



 **Ramunderstaden**
BO DÄR DU VILL LEVA

ÅRSREDOVISNING
2016





03 VD HAR ORDET

04 FEM ÅR I SAMMANDRAG

06 EGNA FASTIGHETER

14 DET KOMMUNALA UPPDRAGET

18 VÅRA MEDARBETARE

22 HÅLLBARHET

24 ORDFÖRANDE HAR ORDET •
STYRELSE • FÖRETAGSLEDNING

27 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ETT STARKT RESULTAT

De kommande åren har vi flera utmaningar framför oss som är kopplade till vårt fastighetsbestånd. Vi har både nya bostäder som ska produceras och stora ombyggnadsprojekt som ska sättas igång, vilket gör att vi behöver generera vinster för att kunna utföra dessa, utan att försämra vår ekonomiska situation.

Därför är det väldigt värdefullt att kunna konstatera att vi gör ett resultat på 7,34 MSEK (5,65 MSEK). Det är en ökning på ca 30 procent jämfört med 2015 och beror i första hand på ökade intäkter och låga finansiella kostnader.

FLER VILL BO I ATTRAKTIVA SÖDERKÖPING

Under året som gått har vi färdigställt Vikingavallens första etapp med 40 nya hyreslägenheter av totalt 96 bostäder, centralt i Söderköping. Det har varit ett efterlängtat tillskott för att få igång omsättningen på den lokala bostadsmarknaden men kanske mest för att fler vill bo i Söderköping. Vår förhoppning är att komma igång med den återstående produktionen av bostäder på Vikingavallen under 2017.

Vår ambition är att öka produktionstakten från de 15–20 lägenheter per år, som målet varit tidigare, till 40–50 lägenheter per år. För att detta ska vara realistiskt behöver vi ha en projektportfölj som rullande innehåller 100–150 lägenheter. I dagsläget innehåller den 80 lägenheter.

Vi har under året ökat antalet andrahandslägenheter till Söderköpings kommun med 35 lägenheter, som ska användas till de flyktingfamiljer som har blivit placerade i Söderköping av Migrationsverket. Vi kommer att kunna tillhandahålla andrahandskontrakt till kommunen motsvarande ca 10 procent av vårt bostadsbestånd. Vår övertygelse säger oss, att det måste vara lättare att integreras i samhället om man har ett boende där man har möjlighet att träffa, umgås och lära av människor som redan är en del av det lokala samhället.

FEM FOKUSOMRÅDEN

Under 2015 arbetade vi fram en ny affärsplan med fem nya fokusområden kopplade till mätbara mål. Ett av dessa är att kontinuerligt mäta kundnöjdheten, något som vi gör årligen genom kundattitydundersökningar. Ett av våra långsiktiga mål är att uppnå ett serviceindex på minst 88 procent hos våra bostadshyresgäster. Resultatet från den senaste undersökningen blev 88,5 procent.

NOMINERADE TILL KUNDKRISTALLEN

Vi kan också vara väldigt stolta över vårt höga Serviceindex som gjort att vi har nominerats till "Kundkristallen 2016", vilket är en utmärkelse som Aktiv Bo delar ut en gång om året och där vi är nominerade i två klasser, "Högsta Serviceindex 2016" samt "Största lyft Serviceindex 2016". Det känns otroligt bra att få en kvittens på att Ramunderstaden har engagerade och kunniga medarbetare som tar hand om våra bostadshyresgäster i alla lägen.

Avslutningsvis skulle jag vilja tacka våra engagerade medarbetare för deras fantastiska insatser, vår styrelse för ett gott samarbete under det gångna året och för att ni har fattat kloka beslut som gagnat Ramunderstaden och ägaren på ett bra sätt.



Thomas Angström
vd Ramunderstaden

FEM ÅR I SAMMANDRAG

NYCKELTAL	Not	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Kkr		117 247	102 496	104 023	96 727	101 979
Reparationer/underhåll kr/kvm		197	204	201	207	255
Driftnetto (hela företaget) kkr		34 971	32 256	30 814	29 567	25 024
Resultat efter finansnetto kkr		13 264	11 197	5 718	7 129	8 775
Resultat kkr		7 341	5 659	3 888	4 221	6 430
Balansomslutning kkr		414 214	408 456	358 877	358 969	364 456
Fastigheter, bokfört värde kkr		379 368	320 864	330 324	334 117	306 015
Marknadsvärde fastigheter kkr		794 382	674 429	652 185	633 675	580 808
Eget kapital kkr		68 870	61 671	56 248	52 632	48 638
Låneskulder kkr	1	280 000	280 000	250 000	250 000	251 500
Investeringar fastigheter kkr		32 537	37 081	8 795	37 655	46 497
Utdelning kkr		142	236	271	227	321
Soliditet %	2	20,5	18,4	18,9	17,7	16,0
Likviditet %		76,2	103,4	70,6	52,5	80,0
Direktavkastning bokfört värde %	3	8,7	9,5	8,7	8,2	7,3
Direktavkastning marknadsvärde %	4	4,2	4,5	4,4	4,3	3,8
Avkastning på eget kapital %	5	16,03	15,39	8,61	11,45	15,25
Räntetäckningsgrad %	6	341	264	169	183	199
Genomsnittlig skuldränta %	7	1,7	2,1	2,8	2,9	2,9
Hyresförändring %		0,79	1,30	1,45	2,15	1,96
Redovisad uthyrningsbar yta kvm		68 260	65 670	65 620	65 620	63 166
Antal lägenheter		858	818	818	811	795
Antal nyproducerade lägenheter		40	0	7	16	16
Ekonomisk uthyrningsgrad %		99,5	99,0	99,5	98,4	99,9
Omflyttning per år totalt, %		11	14	14	15	17
Bostadshyror i snitt per kvm		995	960	934	930	898
Antal årsarbetare		47	46	47	44	43

Fr o m 2014 tillämpas nya redovisningsregler (K3) och 2013 är omräknat enligt dessa regler.

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)

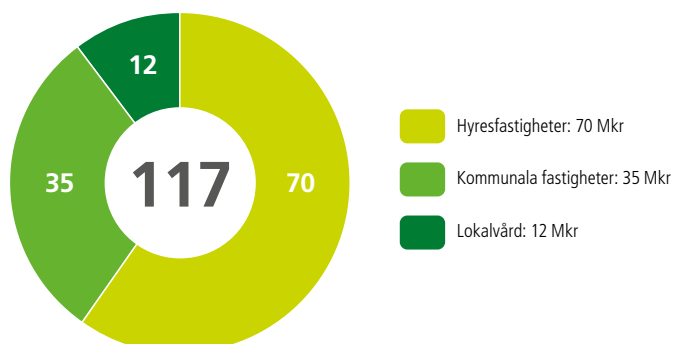
5. Resultat efter finansiella kostnader/justerat eget kapital

6. Resultat före finansiella kostnader/räntekostn och övriga finansiella kostnader

7. Finansiella kostnader delat med totala skulder (inkl uppskjuten skatteskuld, 22%)

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

I miljoner kronor



UR ÄGARDIREKTIVET

”Huvuduppgiften för Ramunderstaden AB är att verka för att Söderköpings kommun har ett utbud av attraktiva bostäder genom att producera och förvalta bostäder samt kompletterande lokaler. Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder och därigenom bidra till ökad livskvalitet, tillväxt och integration. För att stärka koncernens möjligheter att bygga, underhålla, förvalta och delta i kommunens utveckling ska bolaget:

- Beakta möjligheten att sälja delar av fastighetsbeståndet
- Öppna upp för alternativa boendeformer
- Utredda möjligheten att erbjuda lokal marknads- och byggherrekompens

Bolagets verksamheter ska drivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktig, hållbar grund.”

RAMUNDERSTADEN 2016

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.

Ramunderstaden har tre verksamhetsområden: egna fastigheter, den kommunala fastighetsförvaltningen och lokalvården. De två senare ingår i det kommunala uppdraget. I uppdraget ingår även ett samhällsansvar där vi bidrar till en hållbar utveckling. Det handlar om att bolaget tar 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 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.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN OCH MÅL

- Fastighet, med fastighetsförvaltning, det kommunala uppdraget och fastighetsprojekt
- Medarbetare
- Kunder
- Energi & Miljö
- Ekonomi

FLERA FRAMGÅNGAR INOM FASTIGHET

När det gäller fokusområde Fastighet har vi fått mycket höga värden i NKI-undersökningen som gjordes under året. Produktindex låg på 84% och serviceindex på 88,5%. Vårt mål fram till 2020 är att hålla oss på en nivå över 82% resp 88%. För fastighetsförvaltningen av den kommunala verksamheten ligger målet för serviceindex på minst 75% under 2017. 2016 blev resultatet 70,7%. Målet var också att ha en fastighetsportfölj med byggrätter på 100–150 lägenheter och vi uppnådde 80, varav 24 i Södra Eriksvik och 56 på Vikingavallen.

För lokalvården och bemanningen av mottagningskök som ingår i vårt kommunala uppdrag låg kvalitetsindex på 95,1%, vilket är mycket glädjande då det redan överskridit målet för 2017 som ligger på minst 85%.

ALLA MEDARBETARE SKA FÅ KOMPETENSUTVECKLING

Alla i företaget ska få någon form av kompetensutveckling varje år, antingen inom företaget eller utanför. Målet för korttidsfrånvaron ligger på 2,5% vilket inte uppnåddes 2016, då resultatet blev 3,1%. Vår ambition är att friskvårdsbidraget ska användas till minst 75% vilket vi glädjande nog uppnådde 2016.

ENERGIEFFEKTIVISERING OCH MILJÖFOKUS

Vi jobbar kontinuerligt med att effektivisera vår energianvändning. Målet till 2020 är att ha minskat såväl vårt koldioxidutsläpp som vår energianvändning med 10%. Under 2016 påbörjade Ramunderstaden sitt samarbete med SundaHus som ett första steg mot att minimera skadliga byggnadsmaterial i våra fastigheter.

