



Ramunderstaden  
BO DÄR DU VILL LEVA

ÅRSREDOVISNING

# 2018

RAMUNDERSTADEN AB



# Våra bostadsområden

Söderköping



## OM RAMUNDERSTADEN

Ramunderstaden är Söderköpings kommunala fastighetsbolag. Vi ska se till att utbudet av bostäder är så bra och varierat som möjligt. Gammal som ung, ensamstående eller med stor familj, född i Sverige eller nyligen inflyttad, vi skapar och förvaltar bostäder för alla människor. I uppdraget ingår även ett samhällsansvar där vi bidrar till en hållbar utveckling. Det handlar om att bolaget ska ta ett ekonomiskt, estetiskt, etiskt, miljömässigt och socialt ansvar.

## AFFÄRSIDÉ

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

## OMSÄTTNING I VÅRA VERKSAMHETER

EGNA FASTIGHETER

**75** MKR


KOMMUNALA FASTIGHETER






**30,5** MKR

LOKALVÅRD

**13,5** MKR

  
**858**  
BOSTÄDER

**60** ÅRS-JUBILEUM  
I ÅR  


  
  
**57**  
MEDARBETARE  
  
  


**119** MKR  
I OMSÄTTNING  


## OMRÅDE LÄGENHETER

A.	ALBOGA	117
B.	HUSBY BACKE	318
C.	KULLBORG	222
D.	LANTMANNEN	16
E.	STATIONSMÄSTAREN	54
F.	VIKINGAVALLEN	40
G.	ÖSTRA RYD	12
H.	ASPGÅRDENS VÅRDBOENDE	23
I.	BLÅ PORTENS VÅRDBOENDE	47
	BLÅ PORTENS TRYGGHETS- BOENDE	9



## VÅR HISTORIA

**1958** Allmännyttiga stiftelsen Ramunderstaden bildades av Söderköpings kommun.

**1992** Stiftelsen ombildas till Ramunderstaden AB.

**1993** Ramunderstaden övertar förvaltningen av Söderköpings kommuns fastigheter.

**2001** Kommunens tekniska nämnd upphör. I samband med det överförs Tekniska förvaltningens avdelningar gatu/park, idrott/fritid och lokalvård till Ramunderstaden.

**2006** Avdelningarna gatu/park och idrott/fritid flyttas tillbaka till kommunen. Lokalvården stannar kvar hos Ramunderstaden.

**2010** För första gången sedan 1991 bygger Ramunderstaden nya lägenheter. Resultatet blir det nya bostadsområdet Stationsmästaren. Sedan dess har bolaget byggt cirka tjugo nya bostäder om året.

# INNEHÅLL

<b>01.</b>	<b>LEDNINGEN</b> .....	<b>4.</b>
	VD HAR ORDET .....	<b>5.</b>
	ORDFÖRANDE HAR ORDET.....	<b>6.</b>
	FÖRETAGSLEDNING.....	<b>8.</b>
	STYRELSE.....	<b>9.</b>
	VALBEREDNINGENS ARBETE.....	<b>9.</b>
	FEM ÅR I SAMMANDRAG.....	<b>10.</b>
	EN ORGANISATION, FYRA PLÅNBÖCKER .....	<b>11.</b>
<b>02.</b>	<b>VÅRA FASTIGHETER</b> .....	<b>12.</b>
	GENOMFÖRTS UNDER ÅRET.....	<b>13.</b>
	VIKINGAVALLEN ETAPP 2.....	<b>14.</b>
	60 ÅR MED RAMUNDERSTADEN .....	<b>16.</b>
	VÅRT SOCIALA ANSVAR.....	<b>19.</b>
	BOINFLYTANDEKOMMITÉ .....	<b>19.</b>
	HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN NKI.....	<b>20.</b>
	RAMUNDERSTADENS HYRESGÄSTER.....	<b>22.</b>
<b>03.</b>	<b>DE KOMMUNALA UPPDRAGEN</b> .....	<b>26.</b>
	KÖKSPERSONAL.....	<b>28.</b>
	FASTIGHETSVÄRDAR YTTEROMRÅDET.....	<b>30.</b>
<b>04.</b>	<b>VÅRA MEDARBETARE</b> .....	<b>32.</b>
	ARBETSPLATSINSPEKTION.....	<b>33.</b>
	ÅRETS SOMMARJOBBARE.....	<b>34.</b>
<b>05.</b>	<b>ENERGI OCH MILJÖ</b> .....	<b>36.</b>
<b>06.</b>	<b>EKONOMI</b> .....	<b>38.</b>
	GDPR.....	<b>39.</b>
<b>07.</b>	<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> .....	<b>40.</b>
	RESULTATRÄKNING.....	<b>43.</b>
	BALANSRÄKNING.....	<b>44.</b>
	KASSAFLÖDESANALYS.....	<b>45.</b>
	NOTER.....	<b>46.</b>
	REVISIONSBERÄTTELSE.....	<b>58.</b>
	GRANSKNINGSRAPPORT.....	<b>60.</b>
	UTHYRNINGSBARA OBJEKT.....	<b>62.</b>
	FÖRVALTADE FASTIGHETER.....	<b>64.</b>





”Jag är en Söderköpingsbo ända ut i fingertopparna och jag brinner för denna kommun.”

**01.**

LEDNINGEN



## VD HAR ORDET

# ETT HÄNDELSERIKT ÅR FÖR RAMUNDERSTADEN

*Året har verkligen gått fort. Med en ny, stark och kompetent organisation har vi haft fokus på att utföra. Våra utförda fastighetsåtgärder hamnar på ca 25 miljoner, med bland annat energi-investeringar, solceller, ventilation, tak och målning. Vi är stolta och glada över att vår nyproduktion av 56 lägenheter på Vikingavallen har gått enligt plan. Nu återstår endast lite småfix då våra nya hyresgäster flyttar in den 1 februari 2019.*

Vi gör ett bra resultat på 7 Mkr med en omsättning på 119 Mkr. Resultatet följer budget och tack vare det låga ränteläget samt lägre driftkostnader och högre intäkter har vi kunnat öka underhållet med 3 Mkr.

**RAMUNDERSTADEN 60 ÅR**

Under sommaren firade Ramunderstaden 60 år tillsammans med våra hyresgäster i Brunnsparken. En härlig dag där vi tillsammans med lokala föreningarna bjöd på många olika aktiviteter. Vi kommer att göra vårt bästa för att våra hyresgäster ska bo och trivas hos oss i minst 60 år till.

**NYPRODUKTION**

Kommunen fortsätter att växa och vi har hårt tryck på våra lägenheter i det äldre beståndet samt en väldigt låg omflyttning. Vår uppfattning är att trycket på nyproduktion inte är lika högt som tidigare men att ett behov av nya lägenheter fortfarande finns. Därav är målet i vår affärsplan sänkt från i snitt 40 till 20 lägenheter per år.

Tillsammans med nyproduktionen på Vikingavallen har Ramunderstaden tillfört 175 lägenheter de senaste 10 åren. Under året har vi även startat lite smått med kommande nyproduktionsprojekt. Marken på Södra Eriksvik, Industrigatan, är inköpt av kommunen. Där planerar vi att bygga cirka 25 lägenheter. På Hjorten 3, vid vårt fastighetskontor planeras två etapper med cirka 25 lägenheter i varje etapp. I vår plan på nyproduktion finns även förtätningar i våra bestånd.

**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 78 500 kvm och utför lokalvård i ca 43 600 kvm. Det är idag en samordnad fastighetsförvaltning och det kommer många fördelar av att nyttja vår kompetenta personal för både egna och kommunala fastigheter.

I början av 2018 fick vi besked av vår ägare att de säger upp våra kommunala uppdrag. Uppdragen upphör att gälla 2019-06-30, men förhandlingar pågår kring att förlänga till och med 2020-01-31. Vår ägare kommer att handla upp fastighetsförvaltning och lokalvård under 2019. Detta har gjort att vi har haft en stor oro i företaget inför hur framtiden kommer att bli. Enligt ägarens önskemål och beslut från vår styrelse så ska vi vara med och lämna anbud vid upphandlingen. Vi arbetar med att säkerställa att vi kommer kunna lämna ett konkurrenskraftigt anbud och vinna upphandlingen.

**NYA ÄGARDIREKTIV**

I oktober beslutades nya ägardirektiv av kommunfullmäktige. De omfattar nu våra egna fastigheter då de kommunala uppdragen är borttagna. För att ägardirektiven ska börja gälla behövs ett beslut av Ramunderstadens bolagsstämma, vilket togs i slutet av december. Någon förändring i vårt arbete kommer inte att ske förrän de kommunala uppdragen upphör att gälla, troligtvis 2020-01-31.

Dock har vi i ledningsgruppen en oro att vi inte ska kunna leverera samma höga resultat under 2019 om våra medarbetare på grund av osäkerheten kring en upphandling väljer att lämna Ramunderstaden. I nuvarande situation kan det bli svårt att rekrytera nya medarbetare och vi får då anlita externa konsulter.

**HYRESGÄSTUNDERSÖKNING**

Tack alla ni hyresgäster som ställer upp och svarar på undersökningen. Den ger oss ett bra underlag för vårt fortsatta arbete. Årets resultat från Nöjd Kund index (NKI) visar tydligt vad våra hyresgäster vill att vi ska förbättra. Främst är yttre miljö, rent och snyggt i våra områden samt upplevda problem i våra soprum fokusområden för oss framöver. Handlingsplaner och åtgärder är framarbetade och påbörjade.

**AVSLUTNINGSVIS**

Jag är en Söderköpingsbo ända ut i fingertopparna och jag brinner för denna kommun. Det känns därför väldigt bra att kunna vara med och utveckla bolaget och tillföra nya lägenheter som en del i kommunens mål att växa. Vi på Ramunderstaden arbetar utifrån kommunens vision, som är att vara Östergötlands mest attraktiva boendekommun.

Jag vill nu tacka alla medarbetare, nya och gamla som har klarat att utföra alla fastighetsåtgärder då vi har försökt komma i fatt. Ni har hållit humöret på topp trots all oro med de uppsagda kommunala uppdragen. Jag vill också tacka styrelsen för det stöd vi har fått under denna period och det goda samarbete vi har. Nu ser jag fram emot att fortsätta utveckla och förbättra Ramunderstaden tillsammans med er alla.

**Caroline Ring**  
VD Ramunderstaden

## ORDFÖRANDE HAR ORDET

# RAMUNDERSTADEN SKAPAR HEMKÄNSLA ÅT SINA HYRESGÄSTER

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. Styrelsens arbete regleras av bland annat av ägardirektiv, riktlinjer och affärsplan. Det är även två ägarmöten varje år samt årsstämma.

2018 har på många sätt varit ett händelserikt år. Året började med att Ramunderstaden blev uppsagda från det avtal som vi haft med kommunen beträffande städ och fastigheter (lagen om offentlig upphandling). Det innebär att Ramunderstaden efter mer än 20 år inte längre kommer att förvalta och underhålla fastigheter åt Söderköpings kommun. Det skapar naturligtvis en oro inför framtiden och hur Ramunderstaden på bästa sätt ska ta hand om beståndet.

**” Med underhållning, tipspromenad, fika och mycket mer bjöd Ramunderstaden till sitt sextioårsfirande i somras.”**

Men låt oss trots allt inte glömma det glädjefulla firandet! Med underhållning, tipspromenad, fika och mycket mer bjöd Ramunderstaden till sitt sextioårsfirande i somras. Tack för en härlig dag! Några månader senare var det dags för Söderköping och Sverige att rösta i valet, vilket har resulterat i en ny majoritet i kommunen och således en ny styrelse efter årsstämman i maj.

För att se och jämföra Ramunderstadens fastighetsbestånd med ett liknande åkte styrelsen på studiebesök till Mjölby. Vi fick då ta del av deras erfarenheter och



delat kunskaper, samt fick möjlighet att prata om deras tankar kring renovering. Vi har även gjort studiebesök på Ramunderstadens Etapp 2 av Vikingavallen, som den första februari 2019 förser Söderköping med femtiosex inflyttningsklara lägenheter. Det är ett stort tillskott av lägenheter till vackra Söderköping!

Jag kan fortsätta att berätta om det händelserika året, men väljer att rikta ett stort och varmt tack till Ramunderstadens allra viktigaste resurs: den kompetenta och tillmötesgående personal som tillsammans skapar hemkänsla åt alla hyresgäster. Tack till er alla!

**Lars-Göran Lindblom**  
Styrelseordförande Ramunderstaden









## FÖRETAGSLEDNING

Företagsledningsmedlemmar från vänster:

**Elisabet Jacobsson**, ekonomichef 2018-

**Kjell Ottosson**, projektchef 2017-

**Stefan Hansson**, förvaltningschef 2017-

**Caroline Ring**, vd 2017-

**Yvonne Lindqvist**, lokalvårdschef 2011-





## STYRELSE

Styrelseledamöter från vänster:

- Caroline Ring**, vd 2017-
- Ingegerd Wetterlind**, 2:e vice ordförande 2015-
- Nina Gad-Burgman**, ledamot 2011-
- Lars Andersson**, ledamot 2015-
- Ingemar Andersson**, ledamot 2015-
- Lars-Göran Lindblom**, ordförande 2017-
- Bengt-Ove Karlsson**, ledamot 2011-
- Gunnar Hermelin**, 1:e vice ordförande 2017-

## VALBEREDNINGENS ARBETE

Ramunderstadens styrelsesammansättning speglar valresultatet i kommunvalet. Efter kommunvalet hösten 2018 finns det 39, både gamla och nya, kommunfullmäktige ledamöter som representerar nio olika partier. Efter många förhandlingsrundor så utkristalliserades en ny majoritet bestående av fyra partier, M, C, L och KD. Det är från dessa partier som de olika ordförandena till styrelser, nämnder och beredningar hämtas.

Val och arvodesberedningen är det organ som sammanställer partiernas önskemål när det gäller alla förtroendeposter. Kommunfullmäktige utser sedan dessa i proportion till respektive partis storlek. Ersättningen för de olika förtroendeposterna beslutas av kommunfullmäktige.

Ramunderstaden är ett bolag som är helägt av kommunen, men lyder under Aktiebolagslagen med alla de förpliktelser som följer för styrelse och VD. Tillsättning av Ramunderstadens styrelseordförande är likställt med tillsättning av ordförandeposterna i de olika nämnderna i kommunen.

