





VD HAR ORDET 03 • FEM ÅR I SAMMANDRAG 04 • 2015 PÅ EN MINUT 05 •
VERKSAMHETSOMRÅDEN 06 • EGNA FASTIGHETER 08 • DET KOMMUNALA UPPDRAGET 18 •
MEDARBETARE 24 • ENERGI OCH MILJÖ 26 • STYRELSE 30 • FÖRETAGSLEDNING 31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 01 • RESULTATRÄKNING 04 • BALANSRÄKNING 05 •
KASSAFLÖDESANALYS 06 • RESULTATRÄKNING VERKSAMHETER 07 • REDOVISNINGS-
PRINCIPER 08 • NOTER 09 • FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 15 • REVISIONSBERÄTTELSE 16 •
GRANSKNINGS-RAPPORT 17 • FÖRVALTADE FASTIGHETER 18 • UTHYRNINGSBARA OBJEKT 20

ETT ÅR AV FÖRÄNDRINGAR

Den stora folkvandringen från Mellanöstern, byggstarten av nästan hundra nya lägenheter och en fortsatt positiv ekonomisk utveckling. Det är några av förra årets händelser.

Det vi definitivt kommer att minnas från 2015 är den stora folkvandringen från Mellanöstern. Söderköpings kommun ställde givetvis upp och tog emot familjer och ensamkommande barn som sökte en tryggare framtid. Inom vårt kommunala uppdrag skapade vi i december därför ett transitboende för nyanlända. Andra projekt som blev klara under året är den nya räddningsstationen och Tingshusets förskola. Under året påbörjade vi också den första etappen, av två, där vi bygger 97 nya lägenheter på Vikingavallen.

Ramunderstaden har under året haft en fortsatt positiv utveckling – inte minst resultatmässigt. Driftnettot ökade med 6,9 procent, främst av två anledningar. Eftersom organisationen inte har varit komplett under året gav det lägre lönekostnader. Den snöfattiga vintern gav dessutom lägre entreprenadkostnader och minskade uppvärmningskostnader. Räntenivåerna har varit fortsatt låga och vi har i dag rekordlåga finansiella kostnader.

EN DEL AV SÖDERKÖPING

Utvecklingen av Söderköping fortsätter. Med den nya sträckningen av E22 får kommunen nya möjligheter att växa och bli en ännu mer attraktiv ort att bo, leva och arbeta i. En ny möjlighet för Ramunderstaden är de förändrade ägardirektiven. Enligt dem får vi nu producera andra upplåtelseformer än hyresrätter. Jag är övertygad om att det på sikt kommer att ge en ökad integration och mångfald i våra bostadsområden.

Sedan flera år ansvarar Ramunderstaden för lokalvård och förvaltning av Söderköpings kommuns lokaler och fastigheter. Vi har också i uppdrag att projektera och utföra de ny-, om- och tillbyggnader som kommunen beslutar om. Därför är det viktigt att vi bygger in en långsiktig hållbarhet i fastigheterna. Exempelvis genom minskad energiförbrukning och att vi vågar ta till oss och använda förnybar energi.

KREATIVA MEDARBETARE

Under 2015 rekryterade vi tre nya personer för att ersätta några som bytte jobb. Vi känner att både strukturen och kompetensen inom bolaget är rätt. Jag är också stolt över alla våra medarbetare som på ett engagerat och kreativt sätt underlättar vardagen för kunderna. Målet är naturligtvis att vara en fortsatt attraktiv arbetsgivare. Det gör att vi kan behålla medarbetarna och även anställa ny personal vid behov.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen för det goda samarbetet under det gångna året, och för ni på ett klokt och hängivet sätt verkat för Ramunderstadens och ägarens bästa.



Thomas Angström
vd Ramunderstaden

FEM ÅR I SAMMANDRAG

NYCKELTAL	Not	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kkr		102 406	104 023	96 727	101 979	91 188
Reparationer/underhåll, kr/kvm		204	201	207	255	230
Driftnetto (hela företaget), kkr		32 256	30 814	29 567	25 024	21 794
Resultat efter finansnetto, kkr		11 197	5 718	7 129	8 775	1 733
Resultat, kkr		5 659	3 888	4 221	6 430	2 185
Balansomslutning, kkr		408 456	358 877	358 969	364 456	334 056
Fastigheter, bokfört värde, kkr		320 864	330 324	334 117	306 015	282 161
Marknadsvärde fastigheter, kkr		674 429	652 185	633 675	580 808	517 700
Eget kapital, kkr		61 671	56 248	52 632	48 638	42 529
Läneskulder, kkr	1	280 000	250 000	250 000	251 500	229 500
Investeringar fastigheter, kkr		37 081	8 795	37 655	46 497	62 078
Utdelning, kkr		236	271	227	321	338
Soliditet, %	2	18,4	18,9	17,7	16,0	15,0
Likviditet, %		103,4	70,6	52,5	80,0	61,0
Direktavkastning bokfört värde, %	3	9,5	8,7	8,2	7,3	7,2
Direktavkastning marknadsvärde, %	4	4,5	4,4	4,3	3,8	4,1
Avkastning på eget kapital, %	5	15,39	8,61	11,45	15,25	3,45
Räntetäckningsgrad, %	6	261	169	183	199	119
Genomsnittlig skuldränta, %	7	2,1	2,8	2,9	2,9	3,2
Hysesförändring, %		1,30	1,45	2,15	1,96	2,19
Redovisad uthyrningsbar yta, kvm		65 670	65 620	65 620	63 166	62 929
Antal lägenheter		818	818	811	795	803
Antal nyproducerade lägenheter		0	7	16	16	22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		99,0	99,5	98,4	99,9	96,3
Omflyttning per år totalt, %		14	14	15	17	18
Bostadshyror i snitt per kvm		960	934	930	898	869
Antal årsarbetare		46	47	44	43	42

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

1

NY VD, PROJEKTCHEF
OCH PROJEKTLEDARE

50

FÄRRE TON KOLDIOXID

102

MILJONER KRONOR
I OMSÄTTNING

84

PROCENT SERVICEINDEX

0,79

PROCENT I
HYRESHÖJNING

72

PUBLICERADE
WEBBNYHETER

OM BOLAGET

Ramunderstaden är Söderköpings kommunala fastighetsbolag. Vi ska se till att det finns ett så bra och varierat utbud av bostäder som möjligt. Gammal som ung, ensamstående eller med stor familj, född i Sverige eller nyligen inflyttad. Vi skapar och förvaltar bostäder för alla människor.

I uppdraget ingår även ett samhällsansvar där vi bidrar till en hållbar utveckling. Det handlar om att bolaget ska ta ett ekonomiskt, estetiskt, etiskt, miljömässigt och socialt ansvar.

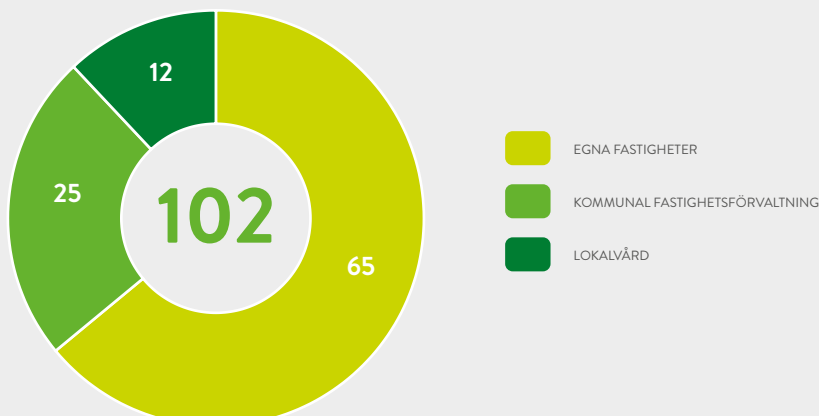
AFFÄRSIDÉ

Ramunderstaden ska skapa möjlighet till livskvalitet för hyresgästerna genom att utveckla, bygga och förvalta framtidens boende anpassat efter livets olika skeden och behov. Bolaget ska ha kompetens och engagemang för att möta sina kunders behov. Med egen personal uppnås närhet och personlighet som ger hyresgästen trygghet i sitt boende.

TRE VERKSAMHETSOMRÅDEN

Ekonomiskt arbetar Ramunderstaden enligt tre verksamhetsområden med tre skilda plånböcker: egna fastigheter, den kommunala fastighetsförvaltningen och lokalvården. De två senare ingår i det kommunala uppdraget.

OMSÄTTNING I MILJONER KRONOR.





HÅLLBAR UTVECKLING OCH ÖKAD INTEGRATION

När Thomas Angström den 18 maj började sin tjänst som vd för Ramunderstaden var det mitt i en av bolagets största förändringsperioder på många år.

Sedan januari hade Ramunderstaden haft en tillförordnad vd. Två byggnadsingenjörer hade bytt jobb och dessutom var bygglov för nya bostadsområdet Vikingavallen överklagat. Utöver det antog kommunfullmäktige i mars nya ägardirektiv för bolaget. Där stod det att Ramunderstaden skulle ta ett större ansvar för en hållbar utveckling.

Enligt de nya ägardirektiven skulle Ramunderstaden även i framtiden bygga bostäder och förvalta både de egna och kommunens lokaler, men nu med ett större fokus på hållbar utveckling. "Tidigare har vi arbetat med bland annat boendeflytt och hyresgästundersökningar för att skapa en bättre dialog med och mellan hyresgästerna", säger Thomas Angström. "Nu har vi även ett tydligt uppdrag att öka integrationen i bostadsområdena."

