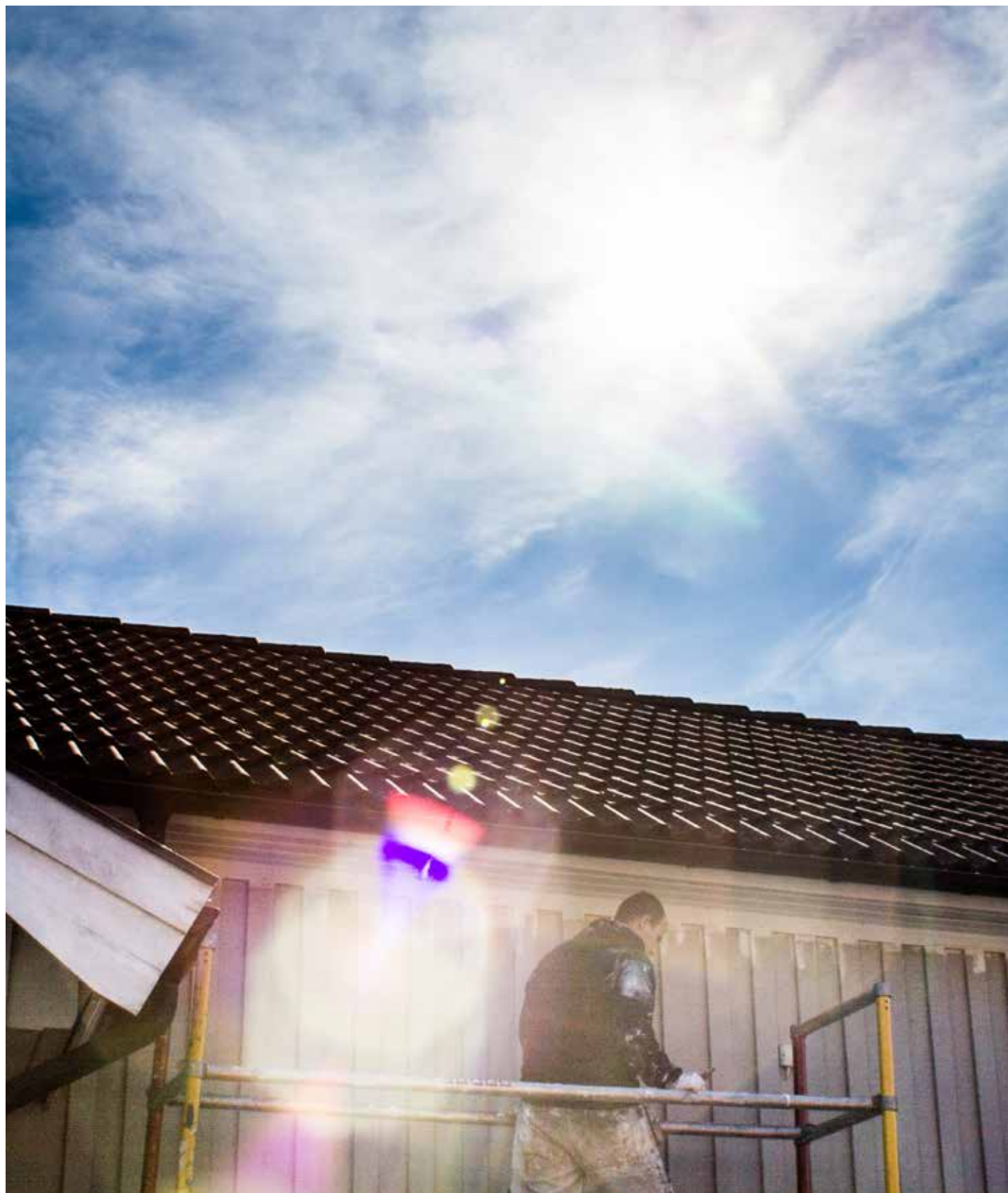




ÅRSREDOVISNING 2014

RAMUNDERSTADEN AB





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

03 VD HAR ORDET

04 FEM ÅR I SAMMANDRAG

05 2014 PÅ EN MINUT

07 VERKSAMHETSOMRÅDEN

08 EGNA FASTIGHETER

12 DET KOMMUNALA UPPDRAGET

16 BYGGPROJEKT

20 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

22 RESULTATRÄKNING

23 BALANSRÄKNING

24 KASSAFLÖDESANALYS

25 RESULTATRÄKNING VERKSAMHETER

26 NOTER

33 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

34 REVISIONSBERÄTTELSE

35 GRANSKNINGSRAPPORT

37 UTHYRNINGSBARA OBJEKT

38 FÖRVALTADE FASTIGHETER

POSITIV KRITIK FRÅN HYRESGÄSTERNA VISAR VÄGEN

Den sista januari 2015 lämnade jag tjänsten som vd för Ramunderstaden efter sju fantastiska år. Givetvis känns det tråkigt, men allra mest gör jag det med en varm känsla. Det har hänt ofattbart mycket under de här åren. Därför är det skönt att kunna visa upp både ett positivt ekonomiskt resultat och en bekräftelse från hyresgästerna på att vi arbetar i rätt riktning med rätt saker.

Jag vill än en gång återvända till affärsplanen från 2008 och hur viktigt det har varit för vår framgång att styrelsen och ledningen har varit överens med ägaren om vad vi ska göra. Tack vare förankringen av uppdraget i Söderköpings kommun har vi tillsammans skapat en effektiv organisation, vilande på tre ben och plånböcker – med ett tydligt fokus på att skapa bostäder som alla kan och vill bo i.

Ramunderstaden är idag ett bolag där fastighetsvärdarna har ett större ansvar och är mer självgående mot förr, vilket gör att de snabbare kan identifiera brister i våra fastigheter och åtgärda dem. Vi har gjort stora renoveringar i flera bostadsområden, byggt nästan hundra nya lägenheter och har lika många på gång vid Vikingavallen. Vi har byggt Snöveltors nya förskola, helrenoverat Björkhagaskolan och bygger nu en ny räddningsstation. Under 2014 genomförde vi även ett större energiprojekt för att nå ett jämnare inomhusklimat och på sikt minska vår miljöpåverkan.

Jag vill även påstå att vi har blivit bättre på att berätta om vad vi gör för kunder, kommuninvånare och ägare. Webbssidan uppdateras flera gånger i månaden, vi delar ut ett nyhetsblad tre gånger varje år och genomför fler aktiviteter för hyresgästerna.

För vår huvudsakliga målgrupp – familjerna som bor i våra lägenheter – var årets viktigaste händelse hyresgästundersökningen vi genomförde. Den höga svarsfrekvensen gav oss tydliga svar på vad vi redan gör riktigt bra och vad vi kan förbättra. Förutom att ge oss ett verktyg för att utveckla verksamheten är undersökningen även en viktig del i arbetet med boinflytande.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och vår duktiga personal för ett bra samarbete under året och önska lycka till och framgång även i framtiden.