GOD EKONOMI

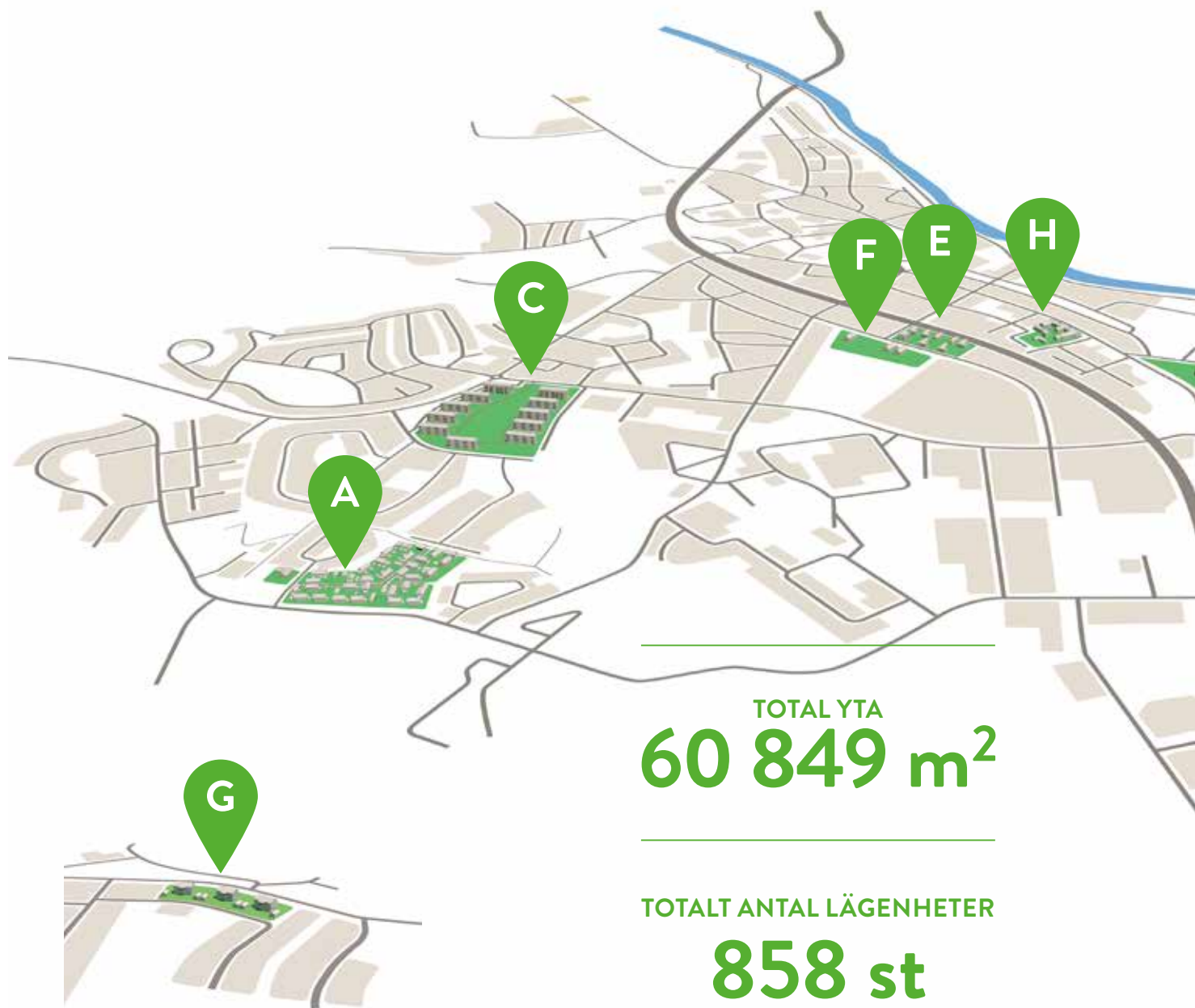
Att ha en god och sund ekonomi är viktigt för oss och vi har uppnått vårt direktavkastningsmål på minst 4%. Utfallet 2016 ligger på 4,4%.

NY HYRESGÄSTPOLICY

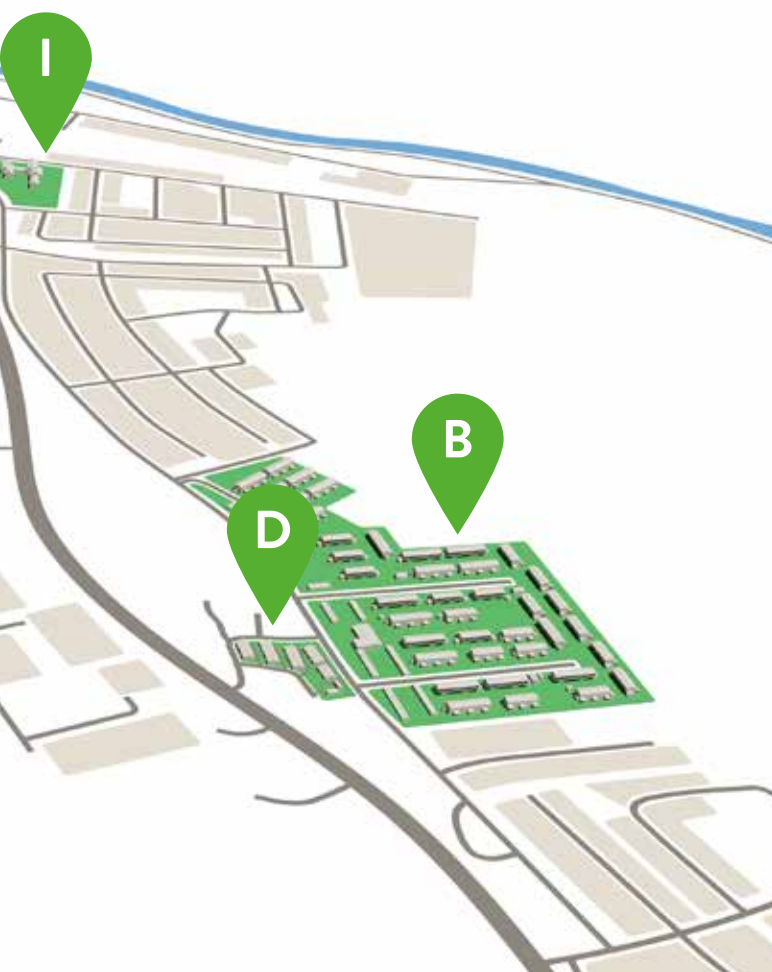
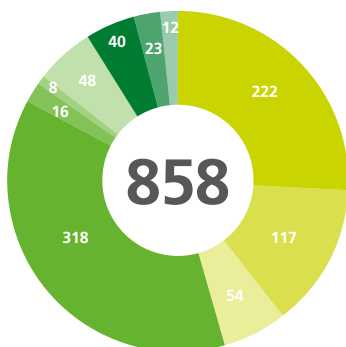
Vi har uppdaterat och förtydligat vår hyrespolicy. I grundkraven ingår bl a att den blivande hyresgästen ska ha fyllt 18 år och ha en bruttoinkomst på minst tre gånger hyran. Policyn i sin helhet går att läsa på ramunderstaden.se under "För hyresgäster".

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Ramunderstaden äger och förvaltar 858 av de 2086 hyresrätter (SCB) som finns i Söderköping. I siffran ingår även äldreboenden och trygghetsboenden, varav en del blockförhyrs av Söderköpings kommun. Under 2016 beslutades att ytterligare 35 lägenheter skulle ställas till kommunens förfogande, för att tillgodose det behov av lägenheter som behövs för de nyanlända som kommer till Söderköping. Totalt kommer kommunen att förhyra ca 10 procent av Ramunderstaden bostadsbestånd.



858 LÄGENHETER FÖRDELADE PER OMRÅDE



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
Ettapp 1
Yta: 2 640 m²
Antal lägenheter: 40

G ÖSTRA RYD
Yta: 830 m²
Antal lägenheter: 12

**H ASPGÅRDENS
VÅRDBOENDE**
Yta: 1 316 m²
Antal lägenheter: 23

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

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

VÅRA FASTIGHETER

Ramunderstaden ska 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. Genom ett varierat utbud av bostäder bidrar bolaget till ökad livskvalitet, tillväxt och integration.

Under 2016 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 70 miljoner kronor, varav 12,8 miljoner kronor var inköpta tjänster inom fastighetsförvaltning. Tjänsterna upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling.

ÖKAD NYPRODUKTIONSTAKT

Bostadsbristen har blivit mer påtaglig och diskuteras både på lokal och nationell nivå. En låg nybyggnadstakt under lång tid i kombination med ökad befolkning skapar ett stort behov av nya bostäder. För Ramunderstaden innebär det att vi går från att

haft ett mål om att tillskapa ca 20 nya lägenheter per år nu har påbörjat arbete för att öka takten till 40-50 lägenheter per år under de kommande fyra åren. För att klara detta pågår arbete med att få fram en buffert med byggrätter så att vi kontinuerligt kan starta nya projekt.

Under året har projektgruppen förstärkts med en projektledare och gruppen består nu av Stefan Karlsson, projektchef, Jennifer Klanghammar, projektledare och Erika Johansson, projektledare.



STORT INTRESSE FÖR VIKINGAVALLEN

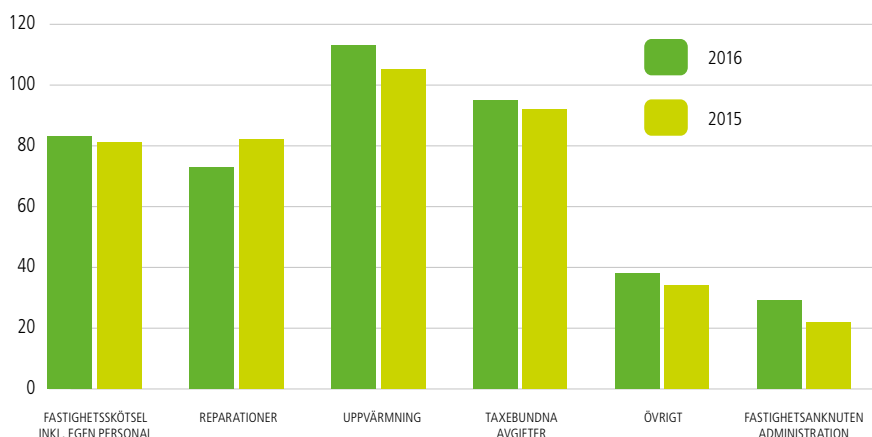
Det var stort intresse när vi bjöd in till visning av Vikingavallens första etapp den 19 mars med hundratals besökare. Vi fick in närmare 100 intresseanmälningar till de 40 nya lägenheterna. Lägenheterna är på 2-3 rum och kök och finns i storlekarna 60-72 kvadratmeter. I den första av de två etapperna byggde vi två fyravåningshus och ett tvåvåningshus. Samtliga hus har hiss.