Byte av styrelseledamöter för Ramunderstaden sker efter bolagsstämman under våren 2019. Styrelsen kommer att bestå av sju ledamöter, bestående av en från M, två från C och en från KD samt tre från oppositionspartierna, S, V och SD.

# FEM ÅR I SAMMANDRAG

Nyckeltal	Not	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning kkr		119 471	119 751	117 247	102 496	104 023
Reparationer/Underhåll kr/kvm		237	109	197	204	201
Driftnetto (hela företaget) kkr		31 359	42 611	32 971	32 256	30 814
Resultat efter finansnetto kkr		9 277	21 274	13 264	11 197	5 718
Resultat kkr		7 096	12 897	7 341	5 659	3 888
Balansomslutning kkr		538 441	422 456	414 214	408 456	358 877
Fastigheter, bokfört värde kkr		370 050	367 192	379 368	320 864	330 324
Marknadsvärde fastigheter kkr		865 100	857 100	794 382	674 429	652 185
Eget kapital kkr		88 607	81 647	68 870	61 671	56 248
Länseskulder kkr	1	380 000	280 000	280 000	280 000	250 000
Investeringar fastigheter kkr		104 720	11 001	32 537	37 081	8 795
Utdelning kkr		136	121	142	236	271
Soliditet %	2	20,2	24,0	20,5	18,4	18,9
Likviditet %		152,9	130,0	76,2	103,4	70,6
Direktavkastning bokfört värde %	3	8,1	10,9	8,7	9,5	8,7
Direktavkastning marknadsvärde %	4	3,4	4,7	4,2	4,5	4,4
Avkastning på eget kapital %	5	8,5	21,5	16,0	15,4	8,6
Räntetäckningsgrad %	6	292	570	341	264	169
Genomsnittlig skuldränta %	7	1,1	1,4	1,7	2,1	2,8
Hysesförändring %		0,85	0,85	0,79	1,30	1,45
Redovisad uthyrningsvar yta kvm		68 733	68 372	68 260	65 670	62 620
Antal lägenheter		858	858	858	818	818
Antal nyproducerade lägenheter		0	0	40	0	7
Ekonomisk uthyrningsgrad %		99,5	99,2	99,5	99,0	99,5
Omflyttningar per år totalt, %		11	13	11	14	14
Bostadshyror i snitt per kvm		1014	1010	995	960	934
Antal årsarbetare		51	47	47	46	47

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%)



# EN ORGANISATION, FYRA PLÅNBÖCKER

Ramunderstadens affärsidé är att skapa möjlighet till livskvalitet för våra hyresgäster genom att utveckla, bygga och förvalta framtidens boende, anpassat efter livets olika skeden och behov. Vi arbetar inom fyra verksamhetsområden med olika plånböcker; **egna fastigheter, projekt, den kommunala fastighetsförvaltningen** och **lokalvården**.

Ramunderstadens egna fastigheter står för största delen av bolagets omsättning med 75 Mkr. Lokalvård 13,5 Mkr och fastighetsförvaltning 30,5 Mkr.

Det kommunala uppdraget består av förvaltning i kommunala fastigheter och lokalvård i kommunens verksamheter. I lokalvårdsuppdraget ingår även bemanning av köken i 11 förskolor. Även projektledning är en del i uppdraget. Det kan vara verksamhetsanpassningar, ny-, till- eller ombyggnationer i kommunala fastigheter som utförs enligt särskild beställning.

Vi är Söderköping kommuns bostadsbolag, och har därmed till uppgift att sträva efter att uppfylla kommunens mål och önskan om ökad inflyttning i Söderköping. I uppdraget ingår också ett samhällsansvar, att bidra till en hållbar utveckling både miljömässigt och socialt. Det innebär bland annat goda rutiner för drift och underhåll, samt att vid investeringar och återinvesteringar beakta miljöaspekterna. Vi verkar för ett hållbart och tryggt boende genom att aktivt driva och leda utvecklingen gällande boendes inflytande och delaktighet i bolaget. Tillsammans med hyresgästerna ska vi se till att driva igenom energieffektiviseringar i våra bostadsområden. Men vår största, första och viktigaste uppgift är alltid att erbjuda boenden till alla, gammal som ung, ensamstående eller med stor familj, född i Sverige eller nyligen inflyttad.





# 858

BOSTÄDER SOM  
RAMUNDERSTADEN ÄGER

## 02.

VÅRA FASTIGHETER

### MÅL FRÅN AFFÄRSPLANEN OCH UTFALL:

- Att serviceindex aldrig ska understiga 88 procent fram till år 2021.  
**Utfall:** 80,2 procent.
- Att ha en uppdaterad underhållsplan för tio år framåt i tiden.  
**Utfall:** Arbete pågår med en tioårig underhållsplan.
- Att arbeta fram en projektportfölj som rullande innehåller byggrätter för c:a 100 - 150 bostäder för kommande produktion.  
**Utfall:** 131 byggrätter.



*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 2018 omsatte de egna hyresfastigheterna ungefär 75 miljoner kronor, varav 15,4 miljoner kronor var inköpta tjänster inom fastighetsförvaltning. Tjänsterna upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling. Ramunderstadens uppdrag är att äga och tillhandahålla bra bostäder, med fokus på hyresrätter, i Söderköpings kommun. Bostäder som alla kan och vill bo i. Enligt ägardirektiven ska vi också fortsätta utveckla och stärka inflytandet för de boende. Genom att samarbeta med hyresgästerna bygger vi ett långsiktigt

varumärke. Vi erbjuder lägenheter som människor vill ha, och eftersom vi har få vakanser behåller fastigheterna sitt värde.

Vår erfarenhet är att det finns en efterfrågan på centrala bostäder i Söderköping, men att den inte är lika hög som för några år sedan. Därför anser styrelsen och ledningen att det är lämpligt att i snitt bygga 20 nya bostäder per år. Mark på Södra Eriksvik är inköpt av kommunen för kommande nyproduktion och vi arbetar även med att identifiera möjliga byggrätter inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Ramunderstaden arbetar med boinflytande, fritidsmedel, trygghetsvandringar och bomöten, där information delas och olika alternativ diskuteras med berörda hyresgäster. Under höstens bomöten presenterade Ramunderstaden årets resultat från Nöjd Kund Indexundersökningen (NKI), som bland annat visar att 96,4% av de tillfrågade trivs i sina lägenheter, 84,9% är nöjda med informationen om vad som ska hända i fastigheten och 91% är nöjda med bemötandet vid felanmälan.

# GENOMFÖRTS UNDER ÅRET

CA **25** MKR  
I TOTALA  
FASTIGHETSÅTGÄRDER

## UPPRUSTNING AV TVÄTTSTUGOR

Under året har Ramunderstaden uppdaterat utrustning och maskiner i sina tvättstugor för att ge hyresgäster möjligheten att tvätta mer, men påverka miljön mindre. Varje tvättstuga har fått två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare med bättre kapacitet än de tidigare, samt ett nytt torkskåp. Dessutom har ett själv-doseringssystem installerats som gör att rätt mängd vatten och rätt mängd flytande tvätt- och sköljmedel används. Självklart är produkterna från Svanenmärkta och Astma- och allergicertifierade varumärken som Comfort och Via.

De uppdaterade tvättstugorna har också introducerat ett nytt digitalt bokningssystem som ger möjlighet att boka tider via en app eller dator. Ramunderstaden har hållit i temakvällar med utbildning av den nya utrustningen där också möjligheter fanns för hyresgäster att ställa frågor.

## TAK OCH VENTILATIONSARBETE

Ramunderstaden har under 2018 även arbetat med byte av ventilationsaggregat i Husby Backe. Den första etappen av takrenoveringar på Hjortstigen är genomförd och den andra etappen väntas kunna inledas under sommarhalvåret 2019. Projektet väntas vara klart till början av andra kvartalet nästa år och då ska samtliga aggregat vara nya och injusterade. Dessa båda åtgärder ingår som en del av den större renoveringsplan som finns för Husby Backe.

## MÖTESLOKALER

Ramunderstaden har rustat upp gemensamhetslokalerna Lådan på Husby Backe och Bastun på Alboga. Renoveringen av Lådan innebär ett fräschare kök med diskmaskin och ökad möjlighet för konferensverksamhet genom ny projektor och internetuppkoppling. Bastun renoveras och får nya tak och väggpålar.

## PROJEKT FÄRDIGSTÄLLDA UNDER ÅRET

**Hjortstigen** Takrenovering, 6 hus

**Husby Backe** Ny ventilation, 22 hus

**Husby Backe, Ringvägen, Alboga**  
Energieffektivisering tvättstugor

**Svanen huset, Margaretagatan**  
Installation av solceller

**Vikingavallen etapp 1** Balkongräcken

**Alboga, Skogshem och Svedjevägen** Målning

**Alboga förskola** Ventilation

**Husby Backe** Fasadbelysning

**Alla områden** Yttre miljö för trygghet

## PÅGÅENDE PROJEKT

**Vikingavallen etapp 2**  
Nyproduktion av 56 lägenheter

## PÅGÅENDE UTREDNINGAR/FÖRSTUDIER

**Södra Eriksvik** Nyproduktion

**Hjorten 3** (vid fastighetskontoret) Nyproduktion

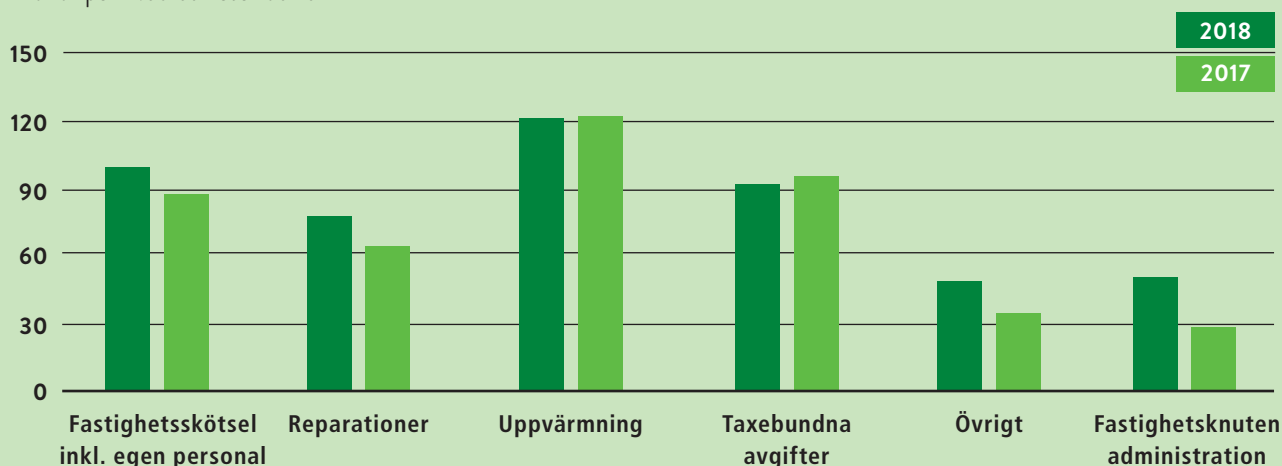
**Husby Backe** Renovering

**Alboga förskola** Renovering

**Kullborg** Förtätning

## DRIFTSKOSTNADER EGNA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år





## VIKINGAVALLEN ETAPP 2

# FRÅN BYGGSTART TILL INFLYTT

Vikingavallen är Ramunderstadens senaste bostadsområde i centrala Söderköping. Nu är den andra etappen bostäder i området, med 56 lägenheter fördelat på två sexvåningshus i slutskedet. Bostäderna passar såväl en yngre målgrupp som barnfamiljen, paret eller de som vill lämna villan för en ny lägenhet. Projektet har gått enligt plan och samarbetet med vår partneringentreprenör Erlandssons Bygg har gått mycket bra. Marken som husen byggts på är väldigt central, med närhet till butiker, restauranger, skolor och Söderköpings resecentrum tvärs över gatan. Ramunderstaden strävar efter att ständigt ha bygggrätter i beredskap, så att det alltid finns möjligheter att bygga för Söderköpings framtid.







### OKTOBER - DECEMBER, 2017

Hösten 2017 markerade byggstart och inleddes med pålningsarbeten, indragning av fjärrvärme, vatten samt avlopp. Under november utfördes schaktning för betonggrundplattor samt indragning av ledningar i bottenplattan.

### JANUARI - MAJ, 2018

I januari 2018 skedde formning, armering och gjutning av bottenplattorna till båda husen. Mellan februari till april monterades den prefabricerade stommen samt el, rör och ventilation började installeras. I maj blir båda husen täta, d.v.s. att tak och fönster är på plats.



### JUNI - SEPTEMBER, 2018

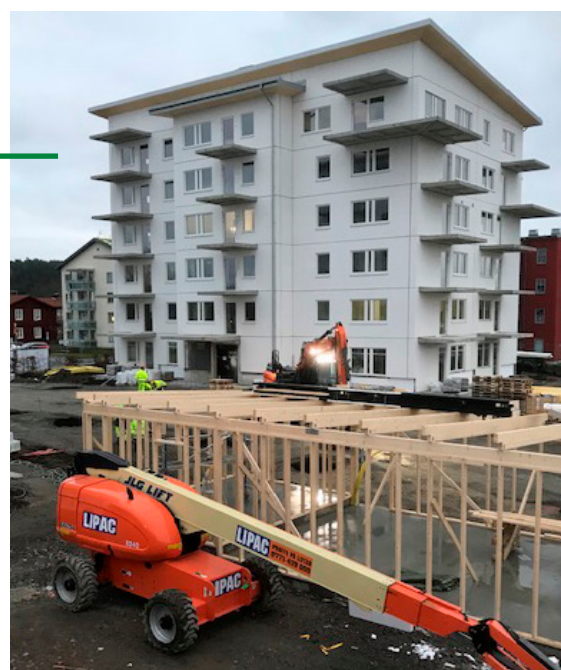
I perioden juni-september sker fortsatt invändiga arbeten med el, rör, ventilation. Läggnings av parkettgolv, färg på de invändiga väggarna samt kök börjar dessutom komma på plats. Arbetet med takbeläggning och ventilationsrum färdigställs här och grundläggningen för komplementbyggnader sker. Hissar monteras.

