



 **Ramunderstaden**
BO DÄR DU VILL LEVA

ÅRSREDOVISNING
2017





FRÅN VÄNSTER:
CAROLINE RING
EKONOMICHEF 2009-2017, VD DECEMBER 2017-

STEFAN KARLSSON
PROJEKTCHEF 2015-2017

YVONNE LINDQVIST
LOKALVÅRDSCHEF 2011-

KJELL OTTOSSON
PROJEKTCHEF NOVEMBER 2017-

JESSICA OHLSSON
FASTIGHETSCHEF 2017

STEFAN HANSSON
FÖRVALTNINGSCHIEF DECEMBER 2017-

03 VD HAR ORDET

04 FEM ÅR I SAMMANDRAG

05 KORT OM RAMUNDERSTADEN

06 EGNA FASTIGHETER

12 DET KOMMUNALA UPPDRAGET

14 VÅRA MEDARBETARE

18 ENERGI OCH HÅLLBARHET

20 ORDFÖRANDE HAR ORDET •
STYRELSE • FÖRETAGSLEDNING

22 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

42 GRANSKNINGSRAPPORT

ETT TURBULENT ÅR HAR GJORT OSS STARKARE

Vi har haft ett turbulent år med många nyrekryteringar både i ledningsgruppen och bland våra övriga medarbetare. Efter att alla nya nu är på plats fokuserar vi på att komma ikapp med renoveringar och byggnationer. Vi fortsätter också, med stor entusiasm, att bygga etapp 2 på Vikingavallen som startades under 2017. Det är fantastisk att få vara med och kunna tillföra nya lägenheter i Söderköpings kommun.

Vi gör ett väldigt bra resultat på 12,9 (7,3) Mkr och omsättningen har ökat till 119,8 (117,2) Mkr. En av anledningarna till det goda resultatet är att vi inte har hunnit med att utföra åtgärder enligt planen på grund av den höga personalomsättningen. Även det milda vädret, ingen snö och is samt de oerhört låga räntenivåerna har bidragit. Nu ser vi framåt med en stark organisation som är rustad för de utmaningar vi står inför. Vi fortsätter det förbättringsarbete vi påbörjat, de renoveringar som behövs och de om- och nybyggnationer som är planerade. Framför allt behöver vi fokusera på Husby Backe där det finns ett stort behov av renovering och där vi har visioner för framtiden.

ÖKAD PRODUKTIONSTAKT

Kommunen fortsätter att växa och vi har hårt tryck på våra lägenheter samt en väldigt låg omflyttning. Därför känns det bra att vi fortsätter vår ambition att öka produktionstakten från 20 lägenheter per år till 40 under de närmaste fyra åren, där Vikingavallens etapp 2 är en viktig pusselbit. Projekteringsarbetet och upphandlingarna genomfördes under första delen av året och i december gjordes grundläggningsarbetet för de båda huskropparna. Det blir två punkthus med totalt 56 lägenheter fördelade på sex våningar och lägenheter från ett till fem rum och kök. Vi vänder oss till alla, familj eller ensamstående, gammal eller ung.

DE KOMMUNALA UPPDRAGEN

Sedan 1993 har Ramunderstaden haft uppdraget att förvalta kommunens fastigheter och från och med 2001 har vi även haft uppdraget att sköta lokalvården. Vi förvaltar ca 78 000 kvm och utför lokalvård i ca 43 000 kvm. Vi har idag en samordnad fastighetsförvaltning med fokus på kvalitet och ett effektivt resursutnyttjande. Ramunderstaden och ägaren delar på kompetent personal. I slutet av 2017 fick vi veta att kommunen ska se över hur de vill hantera uppdragen som Ramunderstaden utför idag med tanke på LOU (lagen om offentlig upphandling).



FLERA NYA MEDARBETARE

På personalsidan har vi under året förstärkt och fyllt luckor i organisationen. Till fastighetsavdelningen har vi rekryterat en förvaltningschef. Vi har också ersatt en fastighetsvärd och en snickare samt tillsatt en ny tjänst som förvaltare. På projektsidan har vi rekryterat en ny projektchef samt ytterligare en byggprojektledare och till vår lokalvårdgrupp har vi förstärkt med en arbetsledare och två lokalvårdare i patrullen. Själv fick jag ansvaret som tf VD då vår tidigare VD Thomas Angström slutade. I december blev jag utsedd till VD av styrelsen. En stor utmaning som jag ska förvalta på bästa sätt.

Jag vill nu tacka alla medarbetare, nya och gamla som har klarat det hårda arbetstryck vi har haft under året. Jag vill också tacka styrelsen för det stöd vi har fått under denna period och det goda samarbete vi har.

Caroline Ring, VD

FEM ÅR I SAMMANDRAG

NYCKELTAL	Not	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning kkr		119 751	117 247	102 496	104 023	96 727
Reparationer/Underhåll kr/kvm		109	197	204	201	207
Driftnetto (hela företaget) kkr		42 611	34 971	32 256	30 814	29 567
Resultat efter finansnetto kkr		21 274	13 264	11 197	5 718	7 129
Resultat kkr		12 897	7 341	5 659	3 888	4 221
Balansomslutning kkr		422 456	414 214	408 456	358 877	358 969
Fastigheter, bokfört värde kkr		367 192	379 368	320 864	330 324	334 117
Marknadsvärde fastigheter kkr		857 100	794 382	674 429	652 185	633 675
Eget kapital kkr		81 647	68 870	61 671	56 248	52 632
Låneskulder kkr	1	280 000	280 000	280 000	250 000	250 000
Investeringar fastigheter kkr		11 001	32 537	37 081	8 795	37 655
Utdelning kkr		121	142	236	271	227
Soliditet %	2	24,0	20,5	18,4	18,9	17,7
Likviditet %		130,0	76,2	103,4	70,6	52,5
Direktavkastning bokfört värde %	3	10,9	8,7	9,5	8,7	8,2
Direktavkastning marknadsvärde %	4	4,7	4,2	4,5	4,4	4,3
Avkastning på eget kapital %	5	21,46	16,03	15,39	8,61	11,45
Räntetäckningsgrad %	6	570	341	264	169	183
Genomsnittlig skuldränta %	7	1,4	1,7	2,1	2,8	2,9
Hyresförändring %		0,85	0,79	1,30	1,45	2,15
Redovisad uthyrningsbar yta kvm		68 372	68 260	65 670	65 620	65 620
Antal lägenheter		858	858	818	818	811
Antal nyproducerade lägenheter		0	40	0	7	16
Ekonomisk uthyrningsgrad %		99,2	99,5	99,0	99,5	98,4
Omflyttning per år totalt, %		13	11	14	14	15
Bostadshyror i snitt per kvm		1010	995	960	934	930
Antal årsarbetare		47	47	46	47	44

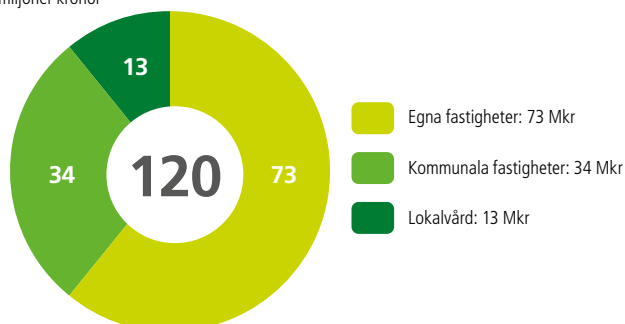
From 2014 tillämpas nya redovisningsregler (K3) och 2013 är omräknat enligt dessa regler.

1. Inklusive nästkommande års amortering
2. I eget kapital ingår obeskatade 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."

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.

RAMUNDERSTADEN 2017

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.

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, projektledning och lokalvård
- Medarbetare
- Energi & Miljö
- Ekonomi

FASTIGHET

Ramunderstaden ska bedriva en hållbar förvaltning över tiden där fastigheternas skick och värde sätts i fokus. Ett långsiktigt planerat underhåll och en engagerad organisation med lokal förankring krävs för att upprätthålla en god standard och ekonomiskt starka fastigheter. Vi arbetar med bo-inflytande och fritidsmedel genom en kommitté, BIK, som träffas fyra gånger per år för att skapa ett större engagemang för våra kunder och hyresgästföreningen. Ramunderbladet delas ut tre gånger per år för att sprida information om vad som sker i bolaget. Vi håller trygghetsvandringar och bomöten. Inför större renoveringar bildar vi referensgrupper samt informerar och diskuterar olika alternativ med berörda hyresgäster.