Torbjörn Olsson
vd Ramunderstaden

FEM ÅR I SAMMANDRAG

NYCKELTAL	Not	2014	2013	2012	2011	2010
Redovisad uthyrningsbar yta, kvm		65 620	65 620	63 166	62 929	61 094
Årsarbetare		47	44	43	42	42
Nettoomsättning, kkr		104 023	96 727	101 979	91 188	86 753
Hyresbortfall bostäder, %		0,3	0,5	0,3	0,3	0,3
Omflyttning per år totalt, %		14	15	17	18	19
Reparationer/underhåll, kr/kvm		201	207	255	230	268
Driftnetto (hela företaget), kkr		30 814	29 567	25 024	21 794	14 963
Resultat, kkr		3 888	4 221	6 430	2 185	47
Direktavkastning bokfört värde, %	1	8,7	8,2	7,3	7,2	5,7
Direktavkastning marknadsvärde, %	2	4,4	4,3	3,8	4,1	3,0
Fastigheter, bokfört värde, kr/kvm		5 034	5 092	4 845	4 484	3 785
Låneskulder, kr/kvm	3	3 810	3 810	3 982	3 647	2 791
Totala investeringar fastigheter, kkr		8 795	37 655	46 497	62 078	27 415
Räntetäckningsgrad, %	4	169	183	199	119	55
Genomsnittlig skuldränta, %	5	2,8	2,9	2,9	3,2	2,7
Likviditet, %		71	53	80	61	30
Soliditet, %	6	19	18	16	15	20

Fr.o.m. 2014 tillämpas de nya redovisningsreglerna K3 med komponentavskrivning. År 2013 är därför omräknat enligt dessa regler. Detta påverkar en del av nyckeltalen.

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 RÄDDNINGSSSTATION

7

NYA TRYGGHETSBOSTÄDER

10

MILJONER KRONOR
TILL SKÖNBERGASKOLAN

104

MILJONER KRONOR
I OMSÄTTNING

85,4

PROCENT SERVICEINDEX

1,3

PROCENT I
HYRESHÖJNING

LÄG
25

5



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

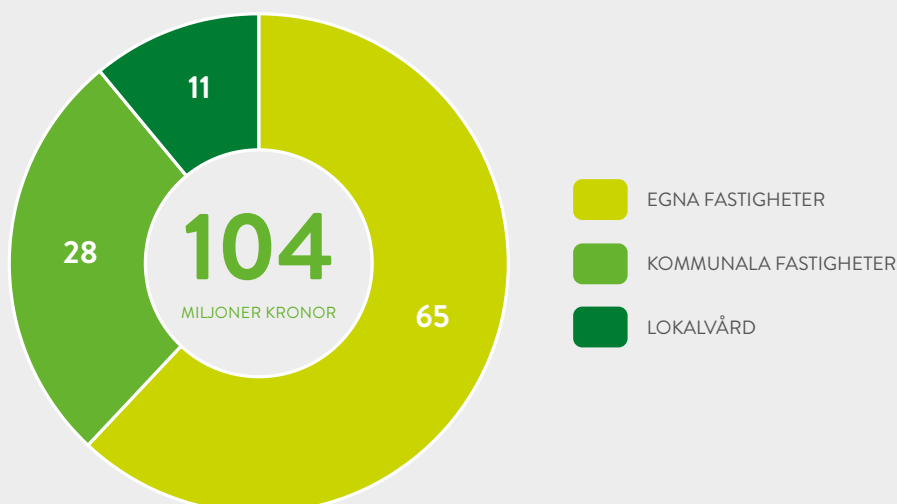
För sju år sedan arbetade Ramunderstadens styrelse, tillsammans med Söderköpings kommun, fram nya ägardirektiv. Bolaget skulle bli ett tydligare bostadspolitiskt instrument för kommunen, med fokus på nyproduktion. Samtidigt skulle hyresgästerna få bättre service.

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 104 miljoner kronor under 2014 kom 38 procent från det kommunala uppdraget. Det ekonomiska resultatet avräknas till kommunen, 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

Gammal som ung, ensamstående eller med stor familj, född i Sverige eller nyligen inflyttad. Vi skapar bostäder för alla människor. Det kan vi bara göra med hjälp av våra kunder – hyresgästerna. Det är de som vet vad de vill ha och behöver. Resultatet av samarbetet blir bostadsområden där människor vill bo, och hyresgäster som kallar oss hjälpsamma och serviceinriktade.

Ramunderstadens uppdrag är att äga och tillhandahålla bra bostäder, med fokus på hyresrätter, 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 och hyresgästundersökning

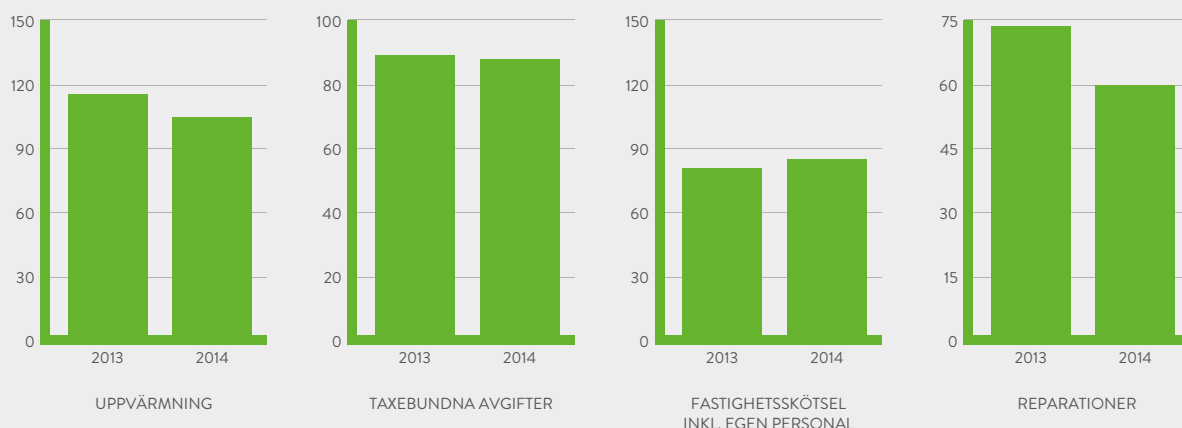
Vi arbetar aktivt med boendeinflytande genom en kommitté som träffas fyra gånger varje år. Vid träffarna möts representanter för alla bostadsområden, Hyresgästföreningen och personal från Ramunderstaden. Inför större renoveringar diskuterar vi olika alternativ tillsammans med hyresgästerna. När renoveringen 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 de boende att känna sig tryggare.

Under 2014 genomförde vi även den mest omfattande hyresgästundersökningen på åtta år. Bland de 250 bostadsföretag som deltar i undersökningen ligger Ramunderstaden i den övre fjärdedelen med ett serviceindex på 85,4 procent, vilket är ett mycket bra resultat. Med hjälp av undersökningen kan vi fånga upp brister och problem som påverkar alla våra hyresgäster, men även sådant som bara påverkar enskilda områden. Det gör det lättare för oss att budgetera så vi når största möjliga nytta för så många hyresgäster som möjligt.

DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.



Hyresgästerna fortsätter att efterfråga mer information om vad som händer i deras bostadsområden och hur det påverkar dem. Därför har vi gjort ytterligare satsningar på snabb nyhetspublicering och att vara mer öppna i vår verksamhet. Vi fortsätter arbetet med Ramunderbladet, som utkommer tre gånger årligen, där vi beskriver kommande förändringar och gör uppföljningar på dem efteråt. I genomsnitt publicerade vi 4,8 nyheter per månad på webbsidan. Förutom nyheter publicerar vi även ofta efterfrågad information kring exempelvis kabelteve, vilka entreprenörer vi samarbetar med och intervjuer med anställda, sommarjobbare, underleverantörer och praktikanter.

Nyproduktion

Under 2014 färdigställde vi de sju lägenheterna i det nya trygghetsboendet Blå porten. Vi fortsatte även planeringen av de kommande 97 lägenheterna på det nya bostadsområdet Vikingavallen.

Underhållsplan

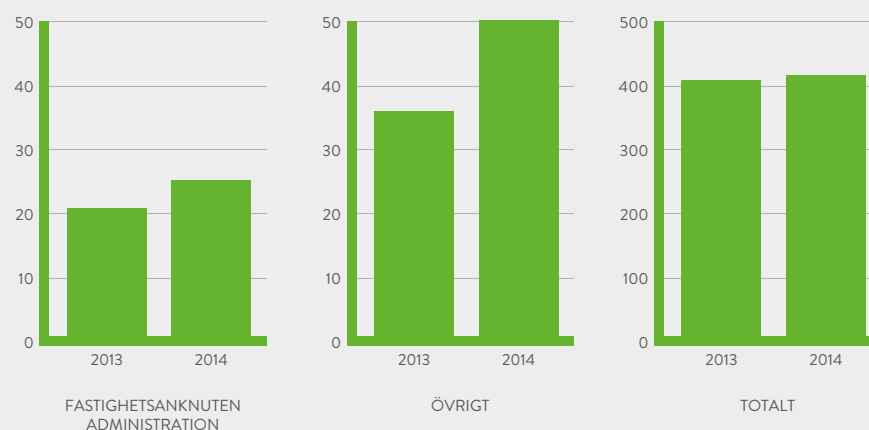
De som flyttar in i vår nyproduktion har ofta sålt sina hus för att kunna bo centralt, med hög tillgänglighet. Men vår uppgift är inte bara att bygga nytt, vi ska se till att alla människor kan skaffa och leva i bra bostäder. Därför fortsätter vi att arbeta långsiktigt enligt underhållsplanen och investerar stora summor i att löpande förbättra fastigheter och miljöer, för att bibehålla attraktiviteten för våra befintliga hyresgäster.

Omsättning

Under 2014 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 65 miljoner kronor, varav 12,7 miljoner kronor var inköpta tjänster inom fastighetsförvaltning.

DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.





ALLT HANDLAR OM MÄNNISKOR

Hela vårt samtal handlar om en enda fråga. Hur sköter man om ett fastighetsbestånd så att 800 hyresgäster blir nöjda? Ramunderstadens fastighetschef Niklas Jensen skrattar först till och säger att det är en komplex frågeställning. Sedan ger han ett enkelt svar.

Vi träffas hemma hos Niklas Jensen en fredagmorgon i januari. Arbetsdatorn står uppställd på vardagsrumsbordet. Hans fru och barn har just lämnat huset och han försöker jobba undan det sista inför helgen. Under eftermiddagen ska han hjälpa till på den kooperativa förskolan där hans två barn går.

”Det här är ett fantastiskt jobb och jag kan inte tänka mig något bättre. Tänk dig själv att få arbeta med det som kanske är mest värdefullt för oss människor. Att få förvalta det tryggaste vi har, nämligen vårt hem. En plats där ingen annan ska komma in utan tillåtelse. Det ska man ha stor respekt för eftersom det kräver ett stort förtroende. Samtidigt är det vår arbetsplats.”

Han säger att fastighetsskötsel och nöjda hyresgäster är en komplex frågeställning. Särskilt eftersom mycket av nöjdhetsfaktorn ligger utanför Ramunderstadens kontroll.

”Först måste hyresgästen gilla Söderköping. Sedan kollar den på området och funderar på hur lägenheten känns. Visst kan vi fixa till områdena med exempelvis fler uteplatser, men vi kan inte ändra planritningar eller byta ut grannar. Mycket av trivseln handlar om hyresgästerna och hur de behandlar varandra.”

Ju längre samtalet pågår desto tydligare blir det att det finns stora likheter mellan förskolan och hans jobb på Ramunderstaden. Allt Niklas berättar om kretsar kring människor och att se helheter, om att vara en bra förebild, att synas och vara tillgänglig, att förvalta förtroenden, och inte minst att visa hänsyn och respekt för varandra. ”Sedan finns det alltid vårt sociala ansvar som kommunalt bolag.” Han säger att de behöver ge ungdomar möjlighet att få praktikplatser och erbjuda dem det som kanske är deras första riktiga jobb.

”Vi kan aldrig säga att vi inte har tid. Det är självklart att vi har ett ansvar för Söderköping och medborgarna. Därför gäller det att alltid se helheten.”

Han säger att det är svårt att säga exakt var man ska börja för att få nöjda hyresgäster, men nämner åter igen helheten och hur viktiga människorna är. ”Det viktigaste vi har är vår personal. Det är de som möter hyresgästerna, sköter reparationer och gör uppföljningar. Därför behöver de känna sig delaktiga och ansvariga för våra bostadsområden. Om de gillar sitt jobb och tycker att det omkring är roligt så går allt mycket enklare. Då kan vi lösa problem istället för att se problem.”

Ingenstans under vårt samtal fokuserar Niklas på själva fastigheterna. Snarare är det alla mjuka värden han lyfter. Och kanske är det svaret som ger nöjda hyresgäster. Att se innanför fastighetens väggar och fokusera på dem som faktiskt bor och lever där. För visst handlar allt om människor.