KANSKE ÄVEN BOSTADSRÄTTER

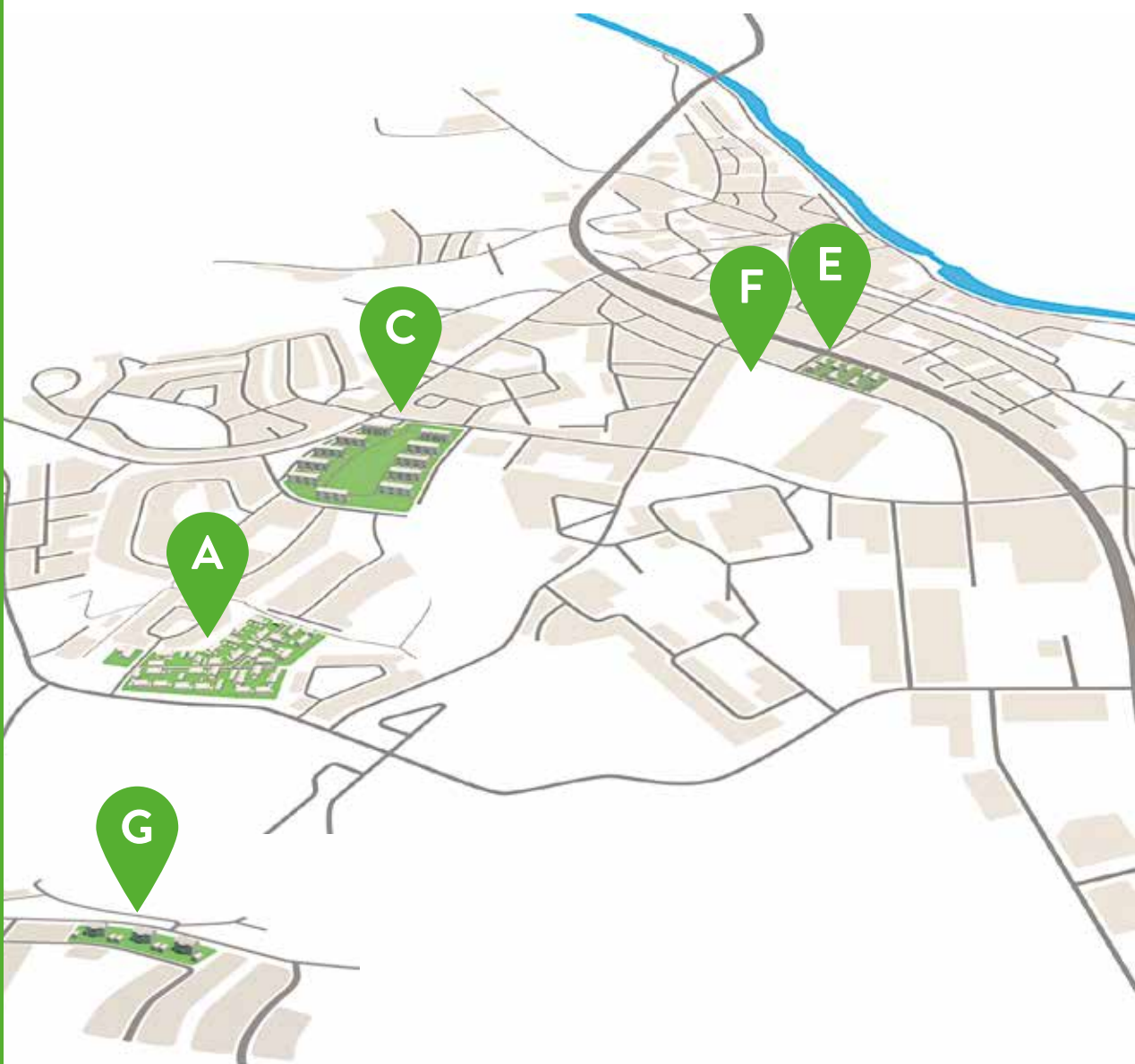
Han berättar att de nya ägardirektiven också öppnar upp för att Ramunderstaden kan sälja delar av fastighetsbeståndet. "Vi kan nu även producera exempelvis bostadsrätter och ägarlägenheter. Det är en välkommen nyhet och öppnar upp möjligheterna när vi nu planerar den andra etappen av Vikingavallen."

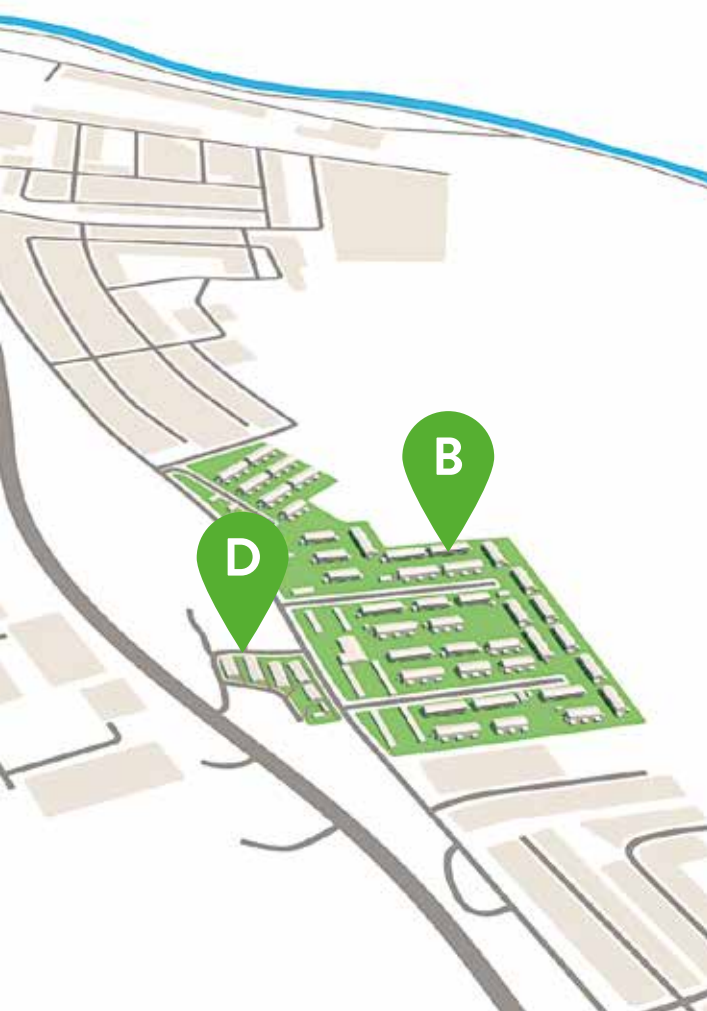
Thomas Angström säger att det utökade ansvaret passar bolaget. "Det följer i spåren av de tidigare ägardirektiven där det stod att vi ska erbjuda ett brett utbud av bostäder. Nu kan vi göra ännu tydligare satsningar på mångfald och ökad integration i våra bostadsområden."

De nya ägardirektiven utgör grunden i den affärsplan för 2016–2019 som bolaget tog fram under året. I den löper de nya önskemålen om en hållbar utveckling som en genomgående röd tråd.

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Ramunderstaden äger och förvaltar 818 av de totalt 2 230 hyresrätter som finns i Söderköping. I siffran ingår även äldreboenden och trygghetsboenden, varav en del blockförhyrs av Söderköpings kommun. Fram till 2017 planerar bolaget att bygga omkring hundra nya bostäder.





A **ALBOGA**
Yta: 8 528 m²
Antal lägenheter: 117

B **HUSBY BACKE**
Yta: 23 726 m²
Antal lägenheter: 318

C **KULLBORG**
Yta: 15 635 m²
Antal lägenheter: 222

D **LANTMANNEN**
Yta: 1 376 m²
Antal lägenheter: 16

E **STATIONSMÄSTAREN**
Yta: 3 746 m²
Antal lägenheter: 54

F **VIKINGAVALLEN**
Etapp 1
Byggstart: 2015

G **ÖSTRA RYD**
Yta: 830 m²
Antal lägenheter: 12

**ÅSPGÅRDENS
VÅRDBOENDE**
Yta: 1 316 m²
Antal lägenheter: 23

**BLÅ PORTENS
VÅRDBOENDE**
Yta: 2 608 m²
Antal lägenheter: 48

**BLÅ PORTENS
TRYGGHETSBOENDE**
Yta: 445 m²
Antal lägenheter: 8

TOTAL YTA

58 209 m²

TOTALT ANTAL LÄGENHETER

818 st

EGNA FASTIGHETER

Ramunderstadens huvudsakliga uppgift är att verka för att Söderköpings kommun har ett utbud av attraktiva bostäder genom att producera, utveckla och förvalta bostäder. I fastighetsbeståndet finns även ett fåtal kommersiella lokaler. Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder och därigenom bidra till ökad livskvalitet, tillväxt samt integration.

Vår erfarenhet är att det finns en efterfrågan på centrala bostäder i Söderköping. Därför anser styrelsen och ledningen att det är lämpligt att årligen bygga 20 nya bostäder. För att snabbt kunna bygga fler bostäder arbetar vi med att identifiera möjliga byggrätter inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Under 2015 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 65 miljoner kronor, varav 11,7 miljoner kronor var inköpta tjänster inom fastighetsförvaltning. Tjänsterna upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling.

UTDRAG UR ÄGARDIREKTIVEN

Söderköpings kommuns syfte med Ramunderstaden AB är att främja kommunens utveckling som attraktiv och efterfrågad bostadsort. Ramunderstaden AB ägs i allmännyttigt syfte för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

65

(65) miljoner kronor i omsättning.

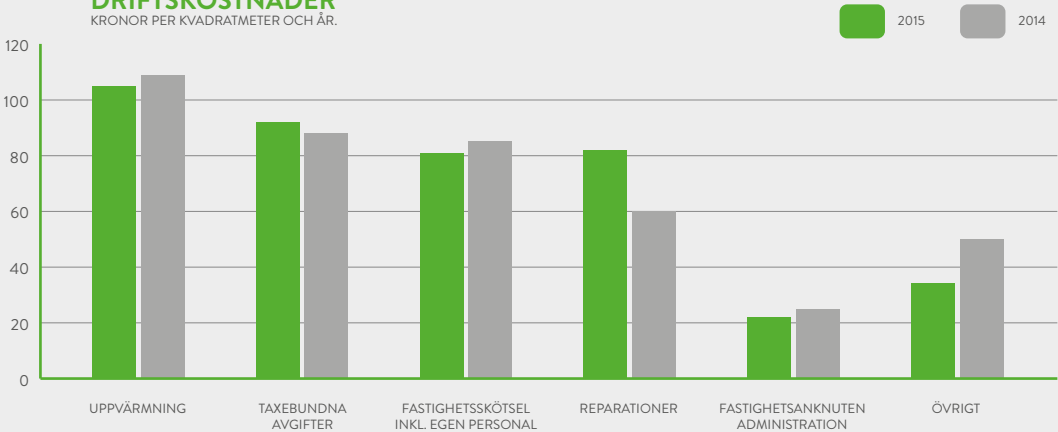
416

(417) kronor i totala driftskostnader per kvadratmeter och år.

Siffror inom parentes anger värdet för 2014.

DRIFTSKOSTNADER

KRONOR PER KVADRATMETER OCH ÅR.





NÄSTAN 97 NYA LÄGENHETER PÅ VIKINGAVALLEN

Det som skulle bli bolagets största bostadsprojekt tog plötsligt stopp och stannade av i flera månader. Vad var det som hände?

Under hösten 2014 fick Ramunderstaden bygglov för det enskilt största bostadsprojektet i bolagets historia. Den gamla grusplanen vid sportområdet Vikingavallen skulle bli 97 nya bostäder. Planen var att bygga så kallade nyckelfärdiga hus från Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Ett koncept med färdiga planritningar och hus som skulle innebära en snabb och kostnadseffektiv lösning för att få fram nya lägenheter.

”Sedan kom ett överklagande och allt tog stopp”, säger Caroline Ring, ekonomichef på Ramunderstaden. Under perioden 1 februari till 17 maj var hon även tillförordnad vd för bolaget i väntan på att en ny vd skulle rekryteras. ”Det är klart att överklagan tillfälligt tog luften ur projektet och även innebar en försening på några månader.”

I mars avslogs överklagan av länsstyrelsen och projektet kunde återupptas.

”Intresset för projektet har varit enormt. Det visar inte bara på att lägenheterna är eftertraktade utan att vi även har ett uppdämt behov av bostäder i kommunen.”

ETAPP 1

40

HYRESLÄGENHETER PÅ
60 OCH 72 KVADRATMETER
MED 2–3 RUM OCH KÖK

BALKONG ELLER UTEPLATS

2 FYRAVÅNINGSHUS
1 TVÅVÅNINGSHUS

INFLYTTNING

1 JULI 2016

ETAPP 2

57

LÄGENHETER MED
BYGGSTART UNDER

2016

EN ATTRAKTIV HYRESVÄRD

För andra året i rad genomförde vi en nöjd-kund-index-undersökning (NKI). Med den kan vi jämföra oss med 413 000 andra lägenheter i Sverige.

”Fastighetsförvaltning följer tydliga cykler över ett år”, säger Niklas Jensen, fastighetschef på Ramunderstaden. ”På vintern är folk mer inomhus, vilket leder till fler felanmälningar om saker som droppar eller behöver justeras i lägenheterna. Eftersom vi är årstidspåverkade får vi även en ojämn arbetsbelastning.”

Han berättar att kundenkäten är ett fantastiskt styrinstrument att jobba efter. Den gör att det inte bara är den hyresgäst som skriker högst som hörs. I den senaste undersökningen tyckte 93,1 procent av hyresgästerna att Ramunderstaden var en attraktiv hyresvärd. Målet till år 2020 är att den siffran ska ligga över 95 procent.