Genom närvaro i områdena med egna medarbetare och med egen personal utföra reparationer och mindre underhåll skapar vi god kontakt med våra hyresgäster och arbetar kontinuerligt för att ha nöjda kunder. Vårt mål är att serviceindex i kommande

NKI-undersökningar aldrig ska understiga 88 procent samt att ha en uppdaterad underhållsplan för tio år framåt i tiden.

GOD ARBETSMILJÖ FÖR VÅRA MEDARBETARE

Vårt mål är att säkerställa att våra medarbetare har en god arbetsmiljö. Alla i företaget ska också få någon form av kompetensutveckling varje år, intern eller extern. Målet för korttidsfrånvaron ligger på 2,5% vilket inte uppnåddes 2017, då resultatet blev 3,6%. Vår ambition är att friskvårdsbidraget ska användas till minst 75% vilket vi glädjande nog uppnådde 2017.

ENERGIEFFEKTIVISERING OCH MILJÖFOKUS

Vi jobbar kontinuerligt med att effektivisera vår energianvändning. Målet till 2021 är att minska vår energianvändning med 10 % från 2014 års nivå. Under 2017 fortsatte Ramunderstaden sitt samarbete med SundaHus som ett steg mot att minimera skadliga byggnadsmaterial i våra fastigheter.

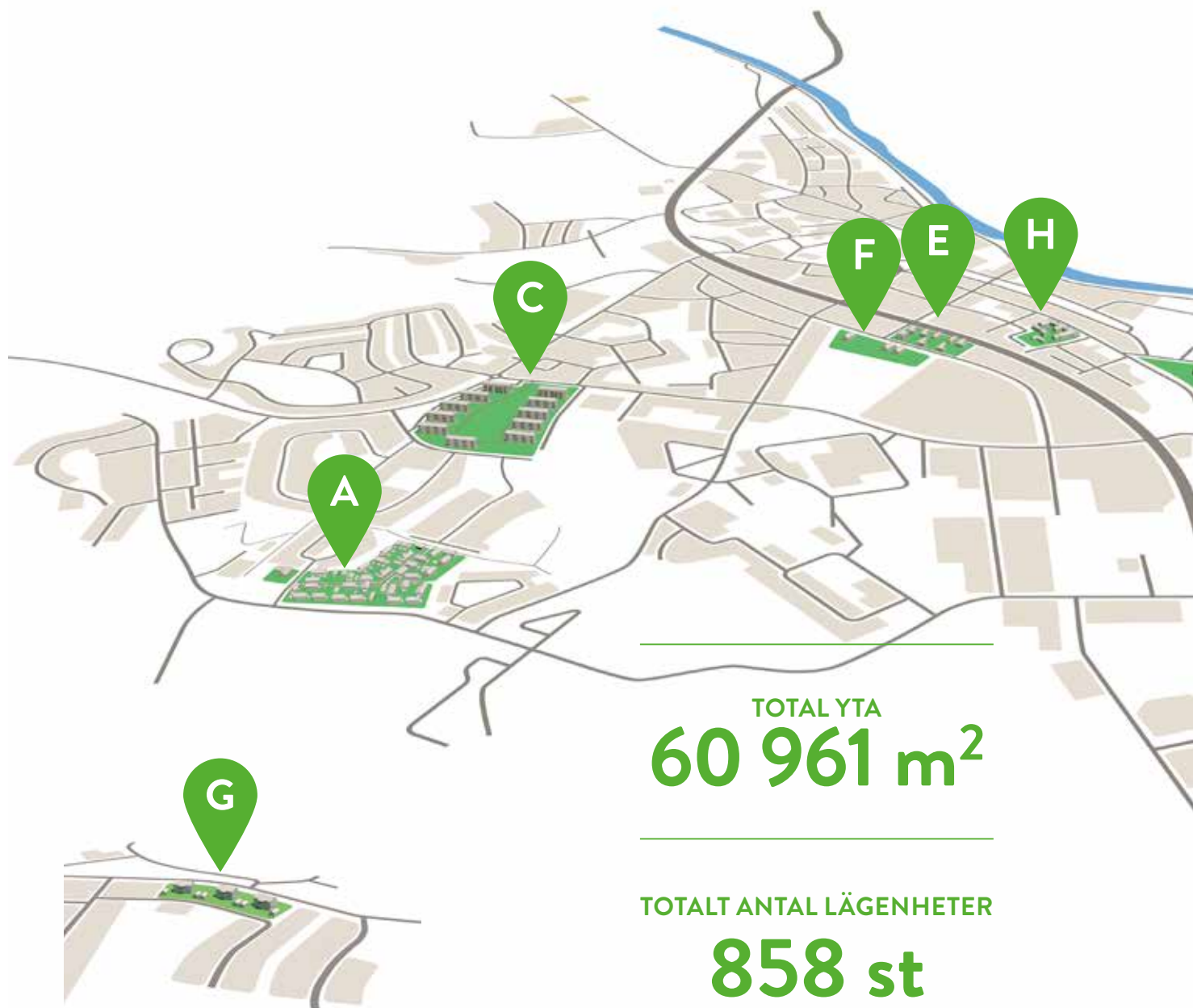
Under året har några studenter från Linköpings universitet gjort en fallstudie av Mogata skola. Genom energikartläggning och mätningar som de jämfört med historiska data och annan tillgänglig information, har de skapat en handlingsplan som vi kan använda som mall för fortsatt arbete med övriga fastigheter. Genom att få fram jämförbara nyckeltal för en byggnads totala energianvändning, dvs total värmeanvändning, total elförbrukning och värme för tappvatten, kan vi klassificera byggnaderna och sortera dem i jämförbara grupper, se artikel på sidan 19.

GOD EKONOMI

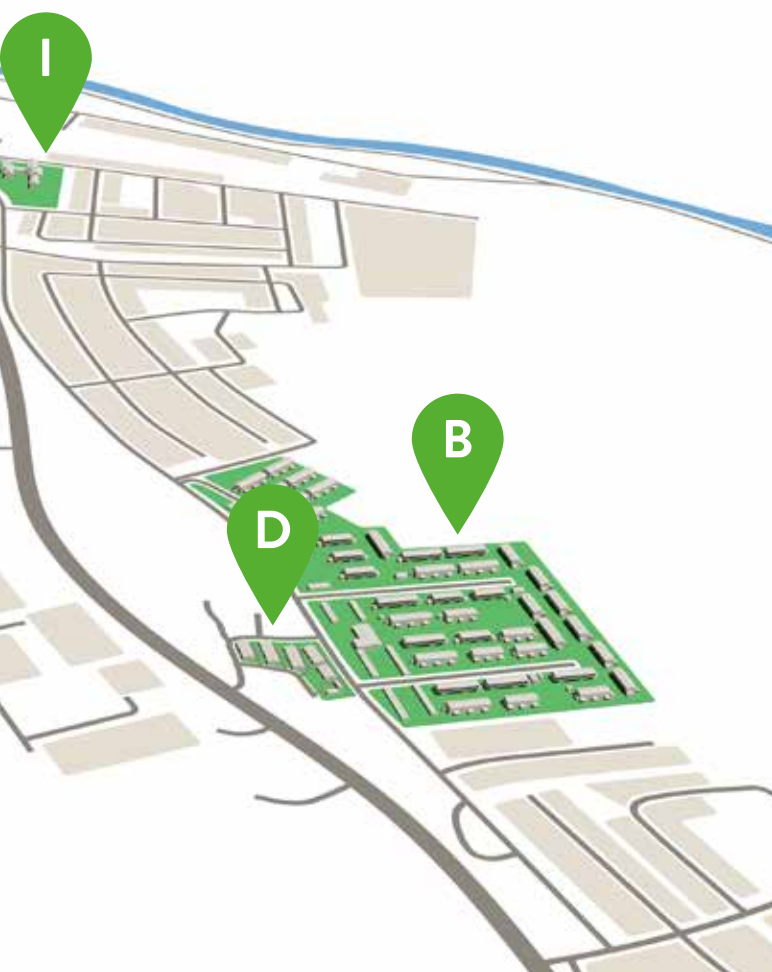
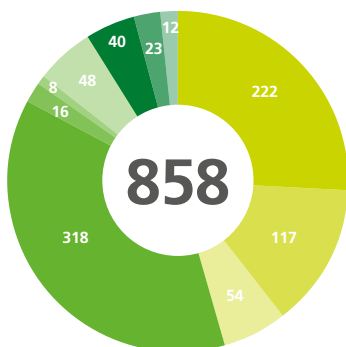
Att ha en god och sund ekonomi är viktigt för oss och vi har uppnått vårt direktavkastningsmål som är 4 % i snitt under en fyraårsperiod. Utfallet 2017 ligger på 4,7 % (4,2 %).