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

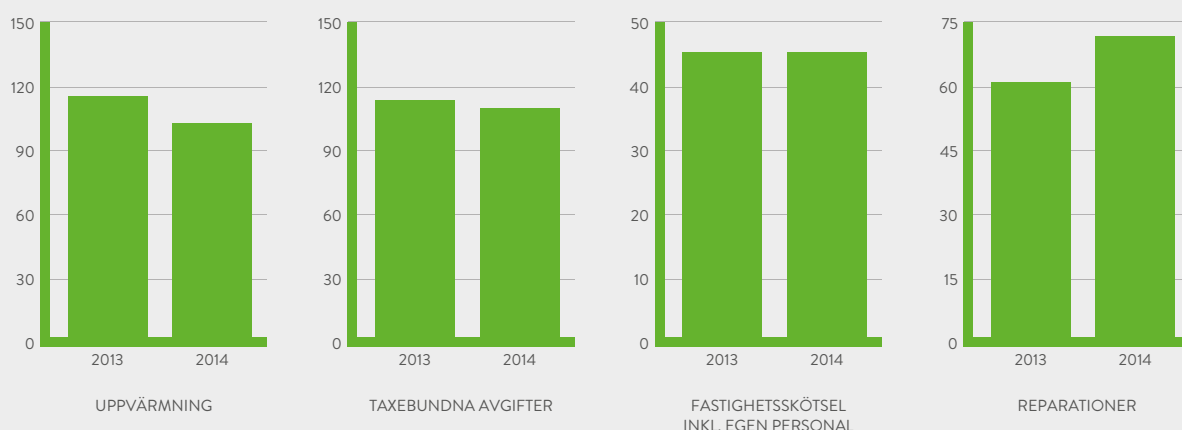
Ansaret för det kommunala fastighetsbeståndet är tredelat. Kommunstyrelsen står för ägandet och den strategiska lokalförsörjningen medan Tekniska nämnden tar hand om den yttre miljön. Ramunderstaden ansvarar för drift, underhåll, arbetsmiljöåtgärder och verksamhetsanpassningar av de kommunala fastigheterna.

Ramunderstaden har 3,5 helårsanställda fastighetsvårdare 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. Fastighetsvårdarna 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.

För att nå effektivitet är strategin att främst arbeta med större projekt och att 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 vi sköter mottagningsköken på de flesta av kommunens förskolor. Vi förbereder inför måltider, tar emot matvagnen, lägger upp maten för servering och sköter disken. Vi beställer också hem råvaror till mellanmål, gör salladsbufféer, kontrollerar temperaturer i kyl och frys och ser till att det är rent och snyggt i köken.

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.

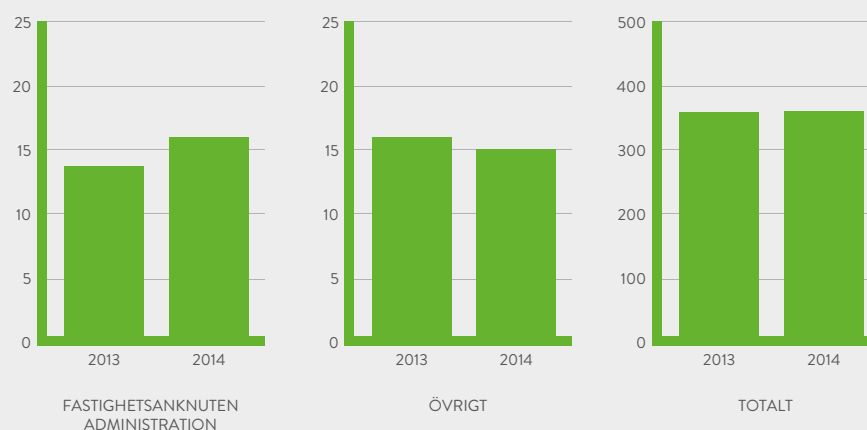
Omsättning

Det kommunala fastighetsuppdraget omsatte under 2014 ungefär 28 miljoner kronor, varav 8,1 miljoner kronor var underhåll. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster inom fastighetsförvaltningen för 14,3 miljoner kronor – till stor del från det lokala näringslivet.

Under 2014 omsatte lokalvårdsuppdraget drygt 11 miljoner kronor.

DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år.





ETT KUSTFALL, LIKT BRÖDERNA NORDAHL

Blå porten är Söderköpings första trygghetsboende. För att få bo där behöver hyresgästen vara över 70 år. När Britt-Marie Faleström öppnar lägenhetsdörren, bjuder in oss och börjar prata undrar jag om hon har fått dispens. Det här är en ung, energifylld kvinna – inte en 88-årig pensionär.

I hallen hänger ett porträtt av en naken kvinna och i sovrummet skymtar en träningscykel. Det får mig att för andra gången på en minut fundera över hennes ålder. Britt-Marie välkomnar oss in i det kombinerade köket och vardagsrummet medan hon plockar fram kaffe och kakor.

”De hembakade bullarna har jag fått av en tjej jag tycker är klämmig.” Hon använder ord som klämmig, pluttar och grunkamogrej, går på sittgympa fyra gånger i veckan och har ögon som gnistrar av ungdomlig energi. ”Jag ser bra, hör bra och är klar i huvudet. Men visst är jag 88 år”, säger hon och bekräftar sin ålder.

Innan hon flyttade till Söderköping bodde hon tillsammans med sin man i ett litet hus i Smedby, i Norrköping. Det är fortfarande Edens lustgård för henne. Flytten till Söderköping blev av eftersom äldreomsorgen, och dottern som bor i staden, lockade.

”Söderköping har en utmärkt åldringsvård. Den är kolossalt bra. Man kan inte önska sig bättre än vad jag har det här i världens finaste lägenhet.”

Ursprungligen kommer Britt-Marie från Hörnefors, ett litet samhälle utanför Umeå. Hon säger att historien om hur hon kom till Norrköping är lång. ”Jag är ett kustfall, precis som bröderna Nordahl. Min syster var gift med Knut Nordahl och det var hon som fick mig att flytta till Norrköping 1946. Hon ville ha sällskap eftersom Knut reste så mycket. Och så sa hon att jag lättare skulle kunna få jobb där.”

Hon tystnar. Det verkar som om hon har sagt allt hon har att säga om ämnet. Jag frågar om det där var hela den långa historien. Britt-Marie ler lurigt och förklarar att ”det finns mycket mer bakom det där, men det behöver du inte veta.” Sedan fyrar hon av ännu ett varmt, bubblande skratt från magen.

När hon kom till Norrköping arbetade hon under några år som avlöningskontorist på Tuppens lakansväv innan hon vidareutbildade sig till lärare. Under 35 år undervisade hon sedan i stenografi, maskinskrivning och tangentbordskännedom på datorer. Hon har rest världen över, klättrat uppför vulkanen Etna och hamnat tvåa i SM i maskinskrivning. Även om klättringen numera är utbytt mot gympan på Kafé Träffpunkten, på bottenvåningen där hon bor, så är helt klart lusten att leva ett aktivt liv kvar.

Under samtalet berättar hon att det är viktigt att ha roligt när man är ung, eftersom det är vad livet går ut på. Efter en timme vet jag att hon fortfarande lever så – och är lika ung åtminstone i sinnet. När vi tackar för oss och går är jag säker på att hon kommer fortsätta att vara en inspirationskälla som gillar att ha roligt, även på andra sidan hundraårsstrecket.

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 att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom att bygga om, bygga nytt och bygga till.



SKÖNBERGASKOLAN

Under hösten 2013 stängde Skönbergaskolan efter upplevda arbetsmiljöproblem. Med hjälp av fuktexperter åtgärdade vi problemen och renoverade skolan för 10 miljoner kronor. Skolan är redo för inflyttning vårterminen 2015.

