976	-28 397		
Bruttoresultat	17 241 382	15 907 456	15 235 665	13 347 273	2 149 848	2 205 380	481 668	392 291	0	0
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 277 620	-4 314 058	-2 276 244	-1 753 875	-2 125 108	-2 177 888	-476 268	-382 295	600 000	
Resultat vid försäljning av fastighet	0	5 693 410		5 693 410						
Rörelseresultat	12 963 762	17 286 808	12 959 421	17 286 808	24 740	27 492	5 400	9 996	0	0
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	211 233	174 967	211 233	174 967						
Finansiella kostnader	-8 368 949	-8 686 745	-8 364 609	-8 686 745	-24 740	-27 492	-5 400	-9 996	25 800	37 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	4 806 046	8 775 029	4 806 046	8 775 029	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-1 240 000	-480 000	-1 240 000	-480 000						
Skatt	-1 108 609	-1 864 673	-1 108 609	-1 864 673						
ÅRETS VINST	2 457 437	6 430 356	2 457 437	6 430 356						

* Elimineringar avser interna debiteringar mellan våra verksamheter.

NOTER

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3, Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyror och förvaltningsersättning aviseras/faktureras kvartalsvis i förskott. Periodisering sker så att endast den del av hyrorna 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, 22 %.

NOT 1

HYRESINTÄKTER

	2013	2012
Bostäder brutto	54 005 268	52 077 731
Outhyr	-290 647	-139 529
Kvarboenderabatter	-242 000	-538 410
Hyresrabatter m.m.	-33 981	-4 781
	53 438 640	51 395 011
Lokaler brutto	9 661 174	9 560 064
Outhyr	-106 165	-178 686
Hyresrabatter m.m.	-1 114 497	-1 118 092
	8 440 512	8 263 286
Övrigt	1 689 669	1 669 981
Summa hyresintäkter	63 568 821	61 328 278

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

NOT 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2013	2012
Förvaltningsersättning	34 950 000	39 500 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-2 568 165	178 218
Försäljning av tjänster, material m.m.	646 533	632 209
Återvunna kundförluster	18 230	19 036
Övriga sidointäkter	111 341	321 602
Summa övriga förvaltningsintäkter	33 157 938	40 651 065

NOT 3

DRIFTSKOSTNADER	2013	2012
Fastighetsskötsel	-17 028 321	-16 760 523
Reparationer	-9 202 774	-8 781 744
Vatten	-2 892 433	-2 815 658
Fastighetsel	-2 744 734	-2 847 810
Uppvärmning	-13 396 847	-13 290 758
Sophämtning	-1 364 566	-1 349 174
Övriga driftskostnader inklusive fastighetsanknuten administration	-6 733 989	-6 545 362
Summa driftskostnader	-53 363 664	-52 391 028

NOT 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2013	2012
Lägenhetsunderhåll	-1 606 081	-1 847 857
Lokalunderhåll	-4 468 799	-13 571 058
Fastighetsunderhåll	-9 225 681	-7 921 623
Summa underhållskostnader	-15 300 561	-23 340 537

NOT 5

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	-9 230 036	-8 721 365
Inventarier och maskiner	-495 453	-395 114
	-9 725 489	-9 116 479

NOT 6

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2013	2012
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd		
Personal och övriga kostnader	-4 277 620	-4 314 058
I central administration ingår ersättning till Ernst & Young		
revision	-100 846	-106 749
övriga konsultuppdrag	-11 623	-53 475

NOT 7

RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET	2013	2012
Vimman Söderköping 3:45	0	5 693 410

NOT 8

FINANSIELLA INTÄKTER	2013	2012
Ränteintäkter bank	90 388	93 782
Övriga intäkter	120 845	81 185
Summa finansiella intäkter	211 233	174 967

NOT 9

FINANSIELLA KOSTNADER	2013	2012
Räntekostnader på fastighetslån	-7 569 257	-7 897 452
Övriga finansiella kostnader	-799 692	-789 293
Summa finansiella kostnader	-8 368 949	-8 686 745

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2013-12-31: 1,75 år (2012-12-31: 2,5 år)

NOT 10

SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT	2013	2012
Aktuell skatt	-1 085 145	-1 987 434
Uppskjuten skatt	-23 464	122 761
	-1 108 609	-1 864 673