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Ramunderstaden äger och förvaltar 858 av de 2375 hyresrätter (SCB 2016) som finns i Söderköping. I siffran ingår även äldreboenden och trygghetsboenden, varav en del blockförhyrs av Söderköpings kommun. Det är stor efterfrågan på våra lägenheter och vi gör vad vi kan för att hjälpa kommunen med lägenheter till nyanlända. Detta försvåras dock av den låga omflyttningen vi har i vårt 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: 2 720 m²
Antal lägenheter: 48

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

EGNA FASTIGHETER

RAMUNDERSTADEN AB ÅRSREDOVISNING 2017



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 2017 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 73 miljoner kronor, varav 7,3 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 ha haft ett mål om att tillskapa ca 20 nya lägenheter per år nu har påbörjat arbete för att öka takten till 40 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.

Projektgruppen består i dag av Kjell Ottosson, projektchef samt byggprojektledarna Erika Johansson och Patrik Forsberg samt Jennifer Klanghammar förn föräldraledig.

ETAPP 2 PÅ VIKINGAVALLEN

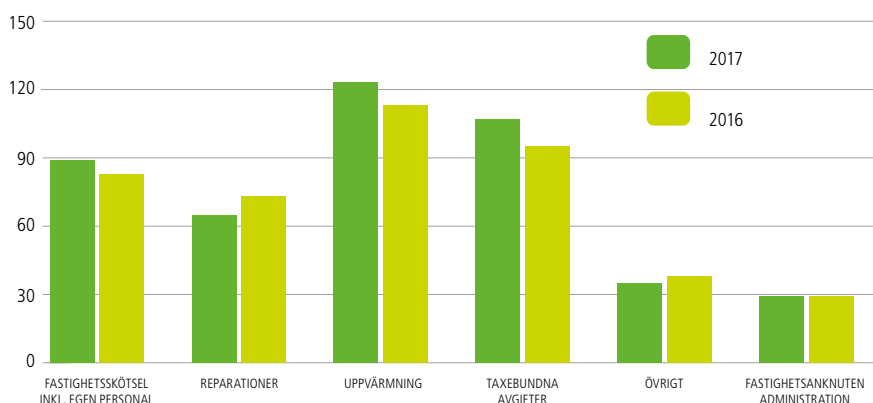
Projekteringen och upphandlingen har genomförts för nästa etapp av Vikingavallen där vi kommer att uppföra två sexvåningshus med totalt 56 lägenheter om 1 till 5 rum och kök. Produktionen är igång och plattorna är gjutna. Husen placeras mellan de befintliga husen på Vikingavallen. Inflyttningen är beräknad till första kvartalet 2019. Husen byggs med medvetna materialval i enlighet med SundaHus miljökoncept. Det betyder att vi endast kommer att använda väl beprövade och miljögodkända produkter och material.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

2	lägenheter om	5 rok
4	lägenheter om	4 rok
16	lägenheter om	3 rok
24	lägenheter om	2 rok
10	lägenheter om	1 rok

DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år



KOMMANDE PROJEKT:

Södra Eriksvik

FÖRSTUDIER/UTREDNINGAR:

Husby Backe

Kullborg

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 boendeinflytande genom en kommitté som träffas fyra gånger varje år.

Vid träffarna möts representanter för alla bostadsområden, Hyresgästföreningen och personal från Ramunderstaden. Inför större renoveringar diskuterar vi olika alternativ tillsammans med hyresgästerna. När renoveringen är genomförd gör vi en rundvandring i området för att visa vad vi har gjort och samtidigt ta emot förslag på ännu fler förbättringar.

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

FÖRBÄTTRINGAR I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Vid senaste NKI-undersökningen framkom en rad önskemål från våra hyresgäster. Nästa NKI-undersökning kommer att göras i maj 2018, då undersökningen ska omfatta hälften av alla hyresgäster, nu i alla våra bostadsområden. Vi kommer då att få en bättre bild av behovet i samtliga fastigheter.





GENOMFÖRT ELLER PLANERAT UNDER ÅRET

TRYGGHETSVANDRINGAR

Vi har genomfört mörkervandringar tillsammans med Hyresgästföreningen för att kartlägga säkerheten i de områden där de har representanter.

NYTT AVTAL MED HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Vi har tecknat ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen som gäller boinflytande och fritidsmedel.

KULLBORG

För att förbättra trafiksituationen på Kullborg har vi satt upp bommar som stänger av cykelbanorna från biltrafik. Nya uteplatser är skapade vid samtliga hus på Kullborg. Översyn av belysningen. Vid mörkervandringen upplevdes belysningen överlag bra. Vi ser över möjligheten att göra källarförråden säkrare på sikt. Vi skall under 2018 tillsammans med hyresgästföreningen återuppta de bomöten som tidigare ägt rum och varit uppskattade för att förbättra informationen till våra hyresgäster.

STATIONSMÄSTAREN

Vi har kompletterat belysningen av områdets carportar.



AKTUELLA PROJEKT

PROJEKT FÄRDIGSTÄLLDA UNDER 2017:

- Renovering av Skönberga förskola
- Utredning två parallell F-6 skola
- Färdigställande och inflytt av LSS boende Båden
- Brobyskolan en våning har byggts till på skolans paviljong
- Ombyggnad av Ramunderskolan

PÅGÅENDE PROJEKT:

- Ombyggnad av gamla Vårdcentralen, klar våren 2018
- Renovering av tak Ramunderskolan, klar våren 2018

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 78 482 kvadratmeter kommunala ytor. Inom uppdraget bistår vi kommunen med kompetens och stöd vid om-, ny- och tillbyggnationer.

Det kommunala fastighetsuppdraget omsatte under 2017 ungefär 34 miljoner kronor, varav 4 miljoner kronor var planerat underhåll. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster för 8,2 miljoner kronor som upphandlades enligt Lagen om offentlig upphandling.

LOKALVÅRDEN

Ramunderstaden ansvarar också för lokalvården av ungefär 42 800 kvadratmeter kommunala lokaler. I arbetsuppgifterna ingår städning på olika nivåer, däribland golvmoppling, 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 2017 omsatte lokalvårdsuppdraget drygt 13 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 2017 utförde vi planerat underhåll på 4 miljoner kronor, jämfört med 5,4 miljoner kronor året innan.

78 482

KVADRATMETER

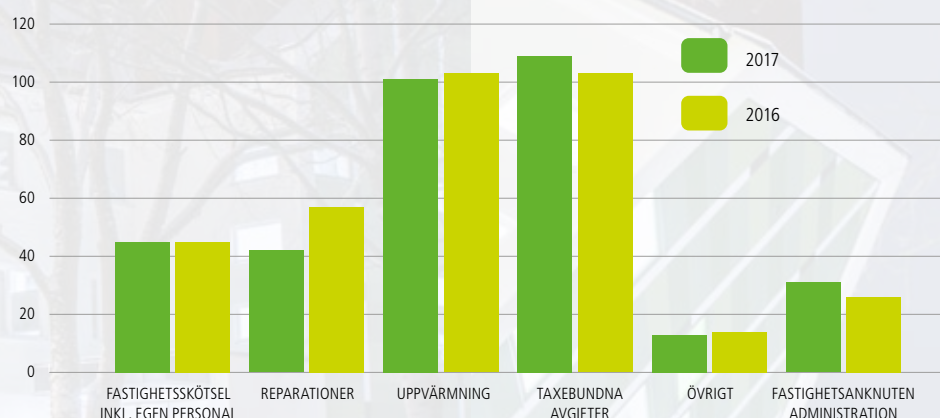
BESIKTNINGAR OCH TILLSYNER

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.

DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år



VÅRA MEDARBETARE

RAMUNDERSTADEN AB ÅRSREDOVISNING 2017



VÅRA FASTIGHETSVÄRDAR



BO-BUTIKEN



PROJEKTGRUPPEN



NYA MEDARBETARE

FLERA NYA MEDARBETARE

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.