RÄDDNINGSSATIONEN

I augusti 2013 påbörjade vi projekteringen för det som nu blir Söderköpings nya räddningsstation. Söderköpings kommun avsätter totalt 35 miljoner kronor, fördelat över två år, medan Myndigheten för samhällsskydd och beredskap bidrar med ungefär 700 000 kronor. Preliminär inflyttning september 2015.

BLÅ PORTEN

Blå porten är Söderköpings första trygghetsboende och stod redo för inflyttning i januari 2015. De sju lägenheterna har hög tillgänglighet, är anpassade för människor över 70 år och ligger centralt i närheten av Brunnsparken. I samma byggnad finns Träffpunkten Blå porten, som är en samlingsplats dit äldre kan gå för att träffa andra och ta en fika.



BOMÄSSAN

Under september deltog Ramunderstaden, tillsammans med Söderköpings kommun, på en bommässa i Linköping. Totalt fanns 120 utställare på mässan för att ta emot ungefär 7 000 besökare. Vi tog emot över 300 besökare i montern som vi pratade med, och ännu fler som vi inte hann med. Det positiva gensvaret från besökarna, Söderköpings kommun och personalen på Ramunderstaden har lett till diskussioner om fler samarrangemang.



VIKINGAVALLEN

Vikingavallens första etapp består av två stycken 4-våningshus och ett 2-våningshus. I den andra etappen bygger vi två 6-våningshus. Alla husen får hiss och i ett av dem byggs en gemensamhetslokal, som även fungerar som övernattningslägenhet. I etapp 1 byggs lägenheter med 2–3 rok. Lägenheter med 1 rok byggs först i etapp 2. De 97 lägenheterna har balkong och 1–3 rum och kök. På grund av ett överklagande till länsstyrelsen har projektet en ny beräknad byggstart till våren-försommaren 2015.

RIS OCH ROS

– UTDRAK FRÅN HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN

85,4

SERVICEINDEX

97,4

TRIVS I SIN LÄGENHET

97,8

TYCKER DET ÄR LÄTT ATT
NÅ OSS VIA TELEFON

96,9

ÄR NÖJDA MED VÅRA
TELEFONTIDER

97,5

ÄR NÖJDA MED VÅRA BESÖKSTIDER

57,7

ÄR NÖJDA MED STÄDNINGEN
AV VÅRA GROVSOPRUM

62,9

ÄR NÖJDA MED ANTALET BÄNKAR OCH BORD

68

KÄNNER IGEN DE
ENTREPRENÖRER VI ANLITAR

Siffror angivna i procent.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB (org.nr. 556450-5898) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20140101–20141231. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

EGNA FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 818 (811) lägenheter om 58 209 (57 814) kvadratmeter och 19 (19) lokaler om 7 411 (7 806) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 2 bostäder (1) lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 305 064 (412 298) kronor.

Under 2014 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 9,2 (8,8) 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 (72 128) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift och underhåll.

Under 2014 utförde vi inom det kommunala uppdraget fastighetsunderhåll för 8,1 (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 ytor städas utifrån avtalad nivå. För att värna om miljön använder vi miljömärkta rengöringsmedel och gör kontinuerliga förbättringar av arbetsmetoder och städrutiner.

MARKNAD OCH HYROR

Efterfrågan på nya bostäder fortsätter att vara stor i Norrköping och det påverkar oss ännu mer i Söderköping. I Söderköping har vi länge haft låga vakanser och högt tryck, vilket gör att vi fortsätter att nyproducera bostäder. Under 2014 färdigställde vi 7 (16) nya hyreslägenheter som alla var uthyrda innan inflyttning. Planer finns för att fortsätta nyproduktionen av flerbostadshus på Vikingavallen med 40 bostäder i första etappen och 57 till i nästa etapp. Omflyttningen är fortsatt låga 14 (15) procent. Hyreshöjningen för 2015 blev 1,3 (1,4) procent.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 47 (44). Den totala medelåldern är 48 (48) år – 47 (49) år för män och 48 (48) år för kvinnor.

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

Styrelsens sammansättning

Dag Hermelin, ordf; Peter Karlström, 1:e vice ordf; och Bo Pettersson, 2:e vice ordf. Ledamöter: Inger Broddgård, Nina Gad-Burgman, Yvonne Persson och Bengt-Ove Karlsson. Yvonne Persson avgick under året p.g.a. andra politiska uppdrag. Under året hade vi sex stycken styrelsemöten.

Revisorer

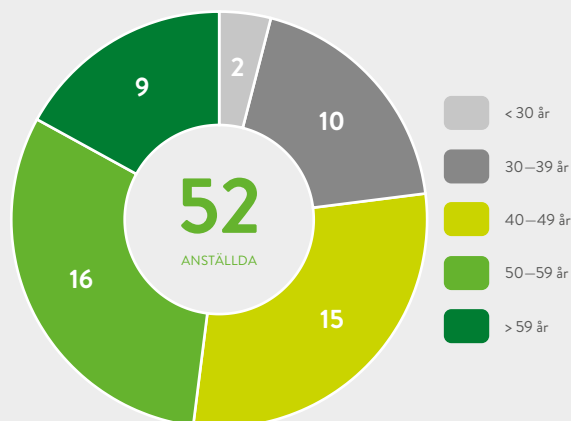
Lars Rydval, Ernst & Young. Suppleant: Susanne Svensson.

Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige: Kjell Eriksson, Leif Brusman och Gunilla Viberg. Suppleanter: Ulla Johansson och Maria Karnebring. Kjell Eriksson avgick under året p.g.a. andra politiska uppdrag och ersattes av suppleanten Ulla Johansson.

Verkställande direktör

Torbjörn Olsson.

PERSONALENS ÅLDERSSAMMANSÄTTNING



FRAMTIDEN

I affärsplanen har vi som mål att årligen nyproducera 15–20 lägenheter, vilket vi har gjort sedan 2010. Bygglovet för första etappen på Vikingavallen överklagades under hösten till länsstyrelsen så projektet väntar på att få sätta spaden i backen.

Efterfrågan på bostäder i Söderköping fortsätter att vara hög, vilket gör att vi ser ljus på framtiden för hyreslägenheter här i kommunen. En låg omflyttning vittnar om att det är svårt att hitta rätt bostad.

Projektering och byggstart av en ny räddningsstation har skett under året. Den beräknas stå klar hösten 2015.

Under slutet av året begärde vd att få lämna sin tjänst för arbete i annan kommun. Processen att söka efter en ny vd har inletts.

Omvärlden

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 5 procent under 2014 och ytterligare 10 procent 2015. Värmekostnaden kommer under 2015 att öka med 3 procent, vilket var ungefär detsamma 2014.

Organisation

Vi har en stark ledningsgrupp och en väl fungerande förvaltning med mycket arbete i egen regi. I jämförelser med SABO:s nyckeltal för övriga riket har vi en effektiv organisation. För hantverkstjänster arbetar vi med ramavtal som löper till och med 2016 så nya upphandlingar bör påbörjas under 2015.