När vi har fått resultatet av undersökningen deltar alla fastighetsvärdar och personalen i bobutiken på en workshop. Där går vi igenom hyresgästernas svar, identifierar eventuella problem och prioriterar vilka åtgärder vi behöver göra.

”Med hjälp av undersökningen kan vi sätta mätbara mål”, säger Niklas Jensen. ”Hur uppfattar hyresgästerna vår felanmälan, öppettider, tillgänglighet och sophantering? Vi kan mäta allt vi vill mäta. Och när vi i detalj vet vad hyresgästerna tycker är viktigt kan vi enklare satsa rätt tid, pengar och kraft på att fixa det.”

De flesta synpunkterna är på övergripande saker. Ofta är det problem som hyresgästerna lätt kan se, höra eller känna – som frågor kring avfallshanteringen och utomhusbelysningen. I andra fall är det frågor vad som händer kring det de inte ser. Vad händer exempelvis när de gör en felanmälan? Hur följer vi upp ärenden?

Generellt ser vi att hyresgästerna önskar ännu mer information. Därför har vi i år publicerat fler nyheter på webbsidan jämfört med tidigare. I genomsnitt publicerade vi 6,6 nyheter per månad, vilket är en ökning med 36 procent. Det tredje numret av Ramunderbladet – vår kundtidning som delas ut till alla hyresgäster – var också ett dubbelnummer, med särskilt fokus på Vikingavallen.

Läs utdrag från NKI-undersökningen på ramunderstaden.se/2015/nki

92,3

(+0,2) procent upplever att vi tar deras problem på allvar

60,8

(-9,3) procent anser att trafikmiljön i området är bra

65,9

(+18,2) procent uppskattar städningen av miljörummen

I årets undersökning sjönk vissa värden som en följd av ett större energiprojekt, där vi sänkte en tidigare för hög inomhustemperatur till mer normala värden. Det upplevde kunderna som en försämring.

Siffrorna gäller enbart för Husby backe och Alboga eftersom undersökningen förra året gjordes på halva fastighetsbeståndet.

ÖPPENHET OCH INFLYTANDE

En viktig del i vårt uppdrag är öppenheten och att berätta för medborgare och media vad vi gör – och varför. Som en del av det arbetar vi med boendeflytande 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 förslag på ännu fler förbättringar.

Under 2015 bjöd vi även in media till ett kommittémöte för att ytterligare förstärka öppenheten och berätta mer om hur vi arbetar.

Som en del av boendeflytandet 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.

Utöver informationen på webbsidan och Ramunderbladet, som delas ut tre gånger årligen, har vi under året tillsammans med Söderköpings kommun deltagit vid en bomässa i Norrköping och en i Söderköping. Syftet är att marknadsföra oss och kommunen som ett attraktivt boendelalternativ eftersom ungefär 4 000 personer dagligen arbetspendlar mellan Söderköping och Norrköping.

SPONSRING

Vi sponsrade under året Aktiv Skola, En dag för barnen, Missing People, Söderköpings innebandyklubb och Söderköpings IK. Vi var även med som sponsor till gatufestivalen Musik & Dans. Under 2015 sponsrade vi också Söderköpings gästbud och fick ett antal fribiljetter.



”Tidigare har vi delat ut dem gratis till hyresgästerna, men i år krävde vi en liten motprestation”, säger Karin Knutsson, uthyrare på Ramunderstaden. ”Vi bad hyresgästerna dela med sig av sitt bästa minne från oss. Några av de här citaten har vi nu gjort affischer av och hängt upp på väggarna i våra kontor.”

LÖRDAGSLUNCH MED 30-ÅRINGAR

Varje år gör vi någonting speciellt, för några speciella hyresgäster. Det är vårt sätt att tacka dem som har bott hos oss i 30 år. Under 2015 gjorde vi det med ett besök på Söderköpings brunn där vi åt en god lunch till ett trevligt samtal.

LYCKAD FAMILJEDAG

Familjedagen 17 maj såg till en början ut att vara i fara på grund av de tunga molnen. Trots vindar och lite regnstänk blev det en lyckad dag för oss och de 180 besökarna. Norrköpings ungdomscirkus bjöd på en uppvisning och hade sedan prova-på-övningar för barnen. Söderköpings ryttersällskap gav ponnyridningar i området och vi bjöd alla barn på popcorn och sockervadd.

BLÅ PORTEN

I december 2014 blev de sju nya lägenheterna i trygghetsboendet Blå Porten färdiga. Under 2015 byggdes ytterligare en lägenhet i fastigheten om till trygghetsboende.





"OM JAG FICK BO VAR SOM HELST SKULLE DET BLI TURNING TORSO, ELLER PÅ LANDET"

Mamma Annika, pappa Kristian och barnen Moa, Arvid och Maja bytte för snart tio år sedan ut bostadsrätten i Bagarmossen i Stockholm mot en hyresrätt i Söderköping. Sedan dess har familjen Algers Omholt delat på fyra rum och kök i tvåplansradhuset på Rimmögatan. Döttrarna har ett gemensamt rum, även om Moa snarare ser det som att Maja sover i hennes rum och har sina saker där.



När Kristian och Annika väntade Arvid tog de sig en funderare. Ville de verkligen bo i Stockholm? Det var svårt att få en bra lägenhet, det var dyrt och innebar mycket pendlande. Det som gjorde att det blev Söderköping var en kombination av Kristians jobb och slumpen.

”Från början var vi mer inne på Norrköping”, säger Annika. ”Men eftersom vi inte visste vilka områden som fanns så tänkte vi att vi lika gärna kunde bo i Söderköping, eftersom Kristian skulle jobba här. Vi åkte hit, tog en promenad och fastnade för hur mysigt det var.”

Hela familjen gillar Alboga. Biltrafiken är så lugn att barnen gärna får leka utomhus på egen hand. Dessutom kan de själva ta sig fram och tillbaka från skolan som ligger några hundra meter bort.

TURNING TORSO ÄR TILL SALU

Visst skulle Arvid kunna tänka sig att bo lite större. Han säger att han har en asfaltspuck och en skottramp så att han kan spela hockey på innergården med kompisarna. Ännu hellre vill han bo i ett hus för att få en egen tomt där han kan stå och skjuta lite skott. Moas högsta önskan är att bo på landet eftersom hon älskar djur. Antingen det eller att köpa Turning Torso, som hon har sett är till salu.

Mer sannolikt är det att nästa bostad blir en villa. De har börjat titta på vad som finns men har varken planerat för något eller bestämt sig. Tre sovrum för fem personer är helt klart för lite när barnen växer.

MED HYRESRÄTTEN KAN VI HA EN FRITID

Kristian, som sover bredvid dockhuset, är den i familjen som mest längtar ut på landet. ”När jag berättar för kollegorna i Belgien att vi även har ett hus i skogen utanför Finspång så skrattar de. De tycker att vi redan bor på landet.” Visst håller han med om att de gör det. Det är också lite lyxigt att bo i en hyresrätt och slippa att bry sig om allt vad renoveringar heter. ”Det gör att vi kan ha fritidsintressen.”

Samtidigt säger han att de känner sig lite omyndigförklarade när de behöver be Ramunderstaden fixa saker i lägenheten. ”Inte på grund av dem utan för att jag är van vid att fixa

sakerna själv. Nu är det inte vår bostad och därför kan vi inte göra som vi vill.”

För att få plats med allt har de i förrådet byggt djupa hyllor och stuvat saker från golv till tak. Där finns säsongssaker som snowracern och takboxen till bilen – och marsvinshöet.

”Men hamstrar ska inte ha hö”, säger Maja och avbryter sin rundklättring på soffan. ”De ska ha solrosfrön.”

Maja vill hellre ha hamstrar eftersom de inte bits lika hårt. Dessutom är hon besviken på marsvinen de har i dag som bara ”står stilla och är jättetjocka”. Storasyster Moa har sett filmer på Youtube med hoppande hamstrar och är även hon intresserad av att få ett mer aktivt djur.

VARMVATTNET ÄR PÅ VÄG

”Nästan allt med att bo här är bra. Det negativa är varmvattnet, eller bristen på det”, säger Annika. Resten av familjen håller med och säger att de skulle kunna fylla ett badkar innan det kommer varmvatten. Sedan kommer och går varmvattnet lite som det vill.

Ett telefonsamtal till Niklas Jensen, Ramunderstadens fastighetschef, bekräftar problemet. Han säger att de vet om att det finns brister med en av de totalt tre varmvattenslingorna i området. I år kommer Ramunderstaden därför att göra en större satsning för att få ordning på det.

”Visst vänjer vi oss vid saker”, säger Annika, ”men det ska bli skönt att få det fixat.”

UPPDATERAD BOENDEGUIDE

För att alla hyresgäster ska trivas finns det vissa saker de får, och inte får, göra i våra bostadområden. Ibland är det lätt att förstå vad som gäller medan det andra stunder är svårare. Därför tog vi under året fram en uppdaterad boendeguide som berättar mer om vilka rättigheter och skyldigheter våra hyresgäster har.

Läs hela boendeguiden på ramunderstaden.se/for-hyresgaster/boendeguide



BIO UNDER STJÄRNORNA

Utomhusbion 1 augusti lockade omkring 120 besökare som under en molnfri och stjärnfull himmel såg filmen Pojken med guldbyxorna. Eventet var öppet och tillgängligt för vem som helst och lockade besökare även från angränsande kommuner.

RENARE MILJÖRUM

Under 2015 hade vi en extra resurs via Arbetsförmedlingen som hjälpte oss att hålla ordning i miljörummen. Insatsen gav en tydlig förbättring, berättade hyresgästerna via NKI-undersökningen.

DAGS FÖR NYA UPPHANDLINGAR

Enligt lagen om offentlig upphandling arbetar vi med ramavtal och gör separata upphandlingar för större projekt. Ramavtalen löper ut 2016 och vi har påbörjat arbetet med att ta fram nya avtal.

ELEKTRONISKA HYRESAVIER

Under 2014 påbörjade vi arbetet med att erbjuda elektroniska hyresavier. I slutet av 2015 hade 9,2 procent av alla hyresgäster gått över till e-faktura.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Ramunderstaden är kommunens samlade fastighets- och lokalvårdskompetens och förvaltar bland annat skolor, förskolor, kommunhuset, äldreboende och LSS-boende. Vi har hand om drift och underhåll av ungefär 74 000 kvadratmeter kommunala ytor. Inom uppdraget bistår vi kommunen med kompetens och stöd vid om-, ny- och tillbyggnationer, är aktiva i lokalplaneringen och ser till att ytorna används så effektivt som möjligt.

Det kommunala fastighetsuppdraget omsatte under 2015 ungefär 25 miljoner kronor, varav 6,3 miljoner kronor var planerat underhåll. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster för 11,2 miljoner kronor som upphandlades enligt Lagen om offentlig upphandling.

LOKALVÅRDEN

Ramunderstaden ansvarar också för lokalvården av ungefär 43 800 kvadratmeter kommunala lokaler. I arbetsuppgifterna ingår städning på olika nivåer, däribland golvmoppning, damning och dammsugning. Bolaget sköter även om fönsterputsning och högstädning med hjälp av underleverantörer. I uppdraget ingår att sköta mottagningsköken på tolv av kommunens förskolor.

Under 2015 omsatte lokalvårdsuppdraget drygt 12 miljoner kronor.

25

(28) miljoner kronor i omsättning för fastighetsförvaltningen.