Under året har en rad medarbetare slutat och ett antal nya tillkommit. Vår VD Thomas Angström slutade i september och Caroline Ring som arbetat som ekonomichef i många år, gick då in som tf VD. I slutet av året utnämndes hon till VD av styrelsen.

Kjell Ottosson tillträdde som ny projektchef i december efter Stefan Karlsson. Kjell Ottosson kommer

närmast från Sjöfartsverket. Stefan Hansson tillträdde som förvaltningschef i december och efterträder vår fastighetschef Jessica Ohlsson som slutade i början av 2018. Stefan kommer närmast från AB bostäder i Borås. Linda Frängqvist har rekryterats som arbetsledare för våra lokalvårdare. Linda arbetade tidigare för Ramunderstaden genom bolaget Top Städ. Lennart Pettersson, anställdes som ny fastighetsvärd

i november. I början av 2018 anställdes ytterligare fyra medarbetare, Peter Boman, fastighetsvärd, Patrik Forsberg, byggprojektledare, Joakim Jonsson, snickare och Ari Koivunen, förvaltare. En städpatrull bestående av två personer har också rekryterats, se reportage på sidan 16.

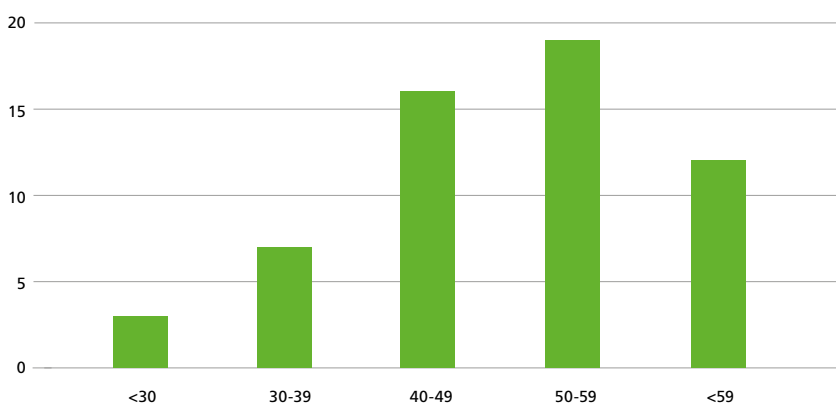
Ramunderstadens filosofi är att i så stor utsträckning som möjligt arbeta med egen personal. Det ger oss en bättre långsiktighet och en större flexibilitet i fastighetsförvaltningen. Samtidigt ställer det större krav på de anställda då de förväntas vara generalister och kunna utföra eller ha kunskap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

ÅLDERSSAMMANSÄTTNING 2017

57 fast anställda



LÖN OCH FÖRMÅNER

Alla tillsvidareanställda erbjuds föräldralön enligt kollektivavtal. De har även möjlighet att ansöka om semesterlönväxling 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. Utöver det erbjuder företaget även gemensamma träningsaktiviteter på kvällstid. Uppföljning av HALU (hälsa, arbetsmiljö och livsstil), med påföljande konditionstest samt mätning av blodfetter, blodsocker, blodtryck m m som gjordes under 2016 kommer att göras under 2018.

FÖRSÄKRINGAR

De anställda har en sjukvårdsförsäkring och en frivillig olycksfallsförsäkring.

PERSONAL- AKTIVITETER

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

TVÅ SOM ÄR MED OCH LÖSER ETT KOMPLICERAT PUSSEL

Ramunderstaden sköter lokalvården i kommunens lokaler, allt från förskolor, skolor, gymnastikhallar till förvaltningskontor, både i centrala Söderköping och ute på landsbygden. En del av lokalerna har stora städytor och behöver ha lokalvårdspersonal på plats heltid, medan andra är mindre och klaras av på kortare tid. Lokalvårdsgruppen ansvarar även för tvättstugor och trappstädning av Ramunderstadens egna fastigheter. Det är ett omfattande pussel att organisera personalresurser för att få det att gå ihop.

I höstas fick Yvonne Lindqvist som är lokalvårdschef idén att starta en städpatrull. Städpatrullen skulle kunna avlasta kollegorna och Ramunderstaden skulle kunna fortsätta sköta all lokalvård i egen regi på ett smidigare sätt än tidigare. Vi startade på prov i höstas och det har fallit mycket väl ut.

Patrullen hanterar de flesta små objekt och finns även som back-up när övrig personal blir sjuk. De hjälper också till med byggstädning och flyttstädning av företagets egna lägenheter vid behov.

– Fastighetsavdelningen hade en bil över. Vi hade två tjejer, Sakorn och Sampan, som ville prova på att köra patrull, berättar Yvonne Lindqvist. De jobbade som vikarier hos oss tidigare och nu fick de starta patrulljobbet efter ett schema sex timmar per dag och person.

Behövs ytterligare städning, kan de rycka in. Tack vare bilen kan de snabbt ta sig runt till våra områden och ha städmaterialet i bilen. Vi kan också vara flexibla och möta upp om kommunen öppnar en ny lokal eller stänger en annan. Vi vill ju hjälpa till så mycket vi kan, och i egen regi. Det går så mycket enklare när vi har kontroll över hela kedjan.

De har några fasta lokaler de ska städa varje dag och dessutom delar de ut mat på en förskola och tar hand om köket där de diskar och städar. Utöver det rycker de ut där det behövs hjälp.

– Vi är lite som Första Hjälpn när det gäller städning, säger Sakorn och berättar att de gör allt som har med städning att göra.



Visst blir det lite stressigt ibland, men oftast vet Linda som är arbetsledare någon dag i förväg vad som är akut att ta tag i. Då blir det lättare att planera.

– Vi har ju ett fyrtiotal lokalvårdare och när någon är borta på grund av sjukdom, sjuka barn eller semester är det toppen att tjejerna kan rycka ut, säger Linda. De är dessutom jätteduktiga och får mycket beröm där de jobbar.

På skolorna är det vanligt att barnen pratar med dem och frågar vad de heter. Alla områden är lite olika och de träffar många människor.

– Det är kul! Vi gillar jobbet, att finnas till hands och ge service, menar Samphan. Det är ju viktigt att hålla rent. Då blir alla glada.

ATT FÅ JOBBA UTE VAR DET BÄSTA MED SOMMARJOBDET

Det är ungdomarna som sommarjobbade hos Ramunderstaden eniga om. Sarah som var arbetsledare samt Viktor, Pontus, Johan och Anton har jobbat med att rensa ogräs, plocka skräp, sopat ur soprum, klippt häckar med mera. Vi besökte ungdomarna i somras för att höra hur det gick.

– Man tänker att det ska vara ganska enkelt, men det är ju en hel del att lära sig, berättar Pontus. Och det är kul, för man blir bättre och bättre.

Viktor menar att det också är bra att få erfarenhet och de andra håller med. Det är bra att veta hur ett fastighetsföretag funkar.

Det allra bästa med jobbet är att få vara ute. Att inte sitta still, utan göra varierande jobb. Några har lite erfarenhet av trädgårdsarbete, men här får de lära sig mer. De träffar också hyresgäster som kommer förbi. De allra flesta är glada och tycker att de gör fint.



Det är mycket ogräs att ta hand om för sommarjobbarna, men skönt att vara ute, tycker Viktor (t v) och Pontus.

ENERGI OCH HÅLLBARHET

Enligt vårt ägardirektiv ska Ramunderstaden uppföra bostäder med god inomhusmiljö för långsiktig ägande samt förvaltning

– För att uppnå bra boendemiljö använder vi bara beprövande material enligt Sundahuskonceptet vilket innebär att vi har miljökontroll på de produkter som byggs in i våra nya bostadsprojekt. säger nya projektchefen Kjell Ottosson på Ramunderstaden. Att ha en god kontroll av hur material hanteras under hela byggnadsfasen påverkar också husets kvalitet och livslängd väldigt mycket.

Ramunderstaden har höga krav på energiförbrukningen vid nybyggnation av bostäder för att uppnå en god inomhusmiljö samt bidra till minskad miljöpåverkan. En energiberäkning sker för varje nytt bostadsprojekt så att satta krav uppfylls.

HANDLINGSPLAN FÖR ATT SÄNKA ENERGIFÖRBRUKNINGEN

Under våren 2017 har sex studenter från Linköpings universitet gjort en fallstudie åt Ramunderstaden. Arbetet handlade om hur vi bättre skulle kunna effektivisera energiförbrukningen inom de kommunala fastigheter vi förvaltar. Resultatet är ett strategiförslag för att underlätta ett långsiktigt, hållbart arbete för att bli mer energieffektiva.