NOT 11

BYGGNADER OCH MARK	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	447 670 635	415 610 426
Nyanskaffningar under året	35 008 457	32 760 209
Avyttringar	0	-700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 679 092	447 670 635
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-139 655 316	-131 449 367
Avyttringar	0	515 416
Årets avskrivning enligt plan	-9 230 036	-8 721 365
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-148 885 352	-139 655 316
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	331 793 739	306 015 319
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	334 350 000	278 349 000
Mark	93 520 000	68 790 040
Summa taxeringsvärden	427 870 000	347 139 040
Marknadsvärde	633 675 000	580 808 000

NOT 12

INVENTARIER OCH MASKINER	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 877 180	3 921 737
Försäljningar/utrangeringar	-612 425	0
Nyanskaffningar under året	1 177 274	955 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 442 029	4 877 180
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 434 505	-3 039 391
Försäljningar/utrangeringar	196 133	0
Årets avskrivning enligt plan	-495 453	-395 114
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 733 825	-3 434 505
Redovisat värde vid årets slut	1 708 204	1 442 675
Leasingavgifter		
Tjänstebil, kopieringsmaskin	87 275	103 222
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	52 436	57 474
inom 1–5 år	125 582	8 328

NOT 13

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2013	2012
Husby gård, Lantmannen (nybyggnation)	0	13 736 706
Vikingavallen (nybyggnation)	345 924	0
	345 924	13 736 706

NOT 14

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2013	2012
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	2013	2012
HBV inestående återbäringsmedel	93 723	78 306
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 866
	93 723	82 172

NOT 16

FORDRAN MODERBOLAG	2013	2012
Kundfordringar	4 615 713	6 513 712
Pågående kommunala projekt	13 411	32 280
	4 629 124	6 545 992

NOT 17

FORDRAN MODERBOLAG KONCERNKONTO	2013	2012
	15 731 012	34 993 394

Fordran avser behållning på koncernkonto kr 15 731 012 (34 993 394) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken.

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013	2012
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	475 984	446 610
Lokalhyra	0	188 387
Safetel AB	101 026	0
Com Hem AB	61 107	63 492
Övriga poster	126 871	151 574
	764 988	850 063

NOT 19

EGET KAPITAL

	2013	2012
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	35 779 349	29 669 993
Utdelning	-227 000	-321 000
Årets resultat	2 457 437	6 430 356
	38 009 786	35 779 349

NOT 20

OBESKATTADE RESERVER

	2013	2012
Avsättn till periodiseringsfond tax 2009	1 115 700	1 115 700
Avsättn till periodiseringsfond tax 2012	1 070 000	1 070 000
Avsättn till periodiseringsfond tax 2013	2 200 000	2 200 000
Avsättn till periodiseringsfond tax 2014	1 240 000	0
	5 625 700	4 385 700
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	8 338 191	8 338 191
	13 963 891	12 723 891

NOT 21

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2013	2012
Förfallotid inom 1 år	82 500 000	78 000 000
Förfallotid inom 1–5 år	155 500 000	160 500 000
Förfallotid inom 5–7 år	10 000 000	10 000 000
	248 000 000	248 500 000

NOT 22

SKULDER MODERBOLAG

	2013	2012
Förvaltningsersättning 1:a kv 2013	9 096 250	8 962 500
Hyror 1:a kv 2014	3 314 079	3 660 778
Balanserade medel	4 885 709	2 317 544
Leverantörsskulder	4 561 703	1 875 256
Kredit/borgensavgift	750 000	755 000
Bemanningsenheten/kombinationstjänst	59 588	0
	22 667 329	17 571 078

NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2013

2012

I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:

Upplupna semesterlöner	1 180 855	1 200 002
Upplupna räntekostnader	1 108 884	1 142 734
Förutbetalda hyresintäkter	3 603 885	3 080 649
Elkostnader	612 171	0
Övriga poster	1 723 376	1 197 169
	8 229 171	6 620 554

NOT 24

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

2013

2012

Helårsanställda	44	43
varav kvinnor	32	30
varav män	12	13
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	5,3	5,7
varav kvinnor	4,9	5,4
varav män	0,4	0,3
varav anställda 29 år och yngre	0,5	0,4
varav anställda 30–49 år	3,2	3,8
varav anställda 50 år eller äldre	1,6	1,5
Korttidsfrånvaro	2,1	2,1
Långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	3,2	3,6
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	1 093 889	1 064 443
Sociala kostnader	488 172	463 086
varav pensionskostnad	175 941	156 691
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	13 912 118	12 854 401
Sociala kostnader	6 051 773	5 313 561
varav pensionskostnad	889 908	810 771
Summa	21 545 952	19 695 491
varav pensionskostnad	1 065 849	967 462
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%

Vd har tjänstepensionsrätt i enlighet med ITP-planen.