### OKTOBER - NOVEMBER, 2018

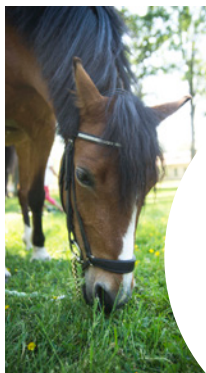
I oktober-november genomfördes platsättning på badrum i husen, utvändigt fogning av fasad samt montage av balkongräcken. Även invändiga slutarbeten med el, ventilation, rör och målning utfördes. Utanför husen blev det också dags för asfaltering och plattläggning.

### DECEMBER, 2018

Under december färdigställdes trapphus och injusteringen, samt avprovning av funktioner, gjordes. Besiktningen av alla lägenheter startades och därefter genomfördes en slutbesiktning och ett godkännande av hela projektet. Allt för vara redo för inflyttning av hyresgäster den 1 februari 2019.







## RAMUNDERSTADEN 60 ÅR

# FIRANDE I DET GRÖNA

2018 var ett väldigt speciellt år för Ramunderstaden som firade 60 år som bostadsbolag. Solen stod högt när hyresgäster och föreningar samlades för att vara med och fira i Brunnsparken. Här fanns möjlighet för både barn och vuxna att prova på bland annat ponnyridning eller att skutta loss i hoppborg. Flera

lokala föreningar ställde upp och vi kunde skjuta mål och få olika poäng hos Söderköpings Innebandyklubb eller försöka oss på scouternas knepiga tipspromenad. Självklart fanns det fika dekorerade i Ramunderstadens gröna färg!











## EN HÅLLBAR ORGANISATION

# VI TAR ETT SOCIALT ANSVAR

Ramunderstaden tar ett socialt ansvar i Söderköping. Vi är med och bidrar och stöttar för en levande, trygg och aktiv kommun. Efter beslut av vår ägare erbjuder vi en tredjedel av våra lediga lägenheter till kommunen som på så vis kan hjälpa de som står utan boende.

Till våra hyresgäster erbjuder vi två lokaler för privata tillställningar samt en bastu att boka. Tillsammans med hyresgästföreningen erbjuds olika aktiviteter, som resor till Stockholm och Ullared. Det anordnas även andra aktivite-

ter som till exempel musikkvällar, bingo, kör och loppis.

Varje år tar vi ansvar för att erbjuda ungdomar möjlighet att komma ut i arbetslivet, då vi anställer ett antal sommarjobbare inom lokalvård och fastighetsförvaltning (läs mer om dem på sidan 34).

Vi har även med som krav vid upphandlingar att våra upphandlade parter ska ta ett socialt ansvar kring sommarjobbare.

### RAMUNDERSTADEN SPONSRAR

ALBOGAEXPRESSEN  
EN DAG FÖR BARNEN  
SÖDERKÖPINGS GÄSTABUD  
MUSIK OCH DANS PÅ GATOR OCH TORG  
AKTIV SKOLA  
NATTVANDRARNA  
LIONS CLUB  
GIVING PEOPLE

### RAMUNDERSTADEN SPONSRAR OCKSÅ LOKALA AKTÖRER SOM

STEGEBORGS IF  
SÖDERKÖPINGS IK  
SÖDERKÖPINGS RYTTARSÄLLSKAP  
SÖDERKÖPINGS IBK  
S:T DROTTENS SCOUTKÅR



## BOINFLYTTANDEKOMMITÉ

# VI LYSSNAR PÅ VÅRA HYRESGÄSTER

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.

Ramunderstaden har under november 2018 hållit bomöten tillsammans med våra hyresgäster och representanter från hyresgästföreningen. Syftet med dessa möten är att informera om bolagets fastigheter och hyresrätter och om vad vi gör i våra områden samt att informera om att våra hyresgäster kan vara med och påverka. Dessa möten ger även Ramunderstaden möjlighet att presentera våra medarbetare.

Det första bomötet hölls på Stinsen där hyres-

gäster från fastigheterna i stadens centrala delar och Lantmannen bjöds in. Under det andra mötet träffade vi boende på områden Kullborg och Rimmö. Det sista mötet hölls på Husby backe. Det var tre fantastiska träffar med både bra uppslutning och dialog. Ramunderstaden kommer att ha bomöten två gånger per år där vi både berättar om vad vi gör och om kommande åtgärder. Vi lyssnar på hyresgästernas synpunkter kring hur de upplever Ramunderstaden som fastighetsägare, samt uppmärksammar saker vi kan behöva utveckla till förmån för våra hyresgäster. Att ha en bra relation och vara lyhörd är oerhört viktigt för oss. Tillsammans kan vi då skapa ett bättre boende och trivsel i alla våra områden!

## HYRESGÄSTUNDERSÖKNING

# TILLSAMMANS FÖRBÄTTRAR VI VÅRA OMRÅDEN

Under höstens bomöten presenterade Ramunderstaden årets resultat från Nöjd Kund Index-undersökningen (NKI) som genomfördes tidigare under året, i maj 2018. Enkäten gick ut till 351 respondenter där 65,7% svarade på de 75 frågor som handlade om Ramunderstadens service och förvaltning. Undersökningen görs numera vartannat år och nästa NKI-undersökning kommer genomföras 2020.

## FÖRBÄTTRINGAR OCH ÅTGÄRDER

I undersökningen svarade hyresgästerna bland annat att den yttre miljön och renhållningen i Ramunderstadens områden behöver förbättras. Ramunderstaden har tecknat ett nytt ramavtal för yttre skötsel vilket innebär att entreprenören ansvarar för allt som har

med utemiljön att göra: buskar, träd, häckar och att det ska vara rent och snyggt i våra områden. Tidigare köpte vi klippning och trimning av gräsytor men nu finns buskar, ogräs, häckar, hårdgjorda ytor och träd med i avtalet.

Andra synpunkter från kundundersökningen var att städningen av grovsoprum var otillfredställande samt den upplevda säkerheten mot inbrott av bostad och förråd. Ramunderstaden kommer se över grovsoprummen och har nu en konkret handlingsplan som kommer följas under 2019 där vi bland annat kommer se till att soprum dagligen ses över. Åtgärder i soprummen kommer att göra så att ventilation och ljusinsläpp förbättras.

## SERVICEINDEX

Serviceindex mäter om kunderna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om kunderna får den service de efterfrågar.

80,2 %

Ramunderstaden

81,4 %

Medel av alla bolag

## PRODUKTINDEX

Produktindex avser egenskaper hos lägenheten/lokalen och fastigheten i övrigt såväl inne som ute.

79,9 %

Ramunderstaden

77,4 %

Medel av alla bolag

## PROFIL

Profil innehåller varumärkesrelaterade frågor, exempelvis om man kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

82,4 %

Ramunderstaden

81,9 %

Medel av alla bolag

## ATTRAKTIVITET

Kundernas egen samlade bedömning av läge, tillgången på service och områdets rykte.

91,2 %

Ramunderstaden

87,9 %

Medel av alla bolag

## VALUTA FÖR HYRAN

Får hyresgästerna valuta för sin hyra, är kunderbudandet prisvärt?

78,2 %

Ramunderstaden

77,7 %

Medel av alla bolag



Är nöjda med städningen  
av grovsoprum/miljöstuga

44%

69%

Anser sig trygga mot  
inbrott i sin lägenhet

92%

Tycker det är lätt  
att få kontakt med  
Ramunderstaden

94%

Tycker att kontakten  
med sina grannar är bra

94%

Är nöjda med bemötandet  
från fastighetsvärdar

61%

Anser sig nöjda med  
underhållet av  
lägenheten

89%

Trivs med allmänna  
utrymmen som trapp-  
uppgång eller tvättstuga

69%

Trivs med  
sin utemiljö

96%

Trivs med  
sin lägenhet

92%

Är nöjda med utrustningen  
i tvättstugor

”Det är en lugn stad,  
speciellt för en familj och  
för barn att växa upp i.”

RAMUNDERSTADENS HYRESGÄSTER

# HAN FIXAR BOSTADEN

*– Jag har alltid känt att jag hör hemma i Söderköping, säger Saman Vali Nia som hyr ett av de röda radhusen i Alboga av Ramunderstaden. Men det är inte hans enda koppling till Ramunderstaden. Som bostadssamordnare på Söderköpings kommun är hans ansvar att genom socialförvaltningen fördela bostäder hos Ramunderstaden till sina klienter.*





Saman kom till Söderköping 1992 och har sedan dess haft en fot kvar i staden genom sitt arbete på Söderköpings kommun. Efter att ha bott en period i Norrköping var det återigen dags för honom att med familjen flytta tillbaka och bli Söderköpingsbor.

– När vi flyttade hit, för vi har velat flytta hit länge, letade vi först efter hus. Men vi hittade inte något lämpligt för oss, något vi verkligen ville ha.

Efter en stunds letande hittade de radhuset i Alboga. Flytten dit var till en början menad att vara temporär, men Saman menar att de nu trivs så bra att de vill stanna.

– Jag är väldigt nöjd här. Ramunderstaden är verkligen måna om sina hyresgäster. Ringer man med en felanmälan så tar det inte tre dagar utan de kommer förbi antingen samma dag eller morgonen efter.

Saman menar också att Ramunderstaden sköter om området kring sin bostad väldigt bra genom att hålla ordning och att vara steget före.

– Jag tycker de gör saker hela tiden. Det är inte så att de går och väntar på att det ska komma in klagomål. Det är alltid grejer som är på gång eller planeras.

Ett exempel som Saman pekar på är den gemensamma bastun i Alboga som hyresgäster kan använda.

– De har ju totalrenoverat den nu vilket jag och andra hyresgäster uppskattar.

Det bästa med att bo där, menar Saman, är hur fridfullt området är.

– Det är en lugn stad, speciellt för en familj och för barn att växa upp i. Det finns många fördelar med det. Det kommer bli resten av livet här, skrattar Saman.

#### **ATT FÖRDELA BOSTÄDER I KOMMUNEN**

Det kommunägda Ramunderstaden samarbetar på många sätt med bostads-samordningen, bland annat genom att bistå kommunen med bostäder. Bostäderna fördelas sedan ut till de personer som kommunen anser vara behövande. Det kan vara till nyanlända flyktingar eller personer som av annan anledning inte själva kan hitta en egen bostad. För Ramunderstaden innebär det att kommunen regelbundet hör av sig för att se om lämpliga lägenheter finns tillgängliga.

Saman samarbetar med Ramunderstadens uthyrningsansvarige kring att sätta en rimlig policy som fungerar för alla inblandade parter; kommunen, Ramunderstaden och klienterna.

– Det är viktigt att de känner sig välkomna och trivs.

Saman menar att kommunens behov av bostäder är stort.

– Brist är det alltid, så fort man släckt en brand så kommer det något nytt. Man får jaga som tusan. På den fronten har Ramunderstaden varit väldigt behjälpliga genom att hjälpa oss så gott de kan. De ska ha stort tack för det!

Samarbetet tycker Saman fungerar toppen.

– Jag lägger fram mina behov till dem, men självklart ska de även ge sina lägenheter till dem som står i bostadskö. Vi är väldigt tacksamma för det vi får.

Han förklarar vidare att samarbetet fungerar bra på alla nivåer; allt från felanmälan, till kontakten med uthyrningsansvarig och förvaltningschefen.

– De är väldigt snabba på att hantera frågor. Jag har ingenting att klaga på och samma gäller för mina klienter. De är helt underbara allihopa på Ramunderstaden.

#### **DET BÄSTA MED JOBBET**

Saman konstaterar att hans jobb är spännande eftersom det händer någonting hela tiden.

– Vissa står ju utan bostad eller i en situation i livet där de behöver extra stöd. Det bästa är att se när de hittar tillbaka till vardagen. Det glädjer mig att ha gjort något bra för dem, vilket i sin tur kan göra deras framtid bättre. Det finns tuffa tider i jobbet, men det är jättekul roligt.



## RAMUNDERSTADENS HYRESGÄSTER

# HENNES BOSTAD, FORTFARANDE EN IDYLL

*Småfåglarna kvittrar glatt när de trängs bland de många talgbollarna som hänger i de snötyngda träden utanför vardagsrumsfönstret. Gun och Leif Calner stormtrivs i sin ombonade lägenhet på Domherrestigen i Söderköping. De har haft Ramunderstaden som hyresvärd i imponerande 44 år – och fler kommer det att bli.*

Gransämjan på Husby backe har alltid varit väldigt god. När barnen var små lekte de tillsammans i skogsdungen ett stenkast bort och flera familjer i området hjälptes åt att anlägga en badmintonplan precis bakom häcken. Sten schaktades bort och grannen som arbetade på sportutrustningsfabriken i staden såg till att ordentliga badmintonnät kom på plats.

– Och dansbanan, utbrister Gun.

Vi hängde upp julgransbelysningen på altanen och förvandlade bakgården till en dansbana. Detta område var en idyll och det är det fortfarande.

Söderköping är en stad som växer. Det senaste tillskottet är Ramunderstadens två hyreshus på Vikingavallen, men tillväxten har skett under lång tid. Gun berättar att Husby backe fortfarande var under konstruktion när de flyttade in i sin nya lägenhet den 1 september 1974.

– När vi flyttade in fick vi gå på plankan, skrattar Gun. Eller ja, med det menar jag att det var utgrävt framför lägenhetshuset, så de hade lagt fram plankor åt oss som vi kunde gå på. På den tiden var inte de norra delarna av området bebyggda ännu. Där Ramunderstaden har sitt fastighetskontor nu fanns det en gammal lada där vi brukade plocka blommor. Där fanns det massor av vackra blåklintar!

## VILL FÖRBÄTTRE OMRÅDET

De senaste tio åren har Gun suttit med i Hyresgästföreningen. Drivkraften kommer från viljan att förändra, att förbättra,

genom gemensamma handlingar.

– Ramunderstaden vill att vi ska vara delaktiga, de lyssnar och tar till sig av vad vi säger, menar Gun. För att sitta med i Hyresgästföreningen måste man inte delta på alla möten och finnas på plats konstant. Vi vill så mycket, men mår inte med allt. Det är precis lika uppskattat och viktigt att koka gröt till julfesten. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något!

Tillsammans planerar och genomför de aktiviteter för många.