Studenterna läser till civilingenjörer med inriktning miljö och management och har med hjälp av tekniker från Linköpings universitet gjort en fallstudie av Mogata skola. Genom energikartläggning och mätningar som de jämfört med historiska data och annan tillgänglig information, har de skapat en handlingsplan som kan användas som mall för fortsatt arbete med övriga fastigheter.

Det är framför allt tre saker som beskriver en byggnads totala energianvändning: total värmeanvändning, total elförbrukning och värme för tappvatten. Genom att få fram jämförbara nyckeltal kan man sedan klassificera byggnaderna och sortera dem i grupper som går att jämföra.



Från vänster: Filip Gardler, Anna Adolffson, Maja Andersson, Martin Söderberg, Sara Vaghult och Elin Östberg.



E-FAKTURA ELLER AUTOGIRO – BRA FÖR MILJÖN, ENKLT FÖR HYRESGÄSTEN

Vi uppmanade våra hyresgäster att anmäla sig till E-faktura eller autogiro och på så sätt bidra till en bättre miljö samtidigt som de får en enklare betalningsrutin.

TVÅÅRSAVTAL FÖR HYRORNA

2016 tecknade vi ett tvåårsavtal med Hyresgästföreningen, det innebär att höjningen blir 0,85% även 2018.

VETT OCH RÄTT I TVÄTTSTUGAN

Visst är det skönt att komma till en ren och fräsch tvättstuga! Under december månad fick alla tvättstugor en ny blankett vid sidan av bokningsbladet. På den nya blanketten är det meningen att var och en ska signera när de har städad efter sig. På så sätt hoppas vi att våra hyresgäster är med och bidrar till trivsamma tvättstugor.



VÅR ORDFÖRANDE HAR ORDET



Ramunderstaden AB är ett företag som är helägt av kommunen. Det har en styrelse som består av sju personer där både majoritet och opposition ingår. Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige för en mandatperiod i taget. Ramunderstadens styrelses arbete regleras av bland annat av ägardirektiv, riktlinjer och affärsplan. Det är även två ägarmöten varje år samt årsstämma.

Ramunderstadens verksamhet består av tre verksamhetsgrenar: egna fastigheter, kommunens fastigheter och lokalservice med en städorganisation som städar kommunens fastigheter och även tar hand om matdistributionen i förskolor. Det här är en mix av verksamheter som passar bolaget väldigt bra.

Det som nu har belysts är bara ren formalia. Jag måste ju även nämna något om det år som har gått och konstaterar att det har varit ett turbulent år. Vi har inte haft den bemanning som behövs i det här bolaget och det fick till följd att vi inte kunnat utföra alla de uppdrag vi skall ta hand om. Under året blev det allt glesare med personer i ledande positioner och när både fastighetschef och projektchef ville avsluta sina anställningar, kom styrelse och VD överens om att gå skilda vägar.

Ekonomichef Caroline Ring fick frågan om hon kunde tänka sig bli tf VD (ett uppdrag som hon haft vid ett

tidigare tillfälle och skött på ett utmärkt sätt). Den första tunga uppgiften blev att börja återbesätta de tjänster som vi saknat och dessutom sköta VD jobbet, se till att ekonomin fungerade och samtidigt hålla ett positivt fokus på verksamheten.

Det har varit tuffa perioder men ingår man i en grupp som vill hjälpas åt att komma framåt så blir allting lättare. Dagarna före jul fick vi en ny VD. Caroline Ring utsågs till posten efter att ha genomgått en regelrätt rekryteringsprocess.

Det är glädjande att vi nu kan tillföra nya bostäder i Söderköping. Vikingavallen etapp två är i full gång med femtiosex nya lägenheter. En rad förbättringsarbeten har påbörjats i våra bostadsområden och vi väntar nu på att södra Eriksvik skall bli klart att börja bygga.

Som slutord vill jag bara konstatera att vi har en styrelse och nu också en stark personalgrupp som samtliga ser fram emot 2018 med glädje och tillförsikt.

Lars-Göran Lindblom
styrelseordförande Ramunderstaden



STYRELSEN

Från höger:

Lars-Göran Lindblom, ordförande 2017-

Caroline Ring, vd december 2017-

Lars Andersson, ledamot 2015-

Ingegerd Wetterlind, 2:e vice ordförande 2015-

Ingemar Andersson, ledamot 2015-

Bengt-Ove Karlsson, ledamot 2011-

Frånvarande:

Gunnar Hermelin 1:e vice ordförande 2017-

Nina Gad-Burgman, ledamot 2011-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, Box 78, 614 22 Söderköping, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

DETTA ÄR RAMUNDERSTADEN

Ramunderstaden AB grundades 1992 och var innan dess en kommunal fastighetsstiftelse. I dag är Ramunderstaden 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 livskvalité 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 858 (858) lägenheter om 60 849 (60 849) kvadratmeter och 22 (22) lokaler om 7 411 (7 411) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 3 bostäder (2) lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 529 368 (420 428) kronor.

Under 2017 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 3,0 (8,2) Mkr.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

Förvaltning och utveckling av kommunala fastigheter

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar och utvecklar 8 (8) kommunägda lägenheter om 538 (538) kvadratmeter och 77 944 (76 874) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift, underhåll och projektledning. Under 2017 utförde vi inom det kommunala uppdraget fastighetsunderhåll för 4,0 (5,4) Mkr. Sedan 2017 har Ramunderstaden även hanterat kommunens taxebundna kostnader.

Lokalvård

Av bolagets personal finns 33 (31) fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på

cirka 42 800 (42 400) 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 också innefattar bemanning av mottagningskök i elva förskolor.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen har för räkenskapsåret ökat till 119,8 (117,2) Mkr och årets resultat till 12,9 (7,3) Mkr. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 7,4 (13,2) Mkr.

Uppdragen från kommunen gällande fastighetsförvaltning och lokalvård utförs till självkostnadsprincip. Ett eventuellt över- eller underskott regleras mot kommunen. Uppdragen visar ett balanserat överskott för 2017, främsta anledningen är att kommunen önskade hantera det planerade underhållet själva, därtill ej utfört arbete på grund av hög personalsättning.

Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 4 procent under 2016 – 2019 på egna fastigheter. Direktavkastningen för 2017 uppgår till 4,7 (4,2) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 24,0 (20,5) procent.

Beträffande årets resultat och bolagets ekonomiska ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notförklaringar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget verksamhet exponeras för ett stort antal risker där till exempel anläggningsrisker, miljörisker, politiska risker, finansiella risker och operativa risker kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen.

För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett riskhanteringsarbete för olika delar inom bolaget. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen skall säkerställa att bolagets långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	56 011 518	68 870 266
Utdelning			-121 000	-121 000
Årets resultat			12 897 347	12 897 347
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	68 787 865	81 646 613

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	55 890 518 kr
Årets resultat	12 897 347 kr
	68 787 865 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	136 000 kr
Balanseras i ny räkning	68 651 865 kr

**STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN
FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN:**

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 24 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser nivå på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 Kap. 3§, 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

MARKNAD OCH HYROR

Kommunen fortsätter att växa och efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stor. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,2 (99,5) procent. Omflyttningen är fortsatt låg 13 (11) procent. Hyreshöjningen för 2017, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 0,85 (0,79) procent.

Under 2017 påbörjade vi produktion av två sexvåningshus med totalt 56 nya hyreslägenheter som kommer att ha inflyttning första kvartalet 2019. Intresset är stort och vi ser med glädje fram emot att se de färdiga lägenheterna.

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 (47). Den totala medelåldern är 51 (49) år för män och 49 (49) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 7,6 procent (8,6) och andelen långtidssjukskrivna är 4,0 procent (5,5).

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 2017:

Ordförande Lars-Göran Lindblom, 1:e vice ordförande Gunnar Hermelin, 2:e vice ordförande Ingegerd Wetterlind. Övriga ledamöter, Nina Gad-Burgman, Bengt-Ove Karlsson, Lars Andersson och Ingemar Andersson. Under året har vi haft nio 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

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, huvudansvarig revisor Fredrik Önnert, auktoriserad revisor. Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige: Lars Wallberg, Rainer Lindqvist och John-Olof Lindqvist.