Till visningen hade vi nästan två helt färdiga lägenheter att visa. Under tre timmar visade vi lägenheterna, svarade på frågor och tog emot intresseanmälningar. Vi deltog också både på Bomässan i Norrköping och på Bodagen i Söderköping. Det är tydligt att de nya lägenheterna mötte ett stort bostadsbehov. Vi ser fram emot att kunna sätta igång projektet att bygga etapp 2 då vi kommer att kunna erbjuda ytterligare 56 lägenheter på Vikingavallen i ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar.



DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år



PROJEKT FÄRDIGSTÄLLDA UNDER 2016:

- Vikingavallen etapp 1, Nyproduktion av 40 lägenheter

PROJEKTFÖRBEREDELSE UNDER 2016:

- Vikingavallen etapp 2, Nybyggnad av 56 lägenheter, Projektering

PROJEKT PÅ PLANERINGSSTADIUM:

- Södra Eriksvik, Detaljplan för ca 20 lägenheter i flerbostadshus
- Hjorten 3 och 5, detaljplan för utbyggnad av Ramunderstadens kontor

DJUNGELKULLEN INVIGDES AV DJUNGELDJUREN

Electric Banana Band med frontfigurerna Lasse Åberg, Klasse Möllberg och Janne Schaffer gästade Söderköping och passade även på att inviga Djungelkullen – en Sverige-unik djungellekplats vid Kullborg. Lördagen den 21 maj arrangerades *En dag för barnen* i Söderköping. Ett av de stora arrangemangen var en konsert i Brunnsparken med Electric Banana Band. För att göra dagen ännu mer speciell för barnen var det också premiär för en helt nybyggd djungellekplats vid Kullborg. Delar av idén kom från Lasse Åberg och passade utmärkt i Ramunderstadens planering. Konserten och invigningen av djungellekplatsen var öppna för alla och helt kostnadsfria. *En dag för barnen* arrangerades av Föreningen Stads kärnan och Ramunderstaden är en av huvudsponsorna.

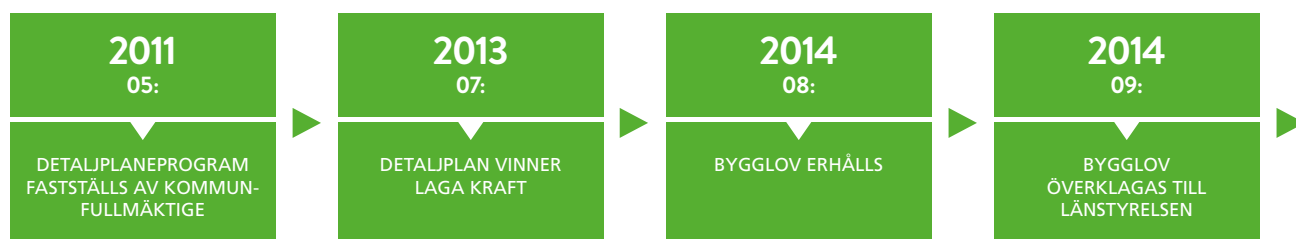
Ramunderstaden utlyste också en namntävling med inträde på Kolmårdens djurpark som vinst. Det vinnande namnförslaget var "Djungelkullen".



FRÅN SAFTKAFFE TILL VIKINGAVALLEN

De kom till Sverige fyra dagar innan julafton för åtta år sedan. Det var som en vanlig julhelg, förutom att de såg snö för första gången. Eller, som Julia säger, det var inte så mycket snö som slask. Möt familjen Huanuco Meza med Otto, Shirle, Julia, Daniela och den utflugna sonen Otto junior.

VIKINGAVALLEN TIDSAXEL:



”GEMENSKAPEN BETYDER JÄTTEMYCKET FÖR OSS”, SÄGER SHIRLE. ”DEN STORA SKILLNADEN MELLAN PERU OCH SVERIGE ÄR JUST DET SPONTANA. OM NÅGON FYLLER ÅR SÅ KOMMER VI ÖVER DIREKT OCH ÖVERRASKAR. VI FRÅGAR INTE. MEN HÄR KAN VI INTE GÖRA DET. INTE ÄN.”



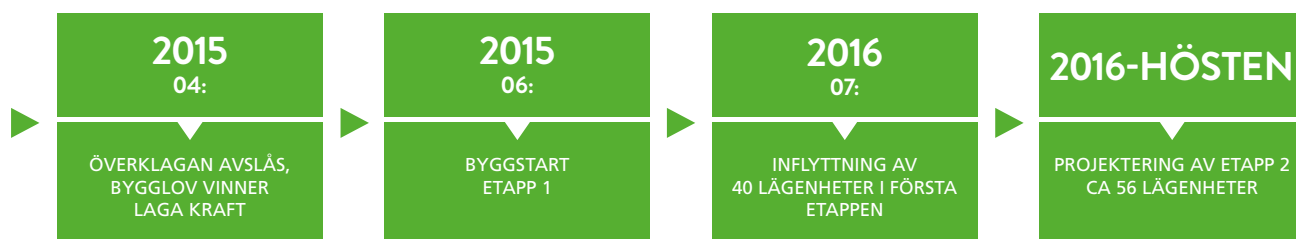
Innan familjen flyttade till Vikingavallen bodde de utanför Gusum. Pappa Otto minns hur han varje dag passerade förbi byggarbetsplatsen när han pluggade i Stockholm. Han såg hur husen växte fram men kunde inte förstå att de en dag skulle få bo där. ”Det var som en dröm när Ramunderstaden ringde och sa att lägenheten var vår”, säger han.

De hade letat en bostad länge, men fått samma svar överallt. ”Tyvärr, ni har plats nitton i kön. Tyvärr, ni har plats sjuttio.” Daniela var intagen till ekonomilinjén på Kunskapsgymnasiet i Norrköping medan Julia skulle läsa det andra året på en engelskspråkig gymnasieutbildning i Linköping. Pappa jobbade i Norrköping och mamma i Söderköping. Det fungerade inte längre att bo utanför Gusum, långt från kollektivtrafiken. Därför kände de verkligen som att lägenheten på Vikingavallen var drömmen som blev sann.

EN OSVENSK SVENSK FAMILJ

Daniela säger att de försöker anpassa sig så mycket som möjligt till det svenska samhället. Och visst ser lägenheten ut som vilken svensk lägenhet som helst. Dessutom har de lärt sig att dricka svenskt kaffe, istället för ”saftkaffe”. Saftkaffe är deras eget ord för det utspädda kaffet de var vana vid i Peru. Samtidigt vill de inte anpassa sig så mycket att de förlorar sin identitet, men det verkar det inte vara någon risk för.

Familjen älskar Sverige, Söderköping och sin nya lägenhet. De skrattar ofta och fyller i varandras meningar. Och de är väldigt tacksamma över gårdsfesten som några grannar fixade strax efter inflyttningen.



BÄSTA BETYGET TILL RAMUNDERSTADEN

Den senaste hyresgästundersökningen som vi gjorde med hjälp av Aktiv Bo gav oss fantastiskt bra betyg. Bland 250 fastighetsbolag låg vi bäst till i hela landet. Frågorna skickades till totalt 354 000 lägenheter i landet. Men även om vi fick bäst resultat, tänker vi inte slå oss till ro med det. Det finns alltid saker att förbättra och undersökningen hjälper oss att se vad vi ska lägga störst kraft på.

Vi skickar undersökningen till hälften av våra bostadsområden varje år. I år skickades den till Kullborg, Lantmannen, Stationsmästaren och Svedjevågen. Nästa år går den ut till övriga områden. Så när vi jämför resultatet från i år, jämför vi det med 2014.

– Nu pågår arbetet med att gå igenom alla svar med våra medarbetare och göra en åtgärdslista. När vi går in i detalj och tittar vad våra hyresgäster tycker är viktigt att förbättra, blir det enkelt för oss att satsa både tid, pengar och arbete på att lösa det, säger Thomas Angström.

NÅGRA INTRESSANTA RESULTAT

Överlag så trivs våra hyresgäster bra. Hela 96,2% av de tillfrågade säger att de trivs bra eller mycket bra i lägenheten. 2014 var siffran 93,1%. Vårt mål är förstås att de också ska trivas bra med oss som hyresvärd. Vi vill att den siffran ska ligga över 95% senast 2020. I år var den 93,7%, vilket är en ökning med 2,7 procentenheter (91%).

Serviceindex är ett mått på hur vi ligger till när det gäller att "ta kunden på allvar", upplevd "trygghet", att det är "rent och snyggt" i fastigheten och att en "får hjälp när det behövs". Här har vi också fått bättre resultat än 2014, 88,5% jämfört med 82,6%. Men vi ser också att det varierar mellan våra bostadsområden, vilket vi behöver titta närmare på.

Något hyresgästerna har reagerat på är att de inte alltid känner igen de entreprenörer vi anlitar. För deras trygghet har vi därför infört en id-skyld som entreprenörerna ska bära tillsammans med sin ordinarie ID06-bricka (branschens ID-system).

Det finns en del missnöje med hur det fungerar när någon har anmält ett fel eller kontaktar oss. Det är också något vi kommer att fokusera på så att vi kan säkerställa att alla får trevligt bemötande och tydliga besked.

FÖRBÄTTRINGAR I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

NKI-undersökningen ger underlag för de förbättringsåtgärder vi sätter in i våra bostadsområden och det är positivt att så många hyresgäster väljer att svara. Under året har vi genomfört en rad förbättringar och uppdateringar bl a tack vare de synpunkter som kommit in, men också som del av det planerade underhållet. Det har exempelvis handlat om nya trappräcken på Margaretagatan, låsbyten på Kullborg, nya uteplatser, cykelställ, nytt gräs och sandlåda i Alboga, nya kök och brandlarm vid Birkagården, ny belysning på Husby backe, uppfräschad tvättstuga på Hjortstigen och bättre miljörum på Husby backe.

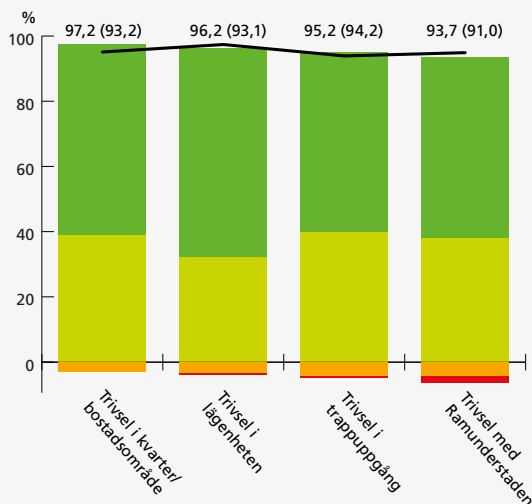
2014

ÅRETS SIFFROR JÄMFÖRS MED 2014, DÅ VI UNDERSÖKTE SAMMA OMRÅDEN.