– Varje år får vi fritidsmedel från Ramunderstaden som vi använder till bland annat bingokvällar, julfest med gröt och skinka och förstås de uppskattade dagstureorna till olika resmål. Fullsatta bussar

**”När vi flyttade in fick vi gå på plankan.”**

går mot destinationer som Stockholm, Ullared och Kolmårdens djurpark. Det fina är att alla samlas – gammal som ung.

## INTE BÄTTRE FÖRR

Nyckeln till hyresvärdens långa förhållande med paret Calner är att de är lyhörda och lokala.

– Förr fanns det vaktmästare i varje bostadsområde, som hade sina kontor på



plats, förklarar Leif. Då kunde vi gå runt kvarteret för att få hjälp. Så är det förstås inte längre, men Ramunderstaden är fortfarande väldigt lätta att nå och de förstår vårt sammanhang.

Gransämjan är god, stadskärnan är en bussresa bort och paret Calner menar att det ständigt närvarande naturskådespelet, med fåglar och rådjur bara några meter från vardagsrummet, bidrar till att skapa ett perfekt läge. Husby backe var en idyll för 44 år sedan och det är det fortfarande.





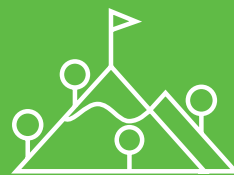


# 03.

## DE KOMMUNALA UPPDRAGEN

### MÅL FRÅN AFFÄRSPLANEN OCH UTFALL:

- Serviceindex ska ligga över 75 procent avseende mätningen för förvaltningsuppdraget.  
**Utfall:** Serviceindex ej mätbart 2018.
- Kvalitetsindex ska aldrig understiga 90 procent för lokalvårdsuppdraget.  
**Utfall:** 92,4 procent.



## FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Ramunderstaden är kommunens samlade fastighets- och lokalvårdskompetens. Vi förvaltar bland annat skolor, förskolor, kontorslokaler, räddningsstation och LSS-boenden. Vi har hand om drift, vilket innebär tillsyn och skötsel av 78 482 kvadratmeter i kommunens fastigheter. Tidigare ingick även det planerade underhållet, men från och med mitten av 2017 så hanterar kommunen det internt med hjälp av en fastighetschef och en projektledare. I uppdraget ingår att sköta det löpande underhållet, både avhjälpande och akut, i de kommunala fastigheterna. Avhjälpande underhåll innebär att genom reparation eller utbyte se till att funktionen kvarstår. Akut underhåll utförs utan dröjsmål när en händelse kan orsaka personskada, väsentlig störning för verksamheten eller skada på egendom. I kommunens ytterområden S:t Anna, Mogata, Östra Ryd, Västra Husby och Snöveltorp har Ramunderstaden ett större uppdrag. Där utförs yttre skötsel som gräs och snöröjning. Här är vi även vaktmästare på skolor och förskolor samt sköter mattransporter.

Det kommunala fastighetsuppdraget omsatte under 2018

ungefär 30,5 Mkr. Inom uppdraget köpte vi in externa tjänster för 4,1 Mkr som upphandlades enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Utöver uppdraget bistår vi kommunen med kompetens och stöd vid om-, ny- och tillbyggnationer enligt särskild beställning. Det kan vara små och stora projekt, nybyggnation eller renoveringar och anpassningar, som utförs av våra projektledare. Under 2018 utfördes projektledning för kommunala projekt till ett projektvärde av ca 18,5 Mkr.

## LOKALVÅRDEN

Ramunderstaden ansvarar för lokalvården av ungefär 42 600 kvadratmeter i kommunala lokaler. I arbetsuppgifterna ingår städning på olika nivåer, däribland golvmopning, 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 2018 omsatte lokalvårdsuppdraget cirka 13,5 Mkr.

**42 600**  
KVADRATMETER  
LOKALVÅRD

**78 482**  
KVADRATMETER  
FÖRVALTNING

**18,5 MKR**  
UTFÖRDA  
PROJEKTUPPDRAG

### NUVARANDE SITUATION

Året har kantats av mycket oro då vår ägare sade upp våra kommunala uppdrag, som Ramunderstaden har haft sedan många år tillbaka, i början av 2018. Anledningen till uppsägningen är att de kan bryta mot Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Uppdragen avser förvaltning av kommunala fastigheter, lokalvård i kommunens lokaler, bemanning i mottagningskök på förskolor samt projektledning av kommunala projekt. Projektledning kan gälla stora och små renoveringar samt ombyggnationer och

verksamhetsanpassningar, men även uppförande av nya fastigheter. Uppdragen är uppsagda 2019-06-30 men förhandling pågår kring att förlänga dem till 2020-01-31.

Vi är 57 anställda inom Ramunderstaden och denna uppsägning kommer att påverka en stor del av vår personal. Ett muntligt besked erhöles (av både den gamla och nya politiken) i samband med den extrainsatta bolagsstämman den 20 december, att man i underlaget vid en upphandling ska skriva in ett krav på att överta befintlig personal. Detta var ett glädjande besked som vi kunde lugna vår

personal med under slutet av året. Vår personal får på så sätt behålla sina arbeten om inte Ramunderstaden vinner upphandlingen. Det blir en annan arbetsgivare, men arbetet finns kvar.

### EXTRAINSATT BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma hölls den 20 december och då antogs de nya ägardirektiven som beslutades i kommunfullmäktige den 10 december samma år. De nya ägardirektiven avser nu endast Ramunderstadens egna fastigheter, de kommunala uppdragen är borttagna vilket speglar att uppdragen är uppsagda.



## EN DEL AV DE STÖRRE KOMMUNALA UPPDRAGEN 2018

### PROJEKT FÄRDIGSTÄLLDA UNDER ÅRET

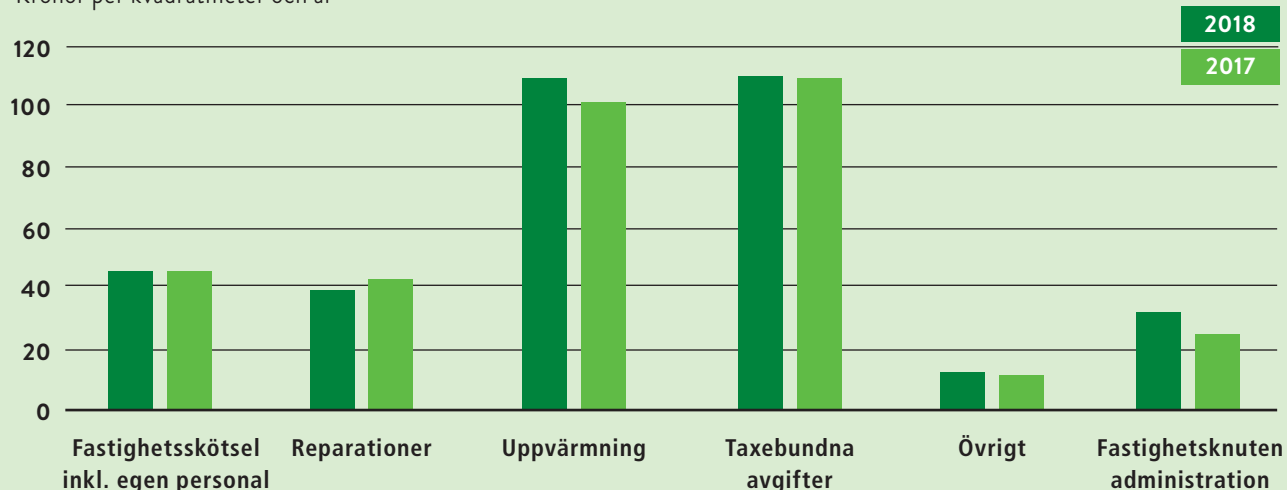
- Gamla Vårdcentralen** Ombyggnad
- Ramunderskolan** Ombyggnad
- Ramunderskolans tak** Renovering
- Ramunderskolans trappor** Renovering
- Broby 2, paviljong vid Ramunderskolan**  
Renovering och iordningställande
- Östra Ryd skola** Handikappanpassning, hiss
- Tingshuset** Hiss
- Tingshuset** Marksanering
- Tingshuset** Iordningställande för  
bemanningenheten
- Herrgård och Flygeln** Utredning renovering
- Nyströmska Skolan** Utredning sättningar
- Brobyskolan** Utredning inomhusklimat

### PÅGÅENDE PROJEKT

- Ramunderskolans kök** Ventilation
- Ramunderskolan** Fettavskiljare
- Västra Husby skola** Fettavskiljare
- Västra Husby slöjdsal** Ombyggnad till garantiförskola
- Björklunda förskola** Åtgärda värmeproblem
- Broby 2** Renovering matsal, entre, wc
- Tingshuset** Invändig renovering
- Nyströmska** Utredning fettavskiljare
- Västra Husby Skola** Brandlarm
- Bibliotek Östra Ryd**
- Bibliotek Mogata**
- Nyströmska** Tak
- Prästkragen** Utökad verksamhetsyta

### DRIFTSKOSTNADER KOMMUNALA FASTIGHETER

Kronor per kvadratmeter och år



## KÖKSPERSONAL

# TACK FÖR MATEN!

*Clarita Carlsson är en av Ramunderstadens många anställda som arbetar runt om i Söderköpings kommun med att förbereda och servera mat, och även sköta det dagliga lokalvårdsunderhållet. Några timmar per pass arbetar hon med städning på Ramunderskolan, och resten av tiden på Högby förskola i utkanten av Söderköping.*

Arbetsdagen börjar långt innan barnen kommer till skolan. När de börjar dyka upp runt åttatiden på morgonen har hon redan städlat flera timmar på Ramunderskolan.

– På morgonen ser jag till att allt finns framme – smör, bröd, pålägg, allt som ska finnas på en frukost, berättar Clarita. Under dagen så diskar jag, städar hela förskolan och förbereder lunchen. Innan jag går hem ser jag också till att förbereda eftermiddagens mellanmål. Ibland kommer barnen fram till mig och säger "tack för maten", då blir jag väldigt glad!

## OMTYCKT MAT GER BARNEN ENERGI

Lunchen tillagas i Storängsköket i Söderköping och körs sedan ut till förskolan. Bland alla luncher som serveras finns det några givna favoriter.

– Korv och potatis tycker de mycket om, säger Clarita med ett leende. Och pasta med köttfärsås!

Det finns många strikta hygien- och miljökrav att ta hänsyn till när man arbetar med matvaror.

– Jag är den som serverar maten, berättar Clarita. Den mat som har lämnat värmeskåpen och köket får inte sparas. Jag tycker att det är tråkigt, men det är för barnens bästa, eftersom maten absolut inte får bli dålig.

Den kommunala förskolan Högby har två avdelningar med uppemot 40 förskolebarn. Mycket av tiden tillbringar barnen utomhus, oavsett årstid.

– Vi är ute så mycket vi kan och det ska vara roligt att vara ute, berättar förskollärare Catarina Stockberg. Barnen har en otroligt bra fantasi och behöver knappt

färdiga redskap. I morse blev det geggamojja när det började regna, det tyckte de var väldigt intressant, säger Catarina och skrattar varmt.



## EN FIN GEMENSKAP

Clarita har varit anställd av Ramunderstaden i fem år och tycker att gemenskapen på förskolan är väldigt fin.

– Trots att vi har olika arbetsgivare arbetar vi under samma tak, vi är arbetskollaboratorer, menar barnskötare Frida Kihlberg. Det fungerar väldigt bra eftersom vi har en så god kommunikation med varandra. Clarita ser till att saker finns nära till hands, det underlättar så mycket. Hon är en sån glädjespridare, våran sunshine!







”Det fungerar väldigt bra eftersom vi har en så god kommunikation med varandra.”





”Vi har ingen aning om hur dagen kommer se ut. Ingen dag är den andra lik.”



FASTIGHETSVÄRDAR

# DE SKÖTER YTTEROMRÅDET

*Ena timmen är Carl-Fredrik Robbert och Christian Jonsson trädgårdsmästarna som ser till att gräset utanför Aspgårdens vårdboende i Östra Ryd förblir välskött. Nästa stund är de hjältarna som lagar trehjulingen på Snöveltorp förskola och lagom till lunch har de reparerat ett handfat hos en tacksam hyresgäst.*



Vi träffas i deras lokaler i Östra Ryd. I lunchrummet doftar det nybryggt kaffe, radiatorösten levererar nyhetsläget i Östergötland och runt hörnet ligger verkstaden med all dess härliga oordning. Carl-Fredrik och Christian beskriver sig själva som hus-tomtar.

– Christian och jag är spindlar i nätet som stöter på alla möjliga uppgifter, berättar Carl-Fredrik. Våra tjänster är uppdelade så att en tredjedel går till drift och skötsel av egna fastigheter, och resterande två tredjedelar går till kommunala uppdrag i och omkring Västra Husby, Östra Ryd och Snöveltorp.

### ETT OMTYCKT ARBETE

Intervjun avbryts av att telefonen ringer. En bänkskiva på en av förskolorna har gått sönder, förklarar Carl-Fredrik efter telefonsamtalet.

– Då gäller det att vara snabb. Det är viktigt att vi kan vara på plats snabbt för att reparera skadan, som annars kan utgöra en säkerhetsrisk. Det här är vad jag tycker är bäst med att vara fastighetsvärd; vi har ingen aning om hur arbetsdagen kommer att se ut. Ingen dag är den andra lik.

Förutom att de inte tycker om snön särskilt mycket – snöskottning är ett återkommande men ovälkommet inslag i arbetet – har Carl-Fredrik och Christian en imponerande merit gemensam: de har arbetat här väldigt länge.

– Christian har varit här sen mitten av åttiotalet. Och jag, var det -88 jag började här, säger Carl-Fredrik och kliar sig fundersamt på huvudet. Eller -89? Det har varit olika arbetsgivare genom åren, kommunen ett tag och sedan Ramunderstaden. Men arbetsuppgifterna har i princip varit samma genom alla år. Det har gjort att vi byggt upp en fint förtroende till våra hyresgäster.

– De känner igen oss när vi kommer körandes och det har blivit många goda samtal på vägen, berättar Christian. Vi är väldigt måna om att alla hyresgäster ska känna sig väl omhändertagna och nöjda med vårt arbete!