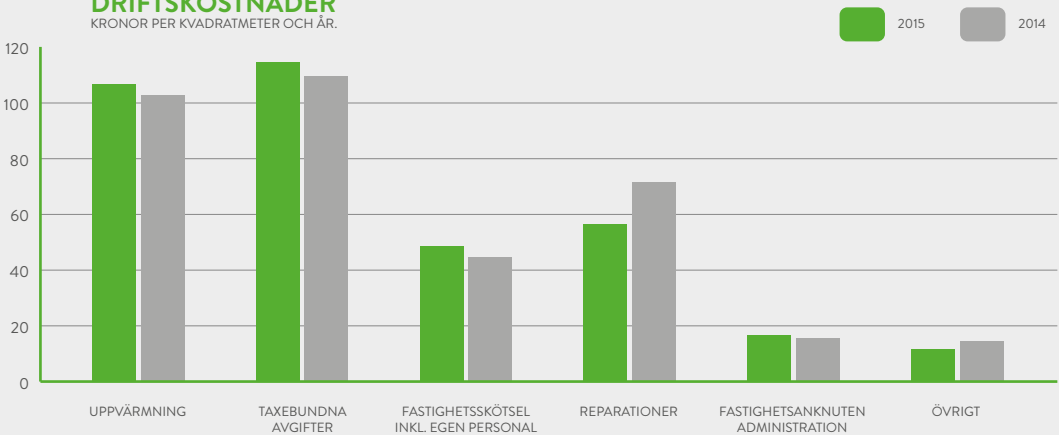
12

(11) miljoner kronor i omsättning för lokalvården.

357

(361) kronor i totala driftskostnader per kvadratmeter och år.

DRIFTSKOSTNADER
KRONOR PER KVADRATMETER OCH ÅR.



NY RÄDDNINGSSATION VID E22

Vi får regelbundet beställningar av kommunen och gjorde under 2015 många insatser inom det kommunala fastighetsuppdraget. Men inget projekt var större än att slutföra den nya räddningsstationen.

I maj 2012 fick Ramunderstaden i uppdrag att, tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen och räddningstjänsten, göra en förstudie inför planerna på att bygga en ny räddningsstation i Söderköping.

Den nya räddningsstationen på 1 200 kvadratmeter drivs av Räddningstjänsten Östra Götaland och är en deltidstation. Förutom att vara betydligt större och modernare än den tidigare stationen har den också ett bättre strategiskt läge för snabba utryckningar med sin placering vid korsningen riksväg 210 och E22.

Kostnaden för projektet uppgick till cirka 35 miljoner kronor och finansierades av Söderköpings kommun med stöd av Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap. Den officiella invigningen ägde rum i september. Ramunderstadens uppgift är nu att sköta den dagliga driften och tillsynen av fastigheten.

PLANERADE INSATSER

Ramunderstaden har uppdraget att sköta det löpande och planerade underhållet i de kommunala fastigheterna. Det sker enligt prioriteringen lagkrav, säkerhet, arbetsmiljö, skalskydd och inre underhåll. Under 2015 omsatte uppdraget 6,3 miljoner kronor, jämfört med 8,1 miljoner kronor året innan. Anledningen var att vi på grund av lediga tjänster, som tillsattes först till hösten, inte hann med allt det planerade fastighetsunderhållet.

OCH AKUT HJÄLP

I arbetet ingår även att, som under 2015, göra akutinsatser för att exempelvis hjälpa nyanlända. Söderköpings kommun ansvarar för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. Från att de får besked om att ett ensamkommande barn är på väg har kommunen 24 timmar på sig att hitta ett boende. Inom två veckor ska barnet ha börjat skolan.

I mitten av december 2015 stod därför Brunnslasarettets nya boende för nyanlända färdigt. Lokalen, som tidigare användes för estetisk verksamhet, hade efter fyra veckors intensivt arbete gjorts om till två större sovsalar och sju mindre sovrum. Bland annat skapades två duschrum, ett tvättrum och fyra toaletter. Ramunderstaden såg över utrymningsvägarna, seriekopplade brandvarnare och installerade även rullgardiner, insynsskydd och nya låscylindrar.

De nya lokalerna är anpassade enligt de krav som Räddningstjänsten i Östra Götaland och miljöenheten på Söderköpings kommun ställer på transitboende. Ett transitboende är ett tillfälligt boende för barnfamiljer eller ensamkommande barn som väntar på asylprövning. Totalt har boendet plats för 40 nyanlända och tillhörande dygnet-runt-personal.



Räddningstjänsten
Östra Götaland

P

BESIKTNINGAR OCH TILLSYNER

Under 2015 genomförde vi ett omfattande arbete med den obligatoriska ventilationsbesiktningen (OVK). Vi besiktigade och åtgärdade 15 kommunalt ägda fastigheter. Eftersom en besiktning generellt sker vart tredje år är det ett löpande arbete.

Under året intensifierades de tillsyner som miljöenheten inom kommunen löpande utför. Miljöenheten besiktigade under året alla förskolor och skolor. Ramunderstaden åtgärdade sedan de behov som enheten hittade.

PROJEKT I KORTHET

- Ombyggnation av Kvarteret Fiskaren till funktionella kontorslokaler.
- Ombyggnation av kommunhuset till öppna kontorslandskap. Arbetet påbörjat 2015.
- Anpassning av Tingshuset för en förskola med två avdelningar. Arbetet kommer att färdigställas under 2016.
- Byte av Tingshusets tak. Arbetet är påbörjat och färdigställs under 2016.
- Brobyskolan har fått en ny byggnad i form av paviljonger.
- Anpassning av det gamla reningsverket för kontor och daglig verksamhet.
- Anpassning av Bergaskolan för SFI-verksamhet.
- Albogastallet har fått en ny gödselhanteringsutrustning.
- Björklunda förskola har fått ny ventilation på hela övervåningen.
- Nymålade fasader vid Högby förskola, Vandrarnhemmet Mangelgården och Sankt Anna skola.
- Museet har fått delar av fasaden omputsad och fönster målade.
- Hagaskolan har fått en ytskiktsrenovering av våning 2 och 3.
- Renovering av träslöjdssalen i Östra ryds skola.

TYDLIGARE BESTÄLLNINGAR

Under året påbörjade vi arbetet med att identifiera vilka de mest effektiva beslutsvägarna ska vara inom förvaltningsuppdraget av de kommunalt ägda fastigheterna. Det handlar om att se över hur Söderköpings kommun ger oss beställningar, vem som har mandat att lägga dem och vem som är ansvarig. Syftet är att tydligare kunna mäta kvaliteten i uppdraget.

UNDERHÅLLSPLAN FÖR 10 ÅR

Tillsammans med kommunen påbörjade vi under 2015 arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan för de fastigheter Söderköpings kommun äger. Underhållsplannen sträcker sig över tio år och täcker de 57 fastigheter som Ramunderstaden ansvarar för.

NY INKÖPSSTRATEGI

Ramunderstaden har varit delaktiga i arbetet med att ta fram en inköpsstrategi för Söderköpings kommun. Syftet är att på kommunnivå kunna pressa priser och minska kostnader.

A photograph showing three women in a brightly lit hallway. The woman in the foreground is wearing a black jacket and pants, pushing a large floor buffer. Behind her, another woman in a black jacket and blue pants is also pushing a floor buffer. To the right, a third woman in a black jacket and blue pants is pushing a cleaning cart filled with various cleaning supplies, including a red and yellow striped mop head. The hallway has wooden walls and a light-colored floor.

”VÅRT JOBB ÄR EN SIDOGREJ FÖR ANDRA”

Lokalvårdschef Yvonne Lindqvist har varit i branschen i snart 25 år. Hon är van vid att lokalvården är lite av en sidogrej för de flesta. Om vi tar bort den blir det katastrof, ändå är det få som bryr sig om den. Dessutom står lokalvårdare rent allmänt lågt i kurs.

En bit in i samtalet säger Yvonne Lindqvist att det är få företag och organisationer som vet vad som ingår i lokalvården de upphandlar. ”De vet inte vad de kan förvänta sig av oss. Lokalvård är ett lite luddigt begrepp. En del kunder tror att vi ska upp i taket, skruva ner plattor och dammsuga där. Trots att vi har städavtal med de skolor och förskolor där vi städar är det nästan ingen som vet vad vi jobbar med, för de har inte läst avtalen.”

Det är lätt att tro att orden kommer från en uppgiven och bitter lokalvårdschef, men både Yvonne och verkligheten är en helt annan. Hon pratar hela tiden om att lyfta och synliggöra de anställda. ”Jag har alltid sagt till dem att sträcka på sig, ställa krav och säga att de finns. Vi behöver synas för att kunna få till en bra dialog med kunderna om deras önskemål, förväntningar och krav.”

LOKALVÅRDARE MED HYGIENUTBILDNING

”Vi har faktiskt på telefonen även under helgerna så personalen kan ringa och sjukanmäla sig. Det gör att vi direkt kan ringa runt och leta ersättare”, säger Yvonne Lindqvist. ”Att det står ostädad en dag, det går att leva med. En dammrätta bits inte. Men maten behöver komma ut. Det vore toppen om alla lokalvårdare kunde få gå hygienutbildningen eftersom vi då lättare skulle kunna täcka upp för varandra.”

Personalen förbereder inför måltider, tar emot matvagnen, lägger upp maten för servering och sköter disken. De 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. De kokar grönsaker, men tillagar ingen annan mat.

Ändå behöver de ha stenhård kontroll på livsmedelshygien – och inte minst allergier. ”Till exempel har vi anslagstavlor med foton på barn som är väldigt allergiska”, säger Yvonne. ”Personalen beställer specialkost och håller ordning i köket så att rätt person får rätt mat. Det kan bli katastrof om allt inte sköts rätt. Därför kan inte vem som helst hoppa in och sköta jobbet. Alla måste veta vad de ska göra – och varför.”

De senaste åren har Ramunderstaden arbetat med att höja statusen på arbetet. Den egna personalen ska trivas med sitt jobb och känna sig som en del av ett team. Därför har nu lokalvårdarna enhetliga, limegröna t-shirtar och Ramunderstaden-märkta arbetskläder. Dessutom satsar bolaget på utbildningar för att bland annat öka självkänslan.

HÄR SKA JAG FRAM

”Även städning är en vetenskap”, svarar Annika Österström på frågan hur mycket det är att tänka på och ta hänsyn till. Hon arbetar tillsammans med Annika Wärn och Marine Thörnwall på Ramunderskolan i Söderköping. ”Det finns massor att lära sig om städ. Vi har en två centimeter tjock katalog som bara innehåller vagnar, moppar och annan utrustning. Sedan är det allt att tänka på kring ergonomi, hur man rör sig och jobbar.”

Annika Wärn säger att de går kurser som handlar om hur kemikalier påverkar olika ytor och skillnaderna i hur väl de gör rent. De får även mer psykologiskt inriktade utbildningar.

”Förr smög lokalvårdarna fram utmed väggarna och försökte att inte synas. Om vi backar ännu längre bakåt städade man bara på kvällarna och under helger. I dag är det tvärtom. Till att börja med jobbar vi dagtid. Sedan är det mer: Hej! Jag jobbar här och ska fram.”

De förklarar att de blir mer uppskattade när de syns, hörs och tar plats. Att både lärare och elever ser dem, kan deras namn och pratar med dem. En stor del av deras arbetsdag verkar handla om respekt, trots att de aldrig nämner ordet. De ska synas, ta plats och göra det rent och snyggt. Samtidigt har de tydliga gränser för vad de gör och vad de inte gör. När vi går runt i skolan pekar de in genom glasrutorna till ett klassrum.