2016

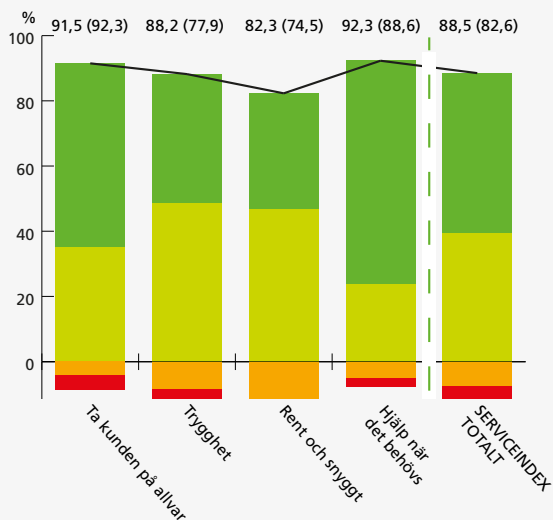
SVAREN KOMMER FRÅN KULLBORG, LANTMANNEN, STATIONSMÄSTAREN OCH SVEDJEVÅGEN.

OM TRIVSELN



Siffrorna över staplarna visar total nöjdhet.
2014 års värden inom parentes.

OM SERVICEN



Serviceindex Totalt är medelvärde av de fyra mätningarna kring servicen.

■ Mycket bra ■ Ganska bra ■ Inte så bra ■ Dåligt — 2014

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.

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 var att marknadsföra oss och kommunen som ett attraktivt boendevalternativ eftersom ungefär 4 000 personer dagligen arbetspendlar mellan Söderköping och Norrköping.

NOMINERADE TILL KUNDKRISTALLEN

Vi blev nominerade till Aktiv Bo's utmärkelse "Kundkristallen 2016" för "Högsta Serviceindex 2016" samt "Största lyft Serviceindex 2016". Kategorierna Högsta Serviceindex och Största lyft Serviceindex är indelade i tre storleksklasser. Det blev ingen vinst den här gången, men vi satsar givetvis på att ligga i topp även kommande år.

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 drygt 77 000 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 2016 ungefär 35 miljoner kronor, varav 5,4 miljoner kronor var planerat underhåll. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster för 10,7 miljoner kronor som upphandlades enligt Lagen om offentlig upphandling.

LOKALVÅRDEN

Ramunderstaden ansvarar också för lokalvården av ungefär 42 400 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 elva av kommunens förskolor. Under 2016 omsatte lokalvårdsuppdraget drygt 12 miljoner kronor.

LÖPANDE OCH 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 2016 utförde vi planerat underhåll på 5,4 miljoner kronor, jämfört med 6,3 miljoner kronor året innan.

OCH AKUT HJÄLP

I arbetet ingår även att göra akutsatser 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.

77 000

KVADRATMETER

35

MILJONER KRONOR

MYNDIGHETS- BESIKTNINGAR

Myndighetsbesiktningar är ett återkommande moment i varje fastighets liv och de görs utifrån bestämda tidsintervall. Exempel där myndighetsbesiktningar görs är hissar, ventilation, brandlarm, tryckkärl, elinstallationer, garageportar, lekplatser med mera. Besiktningarna ska göras med olika intervall, till exempel ska hissarna besiktigas varje år medan ventilationen kontrolleras med ett intervall som styrs av typen av ventilationssystem. Syftet med besiktningarna är att säkerställa en fungerande och trygg miljö för människorna som bor, vistas eller arbetar i huset. Vi följer naturligtvis de myndighetskrav som gäller och genomför regelbundna besiktningar för att hålla våra egna och kommunens fastigheter i gott skick.

INOM FÖLJANDE BESIKTNINGAR FINNS DET MYNDIGHETSKRAV (RAPPORTKRAV):

- Hissar
- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll
- Tryckkärl
- Sprinkleranläggning
- Anläggningar för kyla
- Portar

ANDRA OMRÅDEN MED MYNDIGHETSKRAV (EGENKONTROLLER):

- Brandskyddsarbete (SBA)
- Brandlarm (automatiskt)
- Utrymningsskyltning och nödljus
- El-revision
- Energideklaration
- Lekplatsutrustning



SOLÄNGEN – NY FÖRSKOLA MED FYRA AVDELNINGAR

Ramunderstaden har på uppdrag av kommunen uppfört en ny förskola vid Margaretagatan som stod färdig i november. Sammanlagt finns här plats för åttio barn. Hit flyttade barnen från Solrosens och Storängsparkens förskolor samtidigt som man kunde erbjuda nya barn plats.

NYTT LSS-BOENDE MED MILJÖFOKUS

Ett helt nytt LSS-boende med sex lägenheter är under byggnation på Alboga. Boendet ska vara inflyttningsklart under våren 2017 och har byggts enbart med material som är godkänt enligt SundaHus. Det nya boendet kommer också att ha hårda energikrav på sig, bl a planeras solpaneler på taket.

NYTT RENINGSVERK VID GÅRDEBY SKOLA

Avloppsanläggningen vid Gårdeby skola hade gjort sitt. Under året färdigställde vi en ny anläggning för att klara dagens krav på utsläppsvärden. Därmed har vi tagit ännu ett steg i en miljövänligare riktning.

DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år



PROJEKT I KORTHET

PROJEKT FÄRDIGSTÄLLDA UNDER 2016:

- Ombyggnad kommunhuset
- Tillbyggnad av entré till Storängsköket
- Kommunarkiv i Storängskökets källare
- Förskola i Tingshuset, 1 avdelning
- Solängens förskola, Nybyggnad av en förskola med fyra avdelningar
- Paviljonger Ramunderskolan, 3 klassrum med tillhörande entrér, wc och grupprum
- Paviljonger Skönberga förskola, evakueringsutrymmen för 2 avdelningar

PROJEKTFÖRBEREDELSE UNDER 2016:

- Ombyggnad Vårdcentralen, projektering inför ombyggnad av kontorslokaler ca 1100 m²
- Bergaskolan, projektering inför renovering och tillbyggnad

PROJEKT PÅBÖRJADE UNDER 2016:

- LSS inom kv Båden, Nybyggnad av LSS-boende om 6 lägenheter med tillhörande samvaro- och personalutrymmen
- Skönberga förskola, Totalrenovering
- Ramunderskolan, Ombyggnad i 5 etapper
- Bergaskolan, Rivning av Bergahallen och annex

PROJEKT PÅ PLANERINGSSTADIUM:

- Brobyskolan, Detaljplaneändring





NY FASTIGHETSCHEF

I december blev det klart med ny fastighetschef till Ramunderstaden. Vår tidigare fastighetschef Niklas Jensen slutade under hösten och Thomas Angström gick in som tf fastighetschef när tjänsten blev vakant. Efterträdare blev Jessica Ohlsson från Heimstaden i Katrineholm där hon var områdeschef med ansvar för 1500 bostäder och 100 lokaler.

UTOMHUSBIO UNDER STJÄRNORNA

Vi bjöd på utomhusbio under stjärnorna i augusti, ett populärt inslag där Söderköpingsborna kunde packa picknick-korgen, ta med sig en filt och se Star Wars – The Force Awakens vid Storängsallén 20.

VIKTIGASTE RESURSEN

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 arbetsplats-träffar. 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.

FRISKVÅRDSBIDRAG

Alla anställda har rätt till ett friskvårdsbidrag för massage och träning. De har även erbjudits att vara med på Söderköpings stadslopp. Varje onsdag efter jobbet spelar de som vill innebandy. Under året har också alla anställda erbjudits att delta i HALU (hälsa, arbetsmiljö och livsstil), en hälsoundersökning som genomfördes i höstas med påföljande konditionstest samt mätning av blodfetter, blodsocker, blodtryck m m.

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.



UNGDOMAR FICK SOMMARJOBB

Elva ungdomar fick sommarjobb hos Ramunderstaden för att hjälpa till att hålla rent och snyggt i våra bostadsområden, rensa ogräs, klippa buskar och hålla ordning.

NY WEBBPLATS

Under våren lanserade vi en ny webbplats. Allt innehåll från den förra webbsidan finns kvar men den nya är också anpassad så att den även fungerar i mobil och surfplatta. De flesta som är i kontakt med oss söker antingen en lägenhet eller vill göra en felanmälan. Därför har vi valt att skapa en tydlig sida och att just lyfta den information som de flesta är ute efter.

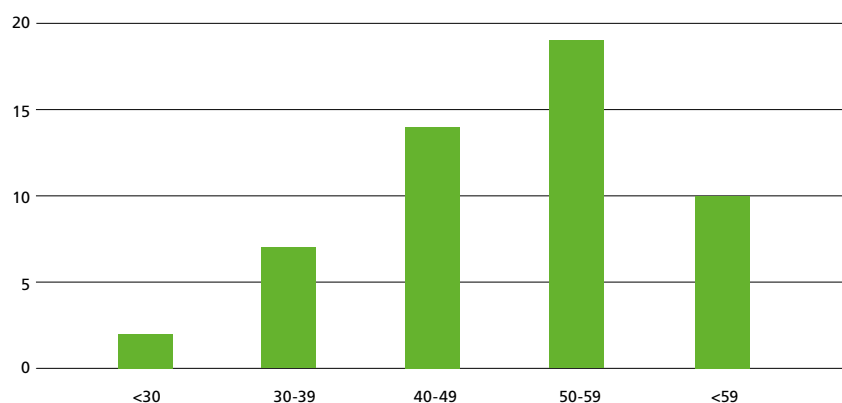
LOKALVÅRDEN SKAPAR TRIVSEL

De är 35 personer som mer eller mindre jobbar i det tysta. Som städar dag ut och dag in, året runt på 52 olika platser i kommunen. Även på jullov, sportlov, sommar- och höstlov. I alla kommunens lokaler, kontor såväl som i skolor, förskola och allmänna ytor på olika slags serviceboenden. De gör inte mycket väsen av sig, men de ser till att barn och vuxna har en trivsamt miljö.