Christian kliver in i skåpbilen och vi sätter kurs mot Ramunderstadens hyresrätter i Östra Ryd. På vägen dit blir det tydligt att fastighetsvärdarna är väl igenkända i området – glada händer viftar "hej!" när vi kör genom det böljande östgötska landskapet. Christian är född i området och berättar hur Östra Ryd utvecklats med åren.

– Det är jätteviktigt för samhället att det finns god service. Efter att affären lade ned startade byalaget här en egen affär och en bensinmack här i Östra Ryd, som ligger bra till längs med Västra Husbyvägen. Det är bra för alla äldre som inte har en egen bil, och det är också smidigt att kunna gå ner dit för alla vardagliga inköp, som mjölken och äggen.

### FAVORITVERKTYG



**Carl-Fredrik:**  
Utan nyckelknippan kommer man ingenstans.



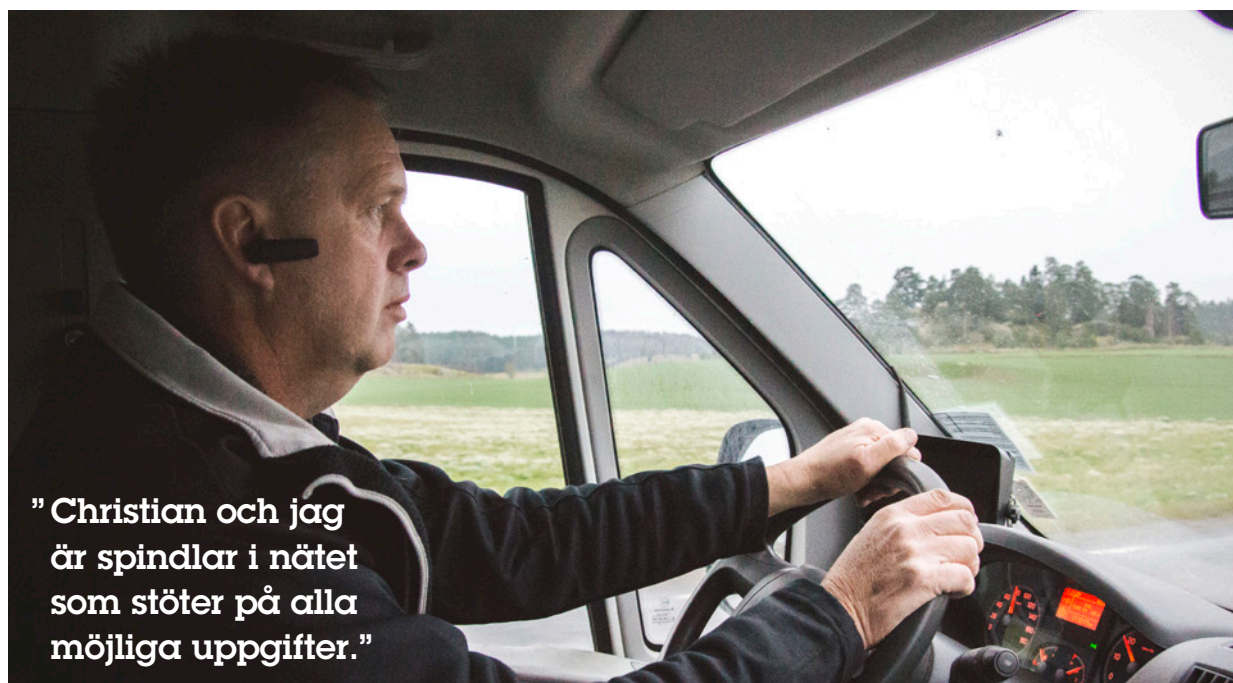
**Christian:**  
Har man en polygrip klarar man sig bra.

### VÄLDIGT VARIERAT

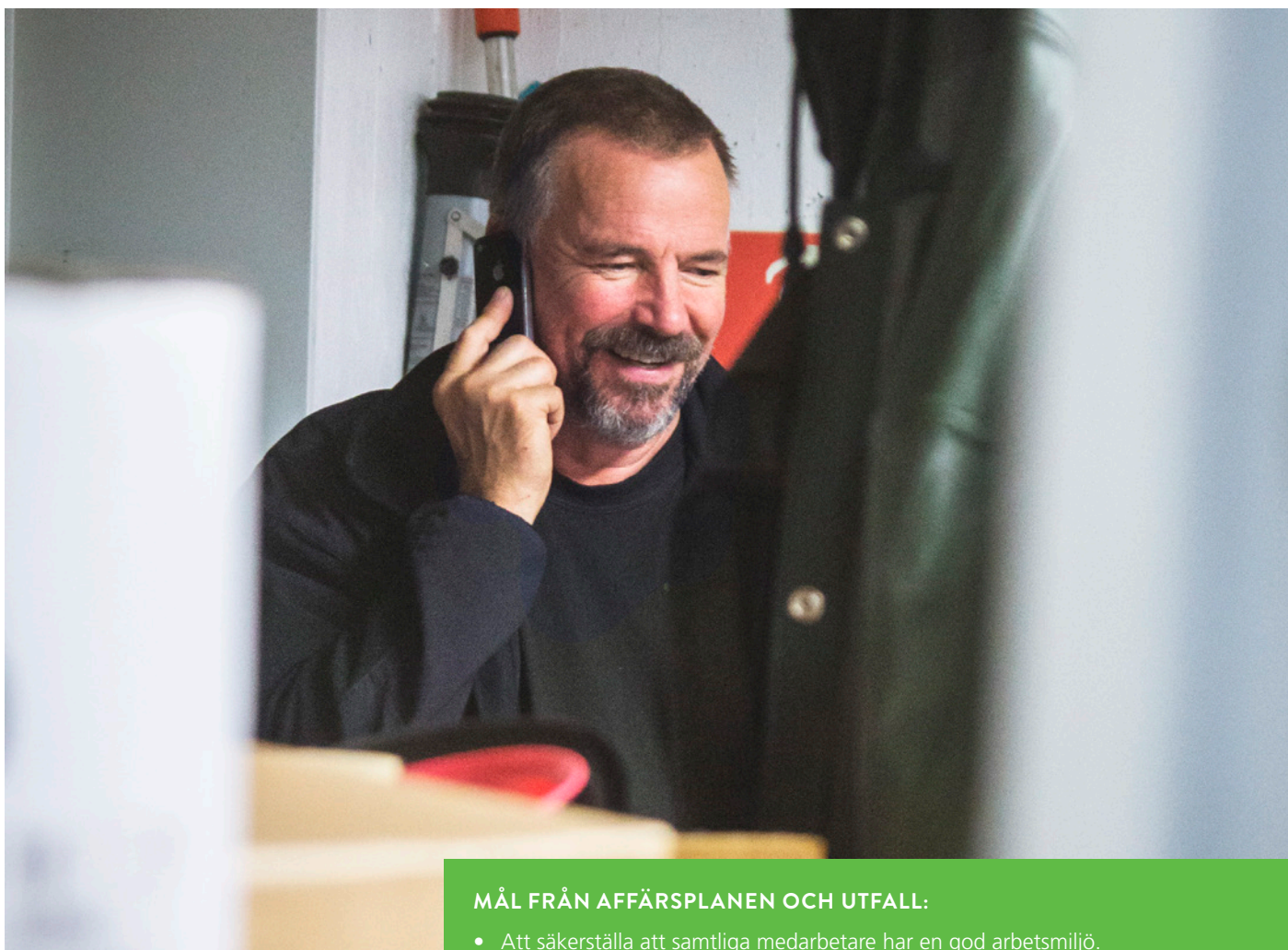
Väl framme vid de röda fastigheterna på Svedjevägen i Östra Ryd ställer Christian ut avfallskarlen inför sopbilens runda senare under dagen. Han pekar mot en lekplats i närheten och berättar att skötseln av den också ingår i deras uppdrag.

– Ja, vårt arbete är minst sagt varierat, medger Christian och brister ut i ett varmt skratt.

Färden går åter mot kontoret och verkstaden i Östra Ryd, där vi samlas upp för att dricka värmande kaffe och prata om dagens uppdrag. Härnäst kommer Carl-Fredrik att köra mattransporten till alla förskolor i området som varje vardag får rykande varm mat levererad, och Christian ska städa i fastigheten. Det viktiga arbetet fastighetsvärdarna gör fortsätter.



” Christian och jag är spindlar i nätet som stöter på alla möjliga uppgifter.”



# 04.

## VÅRA MEDARBETARE

### MÅL FRÅN AFFÄRSPLANEN OCH UTFALL:

- Att säkerställa att samtliga medarbetare har en god arbetsmiljö.  
**Utfall:** Medarbetarenkät 7 av 10.
- Korttidsfrånvaron ska på helår ligga under 2,5 procent.  
**Utfall:** 3,1 procent.
- Friskvårdsbidrag ska nyttjas av minst 75 procent av våra medarbetare.  
**Utfall:** 70 procent.
- Alla medarbetare ska årligen delta i kompetensutveckling, internt eller externt.  
**Utfall:** 100 procent.



*Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. För att vi ska kunna ha en så effektiv organisation som möjligt krävs det att vi tar hand om våra medarbetare samtidigt som de tar hand om våra verksamheter. Genom regelbundna personalmöten och arbetsplatsträffar med systematiskt arbetsmiljöarbete skapar vi goda arbetsförhållanden och sprider information.*

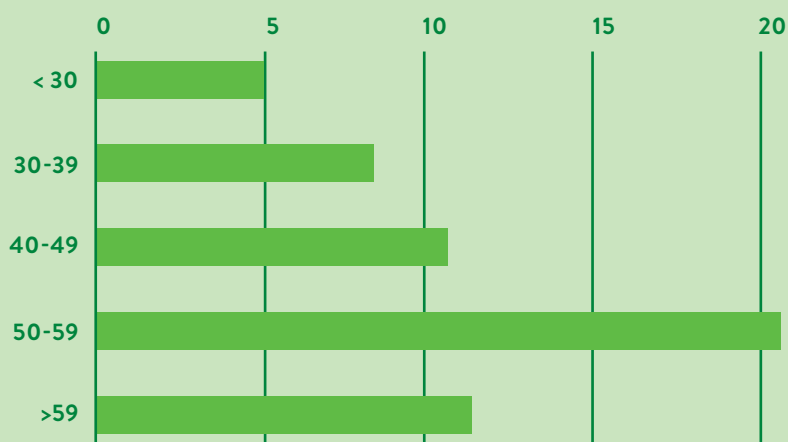
Vår organisation är decentraliserad för att det gör oss mer effektiva och ansvarstagande. Av samma anledning kräver vi att alla medarbetare har kunskap om bolagets affärsidé, strategier och målsättningar. Vi eftersträvar användning av vår egen personal i så stor utsträckning som möjligt, vilket innebär att personalen måste vara kompetent och mångfacette-

rad, eftersom de förväntas kunna utföra, och ha kunskap kring flera områden. För att uppnå detta erbjuder vi interna och externa utbildningar inom respektive arbetsområde och arbetsuppgift till våra medarbetare. 2018 erhöll 100% av våra medarbetare intern eller extern utbildning.

Under 2018 har personalen erbjudits en HALU undersökning genom Feelgood.

En stor undersökning av hälsa, arbetsmiljö och livsstil. Resultatet i undersökningen ger oss ett bra underlag för vilka områden som ska prioriteras. Ramunderstaden arbetar för att ge våra medarbetare balans i livet. För att kunna förebygga arbetsskador prioriteras medarbetarnas hälsa och livsstil så vi förespråkar och stödjer samtliga individer i friskvårdsarbetet.



**ÅLDERSSAMMANSÄTTNING 2018****HLR UTBILDNING**

Ramunderstadens personal har under december 2018 utbildats i hjärt- och lungräddning. Dessutom finns nu hjärtstartare placerade både på Bo-butiken och på Ramunderstadens fastighetskontor.

**LÖN OCH FÖRMÅNER**

Alla tillsvidareanställda erbjuds föräldralön enligt kollektivavtal. De har även möjlighet att ansöka om semesterlönevaxling och tjänstledighet för studier eller för att prova ett annat arbete.

**UTBILDNING**

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

**FRISKVÅRDSBIDRAG**

Alla tillsvidareanställda 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. gjordes under 2018.

**FÖRSÄKRINGAR**

De tillsvidareanställda har en sjukvårdsförsäkring och en frivillig olycksfallsförsäkring.

**PERSONALAKTIVITETER**

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

**ARBETSPLATSINSPEKTION FRÅN ARBETSMILJÖVERKET**

Den 18 april fick Ramunderstaden besök av arbetsmiljöverket. En livlig representant som verkligen brann för sitt arbete kom på besök. Vi fick mycket inspiration och tips på hur arbetet i bolaget kan utvecklas för att vår personal ska arbeta i en sundare och säkrare arbetsmiljö.

Inspektionen visade att vi har bra rutiner, god struktur och ordning i vårt systematiska arbetsmiljöarbete (SAM). Inspektionen önskade också att vi kontrollerar och säkerställer att:

- våra handlingsplaner är kompletta och tydliga kring vad som gäller, vilka personer det rör och vid vilka tillfällen.
- alla lokalvårdarna har tillgång till en plats för rast och återhämtning samt möjlighet att värma och äta mat.
- delegering mellan chef och arbetsledare inom både förvaltning och lokalvård är tydlig.
- arbetstagarnas arbetsbelastning är i balans mot krav och resurser inom lokalvården.

Som följd av besöket påbörjades arbetet att kontrollera och säkerställa nämnda punkter. En enkät skickades ut till alla lokalvårdare vilket visade ett bra resultat gällande arbetsbelastning och arbetsmiljö. Dessutom uppdaterades styrdokument och delegeringen mellan arbetsledare och chef tydliggjordes.

Den 20 augusti var det dags för arbetsmiljöverkets återbesök och kontroll av ovanstående punkter. Ramunderstaden fick därefter besked att organisationen uppfyller alla krav, vilket var en uppskattad bekräftelse.

## ÅRETS SOMMARJOBBARE

# HÄRLIGT ARBETE I SOMMARVÄRMEN

*Rensa ogräs, kratta löv och hjälpa fastighetsvärdarna i sitt arbete. Sommarjobbet på Ramunderstaden sker till stor del utomhus i vackra grönområden och är en bra språngbräda ut i arbetslivet.*

Att arbetsdagarna börjar redan sju på morgon är inte ett problem för sommarjobbarna.