Enligt anställningsavtalet med bolagets vd gäller 3 månaders uppsägningstid från vd:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har vd rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står

balanserat vinstmedel från föregående år

35 552 349 kronor

årets resultat

2 457 437 kronor

Totalt

38 009 786 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:

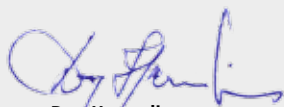
att utdela

271 000 kronor

att i ny räkning överföra

37 738 786 kronor

Söderköping den 27 februari 2014



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 27 februari 2014



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 2013-01-01 - 2013-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 22-34.

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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 beträffande 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.

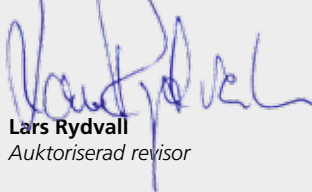
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 27 februari 2014



Lars Rydval

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

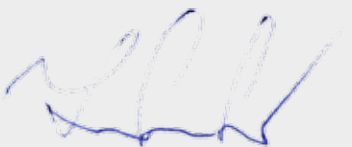
Till bolagsstämman i Ramunderstaden AB, org.nr 556450-5898

Till kommunfullmäktige i Söderköpings kommun för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013. 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 27 februari 2014



Kjell Eriksson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Leif Brusman
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Gunilla Viberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

UTHYRNINGSBARA OBJEKT

Område	Yta kvm	Antal lgh	Bostadslägenheter				Ø-hyra Kr/kvm	Lokaler		Källarlokal		P-platser		Garage etc	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
Murare								265	1						
Kullborg	15 635	222	48	62	77	35	14 263 865	397	4	1 144	71	114	62	30	
Kullborg fjärrvärmecentral								137	1						
Alboga	8 528	117	14	52	32	19	8 192 172	95	1			71	4		47
Näset/Dagis								384	1						
Skogshem								444	3						
Stationsmästaren	3 746	54	1	18	21	14	4 924 194			20	4	27	27		
Husby backe	23 726	318	19	145	108	46	19 888 133	310	1			171	22	138	
Lantmannen	1 376	16			8	8	1 875 840					4	12		
Blå Porten	2 658	49	18	27	4		2 521 190	1 706	2			2	11	5	
Birkagården								2 490	2						
Fastighetskontor Husby								676	2						
Aspgården	1 316	23	9	12	2		1 383 184	902	1						
Svedjevägen	830	12		6	6		735 691							12	
Summa	57 814	811	109	322	258	122	53 784 269	7 806	19	1 164	75	389	138	185	47

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Fastigheter som ägs av Söderköpings kommun och förvaltas av Ramunderstaden.

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA
Brandstationer			
Söderköpings Brandstation	Norrtull 13	Ågatan 9	609
Bottna Brandstation	Ulvebo 3:1	Bottna Brandstation	156
Östra Ryd Brandstation	Prästgården 1:30	V Husbyvägen Östra Ryd	165
Summa			930
Förskolor			
Storängsparken	Söderköping 3:37	Storängsparken 7	314
Musikanten	Söderköping 3:37	Storängsallén 1	374
Kullborg	Enen 6	Ringvägen 36	854
Högby	Högby 1:52-1:53	Rönngatan 11	400
Norrtulls förskola	Norrtull 19	Breda gränd 1	320
Solrosen förskola	Smeden 3+5	Bielkegatan 4	551
Engeln o Små frön (Älgstigen 1-3)	Älgen 1	Älgstigen 1-3	327
Skönberga förskola	Älgen 1	Älgstigen 2	782
Björklunda förskola	Körninge 4:1	Stengårdsvägen 19	433
Västra Husby förskola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 005
Snöveltörps förskola	Långmossen 1:6	Luddingsbovägen, Norrköping	450
Ö Ryd förskola	Prästgården 1:57	Klockarevägen 9, Ö Ryd	462
Summa			6 272
Grundskola			
Ramunderskolan inklusive Team Nova	Centralskolan 1	Ringvägen 45	7 328
Spiran	Centralskolan 2	Ringvägen 45	180
Bergaskolan	Vikingen 2+3	Tingshusgatan 1	2 193
Tingshuset vid Bergaskolan	Vikingen 4	Tingshusgatan 1	1 100
Brobyskolan	Broby 1:5+1:9	Brobyvägen 40	2 011
Hagaskolan inklusive Oasen	Söderköping 3:37	Storängsparken	2 450
Björkbacken	Söderköping 3:37	Storängsparken 4	2 032
Skönbergaskolan	Pilfinken 1	Sparvstigen 1	2 463
Mogata skola	Köp 5:1	Varstensvägen	1 705
S:t Anna skola	Kyrktomten 1:2	S:t Anna skolan	1 234
Västra Husby skola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 839
Östra Ryd skola	Prästgården 1:32	Kulefallsvägen 7 Ö Ryd	1 958
Gårdeby skola	Össby 6:1	Gårdeby	630
Summa			27 123
Gymnasieskola			
Nyströmska skolan	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8	7 527
Idrottsanläggningar			
Petersburg	Söderköping 2:1	Ramunderberget Petersburg	1 101
Vikingavallen	Söderköping 3:40	Storängsgatan 13	395
Sporthallen Vikingen	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	2 211
Ramunderhallen	Centralskolan 1	Ringvägen 45	1 625
Bergahallen	Vikingen 2+3	Tingshusgatan 1	368
Friluftsbadet	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	324
Ridhus Alboga	Högby 1:108	Liljerumsvägen	3 175
Mogata Idrottsplats	Stengården 8:1	Mogata Häggvallen	100
Summa			9 299
Kontorsbyggnader			
Kommunhuset	Söderköping 3:37	Storängsallén 20	4 703
Summa			4 703