ÅLDERSSAMMÄTTNING 2016

52 fast anställda





KOMMER DU REDAN?

Det får våra fastighetsvärdar ofta höra när de kommer efter en felanmälan. Normalt är de ju i närheten och kan snabbt rycka ut, eller så bedömer de att det är bråttom av andra anledningar. Alla felanmälningar som görs på telefon eller via webben, registreras och prioriteras utifrån hur brådskande ärendet är.

Våra fastighetsvärdar ansvarar för ett eller ett par bostadsområden och det är alltid de som kommer när hyresgästen gjort en felanmälan. De är alltid igenkända av våra hyresgäster, vilket är en stor fördel när de arbetar i någon annans hem. Det är en trygghet för många. Några fastighetsvärdar har också ansvar för de kommunala fastigheter som vi förvaltar. Totalt är de tio fastighetsvärdar/fastighets tekniker. Dessutom har vi egen målare och snickare.

– Kommunikationen är jätteviktig, säger Magnus Karlsson som ansvarar för Alboga förskola, Skogs-

hem, Stationsmästaren och vissa kommunala fastigheter. Vi är ju ute i områdena hela tiden och om det händer något som berör många och är akut, då måste vi ju agera direkt. Om varmvattnet eller värmen slutar fungera i de kommunala fastigheterna, är det viktigt att vi är snabba, så att verksamheterna ska kunna fortsätta att fungera.

BOBUTIKEN TAR EMOT ALLA FELANMÄLNINGAR

När man gör en felanmälan går den via Bobutiken till respektive fastighetsvärd. När ärendet kommer fram, gör fastighetsvärden en bedömning av hur det

ska hanteras. För att vi inte ska missa något, vill vi att alla felanmälningar görs på detta sätt.

– Ibland får vi frågan direkt av hyresgäster vi möter, men då brukar jag säga att vi behöver få in det i systemet så att vi gör saker i rätt ordning. Annars skulle de ju tro att vi inte gjorde något på dagarna, skojar Pia Karlsson, som ansvarar för Kullborg och Vikingavallen.

Händer det något akut i våra bostadsområden så publiceras det ut på webbsidan. Alla får även informationen internt, så de kan svara på frågor från våra hyresgäster. Det händer också att bovärdarna lägger ett meddelande i brevlådorna hos de hyresgäster som berörs.

KREATIVA PROBLEMLÖSARE

På morgonen brukar fastighetsvärdarna rondera i sina områden och se om det är något som behöver åtgärdas ute. Vår policy är att inte gå in i en lägenhet under morgontimmarna, utan att ha en dialog med hyresgästen. Därefter kontrollerar fastighetsvärdarna vilka ärenden som kommit in via sina telefoner. Behöver de gå in i en lägenhet där ingen är hemma, frågar de alltid om det är OK med hyresgästen. Ibland kan det ju ta lite tid att åtgärda ett fel om något behöver lagas eller ersättas. Ibland kan felet avhjälpas direkt.

Det bästa med jobbet är att det är så omväxlande, tycker både Pia och Magnus.

– Man vet inte från dag till dag vad som kommer att hända och så är det så bra sammanhållning med kollegorna.

– Vi får ofta vara problemlösare och hitta alternativa lösningar, säger Pia. Ibland går jag och klurar ett tag, men ofta frågar vi varandra. Vi hjälps åt väldigt mycket och täcker upp för varandra om det är körigt eller om någon blir sjuk.



FELANMÄLAN

Det är enkelt att anmäla fel till oss. På vår webbplats finns ett formulär att fylla i där man anger bostadsområde och typ av fel. Har man inte tillgång till internet, får man naturligtvis också ringa. Varje felanmälning lotsas via Bobutiken till våra fastighetsvärdar.

UPPDATERAD SPONSRINGSPOLICY

Vi har uppdaterat och förtydligat vår sponsringpolicy. Med den vill vi bidra till ett aktivt, vitalt och jämställt samhälle. Utgångspunkten är att aktiviteterna, organisationerna eller föreningarna som vi sponsrar har en lokal koppling till Söderköpings kommun och/eller våra bostadsområden. Mervärden ska skapas för de som bor hos Ramunderstaden, och då framförallt barn och ungdomar. Under året har vi sponsrat föreningen Missing People, Söderköpings gästbud, Söderköpings IK, Söderköpings innebandyklubb, Söderköpings ryttarsällskap samt En dag för barnen.

ÅRETS STIPENDIATER

Ramunderstaden delar årligen ut stipendier till Årets studieraket. Det går till en elev som under året, oavsett slutbetyg, har satsat på skolan och märkbart förbättrat sina studieresultat. 2016 gick stipendierna till Angelica Frank, Lärning 13 och Joel Larsson, NA 13, båda på Nyströmska skolan och till Elias Weflö, Ramunderskolan. Eleverna fick 1000 kronor vardera.

ENERGI OCH HÅLLBARHET

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.

– När det gäller hållbarhet i byggprocessen handlar det om robusta konstruktionslösningar, minimalt underhåll och att bygga bort risker, säger Stefan Karlsson, projektchef. Ett hus måste leva sin fulla livslängd. Om vi måste totalrenovera ett hus redan efter halva dess livslängd är det inte hållbart.

VI BYGGER SUNDAHUS

Under 2016 påbörjade Ramunderstaden sitt samarbete med SundaHus som ett första steg mot att minimera skadliga byggnadsmaterial i våra fastigheter. SundaHus är en materialdatabas där byggmaterial bedöms efter sin miljöpåverkan. Produkter bedöms och klassificeras sedan efter vilken påverkan de har på miljö och människor vid tillverkning, montage och under sin livstid i våra hus.

SundaHus klassar produkter i fem kategorier där Ramunderstaden strävar efter att använda material som tillhör de två bästa klassningarna. Samtliga inbyggda material registreras i databasen så att det finns en spårbarhet för framtiden. SundaHus används både i de egna och de kommunala projekten och omfattar såväl nyproduktion som ombyggnader och renoveringar.



ENKLARE SOPHANTERING OCH FRÄSCHARE TVÄTTSTUGA

Med färgade lock och tydliga informationstavlor på väggarna har Ramunderstaden nu gjort det enklare att hitta rätt soptunna för hyresgästerna i Husby Backe. På Hjortstigen har vi rustat upp tvättstugan med nya maskiner och effektivare ventilation som regleras utifrån fuktnivån i tvättstugan. Det här är åtgärder som ingår i vårt arbete med energieffektivisering samtidigt som det ger ett mervärde till våra hyresgäster. Fler tvättstugor är inplanerade under 2017.

”HÅLLBARHET HANDLAR OM ROBUSTA KONSTRUKTIONS-
LÖSNINGAR, MINIMALT
UNDERHÅLL OCH ATT BYGGA
BORT RISKER”, SÄGER STEFAN
KARLSSON, PROJEKTCHEF.





Ramunderstaden AB har en styrelse vars övergripande uppgift är att gentemot ägaren, Söderköpings kommun, ansvara för att verksamhet och ekonomi bedrivs inom affärsplanen och dess tre verksamhetsdelar: det egna hyresbeståndet, förvaltningen av kommunens fastigheter samt lokalvårdsenheten. Styrelsen anger innehållet i verksamheten, inte hur det ska utföras. Där är det medarbetarna som kommer in som värdefull resurs.

Styrelsen är sju personer med olika erfarenheter och kompetenser, men med det gemensamma intresset att utveckla Ramunderstaden till att bli ännu bättre som hyresvärd för hyresgästerna och förvaltare av kommunens fastigheter. Styrelsearbetet förutsätter hela tiden intresse, engagemang och kompetensutveckling inom bostads- och fastighetsförvaltning, ekonomi och allt nytt som händer i omvärlden. Vi vill vara en styrelse i framkant där ledamöternas intresse och engagemang ska tas tillvara för att utveckla bolagets verksamheter. Under året har vi bl a varit på studiebesök i Alingsås för att öka kunskapen kring energieffektivisering både i befintliga fastigheter och för kommande nyproduktion.

Vi gläder oss åt att hyresgästerna ger företaget höga betyg i kundundersökningen 2016. Något som förpliktigar för framtiden, styrelsen känner härvid god

tilltro till våra medarbetares intresse, engagemang och förmågor.

Under året har Vikingavallen, etapp 1, färdigställt och de 40 lägenheterna hyrts ut. Nya utmaningar har framför oss är: satsningar på fortsatt nyproduktion av bostäder på Vikingavallen med 56 lägenheter i etapp 2, program för underhåll på Husby Backe som påbörjas 2017 och flera nybyggnadsprojekt 2017. Vidare har vi spännande uppdrag åt kommunen med projekt inom förskola, skola, LSS boende och äldreomsorg m fl, både vad gäller om- och nybyggnad.

För att utveckla samarbeten utifrån det kommunala uppdraget har vi under året haft två ägarmöten (enligt förvaltningsavtalet med Söderköpings kommun). Det är ett bra forum för strategisk kommunikation men även kring dagsaktuella och kommande uppdrag, innehåll och finslipning av rutiner för arbetet.

Vi har under året sett en tillfredställande ekonomisk utveckling inom Ramunderstaden AB.

Kjell Eriksson
styrelseordförande Ramunderstaden



STYRELSE

Kjell Eriksson, ordförande 2015-2016

Lars-Göran Lindblom, ordförande sedan 2017

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

Nina Gad-Burgman, ledamot sedan 2011

Thomas Angström, vd sedan 2015

Ingegerd Wetterlind, 2:e vice ordförande sedan 2015

Bengt-Ove Karlsson, ledamot sedan 2011

Lars Andersson, ledamot sedan 2015

Frånvarande: Ingemar Andersson, ledamot sedan 2015



FÖRETAGSLEDNING

Stefan Karlsson, projektchef sedan 2015
Jessica Ohlsson, fastighetschef sedan 2017
Caroline Ring, ekonomichef sedan 2009
Yvonne Lindqvist, lokalvårdschef sedan 2011
Thomas Angström, vd sedan 2015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, Box 78, 614 22 Söderköping, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

DETTA ÄR RAMUNDERSTADEN

Ramunderstaden AB grundades 1992 och var innan dess en kommunal fastighetsstiftelse och är i dag 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 anpassat 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 858 (818) lägenheter om 60 849 (58 209) kvadratmeter och 22 (22) lokaler om 7 411 (7 461) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 2 bostäder (0) lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 534 087 (457 390) kronor. Under 2016 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 8,2 Mkr (8).