”Om du kollar på tavlan där inne så ser du en hälsning från oss till lärarna. Här är det omöjligt att städa, står det”, säger Annika Wärn och ler busigt. Hälsningen är skämtsam, men har ett allvar i sig. Lokalvårdarna dammar, skurar golv och putsar fönster – förutsatt att eleverna håller golven fria från jackor, böcker och omkullvälta stolar. Annars räcker inte den begränsade tiden till.

Yvonne Lindqvist har idéer hur bolaget skulle kunna utvecklas, exempelvis kring nyproduktionen. Hon tror att det skulle vara värdefullt att tidigt i processen ta in idéer från fastighetsvärdar och lokalvårdare. ”Kanske skulle det gå att bygga fastigheter som är ännu lättare att städa och förvalta?”

Det är en bit kvar till sådana här idéer kan bli verklighet, men det visar tydligt att lokalvården är allt annat än en liten sidogrej.

DET VIKTIGASTE VI HAR

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs. Det är inte något vi bara säger. Vi blir mer effektiva och engagerade i jobbet när alla anställda får ta ett större eget ansvar. Därför arbetar vi med en decentraliserad organisation där de anställda själva planerar och utför sitt arbete.

Ramunderstadens filosofi är att i så stor utsträckning som möjligt arbeta med egen personal. Det ger oss en bättre långsiktighet och en större flexibilitet i fastighetsförvaltningen. Samtidigt ställer det större krav på de anställda då de förväntas vara generalister och kunna utföra, eller ha kunskap om, många olika sysslor.

På Ramunderstaden är kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter en självklarhet. Därför eftersträvar vi mångfald gällande kön, ålder och etnisk bakgrund. Mångfalden ska även ingå som en faktor vid nyanställningar.

Vi arbetar med systematiskt arbetsmiljöarbete och regelbundna arbetsplatsträffar. Vi utvärderar även fastighetsförvaltningens effektivitet och de anställdas syn på sitt jobb med hjälp av nyckeltal och nöjd-medarbetar-index (NMI). För att kunna jobba enhetligt framåt ska alla medarbetare känna till bolagets affärsidé, mål och strategier.

LÖN OCH FÖRMÅNER

Alla anställda erbjuds föräldralön enligt kollektivavtal. De har även möjlighet till lönevaxling (antal semesterdagar och pensionsavsättning) och tjänstledighet (för studier eller för att prova ett annat arbete).

UTBILDNING

Alla anställda erbjuds interna och externa vidareutbildningar utifrån sina yrken och arbetsuppgifter.

TRÄNING

Alla anställda har rätt till ett friskvårdsbidrag för massage och träning. De erbjuds gruppträning eller individuell träning på Träningsverket och även att vara med på Söderköpings stadslöpp. Varje onsdag efter jobbet spelar de som vill innebandy.

FÖRSÄKRINGAR

De anställda har en frivillig olycksfallsförsäkring och en sjukvårdsförsäkring.

PERSONALAKTIVITETER

Bland övriga aktiviteter finns exempelvis vårfest med kubb, curling, julfrukost, julbord och bussresor till sevärdheter och branschrelaterade mässor.



SOMMARJOBDET EN FÖRSTA CHANS ATT TJÄNA EGNA PENGAR

Dragan Miljkovic och sommarjobbarna arbetar i dag i en källare på Kullborg. Utanför vräker sommarregnet ner. Sådana här dagar städar de källarutrymmen och snyggar till i soprummen. Annars är det ogräsrensning som gäller.

Det här är Dragans fjärde dag med sommarjobbarna. Han är anställd som arbetsledare fram till mitten av augusti medan sommarjobbarna jobbar i grupper och avlöser varandra efter tre veckor.

”Jag tycker de jobbar på bra allihop”, säger Dragan. ”Det är svårt att kräva att de ska ha samma kunskap och tempo som någon som har jobbat med det här i 30 år.”

Han ger ett vänligt och lugnt intryck. Det finns inga problem. Allt verkar vara möjligt och går att lösa. Han berättar att visst är sommarjobbarna där för att göra ett jobb. Men lika mycket är de ute på sin första arbetsplats för att känna på hur det är att jobba. Därför gäller det att hitta en bra balans mellan stöttning och krav.

Sommarjobbaren Sara Andersson passerar förbi i korridoren. Vad tycker hon om jobbet?

”Jag trodde det skulle sitta en sur person och peka och säga ’gör det där och det där’ och sedan gå och dricka kaffe. Kompisar har sagt att det kan vara så, men inte här. Dragan jobbar med oss och gör samma sak som vi gör. Han skäller aldrig ut oss utan gör bara jobbet roligare.”

Det märks att Dragan har erfarenhet från lagsporter och är van att jobba i grupp med andra. Han har bland annat arbetat på en fritidsgård, med lokalvård och som en alltiallo-kille på ett företag i Norrköping.

”Under de första dagarna fick vi en utskällning för att vi missade att rensa ogräs på ett ställe, säger han. Annars har det bara varit beröm från hyresgästerna. De går förbi och säger att de är så glada över att det är ungdomar ute i områdena och gör det fint. Vi har till och med blivit bjudna på glass.”

När sommarjobbarna går från ett soprum till nästa så verkar regnet lätta. Snart är det dags att byta ut sopborstarna mot bygelhackorna – långa skaft med en metallring längst ner, som används till att få upp ogräset.

Innan de kliver in i nästa soprum får sommarjobbaren Emil Graichen frågan vad som är bäst med jobbet. Det glimmar till i ögonen på honom innan han skiner upp och säger: ”Att tjäna egna pengar.”



GÄRNA MORÖTTER, MEN INTE PÅ TAKET

Stefan Karlsson är projektchef på Ramunderstaden. Hans åsikter om hållbarhet skiljer sig från vad de flesta förknippar med ordet. Om han får som han vill kommer det aldrig att byggas några takterrasser eller morotsodlingar på taken.

I Ramunderstadens uppdrag ingår ett samhällsansvar där vi ska bidra till en hållbar utveckling. Enligt ägardirektiven handlar det om ett estetiskt, etiskt, ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Vad betyder det för en fastighetsägare?

”När vi pratar om hållbarhet, vad är egentligen det sämsta som kan hända?” säger Stefan Karlsson. ”Det är när våra hus inte lever sin fulla livslängd och vi måste göra en totalrenovering redan efter fyrtio år. Det är en stor miljöpåverkan redan att bygga huset. Om vi måste totalrenovera det efter halva dess livslängd har vi skapat en dubbel påverkan. Det är inte hållbart.”

Han pratar om robusta konstruktionslösningar, minimalt underhåll och att bygga bort risker. Det senare menar han är det absolut viktigaste för en långsiktig fastighetsägare.

”Om det inte är ekonomiskt hållbart så är det inte hållbart någonstans. Det är därifrån diskussionen om hållbarhet måste utgå. Därför både älskar jag och är emot takterrasser och morotsodlingar på taken. Sådana detaljer är härliga, men kommer tyvärr med en alldeles för stor risk för fuktskador.”

MÅLGRUPPSANALYSER ÄR ATT TA SOCIALT ANSVAR

Miljonprogrammet skapade snabbt många nya bostäder. Det delade också upp människor i grupper, menar Stefan Karlsson. ”Det flyttade antagligen inte in många höga chefer i treorna i miljonprogrammet. Om man istället hade blandat upp hyresrätterna med exklusiva bostadsrätter hade vi kanske sett lite annorlunda på de här områdena i dag.”

Därför menar han att målgruppsanalyser är ett effektivt verktyg för att ta ett större socialt ansvar, öka den sociala gemenskapen och integrationen i bostadsområden.

”Vi behöver titta på vilka som är intresserade av att flytta in hos oss och vad de behöver. Du får inga barnfamiljer att flytta in i en tvåa eller trea. Om vi vill öka bredden av människor ännu mer behöver vi titta bortom lägenhetsstorleken. Vad kan vi förändra i befintliga områden och vad behöver vi tänka på när vi bygger nytt för att skapa ännu bättre förutsättningar för att öka mångfalden?

HÅLLBARHET, EN LÖNSAM KOSTNAD

Det finns många system på marknaden för att arbeta med hållbarhet och spåra vilket material som används i de olika byggprojekten. Just nu pågår en utredning för att ta reda på vilket system som skulle passa Ramunderstaden och Söderköpings kommun bäst.

”På kort sikt är alla hållbarhetsarbeten kostsamma”, säger Stefan Karlsson. ”Därför behöver vi ställa oss frågan vilka mervärden arbetssättet ger och vad det är värt att satsa på. Samtidigt är den hållbara utvecklingen den rätta vägen att gå om vi menar allvar med att vara en långsiktig fastighetsägare. Vi behöver fortsätta att göra gott för oss själva, hyresgästerna och miljön.”



50 TON KOLDIOXID MINDRE

I NKI-undersökningen tyckte hyresgästerna att värmen i lägenheterna hade försämrats sedan året innan. Den som vred ner temperaturen var Ramunderstadens fastighetschef Niklas Jensen. Han förstår hyresgästernas besvikelse, men menar att helhetsbilden är betydligt mer komplex.

Under sommaren och en bit in på hösten 2014 arbetade Ramunderstaden med ett energiprojekt på bostadsområdet Lantmannen. Det som från början var en utvärdering blev starten på ett betydligt större och kontinuerligt arbete för att minska energiförbrukningen. Under året datoriserades alla undercentraler och bolaget placerade ut mätare i 250 av sina lägenheter.

”Det vi håller på med är att se över vårt miljöavtryck och hur vi kan minska det”, säger Niklas Jensen innan han tillägger att det måste ske på ett driftsäkert sätt. ”Vi vill inte att lägenheterna ska bli så kalla att folk mår dåligt av att bo i dem, men i flera områden har värmen tidigare legat långt över vad som är normalt. Så visst förstår jag att de hyresgästerna nu är besvikna på att bara ha 20–21 grader.”

Niklas Jensen menar att det finns en stor förbättringspotential eftersom bolaget tidigare inte har jobbat så här aktivt med frågorna. Därför är han och några kollegor på gång att göra studiebesök till andra kommuner för att titta på och inspireras av så kallade passivhus. Bakom ordet står en samling byggtekniker för att skapa energisnåla hus. Det kan exempelvis handla om att minimera värmeförluster genom effektivare ventilation och att ta tillvara på värme från hyresgäster, elektronik och solen.

POSITIV UTVÄRDERING PÅ LANTMANNEN

Lantmannen och dess 16 lägenheter står för drygt två procent av det totala fastighetsbeståndet. Området valdes eftersom det är en enskild och nybyggd fastighet där det är lätt att göra och mäta energijusterings.

Jämfört med samma period föregående år minskade energiförbrukningen i Lantmannen med omkring 8 procent (5000 kWh) under årets fyra första månader. Det motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen under samma period med cirka 665 kg. Förutom de uppenbara miljöfördelarna innebär projektet att hyresgästerna får en jämnare temperatur i lägenheterna.

”Energiprojektet genomförs i alla våra fastigheter, men är lättast att se i Lantmannen eftersom området bara har 16 lägenheter”, säger Niklas Jensen. ”Varje fastighet behöver justeras utifrån sina egna förutsättningar. Därför är det för tidigt att dra en generell slutsats, även om siffrorna visar på stora energibesparingar även i våra andra bostadsområden.”

”Det vi har gjort hittills är att försöka optimera fastigheternas dagliga drift. När någon tappar varmvatten minskar vi tillfälligt värmeförbrukningen till lägenheten. Det minskar den totala effekten. Hyresgästen märker ingenting, men totalt sett får vi enorma besparingar. Enbart på Husby backe har vi jämfört med tidigare år minskat koldioxidutsläppen med 39,2 ton om vi tittar på en normalårskorrigerad förbrukning.”