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%	545
Vakansgrad bostäder	+10 lgh	673
Ränteförändring fastighetslån	+1%	545
Taxebundna kostnader	+1%	131

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.) samt SKL:s inköpsorganisation Kommentus.

ÅRETS RESULTAT

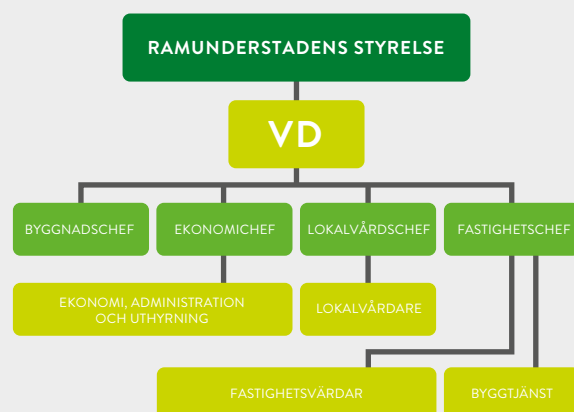
Årets resultat uppgår till 3 887 723 (4 220 590) kronor. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 13,2 (13,6) miljoner kronor.

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

Enligt en ny lag, som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, har vi numera direktavkastningskrav baserat på marknadsvärden. Direktavkastningen uppgår till 4,4 (jämfört med målet 3,1) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 18,9 (17,7) procent.

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

ORGANISATION



RESULTATRÄKNING

	Not	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	65 043 667	63 568 821
Övriga förvaltningsintäkter	2	38 979 486	33 157 938
Summa nettoomsättning		104 023 153	96 726 759
Drift	3	-54 619 305	-53 363 664
Underhåll	4	-17 377 889	-12 700 561
Fastighetsskatt		-1 211 738	-1 095 664
Driftnetto		30 814 222	29 566 871
Avskrivningar	5	-10 059 423	-10 002 336
Övriga rörelsekostnader	6	-2 638 436	0
Bruttoresultat		18 116 363	19 564 535
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	7	-4 635 743	-4 277 620
Rörelseresultat		13 480 619	15 286 915
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	8	192 985	211 233
Finansiella kostnader	9	-7 955 961	-8 368 949
Resultat efter finansiella kostnader		5 717 643	7 129 199
Bokslutsdispositioner	20	-656 300	-1 240 000
Skatt	10	-1 173 620	-1 668 609
ÅRETS VINST		3 887 723	4 220 590

Siffrorna är angivna i kronor.

(För Ramunderstadens olika verksamheter se sidan 25.)

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	330 323 672	334 116 892
Inventarier och maskiner	12	1 774 833	1 708 204
Pågående ny- och ombyggnader	13	464 015	345 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	210 820	70 000
Långfristiga fordringar	15	140 879	93 723
		332 914 219	336 334 743
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		137 840	153 639
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		339 595	206 470
Fordringar Söderköpings kommun	16	15 938 090	4 629 124
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	17	8 354 989	15 731 012
Övriga fordringar		402 831	1 148 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	789 305	764 988
Kassa och bank		0	392
		25 962 649	22 634 541
SUMMA TILLGÅNGAR		358 876 868	358 969 284
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		39 501 939	35 552 349
Årets resultat		3 887 723	4 220 590
		43 389 662	39 772 939
Summa eget kapital		56 248 409	52 631 686
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	20	6 282 000	5 625 700
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	8 338 191	8 338 191
		14 620 191	13 963 891
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		1 219 143	1 222 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	250 000 000	248 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 620 950	4 931 669
Skulder Söderköpings kommun	22	14 140 070	22 667 329
Övriga kortfristiga skulder		3 214 272	7 323 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 813 833	8 229 171
		36 789 125	43 151 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 876 868	358 969 284
Ställda säkerheter – Fastighetsinteckningar i eget förvar		59 056 000	59 056 000
Ansvarsförbindelser – Fastigo		280 037	281 663

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 506 420	12 989 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	10 059 423	9 725 489
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier		
Omklassificering pågående nyanläggningar		
Förändring avsättningar		
Utrangeringar (komponenter)	2 323 153	
	25 888 996	22 715 051
Erhållen ränta	91 316	141 315
Erlagd ränta	-7 955 961	-8 368 949
Erhållen utdelning	75 869	44 118
Betald inkomstskatt	-1 176 670	-1 085 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 923 549	13 446 389
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av varulager	15 799	52 703
Ökning av fordringar	-3 344 299	20 417 970
Förändring av kortfristiga skulder	-4 362 389	-10 804 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 232 660	23 113 045
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 962 052	-22 390 208
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		
Omklassificering pågående nyanläggningar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 962 052	-22 390 208
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	0	-500 000
Förändring av långfristiga fordringar		
Utbetald utdelning	-271 000	-227 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 000	-727 000
Årets kassaflöde	-392	-4 163
Likvida medel vid årets början	392	4 555
Likvida medel vid årets slut	0	392
Likvida medel på Söderköpings kommuns underkonto i Swedbank	8 354 989	15 731 012
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)	35 000 000	35 000 000
Disponibla medel	43 354 989	50 731 404

RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Lokalvård		Elimineringar*	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	65 043 667	63 568 821	66 161 667	64 168 821					-1 118 000	-600 000
Övriga förvaltningsintäkter	28 233 345	26 226 103	704 801	545 247	17 718 444	16 596 411	11 220 414	10 452 029	-1 410 315	-1 367 584
Reparation och underhåll kommun	9 500 000	9 500 000			9 500 000	9 500 000				
Balanserade medel	1 246 141	-2 568 165			1 394 074	-2 536 951	-147 933	-31 215		
Summa nettoomsättning	104 023 153	96 726 759	66 866 468	64 714 068	28 612 518	23 559 460	11 072 482	10 420 814		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-54 619 305	-53 363 664	-27 819 656	-27 541 630	-17 647 202	-17 272 648	-10 536 962	-9 891 170	1 384 515	1 341 784
Underhåll	-17 377 889	-12 700 561	-9 228 089	-8 772 650	-8 149 800	-3 927 911				
Fastighetsskatt	-1 211 738	-1 095 664	-1 211 738	-1 095 664						
Driftnetto	30 814 222	29 566 871	28 606 985	27 304 124	2 815 517	2 358 902	535 520	529 644		
Avskrivningar	-10 059 423	-10 002 336	-9 748 044	-9 745 306	-254 105	-209 054	-57 274	-47 976		
Övriga rörelsekostnader (utrangeringar)	-2 638 436		-2 638 436							
Bruttoresultat	18 116 363	19 564 535	16 220 505	17 558 818	2 561 412	2 149 848	478 246	481 668	0	0
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 635 743	-4 277 620	-2 739 886	-2 276 244	-2 541 012	-2 125 108	-472 846	-476 268	1 118 000	600 000
Resultat vid försäljning av fastighet	0	0								
Rörelseresultat	13 480 619	15 286 915	13 480 620	15 282 574	20 400	24 740	5 400	5 400	0	0
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	192 985	211 233	192 985	211 233						
Finansiella kostnader	-7 955 961	-8 368 949	-7 955 961	-8 364 609	-20 400	-24 740	-5 400	-5 400	25 800	25 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	5 717 643	7 129 199	5 717 643	7 129 199	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-656 300	-1 240 000	-656 300	-1 240 000						
Skatt	-1 173 620	-1 668 609	-1 173 620	-1 668 609						
ÅRETS VINST	3 887 723	4 220 590	3 887 723	4 220 590						

* 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 (1995:1554) och BFNAR 2012:1 (K3-reglerna). Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35. Vid en övergång till K3 upprättas en ingångsbalansräkning i vilken K3:s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat bolagets ställning visas i tabellen överst på nästa sida, samt i not 19 Eget kapital. Utgående balans per 2012-12-31 enligt tidigare principer är lika med ingående balans för 2013-01-01 enligt K3. I tabellen överst på nästa sida är posterna omräknade i resultat- och balansräkning för 2013.