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

Förvaltning och utveckling av 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 77 412 (75 776) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift, underhåll och projektledning. Under 2016 utförde vi inom det kommunala uppdraget fastighetsunderhåll för 5,4 (6,3) Mkr. Under 2016 har Ramunderstaden även hanterat kommunens taxebundna kostnader, vilket föranlett att övriga förvaltningsintäkter ökat med 7,8 Mkr samt att driftskostnaderna ökat med samma belopp.

Lokalvård

Av bolagets personal finns 31 (32) fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på cirka 42 400 kvadratmeter, där ytorna städas utifrån avtalad nivå. För att värna om miljön använder vi miljömärkta rengörings-

medel och gör kontinuerliga förbättringar av arbetsmetoder och städrutiner. Utöver lokalvården har vi också kombinationstjänster som också innefattar bemanning av mottagningskök i 11 förskolor.

ÅRETS RESULTAT

Hela företaget

Intäkterna uppgick 2016 till 117 Mkr (102). Fastighetskostnaderna uppgick under 2016 till 82,3 Mkr (70,2), varav drift och underhållskostnader utgjorde 76,5 Mkr (65,3), fastighetsskatt 1,3 Mkr (1,3) och fastighetsanknuten administration 4,5 Mkr (3,6). Driftöverskottet uppgick till 35 Mkr (32,3), motsvarande en överskottsgrad om 29,8 procent (31,5). Kostnader för central administration uppgick till 5,2 Mkr (4,1) och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 120 Mkr (22,2), varav de 40 nyproducerade lägenheterna på Vikingavallen står för 71 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 18,7 Mkr (17,9). Finansnettot uppgick till 5,4 Mkr (6,7). Aktuell skattekostnad för 2016 uppgick till 2,4 Mkr (2,9). Årets resultat efter skatt uppgick till 7,3 Mkr (5,7).

Egna fastigheter

Hyresintäkterna uppgick 2016 till 70,9 Mkr (66,9) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 99,5 procent (99). Fastighetskostnaderna uppgick under 2016 till 39,3 Mkr (37,1), varav drift och underhållskostnader utgjorde 36 Mkr (34,3), fastighetsskatt 1,3 Mkr (1,3) och fastighetsanknuten administration 2 Mkr (1,5). Driftöverskottet uppgick till 32,9 Mkr (30,6), motsvarande en överskottsgrad om 45,6 procent (45,2). Kostnader för central administration uppgick till 3,4 Mkr (2,7) och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 120 Mkr (22,2). Rörelseresultatet uppgick till 18,6 Mkr (17,9). Finansnettot uppgick till 5,4 Mkr (6,7). Aktuell skattekostnad för 2016 uppgick till 2,4 Mkr (2,9). Årets resultat efter skatt uppgick till 7,3 Mkr (5,7).

Resultatet från de förvaltade fastigheterna och lokalvårdsuppdraget periodiseras över åren. Förvaltningsuppdraget och lokalvårdsuppdraget visar ett balanserat överskott. Enligt vårt nya ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 4 procent under 2016 – 2019 på egna fastigheter. Direktavkastningen under 2016 uppgår till 4,5 (4,4) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,5 (18,4) procent.

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	43 153 662	5 658 875	61 671 285
Omräkningsdifferens			5 658 875	-5 658 875	
Utdelning			-142 000		-142 000
Årets resultat				7 340 981	7 340 981
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	48 670 537	7 340 981	68 870 266

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	48 670 537 kr
Årets resultat	7 340 981 kr
	56 011 518 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas	121 000 kr
att i ny räkning överföra	55 890 518 kr

MARKNAD OCH HYROR

Efterfrågan på nya bostäder fortsätter att vara stor i Norrköping och trots att en mer omfattande nyproduktion tagit fart under 2016, så påverkar det oss fortfarande i Söderköping. I Söderköping har vi fortsatt låga vakanser och ett högt tryck på uthyrningssidan, vilket gör att vi har ambitionen att öka vår nyproduktionstakt från 15–20 lägenheter per år till 40–50 bostäder per år. Under 2016 färdigställde vi 40 (1) nya hyreslägenheter som alla var uthyrda innan inflyttning. Omflyttningen är fortsatt låg 11 (14) procent. Hyreshöjningen för 2016, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 0,79 (1,3) procent.

MILJÖ

Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För Ramunderstaden som fastighetsbolag 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 och utredas och utgöra en del av beslutsunderlaget. Ramunderstaden har i sin nya affärsplan ett fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen ska följas upp och omarbetas om så erfordras. Åtgärder ska vidtas för att minska miljöpåverkan där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

PERSONAL

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 47 (46). Den totala medelåldern är 49 (48) år – 50 (48) år för män och 49 (48) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 8,6 procent (9,8) och andelen långtidssjukskrivna är 5,5 procent (6,8).

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 enskilde 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 nyanställning av medarbetare. Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande bolag som Ramunderstaden är de människor som arbetar i organisationen och därför är livsstil och hälsa prioriterade områden.

RAMUNDERSTADENS STYRELSE

Ramunderstadens styrelse utses av kommunfullmäktige i Söderköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Styrelsen har haft följande sammansättning under 2016:

Ordförande Kjell Eriksson, 1:e vice ordförande Dag Hermlin, 2:e 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 inom hyres-, fastighets- och kreditmarknad.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

REVISORER

Susanne Lindberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young samt suppleant Helena Patriksson. Leksmanarevisorer utsedda av kommunfullmäktige: Lars Wallberg, Rainer Lindqvist och Björn Amnéus, som avgick 20161207 och ersätts med John-Olof Lindqvist fr o m 20170208.

FRAMTIDEN

Under hösten 2016 har vår affärsplan uppdaterats avseende våra fem fokusområden och till dessa kopplade mätbara mål. Bolaget har som ambition att producera minst 40–50 bostäder per år. I det nya ägardirektivet som är antaget under 2015, framgår att bolaget också har möjlighet att uppföra bostäder i andra upplåtelseformer än hyresrätt.

Efterfrågan på bostäder i Söderköping fortsätter att vara hög, vilket också har visat sig i att alla 40 nyproducerade lägenheter på Vikingavallen var uthyrda vid inflyttningen 1 juli. Återstår att producera resterande 56 lägenheter i etapp 2 och även till den etappen finns ett stort intresse dokumenterat.

Under 2016 har ett antal utredningar presenterats i det kommunala uppdraget till kommunstyrelsen. Bland annat har en ombyggnation av kommunhuset utförts, en ny förskola, Solängens förskola, med 4 avdelningar färdigställdt samt ett nytt LSS boende startats upp, vilket kommer att vara klart under våren 2017. En omfattande ombyggnad av Skönberga förskola har påbörjats och kommer att vara färdig under våren 2017. Ramunderskolan genomgår också en omfattande ombyggnad och kommer att vara klar hösten 2017. Ett omfattande om- till- och nybyggnadsprojekt som avser Broby- och Bergaskolan, där projekteringen startats upp under innevarande år.

Under året har det rekryterats en ny fastighetschef och ytterligare en projektledare.

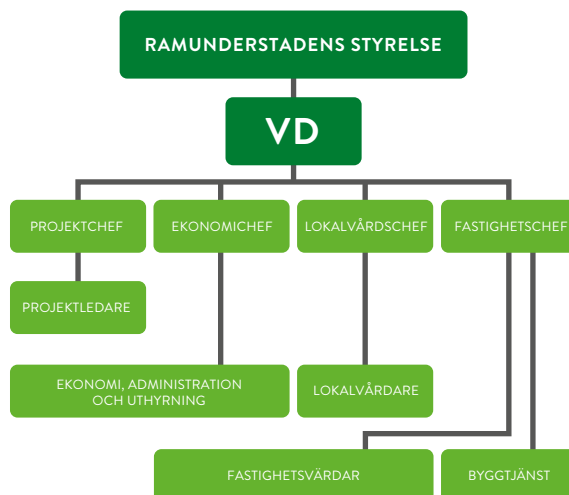
OMVÄRLDEN OCH SVERIGE

Räntorna har varit fortsatt låga under 2016 och det ser fortfarande ut som om de nuvarande nivåerna även kommer att gälla under 2017. Den räntehöjning som vi ser komma framför oss, ser vi nu först under första kvartalet 2018. Vad som kommer att hända i den amerikanska ekonomin är svårt att sia om, men som det ser ut nu, är prognosen att Federal Reserve kommer att höja styrräntan med 25 räntepunkter per år. En av de viktigaste drivkrafterna för tillväxten i Sverige kommer förmodligen att vara den privata

konsumtionen. Arbetslösheten verkar ha bottnat och kommer förmodligen att öka något efter det senaste årets höga immigration, parat med dålig integration som pekar på en växande obalans mellan kompetensen på arbetsmarknaden och vad som egentligen efterfrågas av de som rekryterar arbetskraft. När det gäller den svenska inflationen tror man att inflationsmålet 2 procent kommer att nås först under 2018. Även under 2016 ökade fastighetsrelaterade kostnader mer än inflationen.

ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2016 har ledningsgruppen bestått av ekonomichef Caroline Ring, lokalvårdschef Yvonne Lindqvist, projektchef Stefan Karlsson samt vd Thomas Angström. I jämförelser med SABO:s nyckeltal för övriga riket har vi en rationell och effektiv organisation. För hantverkstjänster arbetar vi med ramavtal som löpte ut under 2016, vilket gjorde att en ny upphandling genomfördes och nya eller nygamla entreprenörer är nu upphandlade.