”Det gäller hela tiden att jobba aktivt med frågorna. Både när det gäller vår dialog med hyresgästerna, men även med vår egen personal. Vi behöver fortsätta att prata om vad vi gör och varför vi gör det. Ju mer medvetna vi alla är desto mer nytta kan vi göra för miljön.”



Styrelse

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Ramunderstaden AB har en styrelse vars övergripande uppgift är att, gentemot ägaren Söderköpings kommun, ansvara för att verksamhet och ekonomi bedrivs inom affärsplanen. Styrelsen anger innehållet i verksamheten, inte hur arbetet ska utföras. Där kommer medarbetarna in som en värdefull resurs. Styrelsen och dess arbete uppmärksammas inte så ofta eftersom vi inte syns på samma sätt som övriga medarbetare.

Styrelsen består av sju personer med olika erfarenheter och kompetenser. Vårt gemensamma intresse är att utveckla Ramunderstaden till en ännu bättre hyresvärd och lokalförvaltare.

Styrelsearbetet innehåller hela tiden kompetensutveckling inom bostads- och fastighetsförvaltning, ekonomi och styrelsearbete. Vi vill vara en styrelse i framkant där ledamöternas intresse och engagemang ska tas tillvara för att utveckla bolagets verksamheter. Under året kommer därför styrelsen att fokusera extra på några temaområden.

Några av de utmaningar vi har framför oss är den fortsatta nyproduktionen av bostäder på Vikingavallen, underhållet på Husby Backe och övriga kommande nybyggnadsprojekt. Vidare har vi spännande uppdrag åt kommunen, exempelvis med projekt inom förskola, skola och äldreomsorg.

De ägarmöten vi har ger en bra kommunikation kring dagsaktuella och kommande uppdrag. Det gör att vi kan fortsätta finslipa arbetet och nå ett ännu bättre resultat.

Kjell Eriksson
styrelseordförande Ramunderstaden



STYRELSE

Ingemar Andersson, ledamot sedan 2015

Ingegerd Wetterlind, 2:e vice ordförande sedan 2015

Thomas Angström, vd sedan 2015

Kjell Eriksson, ordförande sedan 2015

Nina Gad-Burgman, ledamot sedan 2011

Lars Andersson, ledamot sedan 2015

Bengt-Ove Karlsson, ledamot sedan 2011

Dag Hermelin, 1:e vice ordförande sedan 2015, ordförande 2007–2015

FÖRETAGSLEDNING

Caroline Ring, ekonomichef sedan 2009

Niklas Jensen, fastighetschef sedan 2013

Thomas Angström, vd sedan 2015

Stefan Karlsson, projektchef sedan 2015

Yvonne Lindqvist, lokalvårdschef sedan 2011 (ej med på bilden)



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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20150101–20151231. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

OM BOLAGET

Ramunderstaden AB grundades 1992 och var innan dess en kommunal fastighetsstiftelse. I dag är det ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Söderköpings kommun. Ägandet är fokuserat på bostäder, men i beståndet finns också ett fåtal kommersiella lokaler.

AFFÄRSIDÉ

Ramunderstaden ska skapa möjlighet till livskvalitet för kunderna genom att utveckla, bygga och förvalta framtidens boende anpassade för livets olika skeden och behov.

Bolaget ska ha kompetens och engagemang för att möta sina kunders behov. Med egen personal uppnås närhet och personlighet som ger hyresgästen trygghet i sitt boende.

EGNA FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 818 (818) lägenheter om 58 209 (58 209) kvadratmeter och 22 (19) lokaler om 7 461 (7 806) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 0 bostäder (2) lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 457 390 (305 064) kronor. Under 2015 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 8 (9,2) Mkr.

DET KOMMUNALA UPPDRAGET

Kommunala fastigheter

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar och utvecklar 14 (14) kommunägda lägenheter om 1 428 (1 428) kvadratmeter och 75 776 (72 128) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar där för skötsel, drift, underhåll och projektledning. Under 2015 utförde vi inom det kommunala uppdraget fastighetsunderhåll för 6,3 (8,1) Mkr.

Lokalvård

Av bolagets personal finns 32 (31) fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på

cirka 43 800 kvadratmeter, där ytorna städas utifrån avtalad nivå. För att värna om miljön använder vi miljömärkta rengöringsmedel och gör kontinuerliga förbättringar av arbetsmetoder och städrutiner. Utöver lokalvården har vi också kombinationstjänster som innefattar bemanningen av mottagningskök i 12 förskolor.

ÅRETS RESULTAT

Hela företaget

Intäkterna uppgick 2015 till 102 (104) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 70,2 (73,2) Mkr, varav drift- och underhållskostnader utgjorde 65,3 (68) Mkr, fastighetsskatt 1,3 (1,2) Mkr och fastighetsanknuten administration 3,6 (4) Mkr. Driftöverskottet uppgick till 32,3 (30,8) Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 31,5 (29,6) procent. Kostnader för central administration uppgick till 4,1 (4,6) Mkr och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 22,2 (18,5) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 18 (13,5) Mkr. Finansnettot uppgick till 6,8 (7,8) Mkr. Aktuell skattekostnad för 2015 uppgick till 2,9 (1,2) Mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 5,7 (3,9) Mkr.

Egna fastigheter

Hyresintäkterna uppgick 2015 till 66,9 (66,2) Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 99 (99,5) procent. Fastighetskostnaderna uppgick under 2015 till 37 (38,3) Mkr, varav drift- och underhållskostnader utgjorde 34,2 (35,4) Mkr, fastighetsskatt 1,3 (1,2) Mkr och fastighetsanknuten administration 1,5 (1,7) Mkr. Driftöverskottet uppgick till 30,6 (28,6) Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 30,6 (24,3) procent. Kostnader för central administration uppgick till 2,7 (2,7) Mkr och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 22,2 (18,5) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 18 (13,5) Mkr. Finansnettot uppgick till 6,8 (7,8) Mkr. Aktuell skattekostnad för 2015 uppgick till 2,9 (1,2) Mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 5,7 (3,9) Mkr.

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

Enligt det nya ägardirektivet har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 4 procent under 2016–2019 på egna fastigheter. Direktavkastningen under 2015 uppgår till 4,5 (4,4) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 18,4 (18,9) procent.

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

MARKNAD OCH HYROR

Efterfrågan på nya bostäder fortsätter att vara stor i Norrköping. Trots att en nyproduktion har tagit fart i staden under 2015 påverkar det fortfarande oss. I Söderköping har vi länge haft låga vakanser och högt tryck på uthyrningssidan, vilket gör att vi fortsätter att nyproducera bostäder. Under 2015 startade vi en nyproduktion på Vikingavallen där vi bygger 97 lägenheter i två etapper. Omflyttningen är fortsatt låga 14 (14) procent. Hyreshöjningen för 2015 blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 1,3 (1,45) procent.

ENERGI OCH MILJÖ

Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För Ramunderstaden är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och betydelsefullt ansvar för bolagets ledning och styrelse, eftersom kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare och tydligare. Vid planering av ny- och ombyggnationer, samt vid de tillfällen ny teknik övervägs att installeras, ska miljökonsekvenserna beaktas, utredas och utgöra en del av beslutsunderlaget. Ramunderstaden har i sin nya affärsplan ett fokusområde som sätter miljöfrågorna i centrum. Där finns även fastställda mål som ska följas upp årligen och omarbetas om så erfordras. Åtgärder ska vidtas för att minska miljöpåverkan där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

MEDARBETARE

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 46 (47). Den totala medelåldern är 48 (48) år – 48 (47) år för män och 48 (48) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 9,8 procent (6,2) och andelen långtidssjukskrivna är 6,8 (3,6) procent.

Ramunderstadens framtid bygger på medarbetarnas engagemang för bolaget och präglas av tillit för individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av bolaget är det viktigt att tillvarata medarbetarnas kunskaper och idéer. Samtliga medarbetare ska känna till Ramunderstadens affärsidé, mål och strategier samt

verksamhetens inriktning.

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av bolaget och den enskilda medarbetaren. Vårt mål ska vara att kunna erbjuda alla anställda en god kunskapsutveckling, vilket i sin tur säkerställer en god utveckling av bolaget. Varje chef ska planera och följa upp medarbetarnas utveckling i verksamheten. Detta sker genom planerings- och utvecklingssamtal med varje medarbetare och ska resultera i individuella utvecklingsplaner.

För att kunna rekrytera och behålla välutbildad personal är det viktigt för Ramunderstaden att vara en attraktiv arbetsgivare på arbetsmarknaden. Rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av yrkeserfarenhet, teoretiska kunskaper och personlig förmåga.

Bolaget ska uppmuntra medarbetare som vill utvecklas. Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet. Därför eftersträvas mångfald bland medarbetare vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas vid nyanställningar. Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande bolag likt Ramunderstaden är de människor som arbetar i organisationen. Därför är livsstil och hälsa prioriterade områden.

STYRELSE

Ramunderstadens styrelse utses av kommunfullmäktige i Söderköpings kommun. Under 2015 har en ny styrelse utsetts med nedanstående sammansättning.

Ordförande Kjell Eriksson; 1:e vice ordförande Dag Hermelin och 2:e vice ordförande Ingegerd Wetterlind. Ledamöter: Nina Gad-Burgman, Bengt-Ove Karlsson, Lars Andersson och Ingemar Andersson.

Under året har vi haft sju styrelsemöten. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget såväl som hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och säkerställer att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information för sitt arbete och ansvarar även för utvärdering av styrelsens arbete.

REVISORER

Auktoriserad revisor Lars Rydvall, EY, samt suppleant Susanne Lindberg.

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige: Lars Wallberg, Rainer Lindquist och Björn Amnéus.

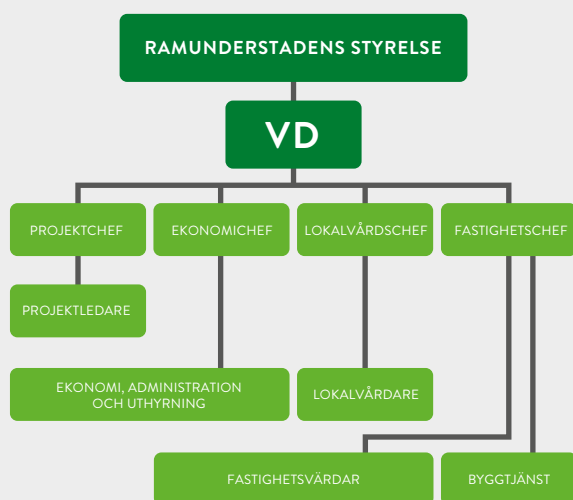
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Thomas Angström.

ORGANISATION OCH LEDNING

Vid utgången av 2015 bestod ledningsgruppen av ekonomichef Caroline Ring, lokalvårdschef Yvonne Lindqvist, fastighetschef Niklas Jensen, projektchef Stefan Karlsson och vd Thomas Angström.

I jämförelser med SABOs (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags) nyckeltal för övriga riket har vi en rationell och effektiv organisation. För hantverkstjänster arbetar vi med ramavtal som löper ut under 2016, vilket gör att nya upphandlingar kommer att annonseras under 2016.



ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till SABO samt Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Bolaget är dessutom medlem i HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.) samt SKL:s inköpsorganisation Kommentus.

FRAMTIDEN

Under hösten 2015 har en ny affärsplan arbetats fram med fem fokusområden. Till dessa har kopplats nya mål. Bolaget har som ambition att producera minst 20 bostäder per år, vilket det har gjort sedan 2010. I det nya ägardirektivet framgår att bolaget också har möjlighet att uppföra bostäder i andra upplåtelseformer än hyresrätt.