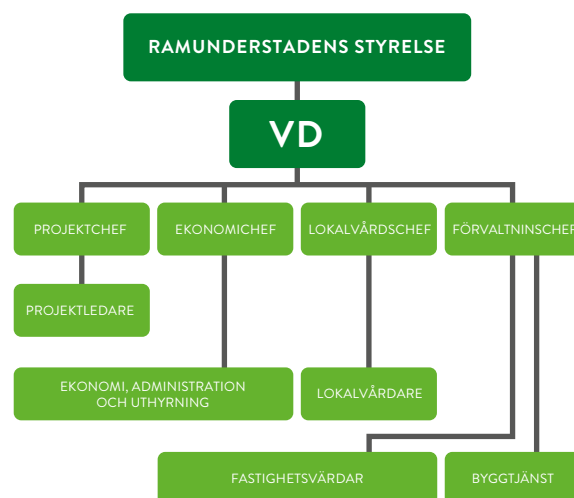
FRAMTIDEN

I januari 2018 tog kommunstyrelsen beslut om att säga upp förvaltningsavtal inklusive projektavdelningen med Ramunderstaden till 2019-06-30. Två förslag har lagts fram för vidare utredning. Det första alternativet är att uppdraget läggs i ett nybildat dotterbolag under Ramunderstaden, vilket borde innebära en relativt liten effekt i Ramunderstadens uppdrag. Det andra alternativet är att uppdraget lyfts över till kommunen, vilket innebär större och mer svårbedömda konsekvenser för Ramunderstaden.

Under hösten 2017 har affärsplanen uppdaterats. Planen omfattar fyra fokusområden med kopplade mätbara mål; Fastighet, Medarbetare, Energi och miljö, samt Ekonomi. Bolaget har som ambition att producera minst 40 bostäder per år.

Under 2017 har ett antal utredningar presenterats i det kommunala uppdraget till kommunstyrelsen. Bland annat utredningen av en ny två-parallell F-6 skola, samt färdigställande och inflyttning i det nya LSS-boendet Båden. En omfattande ombyggnad av gamla Vårdcentralen pågår och kommer att stå färdig under våren 2018. Ramunderskolan genomgår också en omfattande ombyggnad samt takrenovering som kommer att vara klar våren 2018. En våning har byggts till på Brobyskolans paviljong.

Under året har det varit hög personalomsättning. Tillsatta tjänster under året är bland andra: projektchef, förvaltningschef, VD, förvaltare, projektledare och arbetsledare lokalvård.



ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2017 har ledningsgruppen bestått av VD och tf ekonomichef Caroline Ring, lokalvårdschef Yvonne Lindqvist, projektchef Kjell Ottosson samt förvaltningschef Stefan Hansson.

Vi jämför oss årligen med SABO:s nyckeltal för övriga riket och där kan vi se att behov finns av att förstärka organisationen.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

FAKTOR	FÖRÄNDRING	TKR
Hyresförändring bostäder	+ - 1%	616
Antal vakanta bostäder	+ - 10 lgh	718
Ränteförändring fastighetslån	+ - 1%	545
Taxebundna kostnader	+ - 1%	157

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.

Verkställande direktör
Caroline Ring

RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3,4	72 853 057	69 797 892
Övriga förvaltningsintäkter	5	46 898 008	47 449 320
Summa nettoomsättning		119 751 065	117 247 212
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-68 952 732	-67 404 484
Underhåll	9	-6 929 043	-13 577 183
Fastighetsskatt		-1 257 899	-1 294 191
Driftnetto		42 611 391	34 971 354
Avskrivningar	10	-11 938 670	-11 141 244
Övriga rörelsekostnader	11	21 131	0
Bruttoresultat		30 693 852	23 830 110
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	12	-5 782 317	-5 165 295
Resultat från fastighetsförsäljning		857 666	0
Rörelseresultat		25 769 201	18 664 815
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	28 175	93 203
Finansiella kostnader	14	-4 523 162	-5 494 181
Resultat efter finansiella kostnader		21 274 214	13 263 837
Bokslutsdispositioner	15	-4 630 000	-3 500 000
Skatt	16	-3 746 867	-2 422 856
ÅRETS VINST	17	12 897 347	7 340 981

BALANSRÄKNING

KR			
TILLGÅNGAR	NOT	17-12-31	16-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	367 192 278	379 367 786
Inventarier och maskiner	19	993 749	1 806 552
Pågående nyanläggningar	20	10 706 288	457 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	21	210 820	210 820
Långfristiga fordringar	22	106 635	106 635
		379 209 770	381 949 117
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		196 696	232 469
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		199 241	117 412
Fordringar Söderköpings kommun	23	8 912 236	3 803 221
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	24	31 859 281	27 794 616
Övriga fordringar		1 372 668	65 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	699 490	250 950
Kassa och bank		6 884	200
		43 246 496	32 264 688
SUMMA TILLGÅNGAR		422 456 266	414 213 805
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	9 000 000	9 000 000
Reservfond		3 858 747	3 858 747
		12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 890 518	48 670 537
Årets resultat		12 897 347	7 340 981
		68 787 865	56 011 518
Summa eget kapital		81 646 613	68 870 266
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	27	17 012 000	12 382 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		25 350 191	20 720 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	28	2 224 913	2 280 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	280 000 000	280 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 091 939	14 680 381
Skulder Söderköpings kommun	30	5 626 942	15 426 304
Skatteskuld		2 834 984	2 329 942
Övriga kortfristiga skulder		398 866	756 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	8 281 818	9 150 111
		33 234 549	42 343 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 456 266	414 213 805

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		25 769 201	18 664 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	11 059 873	11 141 744
Erhållen ränta		68 118	32 976
Erlagd ränta		-4 563 105	-5 494 181
Erhållen utdelning		0	60 227
Betald inkomstskatt		-3 297 031	-2 463 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 037 056	21 941 705
före förändring av rörelsekapital			
Förändring varulager		35 773	-82 566
Förändring av fordringar		-11 010 897	16 658 313
Förändring av kortfristiga skulder		-9 613 722	-4 900 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 448 210	33 617 347
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18, 19, 20	-10 922 070	-33 476 618
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	18, 19	2 601 544	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 320 526	-33 477 118
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		0	-13 967
Utbetald utdelning		-121 000	-142 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-121 000	-155 967
Årets kassaflöde		6 684	-15 738
Likvida medel vid årets början		200	15 938
Likvida medel vid årets slut	33	6 884	200
Likvida medel på underkonto i Swedbank		31 859 281	27 794 616
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		66 866 165	62 794 816

**BELOPP ANGES I KRONOR OM INGET ANNAT ANGES.
BELOPP INOM PARENTES AVSER JÄMFÖRELSEÅRET.**

NOTER

Redovisningsprinciper

Not 1

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Den redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter och förvaltningsersättning, vilka aviseras i förskott och periodiseras så att enbart den del av hyror och ersättningar som belöper på perioden redovisas som intäkt. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing.

Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren och att tillgångar som hyrs ut kvarstår som såsom materiella anläggningstillgångar.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, semester, bilersättningar, betald sjukfrånvaro och liknande är ersättningar. Korstfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Bolagets pensionsförpliktelse enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Alecta.

REALISATIONSVINST RESPEKTIVE REALISATIONSFÖRLUST

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av byggnader, mark och markanläggningar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av maskiner och inventarier redovisas som övriga rörelseintäkter och kostnader.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsme-

tod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande grupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen:

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%
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%

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Värdering av bolagets fastigheter görs av externt värderingsföretag och bedömningen baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens värde.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

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. Direkta kostnader avseende eget arbete har aktiverats och ingår i anskaffningsvärdet. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

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

VARULAGER

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

FORDRINGAR

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

SKATT

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner

som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Not 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

INKOMSTSKATTER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skatteskulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade.

Not 3

HYRESINTÄKTER	2017	2016
Bostäder brutto	62 037 990	59 389 426
Outhyr	-792 538	-594 626
Hysesrabatter mm	-1 125	-1 212
Summa bostäder	61 244 327	58 793 588
Lokaler brutto	9 906 752	9 399 828
Outhyr	-138 582	-52 553
Hysesrabatter mm	-15 647	-14 307
Summa lokaler	9 752 523	9 332 968
Övrigt	1 856 207	1 671 336
Summa hyresintäkter	72 853 057	69 797 892

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

Not 4

OPERATIONELL LEASING	2017	2016
Leasingavtal där bolaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Inom ett år	10 444 131	4 388 487
Mellan ett och fem år	20 198 085	15 685 898
	30 642 216	20 074 385

84,1 procent (84,2) av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder med tillhörande källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid.

Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 16 217 442 (15 963 184) kronor.

Söderköpings kommun blockhyr 71 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

Not 5

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2017	2016
Förvaltningsersättning	50 788 140	47 836 545
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-7 142 061	-3 524 138
Försäljning av tjänster, material mm	2 429 173	2 546 232
Aktiverat arbete	165 181	214 545
Återvunna kundförluster	49 351	45 937
Övriga sidointäkter	608 225	330 199
Summa övriga förvaltningsintäkter	46 898 008	47 449 320

Not 6

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Medeltalet anställda	47	47
varav kvinnor	37	35
varav män	10	12
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	7,6%	8,6%
varav kvinnor	6,9%	7,9%
varav män	0,7%	0,7%
varav anställda 29 år och yngre	0,6%	0,3%
varav anställda mellan 30 - 49 år	3,2%	3,9%
varav anställda 50 år eller äldre	3,9%	4,5%
Korttidsfrånvaro	3,6%	3,1%
Långtidsjukfrånvaro > 60 dgr	4,0%	5,5%
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	1 599 774	1 285 714
Sociala kostnader	716 983	663 578
– varav pensionskostnad	232 875	286 255
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	15 927 239	15 048 661
Sociala kostnader	7 348 781	6 688 458
– varav pensionskostnad	1 030 576	598 175
Summa	25 592 777	23 686 411
– varav pensionskostnad	1 263 451	884 430
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. Kostnader för styrelse, VD och ekonomichef redovisas under posten central administrations- och försäljningskostnader.

Not 7

DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetsskötsel	-20 312 618	-19 411 104
Reparationer	-7 738 829	-9 396 470
Vatten	-5 169 427	-4 665 391
Fastighetsel	-8 567 764	-7 936 390
Uppvärmning	-15 883 525	-15 332 791
Sophämtning	-2 071 430	-1 943 686
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-9 209 140	-8 718 653
Summa driftkostnader	-68 952 732	-67 404 484

Not 8

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2017	2016
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	108 047	80 297
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	135 336	75 936
mellan 1 och 5 år	190 412	152 674

Not 9

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2017	2016
Lägenhetsunderhåll	-2 569 799	-2 717 140
Lokalunderhåll	-926 257	-4 044 163
Fastighetsunderhåll	-3 432 987	-6 815 880
Summa underhållskostnader	-6 929 043	-13 577 183

Not 10

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2017	2016
Byggnader	-11 328 374	-10 487 030
Inventarier och maskiner	-610 296	-654 214
Summa avskrivningar	-11 938 670	-11 141 244

Not 11

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2017	2016
Vinst avyttring maskiner/inventarier	21 131	0
	21 131	0

Not 12

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2017	2016
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	108 961	0
Andra uppdrag	0	0
	108 961	0
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-25 191	105 226
Andra uppdrag	28 631	23 174
	3 440	128 400

I posten administrations- och övriga kostnader ingår kostnader för styrelse, VD och ekonomichef.

Not 13

FINANSIELLA INTÄKTER	2017	2016
Ränteintäkter	28 175	32 976
Utdelningar	0	60 227
Summa finansiella intäkter	28 175	93 203

Not 14

FINANSIELLA KOSTNADER	2017	2016
Räntekostnader på fastighetslån	-3 395 267	-4 363 197
Övriga finansiella kostnader	-1 127 895	-1 130 984
Summa finansiella kostnader	-4 523 162	-5 494 181

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2017-12-31: 2,0 år (2016-12-31: 2,3 år)

Not 15

BOKSLUTSDISPOSITIONER	2017	2016
Förändring av periodiseringsfond	4 630 000	3 500 000
Summa bokslutsdispositioner	4 630 000	3 500 000

Not 16

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2017	2016
Aktuell skatt	3 802 073	2 463 876
Uppskjuten skatt	-55 206	-41 020
	3 746 867	2 422 856
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	16 644 214	9 763 837
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	3 661 727	2 148 044
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	75 282	83 685
Ej skattepliktiga intäkter	0	-556
Övrig skattepliktig intäkt	9 807	147 668
Övriga skatteeffekter	55 257	44 015
Redovisad skatt	3 802 073	2 422 856
Effektiv skattesats	22,8%	24,8%

Not 17

RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

Det kommunala uppdraget

	Ramunderstaden AB		Egna fastigheter		Kommunfastigheter		Stad		Elimineringar	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	72 853 057	69 797 892	73 971 061	70 915 896					-1 118 004	-1 118 004
Övriga förvaltningsintäkter	46 811 253	40 648 459	993 397	1 311 073	33 327 778	27 316 988	13 522 025	12 968 458	-1 031 946	-948 060
Reparation och underhåll Kommun	7 228 816	10 325 000			7 228 816	10 325 000				
Balanserade medel	-7 142 061	-3 524 138			-6 827 477	-2 919 609	-314 585	-604 530		
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	119 751 065	117 247 212	74 964 458	72 226 969	33 729 117	34 722 379	13 207 440	12 363 928		
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-68 952 732	-67 404 484	-30 605 329	-29 850 466	-26 737 636	-26 664 478	-12 641 712	-11 837 600	1 031 946	948 060
Underhåll	-6 929 043	-13 577 183	-2 970 643	-8 173 363	-3 958 400	-5 403 820				
Fastighetsskatt	-1 257 899	-1 294 191	-1 257 899	-1 294 191						
Driftnetto	42 611 391	34 971 354	40 130 587	32 908 949	3 033 081	2 654 082	565 728	526 328		
Avskrivningar	-11 938 670	-11 141 244	-11 657 861	-10 858 198	-232 501	-226 848	-48 308	-56 198		
Övriga rörelseintäkter	21 131	0	381		18 204		2 546			
BRUTTORESULTAT	30 693 852	23 830 110	28 473 107	22 050 751	2 818 784	2 427 234	519 966	470 130		
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-5 782 317	-5 165 295	-3 602 663	-3 411 863	-2 783 792	-2 406 833	-513 866	-464 603	1 118 004	1 118 004
Resultat vid försäljning av fastighet	857 666	0	857 666							
RÖRELSERESULTAT	25 769 201	18 664 815	25 728 109	18 638 888	34 992	20 400	6 100	5 527		
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	28 175	93 203	69 167	119 003					-40 992	-25 800
Finansiella kostnader	-4 523 162	-5 494 181	-4 523 062	-5 494 054	-34 992	-20 400	-6 100	-5 527	40 992	25 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	21 274 214	13 263 837	21 274 214	13 263 837	0	0	0	0		
Bokslutsdispositioner	-4 630 000	-3 500 000	-4 630 000	-3 500 000						
Skatt	-3 746 867	-2 422 856	-3 746 867	-2 422 856						
ÅRETS VINST	12 897 347	7 340 981	12 897 347	7 340 981						

Not 18

BYGGNADER OCH MARK	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	551 051 443	482 060 738
Nyanskaffningar under året	295 200	68 990 704
Försäljningar under året	-1 142 334	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 204 309	551 051 443
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-169 683 657	-159 196 627
Årets avskrivning enligt plan	-11 328 374	-10 487 030
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-181 012 031	-169 683 657
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	367 192 278	379 367 786
Taxeringsvärden		
Byggnader	405 205 000	390 205 000
Mark	108 738 000	108 738 000
Summa taxeringsvärden	513 943 000	498 943 000
Verkligt värde	857 100 000	794 382 000

Not 19

INVENTARIER OCH MASKINER	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 857 847	6 118 739
Försäljningar/Utrangeringar	-807 750	-200 380
Nyanskaffningar under året	377 906	939 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 428 003	6 857 847
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 051 295	-4 597 461
Försäljningar/Utrangeringar	227 337	200 380
Årets avskrivning enligt plan	-610 296	-654 214
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 434 254	-5 051 295
Redovisat värde vid årets slut	993 749	1 806 552

Not 20

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	457 324	36 910 899
Under året nedlagda kostnader	10 307 284	32 537 129
Under året genomförda omklassificeringar	-58 320	0
Omfört till Byggnader och Mark	0	-68 990 704
Redovisat värde vid årets slut	10 706 288	457 324

Not 21

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017	2016
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier	170 820	170 820
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	210 820	210 820