KÄNSLIGHETSANALYS

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

FAKTORER	FÖRÄNDRING	TKR
Hysesförändring bostäder	+ - 1 %	606
Vakansgrad bostäder	+ - 10 lgh	706
Ränteförändring fastighetslån	+ - 1 %	545
Taxebundna kostnader	+ - 1 %	144

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	69 797 892	65 737 837
Övriga förvaltningsintäkter	2	47 449 320	36 757 913
Summa nettoomsättning		117 247 212	102 495 750
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	3	-67 404 484	-54 742 528
Underhåll	4	-13 577 183	-14 212 496
Fastighetsskatt		-1 294 191	-1 258 773
Driftnetto		34 971 354	32 281 953
Avskrivningar	5	-11 141 244	-10 117 872
Övriga rörelsekostnader	6	0	-123 879
Bruttoresultat		23 830 110	22 040 202
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	7	-5 165 295	-4 110 080
Rörelseresultat		18 664 815	17 930 122
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	8	93 203	104 978
Finansiella kostnader	9	-5 494 181	-6 838 532
Resultat efter finansiella kostnader		13 263 837	11 196 568
Bokslutsdispositioner	21	-3 500 000	-2 600 000
Skatt	10	-2 422 856	-2 937 693
ÅRETS VINST		7 340 981	5 658 875

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	16-12-31	15-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	379 367 786	320 864 111
Inventarier och maskiner	12	1 806 552	1 521 278
Pågående ny- och ombyggnader	13	457 324	36 910 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	210 820	210 820
Långfristiga fordringar	15	106 635	92 668
		381 949 117	359 599 776
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		232 469	149 902
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		117 412	189 024
Fordringar Söderköpings kommun	16	3 803 221	7 501 184
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	17	27 794 616	40 541 260
Övriga fordringar		65 820	196 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	250 950	262 199
Kassa och bank		200	15 938
		32 264 688	48 856 173
SUMMA TILLGÅNGAR		414 213 805	408 455 949
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	9 000 000	9 000 000
Reservfond		3 858 747	3 858 747
		12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		48 670 537	43 153 662
Årets resultat		7 340 981	5 658 875
	20	56 011 518	48 812 537
Summa eget kapital		68 870 266	61 671 285
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	12 382 000	8 882 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	11	8 338 191	8 338 191
		20 720 191	17 220 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		2 280 119	2 321 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	280 000 000	280 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 680 381	10 776 048
Skulder Söderköpings kommun	23	15 426 304	23 285 548
Skatteskuld		2 329 942	1 169 740
Övriga kortfristiga skulder		756 491	3 531 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 150 111	8 480 566
		42 343 229	47 243 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 213 805	408 455 949
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar i eget förvar		59 056 000	59 056 000
Eventualförpliktelser - Fastigo		299 279	310 523

KASSAFLÖDESANALYS

kr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 664 815	17 930 122
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	500	
Avskrivningar och nedskrivningar	11 141 244	10 117 872
Förlust vid försäljning av inventarier		123 879
Utrangeringar (komponenter)		0
	29 806 559	28 171 873
Erhållen ränta	32 976	32 334
Erlagd ränta	-5 494 181	-6 838 532
Erhållen utdelning	60 227	72 644
Betald inkomstskatt	-2 463 876	-1 835 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 941 705	19 602 622
Förändring av rörelsekapital		
Förändring varulager	-82 566	-12 063
Förändring av fordringar	16 658 313	-22 865 523
Förändring av kortfristiga skulder	-4 900 105	10 454 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 617 347	7 179 245
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 476 618	-37 281 519
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-500	306 000
Omklassifiering av pågående anläggningar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 477 118	-36 975 519
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya lån		30 000 000
Förändring av långfristiga fordringar	-13 967	48 211
Utbetald utdelning	-142 000	-236 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 967	29 812 211
Årets kassaflöde	-15 738	15 938
Likvida medel vid årets början	15 938	0
Likvida medel vid årets slut	200	15 938
Likvida medel på underkonto i Swedbank	27 794 616	40 541 260
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)	35 000 000	35 000 000
Disponibla medel	62 794 816	75 557 197

RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Städ		Elimineringar	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING										
Hyresintäkter	69 797 892	65 737 837	70 915 896	66 855 837					-1 118 004	-1 118 000
Övriga förvaltningsintäkter	40 648 459	30 696 681	1 311 073	796 328	27 316 988	19 089 146	12 968 458	12 152 242	-948 060	-1 341 035
Reparation och underhåll Kommun	10 325 000	9 000 000			10 325 000	9 000 000				
Balanserade medel	-3 524 138	-2 938 768			-2 919 609	-2 602 812	-604 530	-335 956		
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	117 247 212	102 495 750	72 226 969	67 652 165	34 722 379	25 486 335	12 363 928	11 816 286		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-67 404 484	-54 742 528	-29 850 466	-27 853 545	-26 664 478	-16 935 781	-11 837 600	-11 294 237	948 060	1 341 035
Underhåll	-13 577 183	-14 212 496	-8 173 363	-7 960 683	-5 403 820	-6 251 813				
Fastighetsskatt	-1 294 191	-1 258 773	-1 294 191	-1 258 773						
Driftnetto	34 971 354	32 281 953	32 908 949	30 579 164	2 654 082	2 298 741	526 328	522 049		
Avskrivningar	-11 141 244	-10 117 872	-10 858 198	-9 876 329	-226 848	-179 223	-56 198	-62 320		
Övriga rörelsekostnader (utrangeringar)	0	-123 879		-53 004		-68 641		-2 234		
BRUTTORESULTAT	23 830 110	22 040 202	22 050 751	20 649 831	2 427 234	2 050 877	470 130	457 495		
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-5 165 295	-4 110 080	-3 411 863	-2 745 508	-2 406 833	-2 030 477	-464 603	-452 095	1 118 004	1 118 000
Resultat vid försäljning av fastighet	0	0								
RÖRELSERESULTAT	18 664 815	17 930 122	18 638 888	17 904 322	20 400	20 400	5 527	5 400		
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	93 203	104 978	119 003	130 778					-25 800	-25 800
Finansiella kostnader	-5 494 181	-6 838 532	-5 494 054	-6 838 532	-20 400	-20 400	-5 527	-5 400	25 800	25 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	13 263 837	11 196 568	13 263 837	11 196 568	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-3 500 000	-2 600 000	-3 500 000	-2 600 000						
Skatt	-2 422 856	-2 937 693	-2 422 856	-2 937 693						
ÅRETS VINST	7 340 981	5 658 875	7 340 981	5 658 875						

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 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3. Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och förvaltningersättning. 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, utrangeras 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%
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%
Kökinredning	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	2016	2015
Bostäder brutto	59 389 426	56 976 293
Outhyrt	-594 626	-418 517
Kvarboenderabatter	0	-257 000
Hyresrabatter m m	-1 212	-15 644
Summa bostäder	58 793 588	56 285 132
Lokaler brutto	9 399 828	9 016 193
Outhyrt	-52 553	-57 800
Hyresrabatter m m	-14 307	-1 114 908
Summa lokaler	9 332 968	7 843 485
Övrigt	1 671 336	1 609 220
Summa hyresintäkter	69 797 892	65 737 837

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

HYRESINTÄKTER	Antal kontrakt	Bedömt kontraktsvärde 2017	Andel av värdet
Lokalhyreskontraktens löptider			
2017	9	4 388 487	5,2%
2018	3	3 118 364	3,7%
2019	2	251 752	0,3%
2020	5	12 315 782	14,6%
Summa lokaler	19	20 074 385	23,9%
Vakanta lokaler	0	0	0,0%
Egna verksamhetslokaler	3	1 118 004	1,3%
Bostäder	858	60 956 810	72,5%
P-plats och garage	791	1 668 000	2,0%
Källarlokal	75	309 700	0,4%
Total	1746	84 126 899	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 (ingår i bostäder)

Not 2

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2016	2015
Förvaltningsersättning	47 836 545	37 600 000
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-3 524 138	-2 938 768
Försäljning av tjänster, material m m	2 546 232	1 378 429
Aktiverat arbete	214 545	63 325
Återvunna kundförluster	45 937	28 414
Övriga sidointäkter	330 199	626 513
Summa övriga förvaltningsintäkter	47 449 320	36 757 913

Not 3

DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetsskötsel	-19 411 104	-18 502 715
Reparationer	-9 396 470	-9 603 193
Vatten	-4 665 391	-3 259 373
Fastighetsel	-7 936 390	-2 702 221
Uppvärmning	-15 332 791	-12 272 288
Sophämtning	-1 943 686	-1 224 707
Övriga driftkostnader inkl fastighetsanknuten administration	-8 718 653	-7 178 032
Summa driftkostnader	-67 404 484	-54 742 528

Not 4

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2016	2015
Lägenhetsunderhåll	-2 717 140	-4 130 438
Lokalanderhåll	-4 044 163	-3 394 722
Fastighetsunderhåll	-6 815 880	-6 687 336
Summa underhållskostnader	-13 577 183	-14 212 496

Not 5

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2016	2015
Byggnader	-10 487 030	-9 629 778
Inventarier och maskiner	-654 214	-488 094
Summa avskrivningar	-11 141 244	-10 117 872

Not 6

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2016	2015
Utrangering utbytta komponenter	0	0
Förlust avyttring maskiner/inventarier	0	-123 879

Not 7

CENTRAL ADMINISTRATIONS OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2016	2015
I central administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse, Vd och ekonomichef		
Personal och övriga kostnader	-5 165 295	-4 110 080
I central administration ingår ersättning till Ernst & Young		
revision	-105 226	-102 039
övriga konsultuppdrag	-23 174	-42 956

Not 8

FINANSIELLA INTÄKTER	2016	2015
Ränteutgifter	32 976	32 334
Utdelningar	60 227	72 644
Summa finansiella intäkter	93 203	104 978

Not 9

FINANSIELLA KOSTNADER	2016	2015
Räntekostnader på fastighetslån	-4 363 197	-5 996 584
Övriga finansiella kostnader	-1 130 984	-841 948
Summa finansiella kostnader	-5 494 181	-6 838 532

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2016-12-31: 2,3 år (2015-12-31: 2,3 år)

Not 10

SKATT SOM BELASTAT ÅRETS RESULTAT	2016	2015
Aktuell skatt	2 463 876	1 793 539
Justering avseende tidigare år	0	42 158
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-41 020	1 101 996
	2 422 856	2 937 693
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	9 763 837	8 596 568
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	2 148 044	1 891 245
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	83 685	63 826
Ej skattepliktiga intäkter	-556	-444
Övrig skattepliktig intäkt	188 686	0
Övriga justeringar föregående år	2 997	983 067
Redovisad skatt	2 422 856	2 937 693
Effektiv skattesats	24,8%	34,2%

Not 11

BYGGNADER OCH MARK	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	482 060 738	481 890 521
Nyanskaffningar under året	68 990 704	170 217
Försäljningar under året	0	0
Avyttringar (utrangeringar)	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 051 443	482 060 738
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-159 196 627	-149 566 849
Försäljningar under året	0	0
Avyttringar (utrangeringar)	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-10 487 030	-9 629 778
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169 683 657	-159 196 627
Ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	379 367 786	320 864 111
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8 338 191	-8 338 191
Taxeringsvärden		
Byggnader	367 185 000	341 981 000
Mark	131 758 000	107 323 000
Summa taxeringsvärden	498 943 000	449 304 000
Marknadsvärde	794 382 000	674 429 000