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och förvaltningsersättning. Dessa aviseras/faktureras kvartalsvis i förskott. Periodisering sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenter har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden

Följande avskrivningstider tillämpas (enligt SABO's rekommendationer):

Stomme och grund	100 år	1,0%
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år	2,0%
Värme, sanitet (VS)	50 år	2,0%
El	40 år	2,5%
Inre ytskikt och vitvaror	15 år	6,7%
Fasad	50 år	2,0%
Fönster	50 år	2,0%
Köksinredning	30 år	3,3%
Yttertak	40 år	2,5%
Ventilation	25 år	4,0%
Transport (ex hiss)	25 år	4,0%
Styr - och övervakning	15 år	6,7%
Restpost	50 år	2,0%
Inventarier och maskiner	5 år	20,0%

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 BFNAR 2001:1, Inkomstskatter. Aktuell skatt är skatt som betalas eller erhålls avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas genom att temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter multipliceras med gällande skattesats, 22 %.

OMRÄKNING P.G.A. ÖVERGÅNG TILL K3

	FASTSTÄLLD BALANSRÄKNING 2013-12-31	JUSTERING VID ÖVERGÅNG	OMRÄKNAD BALANSRÄKNING 2013-12-31
Eget kapital	50 868 533	1 763 153	52 631 686
Byggnader och mark	331 793 739		334 116 892
Hjorten 5, Fastighetskontor		2 548 000	
Korrigerig av avskrivningar p.g.a. övergång till K3		-224 847	
	FASTSTÄLLD RESULTATRÄKNING 2013-12-31	JUSTERING VID ÖVERGÅNG	OMRÄKNAD RESULTATRÄKNING 2013-12-31
Underhåll, korrigerig Hjorten 5, Fastighetskontor	-15 300 561	2 600 000	-12 700 561
Avskrivningar	-9 725 489		-10 002 336
Korrigerig av avskrivningar p.g.a. övergång till K3		-224 847	
Korrigerig Hjorten 5		-52 000	
Uppskjuten skatteskuld Hjorten 5	-1 108 609	-560 000	-1 668 609

NOT 1

HYRESINTÄKTER	2014	2013
Bostäder brutto	55 345 555	54 005 268
Outhyr	-142 605	-290 647
Kvarboenderabatter	-255 000	-242 000
Hyresrabatter m.m.	-14 748	-33 981
	54 933 202	53 438 640
Lokaler brutto	9 760 966	9 661 174
Outhyr	-143 983	-106 165
Hyresrabatter m.m.	-1 114 937	-1 114 497
	8 502 046	8 440 512
Övrigt	1 608 419	1 689 669
Summa hyresintäkter	65 043 667	63 568 821

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

NOT 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2014	2013
Förvaltningsersättning	36 385 000	34 950 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	1 246 141	-2 568 165
Försäljning av tjänster, material m.m.	1 029 521	646 533
Återvunna kundförluster	52 321	18 230
Övriga sidointäkter	266 512	111 341
Summa övriga förvaltningsintäkter	38 979 486	33 157 938

NOT 3

DRIFTSKOSTNADER	2014	2013
Fastighetsskötsel	-17 684 352	-17 028 321
Reparationer	-9 204 426	-9 202 774
Vatten	-3 066 666	-2 892 433
Fastighetsel	-2 740 081	-2 744 734
Uppvärmning	-12 120 575	-13 396 847
Sophämtning	-1 203 404	-1 364 566
Övriga driftskostnader inklusive fastighetsanknuten administration	-8 599 801	-6 733 989
Summa driftskostnader	-54 619 305	-53 363 664

NOT 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2014	2013
Lägenhetsunderhåll	-2 450 462	-1 606 081
Lokalunderhåll	-7 490 790	-1 868 799
Fastighetsunderhåll	-7 436 637	-9 225 681
Summa underhållskostnader	-17 377 889	-12 700 561

NOT 5

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2014	2013
Byggnader	-9 486 104	-9 506 883
Inventarier och maskiner	-573 319	-495 453
	-10 059 423	-10 002 336

NOT 6

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
Utrangering utbytta komponenter	-2 638 436	0

NOT 7

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2014	2013
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd		
Personal och övriga kostnader	-4 635 743	-4 277 620
I central administration ingår ersättning till Ernst & Young		
revision	-104 137	-100 846
övriga konsultuppdrag	-17 560	-11 623

NOT 8

FINANSIELLA INTÄKTER	2014	2013
Ränteintäkter bank	48 038	90 388
Övriga intäkter	144 947	120 845
Summa finansiella intäkter	192 985	211 233

NOT 9

FINANSIELLA KOSTNADER	2014	2013
Räntekostnader på fastighetslån	-7 211 472	-7 569 257
Övriga finansiella kostnader	-744 489	-799 692
Summa finansiella kostnader	-7 955 961	-8 368 949

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2014-12-31: 2,0 år (2013-12-31: 1,75 år).

NOT 10

SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT	2014	2013
Aktuell skatt	-1 176 670	-1 085 145
Uppskjuten skatt	3 050	-583 464
	-1 173 620	-1 668 609

NOT 11

BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	485 279 092	447 670 635
Nyanskaffningar under året	8 331 320	37 608 457
Avyttringar	-5 122 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 488 199	485 279 092
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-149 162 199	-139 655 316
Avyttringar	2 483 777	0
Årets avskrivning enligt plan	-9 486 104	-9 506 883
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 164 527	-149 162 199
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	330 323 672	334 116 892
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	341 835 000	334 350 000
Mark	96 780 000	93 520 000
Summa taxeringsvärden	438 615 000	427 870 000
Marknadsvärde	652 185 000	633 675 000

NOT 12

INVENTARIER OCH MASKINER	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 442 029	4 877 180
Försäljningar/utrangeringar	0	-612 425
Nyanskaffningar under året	639 948	1 177 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 081 977	5 442 029
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 733 825	-3 434 505
Försäljningar/utrangeringar	0	196 133
Årets avskrivning enligt plan	-573 319	-495 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 307 144	-3 733 825
Redovisat värde vid årets slut	1 774 883	1 708 204
Leasingavgifter		
Tjänstebil, kopieringsmaskin	52 391	87 275
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	45 888	52 436
inom 1–5 år	63 957	125 582

NOT 13

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2014	2013
Vikingavallen (nybyggnation)	464 015	345 924
	464 015	345 924

NOT 14

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2014	2013
SABO Försäkrings AB, 60 aktier	170 820	30 000
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	210 820	70 000

Nyemission av SABO Försäkrings AB på grund av Basel III.