Efterfrågan på bostäder i Söderköping fortsätter att vara hög. Det kan bland annat ses i intresset för de 40 bostäderna i den första etappen av Vikingavallen, där drygt hälften av lägenheterna är kontrakterade. Även till den andra etappen om 57 lägenheter finns ett stort intresse.

Under hösten 2015 har bland annat den nya räddningsstationen och Tinghusets förskola färdigställts, med kommunen som beställare.

Under året rekryterades en ny vd efter att Torbjörn Olsson valt att lämna sin tjänst efter mer än 6 år i bolaget.

Omvärlden

Räntorna har varit fortsatt låga under 2015 och det ser fortfarande ut som om de nuvarande nivåerna även kommer att gälla under första halvåret 2016. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve höjde under december 2015 styrräntan för första gången sedan juni 2006, vilket är ett gott tecken för världsekonomin och att USA:s ekonomi börjar tillfriskna. Vi ser en fortsatt god tillväxt i svensk ekonomi med svagt stigande inflation och goda förutsättningar för fortsatt hög tillväxt under 2016. Vi ser dock att vissa kostnader relaterade till fastighetssektorn fortsätter att öka mer än inflationen.

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%	559
Antal vakanta bostäder	+ -10 lgh	684
Ränteförändring fastighetslån	+ -1%	545
Taxebundna kostnader	+ -1%	132

RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	65 737 837	65 043 667
Övriga förvaltningsintäkter	2	36 694 588	39 005 286
Summa nettoomsättning		102 432 425	104 048 953
Drift	3	-54 679 203	-54 619 305
Underhåll	4	-14 212 496	-17 377 889
Fastighetsskatt		-1 258 773	-1 211 738
Driftnetto		32 281 953	30 840 022
Avskrivningar	5	-10 117 872	-10 059 423
Övriga rörelsekostnader	6	-123 879	-2 638 436
Bruttoresultat		22 040 202	18 142 163
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	7	-4 110 080	-4 635 743
Rörelseresultat		17 930 122	13 506 419
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	8	104 978	167 185
Finansiella kostnader	9	-6 838 532	-7 955 961
Resultat efter finansiella kostnader		11 196 568	5 717 643
Bokslutsdispositioner	20	-2 600 000	-656 300
Skatt	10	-2 937 693	-1 173 620
ÅRETS VINST		5 658 875	3 887 723

Siffrorna är angivna i kronor.

(För Ramunderstadens olika verksamheter se sidan 25.)

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	320 864 111	330 323 672
Inventarier och maskiner	12	1 521 278	1 774 833
Pågående ny- och ombyggnader	13	36 910 899	464 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	210 820	210 820
Långfristiga fordringar	15	92 668	140 879
		359 599 776	332 914 219
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		149 902	137 840
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		189 024	339 595
Fordringar Söderköpings kommun	16	7 501 184	15 938 090
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	17	40 541 260	8 354 989
Övriga fordringar		196 666	402 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	262 199	789 305
Kassa och bank		15 938	0
		48 856 173	25 962 649
SUMMA TILLGÅNGAR		408 455 949	358 876 868
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		43 153 662	39 501 939
Årets resultat		5 658 875	3 887 723
		48 812 537	43 389 662
Summa eget kapital		61 671 285	56 248 409
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	20	8 882 000	6 282 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	11	8 338 191	8 338 191
		17 220 191	14 620 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		2 321 139	1 219 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	280 000 000	250 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 776 048	10 620 950
Skulder Söderköpings kommun	22	23 285 548	14 140 070
Skatteskulder		1 169 740	249 444
Övriga kortfristiga skulder		3 531 432	2 964 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 480 566	8 813 833
		47 243 334	36 789 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 455 949	358 876 868
Ställda säkerheter – Fastighetsinteckningar i eget förvar		59 056 000	59 056 000
Ansvarsförbindelser – Fastigo		310 523	280 037

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 930 122	13 506 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	10 117 872	10 059 423
Förlust vid försäljning av inventarier	123 879	
Omklassificering pågående nyanläggningar		
Förändring avsättningar		
Utrangeringar (komponenter)	0	2 323 153
	28 171 873	25 888 995
Erhållen ränta	32 334	91 316
Erlagd ränta	-6 838 532	-7 955 961
Erhållen utdelning	72 644	75 869
Betald inkomstskatt	-1 835 697	-1 176 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 602 622	16 923 549
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av varulager	-12 063	15 799
Ökning av fordringar	-22 865 523	-3 344 299
Förändring av kortfristiga skulder	10 454 209	-4 362 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 179 245	9 232 660
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 281 519	-8 962 052
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	306 000	
Omklassificering pågående nyanläggningar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 975 519	-8 962 052
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya lån	30 000 000	0
Förändring av långfristiga fordringar	48 211	
Utbetald utdelning	-236 000	-271 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 812 211	-271 000
Årets kassaflöde	15 938	-392
Likvida medel vid årets början	0	392
Likvida medel vid årets slut	15 938	0
Likvida medel på Söderköpings kommuns underkonto i Swedbank	40 541 260	8 354 989
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)	35 000 000	35 000 000
Disponibla medel	75 557 197	43 354 989

RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Lokalvård		Elimineringar*	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	65 737 837	65 043 667	66 855 837	66 161 667					-1 118 000	-1 118 000
Övriga förvaltningsintäkter	30 633 356	28 259 145	733 003	704 801	19 089 146	17 718 444	12 152 242	11 220 414	-1 341 035	-1 384 515
Reparation och underhåll kommun	9 000 000	9 500 000			9 000 000	9 500 000				
Balanserade medel	-2 938 768	1 246 141			-2 602 812	1 394 074	-335 956	-147 933		
Summa nettoomsättning	102 432 425	104 048 953	67 588 840	66 866 468	25 486 335	28 612 518	11 816 286	11 072 482		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-54 679 203	-54 619 305	-27 790 220	-27 819 656	-16 935 781	-17 647 202	-11 294 237	-10 536 962	1 341 035	1 384 515
Underhåll	-14 212 496	-17 377 889	-7 960 683	-9 228 089	-6 251 813	-8 149 800				
Fastighetsskatt	-1 258 773	-1 211 738	-1 258 773	-1 211 738						
Driftnetto	32 281 953	30 840 022	30 579 164	28 606 985	2 298 741	2 815 517	522 049	535 520		
Avskrivningar	-10 117 872	-10 059 423	-9 876 329	-9 748 044	-179 223	-254 105	-62 320	-57 274		
Övriga rörelsekostnader (utrangeringar)	-123 879	-2 638 436	-53 004	-2 638 436	-68 641		-2 234			
Bruttoresultat	22 040 202	18 142 163	20 649 831	16 220 505	2 050 877	2 561 412	457 495	478 246		
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 110 080	-4 635 743	-2 745 508	-2 739 886	-2 030 477	-2 541 012	-452 095	-472 846	1 118 000	1 118 000
Rörelseresultat	17 930 122	13 506 419	17 904 322	13 480 620	20 400	20 400	5 400	5 400		
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	104 978	167 185	130 778	192 985					-25 800	-25 800
Finansiella kostnader	-6 838 532	-7 955 961	-6 838 532	-7 955 961	-20 400	-20 400	-5 400	-5 400	25 800	25 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	11 196 568	5 717 643	11 196 568	5 717 643	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-2 600 000	-656 300	-2 600 000	-656 300						
Skatt	-2 937 693	-1 173 620	-2 937 693	-1 173 620						
ÅRETS VINST	5 658 875	3 887 723	5 658 875	3 887 723						

* Elimineringar avser interna debiteringar mellan våra verksamheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Belopp inom parentes avser jämförelseåret. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3-reglerna).

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFAR 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.

AKTIVERING AV PERSONALKOSTNADER

Lönekostnader vid ny och större ombyggnad av fastighet aktiveras till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett.

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

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 %.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktion av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande

reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivning tillämpas för övriga typer av tillgångar.

Följande avskrivningstider och procentsatser tillämpas

Markanläggningar	20 år	5,0%
Byggnader:		
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%
Byggnadsinventarier	5 år	20,0%
Maskiner och inventarier	5 år	20,0%

BYGGNADER

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

VARULAGER

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

NOTER

NOT 1

HYRESINTÄKTER	2015	2014
Bostäder brutto	56 976 293	55 345 555
Outhyr	-418 517	-142 605
Kvarboenderabatter	-257 000	-255 000
Hyresrabatter m.m.	-15 644	-14 748
	56 285 132	54 933 202
Lokaler brutto	9 016 193	9 760 966
Outhyr	-57 800	-143 983
Hyresrabatter m.m.	-1 114 908	-1 114 937
	7 843 485	8 502 046
Övrigt	1 609 220	1 608 419
Summa hyresintäkter	65 737 837	65 043 667

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

HYRESINTÄKTER	Antal kontrakt	Bedömt kontraktsvärde 2016	Andel av värdet
Lokalhyreskontraktens löptider			
2016	5	187 426	0,3%
2017	9	9 419 280	12,9%
2018	2	3 162 203	4,3%
2019	1	236 104	0,3%
2020	1	533 736	0,7%
Summa lokaler	18	13 538 749	18,6%
Vakanta lokaler	1	4 544	0,0%
Egna verksamhetslokaler	3	1 118 000	1,5%
Bostäder	749	56 320 730	77,3%
P-plats och garage	761	1 542 000	2,1%
Källarlokal	75	307 271	0,4%
Totalt	1 670	72 831 294	100,0%

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3-5 år och är normalt indexreglerade.

Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.

Söderköpings kommun blockhyr 71 lägenheter på 2 kontrakt.

NOT 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2015	2014
Förvaltningsersättning	37 600 000	36 385 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-2 938 768	1 246 141
Försäljning av tjänster, material m.m.	1 378 429	1 029 521
Återvunna kundförluster	28 414	52 321
Övriga sidointäkter	626 513	292 312
Summa övriga förvaltningsintäkter	36 694 588	39 005 286

NOT 3

DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
Fastighetsskötsel	-18 502 715	-17 684 352
Reparationer	-9 603 193	-9 204 426
Vatten	-3 259 373	-3 066 666
Fastighetsel	-2 702 221	-2 740 081
Uppvärmning	-12 272 288	-12 120 575
Sophämtning	-1 224 707	-1 203 404
Övriga driftskostnader inklusive fastighetsanknuten administration	-7 114 707	-8 599 801
Summa driftskostnader	-54 679 203	-54 619 305

NOT 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2015	2014
Lägenhetsunderhåll	-4 130 438	-2 450 462
Lokalunderhåll	-3 394 722	-7 490 790
Fastighetsunderhåll	-6 687 336	-7 436 637
Summa underhållskostnader	-14 212 496	-17 377 889

NOT 5

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnader	-9 629 778	-9 486 104
Inventarier och maskiner	-488 094	-573 319
	-10 117 872	-10 059 423

NOT 6

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2015	2014
Utrangering utbytta komponenter	0	-2 638 436
Förlust avyttring maskiner/inventarier	-123 879	0

NOT 7

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2015	2014
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd		
Personal och övriga kostnader	-4 110 080	-4 635 743
I central administration ingår ersättning till EY		
revision	-102 039	-104 137
övriga konsultuppdrag	-42 956	-17 560

NOT 8

FINANSIELLA INTÄKTER	2015	2014
Ränteintäkter bank	32 334	91 316
Utdelningar	72 644	75 869
Summa finansiella intäkter	104 978	167 185