- Det är svalt på morgonen, man får mycket mer gjort när det inte är så varmt, berättar Jonatan. Dessutom finns det tid att vara med kompisarna efter jobbet.

August håller med, och påpekar att det är bra att deras arbetsgivare inte anpassar schemat just för att de är sommarjobbare.

- Det är bra att vi får jobba hela arbetsdagar och känna på hur det är på riktigt. Det gör att vi lär oss mycket mer, och att det förhoppningsvis inte blir en chock när vi kommer ut i arbetslivet efter skolan.

Filip är 19 år och arbetar sin tredje säsong på Ramunderstaden. Denna sommar är han handledare för sina tre kollegor.

- Det är viktigt att det blir variation på arbetet. Varje vecka får jag nya uppdrag från Stefan, som är förvaltningschef på Ramunderstaden. Sen utför vi alla uppgifter på egen hand, vi är ett helt självgående team. Jag försöker se till att dela på sysslorna, så att det inte är en person som rensar allt ogräs hela sommaren.

Filips kollegor menar att det är roligt att han är ungefär lika gammal.

- Det finns alltid något att prata om och vi ser världen ur samma ögon, menar August. Dessutom har Filip haft samma sommarjobb som oss, så han har en bra förståelse för våra arbetsuppgifter.

### TREVLIGT PÅ ALLA SÄTT

Något av det bästa med att sommarjobba på Ramunderstaden är att man får spendera så mycket tid utomhus.

- Många av bostadsområdena vi arbetar i är lugna, det är en skön miljö att arbeta i. Det är inte så mycket bilar som



kör förbi, det finns mycket parker och träd och vi hör fåglarna kvittra, berättar Filip.

- De som bor i områdena är väldigt trevliga, utbrister August. Det händer att folk kommer fram och säger att vi gör ett bra jobb. Då blir man väldigt glad!

Alla är överens om att det som samtidigt har varit mest krävande under sommaren är värmen.

- Att vara ute och rensa ogräs i skuggan, det är en stor bonus, säger Jonatan med ett leende.

Eftersom det är så varmt menar August att rasterna är extra viktiga.

- Ibland är vi iväg på olika ställen och ses inte på hela dagen. Att få svalka sig en stund, dricka massor med vatten och prata med kollegorna gör jättemycket.







” Folk kommer fram och säger  
att vi gör ett bra jobb.  
- Då blir man jätteglad! ”



# 05.

## ENERGI OCH MILJÖ

### MÅL FRÅN AFFÄRSPLANEN OCH UTFALL:

- Att minska energianvändning kWh/kvm med 10 procent till 2021 beräknat på 2014 års nivå.  
**Utfall:** Ej mätbart 2018.
- Att minska användandet av bensin och diesel i våra bilar genom att gå över till miljövänliga alternativ.  
**Utfall:** Inköp av två elcyklar och två elbilar under 2018.



*Bolaget ska långsiktigt arbeta för att minska sin energiförbrukning genom att bland annat öka hyresgästernas medvetenhet om energianvändning. Vid nyproduktion ska vi verka för klimateffektiva och miljövänliga byggnationer och utreda möjligheten till förnybara energianläggningar. Enligt vårt ägardirektiv ska Ramunderstaden uppföra bostäder med god inomhusmiljö för långsiktigt ägande samt förvaltning.*

För att uppnå energi- och miljömålen arbetar Ramunderstaden för att optimera fastigheternas drift- och styrsystem samt använda tillgänglig teknik på marknaden. En av våra strategier för att uppnå uppsatta miljömål är att göra hyresgästerna medvetna om sin energiförbrukning. Under 2017 genomförde studenter vid civilingenjörsprogrammet med inriktning miljö och management vid Linköpings universitet en fallstudie hos 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.

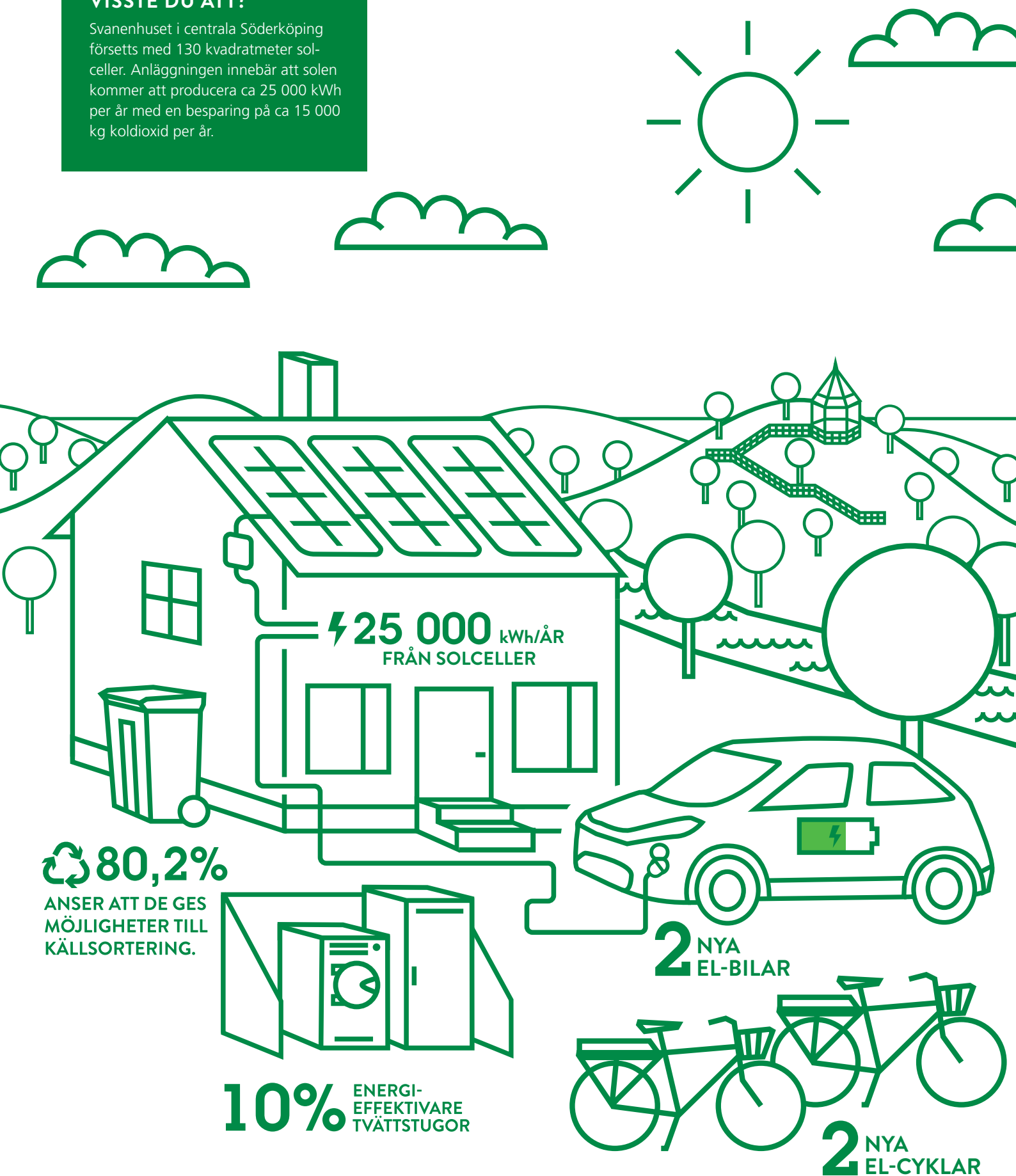
Utredningen har konkret inneburit att Ramunderstaden har bytt ut tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i flertalet av våra fastighetstvättstugor för att minska energiförbrukningen vilken har medfört en sänkning av energikostnaden med över 10 %. De nya självdoserande tvättmaskinerna innebär en mindre belastning

på miljön eftersom överdoseringsrisken elimineras. Vi har också uppgraderat it-systemet Vitec energiuppföljning för att få kontinuerlig kontroll på energiförbrukningen i respektive fastighet. Systemet ger rapporter som kan belysa avvikande värden för att därmed kunna analysera och optimera våra anläggningar. Fallstudien gällande energieffektivisering kommer också att användas för analys av energiförbättringsåtgärder i Ramunderstadens planerade renovering av hela Husby Backe området med över 300 lägenheter.



**VISSTE DU ATT?**

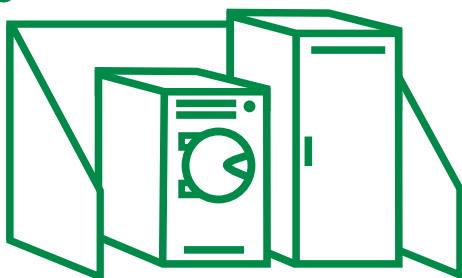
Svanenhuset i centrala Söderköping försetts med 130 kvadratmeter solceller. Anläggningen innebär att solen kommer att producera ca 25 000 kWh per år med en besparing på ca 15 000 kg koldioxid per år.



**25 000 kWh/ÅR**  
FRÅN SOLCELLER

**80,2%**

ANSER ATT DE GES  
MÖJLIGHETER TILL  
KÄLLSORTERING.



**10%** ENERGI-EFFEKTIVARE  
TVÄTTSTUGOR

**2** NYA  
EL-BILAR



**2** NYA  
EL-CYKLAR

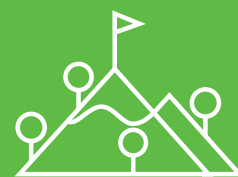


# 06.

## EKONOMI

### MÅL FRÅN AFFÄRSPLANEN OCH UTFALL:

- Direktavkastningen ska under en fyraårsperiod i genomsnitt uppgå till 4 procent.  
Snittutfall: 4,2 procent.



För att fortsätta vara ett bra och stabilt bolag arbetar vi affärsmässigt med planering och väl genomarbetade beslutsunderlag. I bolaget ska affärsmässiga principer prägla varje beslut. En bra och stabil ekonomi är grunden för att vår ägare och våra kunder ska känna förtroende och trygghet för Ramunderstaden. Vi blir genom det en attraktiv arbetsgivare och det är även ett krav när investerings- och

underhållsplaner ska genomföras.

Bolaget har som mål att direktavkastningen (driftöverskottet från egna fastigheter/marknadsvärdet) under en fyraårsperiod i genomsnitt ska uppgå till 4 procent (direktavkastningen bestäms av ägaren varje år).

Ramunderstaden använder SABO:s benchmarking för att kunna jämföras med andra allmännyttiga fastighetsföretag.

Varje månad görs en projekt- och underhållsuppföljning, en mätning av antalet uppsagda och tomställda lägenheter samt vakansgraden i fastighetsbeståndet för att tydliggöra hur väl bolaget förhåller sig till målsättningen i affärsplanen. Terialrapporter upprättas med prognoser per den 30 april och den 31 augusti.



## DATASKYDDSFÖRORDNINGEN

# ATT ANPASSA HELA ORGANISATIONEN

*Under året trädde dataskyddsförordningen i kraft som för de flesta är mer känd som GDPR (The General Data Protection Regulation). Lagstiftningen reglerar hanteringen av personuppgifter och stärker skyddet av den enskildes integritet. Syftet med GDPR är att stärka integritetsskyddet för individen samt att nå en enhetlig och likvärdig skydds nivå inom EU.*

Ramunderstaden har stor respekt för den personliga integriteten och vi ska behandla alla personuppgifter på ett säkert sätt i alla våra processer. I och med att GDPR förra året trädde i kraft behövde Ramunderstaden se till att organisationens policy och hantering av personuppgifter sker i enlighet med förordningen GDPR.

### FÖRORDNINGENS IMPLEMENTERING

Först kartlades Ramunderstadens processer och rutiner för att kunna säkerställa att personuppgifter hanteras på ett säkert sätt. Förändringar genomfördes för att öka det personliga integritetsskyddet och säkerställa att bolaget följer GDPR. De uppgifterna som Ramunderstaden hanterar bevaras i enlighet med gällande lagstiftning så länge det är nödvändigt för att kunna leverera tjänster eller uppfylla lagkrav. Information om hur organisationen hanterar personuppgifter, avseende hyresgäster samt hyreskönen, publicerades ut på Ramunderstadens hemsida samt skickades till samtliga hyresgäster. Ramunderstaden informerade även om hur uppgifterna hanteras efter att hyresavtalet avslutats.

I samband med fastighetsförvaltningen förekommer det att våra entreprenörer kommer i kontakt med personuppgifter. För att säkerställa att entreprenörerna hanterar dessa uppgifter på ett säkert

sätt har ett personuppgiftsbiträdesavtal upprättats med ramavtalsentreprenörerna samt andra leverantörer som kan komma i kontakt med personuppgifter. Ramunderstaden arbetar löpande med att säkerställa att personuppgifter hanteras säkert vid förändringar i rutiner och när nya avtal upprättas.

### NY UPPDATERING AV VITEC

För att uppfylla kraven i den nya lagstiftningen uppgraderade Ramunderstaden nya versioner av systemen Vitec Hyra, Vitec Teknisk Förvaltning och Vitec Energiuppföljning. Dessa uppgraderingar är GDPR-säkrade så personuppgifter hanteras i enlighet med GDPR och underlättar hanteringen av uppgifter genom behörighetsstyrning. Systemuppgraderingen har även medfört andra fördelar, som att ge bättre möjligheter att ta ut rapporter för att minska manuellt arbete och det är nu möjligt att läsa in förbrukningar i systemet direkt samt att arbeta med kontroller och underhållsplanering. Eftersom systemen är webbaserade är de alltid senaste versionen.

Den nya uppdateringen av Vitec Energiuppföljning gör att Ramunderstaden kan följa energiförbrukningen dagligen och ta ut rapporter som kan belysa avvikande värden för att därmed kunna analysera och optimera våra anläggningar.

### TRE KORTA TILL ELISABET JACOBSSON, EKONOMICHEF PÅ RAMUNDERSTADEN

#### Varför är GDPR så viktigt?

Dataskyddsförordningen skyddar den enskilda individens integritet och ställer krav på att bolaget hanterar personuppgifter på ett säkert sätt.

#### Hur påverkas hyresgästerna?

GDPR påverkar hur vi sparar uppgifter om personer, från att ansökan görs om bostad till att hyresgästen erbjuds bostad och sen flyttar in - utan att hyresgästen behöver göra något annorlunda.