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA	ANTAL BOSTÄDER
Bostadshus				
Närlunda	Högmark 1:2	Närlunda	188	1
Rådstugan	Rådstugan 1	Munkbrogatan 3	39	1
Nilsgården	Bostebo 5:6	Nilsgården S:t Anna	311	6
Mariehov	Söderköping 2:1	Mariehovs egendom		6
Summa			538	14
Servicebostäder				
LSS-boende	Kv. Tegen	Lötgatan 17	570	
Älgen 2 och 3 (Inack. Älgstigen 4-6)	Älgen 2+3	Älgstigen 4-6	540	
Stenbrinken	Bostebo 5:6	Stenbrinken S:t Anna	1 224	
Summa			2 334	
Övrigt				
Lasarettssområdet	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8	1 795	
- Landstinget			266	
- SN ungdomsamordnare			585	
- Olivia Omsorg		Östra Rydsvägen 12	100	
- Hemvärdet			1 200	
Bibliotek Stinsen	Stinsen	Margaretagatan 19	1 330	
Storängsköket	Söderköping 3:37		210	
OMS-Tvätten (gula paviljongen)	Söderköping 3,:37	Storängsallén 3	650	
Rejmes	Båtbyggaren 14	Margaretagatan 33	2 041	
Centralförråd Fiskarn 2	Skönberga Husby 11:83	Hamragatan 3	275	
Sofies gård	Skönberga Husby 11:83	Albogaleden	720	
Hamra Dagcentral	Stenbocken 1	Harsby gatan 1	15	
Slussporten Off toalett		E22:an	250	
Scoutstugan	Högby 1:108	Liljerumsvägen	480	
Elverksförråd	Högby 1:108	Liljerumsvägen	100	
Ällerstad	Gäddersta Ällerstad 1:4	Ällerstad	180	
Vandrahem Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	80	
Lusthus Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	50	
Grindstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	6	
Kvarn Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	29	
Ryggåsstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	39	
Loftstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	286	
Rådhuset	Rådstugan 1	Rådhusorget 1	15	
Off. toalett Hagatorget	Söderköping 3:63	Hagatorget	128	
S:t Ragnh. Gille ga gymn	Garvaren 3	Gamla skolgatan 10	229	
Mulach	Garvaren 3	Gamla skolgatan 8	498	
Museum	Garvaren 4	Gamla skolgatan 10	528	
Kanalmagasinet Vita	Söderköping 2:84	Bergsvägen 1	155	
Brunnskyrkan	Söderköping 2:74	Brunnsparken	97	
Husby ledningscentral	Husby 11:83		3	
Off. toa Munkbrogatan	Rådstugan 1	Munkbrogatan	74	
Gästhamn Storån		Brunnsparken	460	
Camping Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1		
Lokal Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1	99	
Mariehovs gård	Söderköpings 2:1	Mariehovs egendom	210	
Tyrislöt camping	Tyrislöt 1:29	Tyrislöt		
Matchesstugan Gränsö	Gränsö 1:35	Gränsöhuset		
Edgars	Lagnö 1:2	Norra Finnö S:t Anna	87	
Furuborg V Husby	Åby 2:5	Grönlundsvägen	132	
Gamla Hemmet V Husby	Västra Husby 3:3	G:a hemmet V Husby		
Summa			13 402	
Totalt yta			72 128	14



Box 78, 614 22 Söderköping
0121-196 00
www.ramunderstaden.se