NOT 9

FINANSIELLA KOSTNADER	2015	2014
Räntekostnader på fastighetslån	-5 996 584	-7 211 472
Övriga finansiella kostnader	-841 948	-744 489
Summa finansiella kostnader	-6 838 532	-7 955 961

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2015-12-31: 2,33 år (2014-12-31: 2 år)

NOT 10

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2015	2014
Aktuell skatt	-1 793 539	-1 169 900
Justerings avseende tidigare år	-42 158	-6 770
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 101 996	3 050
	-2 937 693	-1 173 620
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	8 596 568	5 061 343
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-1 891 245	-1 113 495
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	-63 826	-661 669
Ej skattepliktiga intäkter	444	565 113
Övriga justeringar föregående år	-983 067	36 431
Redovisad skatt	-2 937 693	-1 173 620
Effektiv skattesats	34,2%	23,2%

NOT 11

BYGGNADER OCH MARK	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 890 521	478 681 414
Nyanskaffningar under året	170 217	8 331 320
Avyttringar (utrangeringar)	0	-5 122 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 060 738	481 890 521
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-149 566 849	-142 564 521
Avyttringar (utrangeringar)	0	2 483 777
Årets avskrivning enligt plan	-9 629 778	-9 486 104
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-159 196 627	-149 566 849
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	320 864 111	330 323 672
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	341 981 000	341 835 000
Mark	107 323 000	96 780 000
Summa taxeringsvärden	449 304 000	438 615 000
Marknadsvärde	674 429 000	652 185 000

NOT 12

INVENTARIER OCH MASKINER	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 081 977	5 442 029
Försäljningar/utrangeringar	-627 656	0
Nyanskaffningar under året	664 418	639 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 118 739	6 081 977
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 307 144	-3 733 825
Försäljningar/utrangeringar	197 777	0
Årets avskrivning enligt plan	-488 094	-573 319
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 597 461	-4 307 144
Redovisat värde vid årets slut	1 521 278	1 774 883
Leasingavgifter		
Tjänstebil, kopieringsmaskin	54 039	52 391
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	51 144	45 888
inom 1–5 år	33 399	63 957

NOT 13

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2015	2014
Vikingavallen (nybyggnation)	36 910 899	464 015
	36 910 899	464 015

NOT 14

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2015	2014
SABO Försäkrings AB, 60 aktier	170 820	170 820
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	210 820	210 820

NOT 15

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2015	2014
HBV inestående återbäringsmedel	92 668	140 879
	92 668	140 879

NOT 16

FORDRAN MODERBOLAG	2015	2014
Kundfordringar	7 265 017	15 597 485
Pågående kommunala projekt	236 167	340 605
	7 501 184	15 938 090

NOT 17

FORDRAN MODERBOLAG KONCERNKONTO	2015	2014
	40 541 260	8 354 989

Fodran avser behållning på koncernkonto kr 40 541 260 (8 354 989) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken.

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**2015****2014**

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

Försäkringspremier	0	488 158
Vitec	69 608	63 859
Com Hem AB	63 245	61 831
Övriga poster	129 346	175 457
	262 199	789 305

NOT 19

EGET KAPITAL**2015****2014**

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	43 389 662	39 772 939
Utdelning	-236 000	-271 000
Årets resultat	5 658 875	3 887 723
	48 812 537	43 389 662

NOT 20

OBESKATTADE RESERVER**2015****2014**

Avsätn till periodiseringsfond tax 2012	1 070 000	1 070 000
Avsätn till periodiseringsfond tax 2013	2 200 000	2 200 000
Avsätn till periodiseringsfond tax 2014	1 240 000	1 240 000
Avsätn till periodiseringsfond tax 2015	1 772 000	1 772 000
Avsätn till periodiseringsfond tax 2016	2 600 000	0
	8 882 000	6 282 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	8 338 191	8 338 191
	17 220 191	14 620 191

NOT 21

SKULDER TILL KREDITINSTITUT**2015****2014**

Förfallotid inom 1 år	94 500 000	115 000 000
Förfallotid 1–5 år	150 500 000	105 000 000
Förfallotid 5–8 år	35 000 000	30 000 000
	280 000 000	250 000 000

NOT 22

SKULDER MODERBOLAG**2015****2014**

Förvaltningsersättning 1:a kv 2016	11 959 136	9 400 000
Hyror 1:a kv 2016	3 573 728	0
Balanserade medel	6 824 067	3 885 299
Leverantörsskulder	76 613	69 746
Kredit/borgensavgift	840 000	750 000
Bemanningsenheten/kombinationstjänst	12 004	35 025
	23 285 548	14 140 070

NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015	2014
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:		
Upplupna semesterlöner	1 394 680	1 141 451
Upplupna räntekostnader	719 030	969 867
Förutbetalda hyresintäkter	4 707 985	3 125 106
Elkostnader	0	612 171
Ellipsen Skönbergaskolan arbetsmiljö slutfakt	0	870 000
Övriga poster	1 658 871	2 095 238
	8 480 566	8 813 833

NOT 24

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Helårsanställda	46	47
varav kvinnor	35	35
varav män	11	12
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	9,8	6,2
varav kvinnor	9,5	5,8
varav män	0,3	0,4
varav anställda 29 år och yngre	0,9	0,1
varav anställda 30–49 år	4,9	3,8
varav anställda 50 år eller äldre	4,0	2,3
Korttidsfrånvaro	3,0	2,6
Långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	6,8	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	843 926	1 123 163
Sociala kostnader	358 911	506 917
varav pensionskostnad	156 619	186 024
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	14 897 493	14 341 008
Sociala kostnader	6 556 529	6 382 142
varav pensionskostnad	829 786	518 720
Summa	22 656 859	22 353 230
varav pensionskostnad	986 405	704 744
Andel kvinnor i styrelsen	29%	33%

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 bolagsstämmans förfogande står

balanserat vinstmedel från föregående år

43 153 662 kronor

årets resultat

5 658 875 kronor

Totalt**48 812 537 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:

att utdela

142 000 kronor

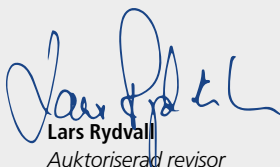
att i ny räkning överföra

48 670 537 kronor

Söderköping den 25 februari 2016

**Kjell Eriksson**
Ordförande**Dag Hermelin**
1:e vice ordförande**Ingegerd Wetterlind**
2:e vice ordförande**Nina Gad-Burgman**
Ledamot**Bengt-Ove Karlsson**
Ledamot**Lars Andersson**
Ledamot**Ingemar Andersson**
Ledamot**Thomas Angström**
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 25 februari 2016

**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 1 januari–31 december 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1–20.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstadens ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2015.

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.

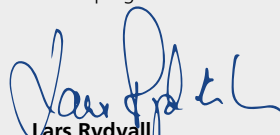
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 22 februari 2016


Lars Rydvall
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Till fullmäktige i Söderköpings kommun

Vi, av fullmäktige i Söderköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Ramunderstaden AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god sed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Söderköpings kommun 2016-02-25



Lars Wallberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Rainer Lindqvist
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Björn Amnéus
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Fastigheter som ägs av Söderköpings kommun och förvaltas av Ramunderstaden.

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA
Brandstationer			
Nya Räddningsstationen	Söderköping 2:100		1 200
Bottna Brandstation	Ulvebo 3:1	Bottna Brandstation	156
Östra Ryd Brandstation	Prästgården 1:30	V Husbyvägen Östra Ryd	165
Summa			1 521
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
Norrulls förskola	Norrull 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	2 602
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			27 693
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		
- Landstinget			1 350	
- Hemtjänst och hemsjukvård			445	
- SN ungdomsamordnare			266	
- Olivia Omsorg		Östra Rydsvägen 12	585	
- Hemvärdet			100	
Bibliotek Stinsen	Stinsen	Margaretagatan 19	1 200	
Storängsköket	Söderköping 3:37		1 330	
OMS-Tvätten (gula paviljongen)	Söderköping 3,:37	Storängsallén 3	210	
Rejmes	Båtbyggaren 14	Margaretagatan 33	650	
Centralförråd Fiskarn 2	Skönberga Husby 11:83	Hamragatan 3	2 041	
Sofies gård	Skönberga Husby 11:83	Albogaleden	275	
Hamra Dagcentral	Stenbocken 1	Harsby gatan 1	720	
Slussporten Off toalett		E22:an	15	
Scoutstugan	Högby 1:108	Liljerumsvägen	250	
Elverksförråd	Högby 1:108	Liljerumsvägen	480	
Ällerstad	Gäddersta Ällerstad 1:4	Ällerstad	100	
Vandrahem Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	180	
Lusthus Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	80	
Grindstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	50	
Kvarn Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	6	
Ryggåsstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	29	
Loftstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	39	
Rådhuset	Rådstugan 1	Rådhusorget 1	286	
Off. toalett Hagatorget	Söderköping 3:63	Hagatorget	15	
S:t Ragnh. Gille ga gymn	Garvaren 3	Gamla skolgatan 10	128	
Mulach	Garvaren 3	Gamla skolgatan 8	229	
Museum	Garvaren 4	Gamla skolgatan 10	498	
Kanalmagasinet Vita	Söderköping 2:84	Bergsvägen 1	528	
Husby ledningscentral	Husby 11:83		97	
Off. toa Munkbrogatan	Rådstugan 1	Munkbrogatan	3	
Gästhamn Storån		Brunnsparken		
Camping Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1	74	
Lokal Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1	645	
Mariehovs gård	Söderköpings 2:1	Mariehovs egendom		
Tyrislöt camping	Tyrislöt 1:29	Tyrislöt	99	
Matchesstugan Gränsö	Gränsö 1:35	Gränsöhuset	210	
Edgars	Lagnö 1:2	Norra Finnö S:t Anna	592	
Furuborg V Husby	Åby 2:5	Grönlundsvägen	87	
Gamla Hemmet V Husby	Västra Husby 3:3	G:a hemmet V Husby	132	
Gamla Brandstationen	Nortull 13	Ågatan 9	609	
Gamla reningsverket	Söderköping 2:68	Skepparevägen 34	1 256	
Summa			15 889	14
Totalt yta			75 776	

UTHYRNINGSBARA OBJEKT 2015-12-31

Område	Yta kvm	Antal lgh	Bostadslägenheter				Intäkt kr	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
Muraren Muraren 2									265	1						
Kullborg Enen 1-5	15 635	222	48	62	77	35	14 665 545	938	397	4	1 130	71	104	72	30	
Kullborg fjärrvärmecentral Enen 4									137	1						
Alboga Fjärden 7	8 528	117	14	52	32	19	8 411 936	986	95	1			71	4		47
Alboga förskola Näset 7									384	1						
Skogshem Skogshem 1									444	3						
Stationsmästaren Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14	5 019 866	1 340			20	4	27	27		
Husby backe Hjorten 1-4	23 726	318	19	145	108	46	20 493 353	864	360	4			171	22	138	
Lantmannen Lantmannen 1	1 376	16			8	8	1 892 704	1 376					6	12		
Blå portens trygghetsboende Lagmannen 1	445	8	1	6	1		669 168	1 504								
Blå portens vårdboende Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 608	48	18	26	4		2 589 282	974	1 311	2			2	11	5	
Birkagården Åldermannen 1									2 490	2						
Fastighetskontor Husby backe Hjorten 3									676	2						
Aspgården Ryds prästgård 1:20	1 316	23	9	12	2		1 417 060	1 077	902	1						
Östra ryd Ryds prästgård 1:108	830	12		6	6		756 985	912							12	
Summa	58 209	818	110	327	259	122	55 915 899	960	7 461	22	1 150	75	381	148	185	47