#### Vad är det bästa med GDPR?

Som hyresgäst hos Ramunderstaden ska man alltid känna sig trygg i att personuppgifterna hanteras på ett säkert sätt. Vårt mål är att hyresgästen inte ska märka den nya dataskyddsförordningen, utan att bolaget kan hantera både administration och fastighetsskötsel enligt lagstiftningen utan att påverka den enskilde individen nämnvärt.

## 07.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, Box 78, 614 22 Söderköping, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 60 961 (60 849) kvadratmeter och 28 (22) lokaler om 7 772 (7 411) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 1 (3) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 558 tkr (646 tkr).

Under 2018 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 10,8 (3,0) Mkr.

## FÖRVALTNINGSUPPDRAG

### FÖRVALTNING KOMMUNALA FASTIGHETER

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget förvaltar 8 (8) kommunägda lägenheter om 538 (538) kvadratmeter och 77 944 (77 944) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar för skötsel, drift och projektledning. Detta uppdrag sades upp i januari 2018 och upphör att gälla 2019-06-30. Förhandling pågår med att förlänga avtalet till 2020-01-31. Från och med mitten av 2017 minskades förvaltningsersättningen, detta på grund av att det planerade underhållet hanteras av fastighetsansvarig i kommunen.

### LOKALVÅRD

Av bolagets personal finns 32 (33) fast anställda inom lokalvården. Dagligen utförs ett omfattande arbete på

cirka 42 600 (42 800) kvadratmeter, där ytorna städas utifrån avtalad nivå. För att värna om miljön använder vi miljömärkta rengöringsmedel och gör kontinuerliga förbättringar av arbetsmetoder och städrutiner. Utöver lokalvården har vi också kombinationstjänster som också innefattar bemanning av mottagningskök i elva förskolor.

Detta uppdrag sades upp under januari 2018 och upphör att gälla 2019-06-30. Förhandling pågår med att förlänga avtalet till 2020-01-31.

## ÅRETS RESULTAT

Omsättningen är för räkenskapsåret 119,5 (119,8) Mkr och årets resultat 7,1 (12,9) Mkr. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 16,3 (7,4) 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 2018, främsta anledningen är lägre kostnader för akut underhåll samt lägre personalkostnader.

Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 4 procent under en fyra års period på egna fastigheter. Direktavkastningen för 2018 uppgår till 3,4 (4,7) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,2 (24,0) 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		Balanserad	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	vinst inkl. årets resultat	
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	68 787 865	81 646 613
Utdelning			-136 000	-136 000
Årets resultat			7 096 003	7 096 003
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	75 747 868	88 606 616

### FÖRSLAG TILL VINSTDEPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	68 651 865 kr
Årets resultat	7 096 003 kr
	75 747 868 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	133 200 kr
Balanseras i ny räkning	75 614 668 kr

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 20,2 %. 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 i det äldre beståndet är fortsatt stor. Intresset för nyproduktion är något lägre än tidigare vilket vi kände av vid uthyrning av vår nyproduktion på Vikingavallen. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5 (99,2) procent. Omflyttningen är fortsatt låg 11 (13) procent. Hyreshöjningen för 2018, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 0,85 (0,85) procent.

Under 2017 påbörjade vi produktion av två sex-våningshus med totalt 56 nya hyreslägenheter. Produktion av lägenheterna har pågått hela 2018 och inflyttning kommer att ske den 1:e februari 2019. Alla lägenheter är uthyrda och vi är stolta och glada att kunna tillföra 56 lägenheter i kommunen.

## 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 51 (47). Den totala medelåldern är 50 (51) år för män och 49 (49) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 7,2 procent (7,6) och andelen långtidssjukskrivna är 4,1 procent (4,0).

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 2018:

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 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

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

## FRAMTIDEN

I januari 2018 tog vår ägare beslut om att säga upp våra avtal gällande förvaltning och lokalvård i kommunala fastigheter inklusive projektavdelningen. Uppdragen upphör att gälla 2019-06-30 men förhandlingar pågår att förlänga till 2020-01-31. Uppdragen ska konkurrensutsättas och handlas upp och ägaren har gett Ramunderstaden i uppdrag att vara med och lämna anbud vid upphandlingen. En konsult har anlitats i slutet av 2018 för att se över organisationen och effektiviteten i förvaltningen så att vi står redo att lämna ett konkurrenskraftigt anbud och vinna upphandlingen. Ett krav i upphandlingen kommer att vara att överta personal så om vi mot förmodan inte skulle vinna upphandlingen så kommer våra medarbetare behålla sina arbeten men få byta arbetsgivare. Skulle vi inte vinna upphandlingen kommer det att bli stora förändringar för Ramunderstaden, hälften så mycket yta att förvalta och en betydligt mindre personalstyrka. Men vi kommer att fortsätta vara ett effektivt och välmående bolag även om vi blir lite mindre. Vår anlitade konsult kommer inte bara analysera våra uppdrag mot kommunen utan även analysera våra egna fastigheters effektivitet.

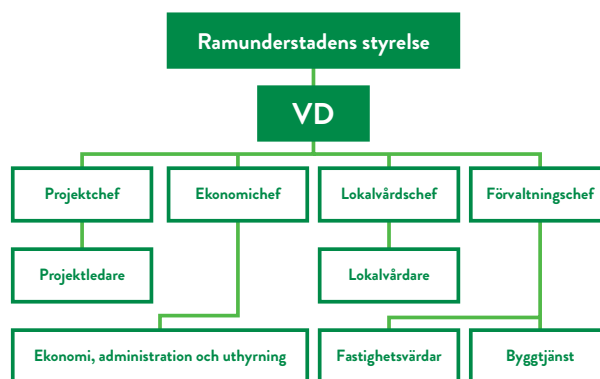
Under hösten 2018 har affärsplanen uppdaterats. Planen omfattar fyra fokusområden med kopplade mätbara mål; Fastighet, Medarbetare, Energi och miljö, samt Ekonomi. På grund av att intresset för nyproduktion är något lägre samt att tidigare mål på 40 bostäder per år blir för tufft för bolaget med tanke på stora renoveringar i det äldre beståndet minskar vi målet till att producera minst 20 bostäder per år.

Under 2018 har ett antal kommunala projekt färdigställt. Bland annat ombyggnad av gamla Vårdcentralen samt Ramunderskolan, renovering av tak och trappor på Ramunderskolan. I Tingshuset har lokaler iordningställt till bemanningsenheten.

Pågående projekt är bland annat ventilation och fettavskiljare i Ramunderskolans kök, ombyggnad av Västra Husby skola slöjdsal till garantiförskola, fettavskiljare Västra Husby förskola, invändig renovering av

Tingshuset samt bibliotek Mogata och Östra Ryd.

Fasatighetsorganisationen på kommunen har ett stort behov av våra projektledare under 2019. Många utredningar och verksamhetsanpassningar samt renoveringar väntar.



## ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2018 har ledningsgruppen bestått av VD Caroline Ring, ekonomichef Elisabet Jacobsson, 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%	615
Antal vakanta bostäder	+ - 10 lgh	717
Ränteförändring fastighetslån	+ - 1%	545
Taxebundna kostnader	+ - 1%	158

## 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	2018	2017
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	3, 4	73 786 523	72 853 057
Övriga förvaltningsintäkter	5	45 684 675	46 898 008
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>119 471 198</b>	<b>119 751 065</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Drift	6, 7, 8	-75 749 993	-68 952 732
Underhåll	9	-11 094 699	-6 929 043
Fastighetsskatt		-1 267 020	-1 257 899
<b>Driftnetto</b>		<b>31 359 486</b>	<b>42 611 391</b>
Avskrivningar	10	-11 808 601	-11 938 670
Övriga rörelseintäkter	11	0	21 131
Utrangeringar		-130 678	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19 420 207</b>	<b>30 693 852</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>			
Övriga kostnader	6, 12	-5 343 234	-5 782 317
Resultat från fastighetsförsäljning		0	857 666
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 076 973</b>	<b>25 769 201</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Finansiella intäkter	13	15 885	28 175
Finansiella kostnader	14	-4 815 678	-4 523 162
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>9 277 180</b>	<b>21 274 214</b>
Bokslutsdispositioner	15	-500 000	-4 630 000
Skatt	16	-1 681 177	-3 746 867
<b>ÅRETS VINST</b>	17	<b>7 096 003</b>	<b>12 897 347</b>

# BALANSRÄKNING

KR				
Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31	
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	18	370 050 001	367 192 278	
Inventarier och maskiner	19	2 616 591	993 749	
Pågående nyanläggningar	20	101 256 426	10 706 288	
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga värdepappersinnehav	21	210 820	210 820	
Långfristiga fordringar	22	171 269	106 635	
		<b>474 305 107</b>	<b>379 209 770</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Varulager				
Förnödenheter och förråd		139 586	196 696	
Kortfristiga fordringar				
Hyses och kundfordringar		180 006	199 241	
Fordringar Söderköpings kommun	23	7 799 567	8 912 236	
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	24	50 716 475	31 859 281	
Övriga fordringar		1 865 341	1 372 668	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3 407 745	699 490	
Kassa och bank		27 144	6 884	
		<b>64 135 864</b>	<b>43 246 496</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>538 440 971</b>	<b>422 456 266</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	26	9 000 000	9 000 000	
Reservfond		3 858 747	3 858 747	
		<b>12 858 747</b>	<b>12 858 747</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		68 651 866	55 890 518	
Årets resultat		7 096 003	12 897 347	
		<b>75 747 869</b>	<b>68 787 865</b>	
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 606 616</b>	<b>81 646 613</b>	
<b>Obeskattade reserver</b>				
Periodiseringsfonder	27	17 512 000	17 012 000	
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191	
		<b>25 850 191</b>	<b>25 350 191</b>	
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatt	28	2 055 678	2 224 913	
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	29	380 000 000	280 000 000	
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		21 529 202	16 091 939	
Skulder Söderköpings kommun	30	8 668 211	5 626 942	
Skatteskuld		1 282 442	2 834 984	
Övriga kortfristiga skulder		419 415	398 866	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	10 029 217	8 281 818	
		<b>41 928 487</b>	<b>33 234 549</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>538 440 971</b>	<b>422 456 266</b>	



# KASSAFLÖDESANALYS

KR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		14 076 973	25 769 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	11 321 722	11 059 873
Erhållen ränta		15 885	68 118
Erlagd ränta		-3 305 380	-4 563 105
Erhållen utdelning		0	0
Betald inkomstskatt		-5 080 552	-3 297 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>17 028 648</b>	<b>29 037 056</b>
Förändring varulager		57 110	35 773
Förändring av fordringar		-20 926 218	-11 010 897
Förändring av kortfristiga skulder		-10 413 780	-9 613 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 573 320</b>	<b>8 448 210</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18, 19, 20	-106 352 426	-10 922 070
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	18, 19	0	2 601 544
Ökning långfristiga fordringar		-64 634	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106 417 060</b>	<b>-8 320 526</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna nya lån		100 000 000	0
Förändring av långfristiga fordringar		0	0
Utbetald utdelning		-136 000	-121 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>99 864 000</b>	<b>-121 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>20 260</b>	<b>6 684</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 884</b>	<b>200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	33	<b>27 144</b>	<b>6 884</b>
Likvida medel på underkonto i Swedbank		50 716 475	31 859 281
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
<b>Disponibla medel</b>		<b>85 743 619</b>	<b>66 866 165</b>

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Belopp inom parantes 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 anläggnings-tillgångar.

#### 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 avskrivningsmetod 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	5,0%
Byggnader:		
Stomme och grund	100 år	1,0%
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år	2,0%
Värme, sanitet (VS)	50 år	2,0%
EI	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 vartannat år och i år intern värdering. 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 skattekulder 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 beslutade förändringar av skattesatser kommer att vara oförändrade.

## Not 3

HYRESINTÄKTER	2018	2017
Bostäder brutto	62 332 556	62 037 990
Outhyrt	-576 892	-792 538
Hyresrabatter mm	-1 095	-1 125
<b>Summa bostäder</b>	<b>61 754 569</b>	<b>61 244 327</b>
Lokaler brutto	8 758 371	9 906 752
Outhyrt	-30 501	-138 582
Hyresrabatter mm	-149 646	-15 647
<b>Summa lokaler</b>	<b>8 578 224</b>	<b>9 752 523</b>
Övrigt	<b>3 453 730</b>	<b>1 856 207</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>73 786 523</b>	<b>72 853 057</b>

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

## Not 4

OPERATIONELL LEASING	2018	2017
Leasingavtal där bolaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Inom ett år	9 651 909	10 444 131
Mellan ett och fem år	9 982 379	20 198 085
	<b>19 634 288</b>	<b>30 642 216</b>

87,0 procent (84,1) 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 17 628 446 (16 217 442) kronor.

Söderköpings kommun blockhyr 70 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder).

## Not 5

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2018	2017
Förvaltningsersättning	43 468 644	50 788 140
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-2 024 041	-7 142 061
Försäljning av tjänster, material mm	2 746 238	2 429 173
Aktiverat arbete	617 557	165 181
Återvunna kundförluster	9 699	49 351
Övriga sidointäkter	865 977	608 225
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>45 684 075</b>	<b>46 898 008</b>



## Not 6

ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER	2018	2017
<b>Medeltalet anställda</b>	<b>51</b>	47
varav kvinnor	38	37
varav män	13	10
<b>Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,6%</b>
varav kvinnor	8,9%	8,6%
varav män	2,1%	3,8%
varav anställda 29 år och yngre	11,0%	10,8%
varav anställda mellan 30 - 49 år	7,0%	7,6%
varav anställda 50 år eller äldre	6,8%	7,4%
Korttidsfrånvaro	3,1%	3,6%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	4,1%	4,0%
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	-1 272 388	-1 599 774
Sociala kostnader	-721 931	-716 983
– varav pensionskostnad inkl. löneväxling	-283 057	-309 685
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	-18 146 589	-15 927 239
Sociala kostnader	-8 543 810	-7 348 781
– varav pensionskostnad inkl. löneväxling	-1 299 284	-1 030 576
<b>Summa</b>	<b>-28 684 719</b>	<b>-25 592 777</b>
– varav pensionskostnad inkl. löneväxling	-1 659 151	-1 263 451
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%

Pensionsförmåner för VD består av premiebestämd tjänstepension som utgör 30 procent av bruttolön. VD's lön har under året uppgått till 896 935 (1 567 761) kr. 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 administration och försäljningskostnader.