NOT 15

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2014	2013
HBV inestående återbäringsmedel	140 879	93 723
	140 879	93 723

NOT 16

FORDRAN MODERBOLAG	2014	2013
Kundfordringar	15 597 485	4 615 713
Pågående kommunala projekt	340 605	13 411
	15 938 090	4 629 124

NOT 17

FORDRAN MODERBOLAG KONCERNKONTO	2014	2013
	8 354 989	15 731 012

Fodran avser behållning på koncernkonto kr 8 354 989 (15 731 012) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken.

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014	2013
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	488 158	475 984
Safetel AB	0	101 026
Vitec	63 859	0
Com Hem AB	61 831	61 107
Övriga poster	175 457	126 871
	789 305	764 988

NOT 19

EGET KAPITAL	2014	2013
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	39 772 939	35 779 349
Utdelning	-271 000	-227 000
Årets resultat	3 887 723	2 220 590
	43 389 662	39 772 939

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖRANLETT AV ÖVERGÅNG TILL K3	FASTSTÄLLD BALANSRÄKNING 2013-12-31	JUSTERING VID ÖVERGÅNG	OMRÄKNAD BALANSRÄKNING 2013-12-31
Eget kapital	50 868 533	1 763 153	52 631 686
Byggnader och mark	331 793 739		334 116 892
Hjorten 5, Fastighetskontor		2 548 000	
Korrigerig av avskrivningar pga övergång till K3		-224 847	

NOT 20

OBESKATTADE RESERVER	2014	2013
Avsättn till periodiseringsfond tax 2009	0	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	1 240 000
Avsättn till periodiseringsfond tax 2015	1 772 000	0
	6 282 000	5 625 700
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	8 338 191	8 338 191
	14 620 191	13 963 891

NOT 21

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2014	2013
Förfallotid inom 1 år	115 000 000	82 500 000
Förfallotid inom 1–5 år	105 000 000	155 500 000
Förfallotid inom 5–7 år	30 000 000	10 000 000
	250 000 000	248 000 000

NOT 22

SKULDER MODERBOLAG	2014	2013
Förvaltningsersättning 1:a kv 2013	9 400 000	9 096 250
Hyror 1:a kv 2014	0	3 314 079
Balanserade medel	3 885 299	4 885 709
Leverantörsskulder	69 746	4 561 703
Kredit/borgensavgift	750 000	750 000
Bemanningsenheten/kombinationstjänst	35 025	59 588
	14 140 070	22 667 329

NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014	2013
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:		
Upplupna semesterlöner	1 141 451	1 180 855
Upplupna räntekostnader	969 867	1 108 884
Förutbetalda hyresintäkter	3 125 106	3 603 885
Elkostnader	612 171	612 171
Ellipsen Skönbergaskolan arbetsmiljö slutfakt	870 000	0
Övriga poster	2 095 238	1 723 376
	8 813 833	8 229 171

NOT 24

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER	2014	2013
Helårsanställda	47	44
varav kvinnor	35	32
varav män	12	12
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	6,2	5,3
varav kvinnor	5,8	4,9
varav män	0,4	0,4
varav anställda 29 år och yngre	0,1	0,5
varav anställda 30–49 år	3,8	3,2
varav anställda 50 år eller äldre	2,3	1,6
Korttidsfrånvaro	2,6	2,1
Långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	3,6	3,2
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	1 123 163	1 093 889
Sociala kostnader	506 917	488 172
varav pensionskostnad	186 024	175 941
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	15 434 738	13 912 118
Sociala kostnader	6 382 142	6 051 773
varav pensionskostnad	518 720	889 908
Summa	23 446 960	21 545 952
varav pensionskostnad	704 744	1 065 849
Andel kvinnor i styrelsen	33%	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

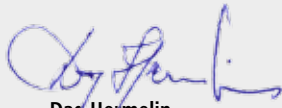
Till bolagsstämans förfogande står	
balanserat vinstmedel från föregående år	39 501 939 kronor
årets resultat	3 887 723 kronor

Totalt	43 389 662 kronor
---------------	--------------------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:

att utdela	236 000 kronor
att i ny räkning överföra	43 153 662 kronor

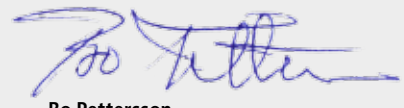
Söderköping den 26 februari 2015



Dag Hermelin
Ordförande



Peter Karlström
Vice ordförande



Bo Pettersson
2:e vice ordförande



Inger Broddegård
Ledamot



Nina Gad-Burgman
Ledamot



Bengt-Ove Karlsson
Ledamot



Caroline Ring
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 26 februari 2015



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 fel-aktigheter, 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 2014 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

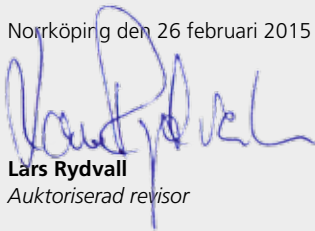
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 26 februari 2015



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 2014. 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 26 februari 2015



Leif Brusman
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Gunilla Viberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Ulla Johansson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisorssuppleant
för Kjell Eriksson



UTHYRNINGSBARA OBJEKT

Område	Yta kvm	Antal lgh	1 rok	Bostadslägenheter			Intäkt kr	Ø-hyra Kr/kvm	Lokaler		Källarlokal		P-platser		Garage etc	
				2 rok	3 rok	4 rok			Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
Muraren									265	1						
Kullborg	15 635	222	48	62	77	35	14 236 697	911	397	4	1 144	71	114	62	30	
Kullborg fjärrvärmecentral									137	1						
Alboga	8 528	117	14	52	32	19	8 192 172	961	95	1			71	4		47
Näset/Dagis									384	1						
Skogshem									444	3						
Stationsmästaren	3 746	54	1	18	21	14	4 924 050	1 314			20	4	27	27		
Husby backe	23 726	318	19	145	108	46	19 885 252	838	310	1			171	22	138	
Lantmannen	1 376	16			8	8	1 875 840	1 363					4	12		
Blå Porten Trygghetsboende	395	7		6	1		594 324	1 505								
Blå Porten	2 658	49	18	27	4		2 521 190	948	1 311	2			2	11	5	
Birkagården									2 490	2						
Fastighetskontor Husby									676	2						
Aspgården	1 316	23	9	12	2		1 383 184	1 051	902	1						
Svedjevägen	830	12		6	6		735 691	887							12	
Summa	58 209	818	109	328	259	122	54 348 400	9 778	7 411	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	
- Hemvärnet			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	
Vandraham 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