Not 12

MASKINER OCH INVENTARIER	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 118 739	6 081 977
Försäljningar/Utrangeringar	-200 380	-627 656
Nyanskaffningar under året	939 488	664 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 857 847	6 118 739
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 597 461	-4 307 144
Försäljningar/Utrangeringar	200 380	197 777
Årets avskrivning enligt plan	-654 214	-488 094
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 051 295	-4 597 461
Redovisat värde vid årets slut	1 806 552	1 521 278
Leasingavgifter		
Leasingbil, kopierings- och kaffemaskin	80 297	54 039
inom 1 år	75 936	51 144
mellan 1 och 5 år	152 674	33 399

Not 13

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2016	2015
Vikingavallen Etapp 2	393 978	
Fastighetskontor utbyggnad	58 320	
Kullborg utredning nyproduktion	5 026	
Vikingavallen Etapp 1		36 910 899
	457 324	36 910 899

Not 14

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016	2015
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier	170 820	170 820
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	210 820	210 820

Not 15

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2016	2015
HBV inestående återbäringsmedel	106 635	92 668
	106 635	92 668

Not 16

FODRAN MODERBOLAG	2016	2015
Kundfordringar	490 536	7 265 017
Pågående kommunala projekt	3 312 685	236 167
	3 803 221	7 501 184

Not 17

FODRAN MODERBOLAG KONCERNKONTO	2016	2015
	27 794 616	40 541 260

Fodran avser behållning på koncernkonto kr 27 794 616 (40 541 260) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken

Not 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016	2015
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier		0
Vitec	132 006	69 608
Com Hem AB	67 781	63 245
Övriga poster	51 163	129 346
	250 950	262 199

Not 19

AKTIEKAPITAL

	2016	2015
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 20

EGET KAPITAL

	2016	2015
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	48 812 537	43 389 662
Utdelning	-142 000	-236 000
Årets resultat	7 340 981	5 658 875
	56 011 518	48 812 537

Not 21

OBESKATTADE RESERVER

	2016	2015
Avsättning till periodiseringsfond tax 2012	1 070 000	1 070 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2013	2 200 000	2 200 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2014	1 240 000	1 240 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2015	1 772 000	1 772 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2016	2 600 000	2 600 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2017	3 500 000	
	12 382 000	8 882 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	8 338 191	8 338 191
	20 720 191	17 220 191

Not 22

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2016	2015
Förfallotid inom 1 år	111 500 000	94 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	113 500 000	150 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	55 000 000	35 000 000
	280 000 000	280 000 000

Not 23

SKULDER MODERBOLAG

	2016	2015
Förvaltningsersättning	4 232 345	11 959 136
Hyror 1:a kv 2017	4 130 896	3 573 728
Balanserade medel	3 524 138	6 824 067
Kundfordring, ej utnyttjad kredit-hyresintäkter	2 288 137	0
Leverantörsskulder	118 538	76 613
Kredit/Borgens avgift	1 120 000	840 000
Bemanningsenheten/Kombinationstjänst	12 250	12 004
	15 426 304	23 285 548

Not 24

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande större poster:		
Upplupna semesterlöner	1 424 949	1 394 680
Upplupna räntekostnader	566 325	719 030
Förutbetalda hyresintäkter	5 396 575	4 707 985
Övriga poster	1 762 263	1 658 871
	9 150 111	8 480 566

Not 25

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Medeltalet anställda	47	46
varav kvinnor	35	35
varav män	12	11
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	8,6%	9,8%
varav kvinnor	7,9%	9,5%
varav män	0,7%	0,3%
varav anställda 29 år och yngre	0,3%	0,9%
varav anställda mellan 30 - 49 år	3,9%	4,9%
varav anställda 50 år eller äldre	4,5%	4,0%
Korttidsfrånvaro	3,1%	3,0%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	5,5%	6,8%
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dgr eller mer		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	1 285 714	843 926
Sociala kostnader	663 578	358 911
– varav pensionskostnad	286 255	156 619
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	15 048 661	14 897 493
Sociala kostnader	6 688 458	6 556 529
– varav pensionskostnad	598 175	829 786
Summa	23 686 411	22 656 859
– varav pensionskostnad	884 430	986 405
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%

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

Not 26

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016	2015
Garantiförbindelse Fastigo	299 279	310 523

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står

- balanserat vinstmedel från föregående år	48 670 537 kr
- årets resultat	7 340 981 kr
Totalt	56 011 518 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:

att utdela	121 000 kronor
att i ny räkning överföra	55 890 518 kronor

Söderköping den 2 mars 2017



Lars-Göran Lindblom
Ordförande



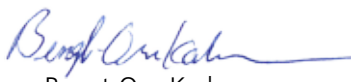
Dag Hermelin
1:e vice ordförande



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 2 mars 2017



Susanne Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ramunderstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ramunderstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland

annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

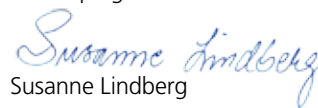
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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 och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Norrköping den 2 mars 2017


Susanne Lindberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016

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

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Söderköpings kommun 2017-03-15



Lars Wallberg



Rainer Lindquist



John-Olov Lindqvist

RAMUNDERSTADEN UTHYRNINGSBARA

OBJEKT 2016-12-31

Kst	Område/ populärnamn	Fastighetsbeteckning	Yta kvm	Antal lgh	Bostadslägenheter				Kr	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	Carpport
9	Bobutiken	Muraren 2									265	1						
10	Kullborg	Enen 1-4	15 635	222	48	62	77	35	14 774 357	945	397	4	1 130	71	104	72	30	
11	Kullborg fjärrvärmecentral	Enen 4									137	1						
14	Alboga	Fjärden 7	8 528	117	14	52	32	19	8 494 599	996	95	1			71	4		47
15	Näset/Dagis	Näset 7									384	1						
16	Skogshem	Skogshem 1									444	3						
17	Stationsmästaren	Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14	5 046 056	1 347			20	4	27	27		
20	Husby backe	Hjorten 1-4	23 726	318	19	145	108	46	20 836 357	878	360	4			171	22	138	
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16			8	8	1 902 240	1 382					6	12		
22	Blå Porten Trygghetsboende	Lagmannen 1	445	8	1	6	1		669 168	1 504								
23	Blå Porten vårdboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 608	48	18	26	4		2 607 747	981	1 261	2			2	11	5	
24	Birkagården	Äldermannen 1									2 490	2						
27	Fastighetskontor Husby	Hjorten 3									676	2						
30	Vikingavallen	Vikingavallen 1	2 640	40		20	20		4 094 460	1 551					20			13
40	Aspgården	Ryds Prästgård 1:20	1 316	23	9	12	2		1 426 130	1 084	902	1						
45	Östra Ryd, Svedjevägen	Ryds Prästgård 1:108	830	12		6	6		762 732	919							12	
Summa			60 849	858	110	347	279	122	60 613 846	995	7 411	22	1 150	75	401	148	185	60

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Fastigheter som ägs av Söderköpings kommun och förvaltas av Ramunderstaden.

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	YTA
Brandstationer			
Nya Räddningsstation	Söderköping 2:100		1 200
Bottna Brandstation	Ulvebo 3:1	Bottna Brandstation	156
Ö Ryd Brandstation	Prästgården 1:30	V Husbyvägen Östra Ryd	165
Summa			1 521
Förskolor			
Solängens förskola (inflytt hösten 2016)	Centralskolan 2	Margaretagatan 36	939
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	1 047
Prästkragens förskola (inköpt 2016)	Skönberga prästgård 2:2	Skönberga församlingshem	450
Björklunda förskola	Körninge 4:1	Stengårdsvägen 19	433
V Husby fsk	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 005
Snöveltors fsk	Långmossen 1:6	Luddingsbovägen, Norrköping	450
Ö Ryd förskola	Prästgården 1:57	Klockarevägen 9, Ö Ryd	462
Summa			7 926
Grundskola			
Ramunderskolan inkl Team Nova	Centralskolan 1	Ringvägen 45	7 593
Spiran	Centralskolan 2	Ringvägen 45	180
Bergaskolan	Vikingen 2+3	Tingshusgatan 1	2 103
Tingshuset vid Bergaskolan	Vikingen 4	Tingshusgatan 1	1 100
Brobyskolan	Broby 1:5+1:9	Brobyvägen 40	2 011
Hagaskolan inkl 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
V Husby skola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 839
Ö Ryd skola	Prästgården 1:32	Kulefallsvägen 7 Ö Ryd	1 958
Gårdeby skola	Össby 6:1	Gårdeby	630
Summa			27 868
Gymnasieskola			
Nyströmska skolan	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8	7 527
Idrottsanläggningar			
Petersburg	Söderköping 2:1	Ramunderberget Pettersburg	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
Friluftsbadet	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	324
Ridhus Alboga	Högby 1:108	Liljerumsvägen	3 175
Mogata Idrottsplats	Stengården 8:1	Mogata Häggvallen	100
Summa			8 931
Kontorsbyggnader			
Kommunhuset	Söderköping 3:,37	Storängsallén 20	4 703
Summa			4 703

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA	ANTAL BOSTÄDER
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	
Servicebostäder				
LSS-boende	Kv. Tegen	Lötgatan 17	570	
Älgen 2 o 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/hemsjukvård			620	
-SN ungdomsamordnare			266	
- Olivia Omsorg		Östra Rydsvägen 12	585	
- Hemvärnet			100	
Bibliotek Stinsen	Stinsen	Margaretagatan 19	1 200	
Storängsköket	Söderköping 3:37		1 330	
OMS-Tvätten (gula paviljongen)	Söderköping 3,:37	Storängsallén 3	210	
Fd Mattkap	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	Högbj 1:108	Liljerumsvägen	250	
Elverksförråd	Högbj 1:108	Liljerumsvägen	480	
Broby lada	Drothems Broby 1:5			
Ällerstad	Gäddersta Ällerstad 1:4	Ällerstad	100	
Vandraham 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	
Muséum	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		
Tyrlslöt camping	Tyrlslöt 1:29	Tyrlslöt	99	
Matchestugan Gränsö	Gränsö Övergård	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 Brandstation	Norrull 13	Ågatan 9	609	
Gamla reningsverket	Söderköping 2:68	Skepparevägen 34	1 256	
Summa			16 064	
Total yta			77 412	



BOX 78, 614 22 SÖDERKÖPING
0121-196 00
WWW.RAMUNDERSTADEN.SE