## Not 7

DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetsskötsel	-22 087 654	-20 312 618
Reparationer	-8 440 164	-7 738 829
Vatten	-4 618 461	-5 169 427
Fastighetsel	-8 501 074	-8 567 764
Uppvärmning	-16 592 219	-15 883 525
Sophämtning	-2 681 765	-2 071 430
Övrig driftkostnad inkl. fastighetsknuten administration	-12 828 656	-9 209 140
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-75 749 993</b>	<b>-68 952 732</b>

## Not 8

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2018	2017
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	219 045	108 047
Framtidig minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning		
inom 1 år	200 423	135 336
mellan 1 och 5 år	159 646	190 412

## Not 9

UNDERHÅLLSKOSTNADER	2018	2017
Lägenhetsunderhåll	-4 774 172	-2 569 799
Lokalunderhåll	-1 600 553	-926 257
Fastighetsunderhåll	-4 719 974	-3 432 987
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-11 094 699</b>	<b>-6 929 043</b>

## Not 10

PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	2018	2017
Byggnader och markanläggningar	-11 312 192	-11 328 374
Inventarier och maskiner	-496 409	-610 296
	<b>-11 808 601</b>	<b>-11 938 670</b>

## Not 11

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2018	2017
Vinst avyttring maskiner/inventarier	0	21 131
	<b>0</b>	<b>21 131</b>

## Not 12

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2018	2017
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-130 627	-108 961
Sakkunnig lekmanrevision	-100 000	0
Skatterådgivning	-35 195	0
Övriga tjänster	-109 890	0
	<b>-375 712</b>	<b>-108 961</b>
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	0	-25 191
Andra uppdrag	0	28 631
	<b>0</b>	<b>3 440</b>

Där utöver har ersättning utgått till lekmanrevisorer 9 200 (4 500) kr.



## Not 13

FINANSIELLA INTÄKTER	2018	2017
Ränteintäkter	15 885	28 175
Utdelningar	0	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>15 885</b>	<b>28 175</b>

## Not 14

FINANSIELLA KOSTNADER	2018	2017
Räntekostnader på fastighetslån	-3 281 921	-3 395 267
Övriga finansiella kostnader	-1 533 725	-1 127 895
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-4 815 678</b>	<b>-4 523 162</b>

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2018-12-31: 2,9 år (2017-12-31: 2,0 år)

## Not 15

BOKSLUTSDISPOSITIONER	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond	-500 000	-4 630 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-500 000</b>	<b>-4 630 000</b>

## Not 16

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2018	2017
Aktuell skatt	-1 995 100	-3 802 073
Justering avseende tidigare år	144 688	0
Uppskjuten skatt	169 235	55 206
	<b>-1 681 177</b>	<b>-3 746 867</b>
<b>Avstämning på effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	8 777 180	16 644 214
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-1 930 980	3 661 727
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-50 647	75 282
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Övrig skattepliktig intäkt	0	9 807
Övriga skatteeffekter	-13 473	55 257
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 995 100</b>	<b>3 802 073</b>
Effektiv skattesats	-22,7%	22,8%





## Not 18

BYGGNADER OCH MARK	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	550 204 309	551 051 443
Nyanskaffningar under året	14 169 915	295 200
Försäljningar under året	0	-1 142 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>564 374 224</b>	<b>550 204 309</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader och markanläggningar	-181 012 031	-169 683 657
Årets avskrivning enligt plan	-11 312 192	-11 328 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-192 324 223</b>	<b>-181 012 031</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>370 050 001</b>	<b>367 192 278</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	408 389 000	405 205 000
Mark	107 993 000	108 738 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>516 382 000</b>	<b>513 943 000</b>
Verkligt värde	865 100 000	857 100 000

## Not 19

INVENTARIER OCH MASKINER	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 428 003	6 857 847
Försäljningar/Utrangeringar	-264 428	-807 750
Nyanskaffningar under året	2 249 929	377 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 413 504</b>	<b>6 428 003</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Försäljningar/Utrangeringar	133 750	227 337
Årets avskrivning enligt plan	-496 409	-610 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 796 913</b>	<b>-5 434 254</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 616 591</b>	<b>993 749</b>

## Not 20

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	10 706 288	457 324
Under året nedlagda kostnader	104 540 054	10 307 284
Under året genomförda omklassificeringar	0	-58 320
Omfört till Byggnader och Mark	-13 989 915	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 256 426</b>	<b>10 706 288</b>

## Not 21

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018	2017
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier	170 820	170 820
Andel i HBV, 4 andelar	40 000	40 000
	<b>210 820</b>	<b>210 820</b>

## Not 22

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2018	2017
HBV inestående återbäringsmedel	171 269	106 635
	<b>171 269</b>	<b>106 635</b>

## Not 23

FORDRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2018	2017
Kundfordringar	3 155 004	3 949 367
Pågående kommunala projekt	4 644 563	1 144 868
Förvaltningsavtal, balanserat resultat	0	3 818 000
	<b>7 799 567</b>	<b>8 912 236</b>

## Not 24

FORDRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO	2018	2017
	<b>50 716 475</b>	<b>31 859 281</b>

Fordran avser behållning på koncernkonto, kr 50 716 475 (31 589 281) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken

## Not 25

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018	2017
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	599 112	507 810
Försäkringsersättning	700 000	0
Vitec	0	117 718
Com Hem AB	66 810	65 426
Serviceavtal Electrolux Laundry System	1 930 302	0
Övriga poster	111 521	8 536
	<b>3 407 745</b>	<b>699 490</b>

## Not 26

AKTIEKAPITAL	2018	2017
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

## Not 27

PERIODISERINGSFONDER	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond tax 2013	0	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	5 500 000	5 700 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2019	2 900 000	0
	<b>17 512 000</b>	<b>17 012 000</b>

## Not 28

UPPSKJUTEN SKATT	2018	2017
Väsentliga temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	2 055 678	2 224 913
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 055 678</b>	<b>2 224 913</b>

## Not 29

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018	2017
Förfallotid inom 1 år	114 500 000	104 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	225 500 000	160 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	40 000 000	15 000 000
	<b>380 000 000</b>	<b>280 000 000</b>

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

## Not 30

SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN	2018	2017
Hyror 1:a kv 2018	4 881 987	4 398 082
Balanserade medel	2 024 040	0
Leverantörsskulder	206 037	27 595
Kredit/Borgens avgift	1 520 000	1 120 000
Övriga upplupna kostnader	36 147	81 265
	<b>8 668 211</b>	<b>5 626 942</b>

## Not 31

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018	2017
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	2 075 098	1 826 742
Upplupna räntekostnader	395 542	403 444
Förutbetalda hyresintäkter	4 689 431	5 063 565
Upplupna kostnader projekt	1 967 291	0
Övriga poster	901 855	988 067
	<b>10 029 217</b>	<b>8 281 818</b>

## Not 32

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN	2018	2017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	11 808 601	11 938 670
Aktivering eget arbete	-617 557	0
Rearesultat försäljning av fastigheter	0	-857 666
Rearesultat försäljning av inventarier	0	-21 131
Utrangering anläggningstillgång	130 678	0
	<b>11 321 722</b>	<b>11 059 873</b>



## Not 33

LIKVIDA MEDEL	2018	2017
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	27 144	6 884
	<b>27 144</b>	<b>6 884</b>

Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf **Not 24**

## Not 34

EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2018	2017
Garantiförbindelse Fastigo	342 821	325 820
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>342 821</b>	<b>325 820</b>

## Not 35

FÖRSLAG TILL VINSTDEPOSITION	2018	2017
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	68 651 865	55 890 518
Årets resultat	7 096 003	12 897 347
	<b>75 747 868</b>	<b>68 787 865</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning	133 200	136 000
Balanseras i ny räkning	75 614 668	68 651 865
	<b>75 747 868</b>	<b>68 787 865</b>

Söderköping den 7 mars 2019



Lars-Göran Lindblom  
Ordförande



Gunnar Hermelin  
1:e vice ordförande



Ingegerd Wetterlind  
2:a vice ordförande



Nina Gad-Burgman  
Ledamot



Bengt-Ove Karlsson  
Ledamot



Lars Andersson  
Ledamot



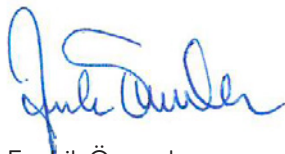
Ingemar Andersson  
Ledamot



Caroline Ring  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 mars 2019

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Fredrik Önerth  
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 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 40-57 i detta dokument.

Enligt vår 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 2018 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 för Ramunderstaden AB.

### 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 revisionssed 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.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-39. 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 oförenlig 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 misstag.

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

Vara 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vara 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 misstag 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](http://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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ramunderstaden AB enligt god revisors sed 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 bär 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 7 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

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

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

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

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

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

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

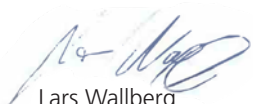
Vi bedömer att bolagets verksamhet 2018 i stort sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig.

Vi bedömer att kommunikationen mellan kommunen och bolaget har varit bristande. Avsaknad av långsiktigt förvaltningsavtal till grund för beställning försvårar bolagets möjlighet till effektiv organisation. Den otydliga relationen skapar olika förväntningar bland "kunderna" om vad bolaget förväntas leverera.

Vi rekommenderar styrelsen att fortsätta dialogen med ägaren kring detta.

Söderköpings kommun 2019-03.20



Lars Wallberg  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Rainer Lindquist  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



John-Olof Lindqvist  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor





# UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2018-12-31

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	Fjärden 7	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	Hjorten 1-4	23 726	318	19	145	108	46
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16			8	8
22	Blå Porten Trygghetsboende	Lagmannen 1	495	9	2	6	1	
23	Blå Porten vårdboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 670	47	17	26	4	
24	Birkagården	Åldermannen						
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	
<b>Summa</b>			<b>60 961</b>	<b>858</b>	<b>110</b>	<b>347</b>	<b>279</b>	<b>122</b>

Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokalerna		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
		265	1						
15 093 835	945	397	5	1 130	71	104	72	30	
		137	1						47
8 642 500	996	275	3			71	4		
		384	1						
		444	3						
5 115 542	1 347			20	4	27	27		
21 131 115	878	541	7			171	22	138	
1 926 360	1 382					6	12		
748 246	1 512					2			
2 654 647	994	1 261	2				11	5	
		2 490	2						
		676	2						
4 142 868	1 551					20			13
1 449 248	1 084	902	1						
777 337	919							12	
<b>61 681 698</b>	<b>1 012</b>	<b>7 772</b>	<b>28</b>	<b>1 150</b>	<b>75</b>	<b>401</b>	<b>148</b>	<b>185</b>	<b>60</b>

# 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	Västra Husbyvägen Östra Ryd	165
<b>Summa</b>			<b>1 521</b>
Förskolor			
Solängens förskola	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
Norrulls förskola	Norrull	Breda gränd 1	320
Solrosen förskola (såld 181001)	Smeden 3+5	Bielkegatan 4	551
Engeln o Små frön (Älgstigen 1-3)	Älgen 1	Älgstigen 1.3	327
Skönberg förskola	Älgen 1	Älgstigen 2	1 047
Prästkragens förskola	Skönberga prästgård 2:2	Skönberga församlingshem	450
Björklunda förskola	Kärninge 4:1	Stengårdsvägen 19	433
V Husby förskola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 005
Snöveltorns förskola	Långmossen 1:6	Luddingsbovägen Norrköping	450
Östra Ryds förskola	Prästgården 1:57	Klockarevägen 9, Östra Ryd	462
<b>Summa</b>			<b>7 926</b>
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
Brobyaskolan	Broby 1:4+1:9	Brobyvägen 40	2 511
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 skola	1 234
Västra Husby skola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 839
Östra Ryd skola	Prästgården 1:32	Kulefallsvägen 7 Östr Ryd	1 958
Gårdeby skola	Össby 6:1	Gårdeby	630
<b>Summa</b>			<b>28 368</b>
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
<b>Summa</b>			<b>8 931</b>
Kontorsbyggnader			
Kommunhuset	Söderköping 3:37	Storängsallén 20	4 703
<b>Summa</b>			<b>4 703</b>



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 (såld 181215)	Söderköping 2:1	Mariehovs egendom		6
<b>Summa</b>			<b>538</b>	
Servicebostäder				
LSS-boende	Kv. Båden	Trännögatan 1	720	
LSS-boende	Kv. Tegen	Lötgatan 17	570	
Älgen 2 och 3 (Inack. Älgstigen 4-6)	Älgen 2+3	Älgstigen 4-6	540	
Stenbrinken	Bostebo 5:6	Stenbrinken S:t Anna	1 224	
<b>Summa</b>			<b>3 054</b>	
Övrigt				
Lasarettområdet	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8		
- Landstinget			1 350	
- Hemtjänst/hemsjukvård			445	
- 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	Bptbyggaren 14	Margaretagatan 33	650	
Centralförråd Fiskarn 2	Skönberga Husby 11:83	Hamragatan 3	2 041	
Sofies gård (såld 181001)	Skönberga Husby 11:83	Albogaleden	275	
Hamra Dagcentral	Stenbocken 1	Harsby gatan 1	720	
Slussporten Offentlig 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	
Vandrarhem 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 Korsskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	39	
Rådhuset	Rådstugan 1	Rådhusorget 1	286	
Offentlig 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	
Offentlig toalett 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 (såld 181215)	Söderköping 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 Västra Husby	Åby 2:5	Grönlundsvägen	87	
Gamla Hemmet Västra Husby	Västra Husby 3:3	Gamla hemmet Västra Husby	132	
Gamla Brandstation	Norr tull 13	Ågatan 9	609	
Gamla reningsverket	Söderköping 2:68	Skepparevägen 34	1 256	
<b>Summa</b>			<b>15 914</b>	
<b>Total yta</b>			<b>78 482</b>	



BO DÄR DU VILL LEVA

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

**Produktion:** Fredrik Forsberg, Klara Grundström och Daniel Lönnbäck. **Formgivning:** Fredrik Forsberg. **Illustration:** Fredrik Forsberg.  
**Foto:** Daniel Lönnbäck, Joakim Hedström, Kjell Ottosson och Fredrik Forsberg. ©Ramunderstaden AB 2019.