Not 22

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2017	2016
HBV inestående återbäringsmedel	106 635	106 635
	106 635	106 635

Not 23

FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2017	2016
Kundfordringar	3 949 367	490 536
Pågående kommunala projekt	1 144 868	3 312 685
Förvaltningsavtal, balanserat resultat	3 818 000	0
	8 912 236	3 803 221

Not 24

FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO	2017	2016
	31 859 281	27 794 616

Fodran avser behållning på koncernkonto, kr 31 859 281 (27 794 616)
där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken

Not 25

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017	2016
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	507 810	0
Vitec	117 718	132 006
Com Hem AB	65 426	67 781
Övriga poster	8 536	51 163
	699 490	250 950

Not 26

AKTIEKAPITAL	2017	2016
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

Not 27

PERIODISERINGSFONDER	2017	2016
Avsättning till periodiseringsfond tax 2012	0	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	3 500 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2018	5 700 000	0
	17 012 000	12 382 000

Not 28

UPPSKJUTEN SKATT	2017	2016
Väsentliga temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	2 224 913	2 280 119
Summa uppskjuten skatteskuld	2 224 913	2 280 119

Not 29

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017	2016
Förfallotid inom 1 år	104 500 000	111 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	160 500 000	113 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	15 000 000	55 000 000
	280 000 000	280 000 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld i bolagets balansräkning.

Not 30

SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2017	2016
Förvaltningsersättning 1:a kv 2017	0	4 232 345
Hyror 1:a kv 2017	4 398 082	4 130 896
Balanserade medel	0	3 524 138
Kundfordring, ej utnyttjad kredit-hyresintäkter	0	2 288 137
Leverantörsskulder	27 595	118 538
Kredit/Borgens avgift	1 120 000	1 120 000
Bemanningsenheten/Kombinationstjänst	81 265	12 250
	5 626 942	15 426 304

Not 31

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017	2016
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna semesterlöner	1 826 742	1 846 196
Upplupna räntekostnader	403 444	566 325
Förutbetalda hyresintäkter	5 063 565	5 396 575
Övriga poster	988 067	1 341 016
	8 281 818	9 150 111

Not 32

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN	2017	2016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	11 938 670	11 141 244
Rearesultat försäljning av fastigheter	-857 666	0
Rearesultat försäljning av inventarier	-21 131	500
	11 059 873	11 141 744

Not 33

LIKVIDA MEDEL	2017	2016
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	6 884	200
	6 884	200

Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 24

Not 34

EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017	2016
Garantiförbindelse Fastigo	325 820	299 279
Summa eventualförpliktelser	325 820	299 279

Not 35

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	2017	2016
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	55 890 518	48 670 537
Årets resultat	12 897 347	7 340 981
	68 787 865	56 011 518
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning	136 000	121 000
Balanseras i ny räkning	68 651 865	55 890 518
	68 787 865	56 011 518

Söderköping den 1 mars 2018



Lars-Göran Lindblom
Ordförande



Gunnar 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



Caroline Ring
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 mars 2018

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden AB för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-21. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oför-

enlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 8 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2017

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.

Lekmannarevisorernas 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 agerande i förhållande till det kommunala ändamålet med verksamheten delvis är ändamålsenligt. Dock behöver ägarstyrningen och ägaransvaret stärkas och direktiv som ges till bolaget måste vila på affärsmässiga grunder i enlighet med gällande lagstiftning. Vi noterar att det inte genomförts fastighetsunderhåll i enlighet med budget för såväl egna som kommunens fastigheter. Vi noterar att bolaget vidtagit åtgärder för att genomföra underhåll på egna fastigheter under 2018. Vad det gäller underhållet på kommunala fastigheter bedömer vi att förtydliganden behöver ske beträffande innehållet i det kommunala uppdraget.

Vi bedömer sammantaget 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 2018-03-08



Lars Wallberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Rainer Lindquist
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



John-Olov Lindqvist
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



RAMUNDERSTADEN UTHYRNINGSBARA OBJEKT 2017-12-31

Kst	Område/ populärnamn	Fastighetsbeteckning	Yta kvm	Antal lgh	Bostadslägenheter			
					1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	Bobutiken	Muraren 2						
10	Kullborg	Enen 1-4	15 635	222	48	62	77	35
11	Kullborg fjärrvärmecentral	Enen 4						
14	Alboga	Fjärden7	8 528	117	14	52	32	19
15	Näset/Dagis	Näset 7						
16	Skogshem	Skogshem 1						
17	Stationsmästaren	Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14
20	Husby backe	Hjorten1-4	23 726	318	19	145	108	46
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16			8	8
22	Blå Porten Trygghetsboende	Lagmannen 1	445	8	1	6	1	
23	Blå Porten vårdboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 720	48	18	26	4	
24	Birkagården	Åldermannen 1						
27	Fastighetskontor Husby	Hjorten 3						
30	Vikingavallen	Vikingavallen 1	2 640	40		20	20	
40	Aspgården	Ryds Prästgård 1:20	1 316	23	9	12	2	
45	Östra Ryd, Svedjevägen	Ryds Prästgård 1:108	830	12		6	6	
Summa			60 961	858	110	347	279	122

Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokalerna		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
		265	1						
14 774 357	945	397	4	1 130	71	104	72	30	
		137	1						
8 494 599	996	95	1			71	4		47
		384	1						
		444	3						
5 046 056	1 347			20	4	27	27		
20 836 357	878	360	4			171	22	138	
1 902 240	1 382					6	12		
669 168	1 504					2			
2 607 747	959	1 261	2				11	5	
		2 490	2						
		676	2						
4 094 460	1 551					20			13
1 426 130	1 084	902	1						
762 732	919							12	
60 613 846	994	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		1200
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	1047
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	1005
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	7593
Spiran	Centralskolan 2	Ringvägen 45	180
Bergaskolan	Vikingen 2+3	Tingshusgatan 1	2103
Tingshuset vid Bergaskolan	Vikingen 4	Tingshusgatan 1	1100
Brobyskolan	Broby 1:5+1:9	Brobyvägen 40	2511
Hagaskolan inkl Oasen	Söderköping 3:37	Storängsparken	2450
Björkbacken	Söderköping 3:37	Storängsparken 4	2602
Skönbergaskolan	Pilfinken 1	Sparvstigen 1	2463
Mogata skola	Köp 5:1	Varstensvägen	1705
S:t Anna skola	Kyrktomten 1:2	S:t Anna skolan	1234
V Husby skola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1839
Ö Ryd skola	Prästgården 1:32	Kulefallsvägen 7 Ö Ryd	1958
Gårdeby skola	Össby 6:1	Gårdeby	630
Summa			28 368
Gymnasieskola			
Nyströmska skolan	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8	7527
Idrottsanläggningar			
Petersburg	Söderköping 2:1	Ramunderberget Pettersburg	1101
Vikingavallen	Söderköping 3:40	Storängsgatan 13	395
Sporthallen Vikingen	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	2211
Ramunderhallen	Centralskolan 1	Ringvägen 45	1625
Friluftsbadet	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	324
Ridhus Alboga	Högby 1:108	Liljerumsvägen	3175
Mogata Idrottsplats	Stengården 8:1	Mogata Häggvallen	100
Summa			8 931
Kontorsbyggnader			
Kommunhuset	Söderköping 3:,37	Storängsallén 20	4703
Summa			4703

FUNKTION/NAMN	FASTIGHETS BETECKNING	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	
Servicebostäder				
LSS-boende	Kv. Båden	Trännögatan 1	720	
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	1224	
Summa			3054	
Övrigt				
Lasarettssområde	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8		
- Landstinget			1350	
-Hemtjänst/hemsjukvård			445	
-SN ungdomsamordnare			266	
- Olivia Omsorg		Östra Rydsvägen 12	585	
- Hemvärnet			100	
Bibliotek Stinsen	Stinsen	Margaretagatan 19	1200	
Storängsköket	Söderköping 3:37		1330	
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	Högby 1:108	Liljerumsvägen	250	
Elverksförråd	Högby 1:108	Liljerumsvägen	480	
Broby lada	Drothems Broby 1:5			
Ällerstad	Gäddersta Ällerstad 1:4	Ällerstad	100	
Vandraham Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	205	
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		
Tyrislöt camping	Tyrislöt 1:29	Tyrislöt	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	1256	
Summa			15 914	
Total yta			78 482	



 **Ramunderstaden**
BO DÄR DU VILL LEVA

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