



ÅRSREDOVISNING 2019

Våra bostadsområden

Söderköping



DETTA ÄR RAMUNDERSTADEN AB

Ramunderstaden är ett allmännyttigt kommunalägt bolag med syfte att främja bostadsförsörjningen i Söderköpings kommun. Det råder tillväxt i kommunen och bolaget ska erbjuda attraktiva bostäder genom att bygga, förvärva och förvalta bostäder och kompletterande byggnader.

Vårt utbud ska passa alla människor, i alla åldrar, under olika skeden i livet. Vi har även ett socialt ansvar att tillhan-

dahålla bostäder för människor som av olika anledningar hamnat utanför bostadsmarknaden.

Ramunderstaden har 56 medarbetare fördelade på olika tjänster inom egen och kommunal fastighetsförvaltning, projekt samt lokalvård.

2019 uppgick antalet bostäder i bolaget till 913 stycken.



913

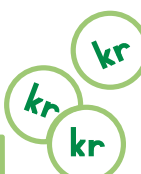
BOSTÄDER



56

MEDARBETARE

151
I OMSÄTTNING





	OMRÅDE	LÄGENHETER
A.	ALBOGA	117
B.	HUSBY BACKE	318
C.	KULLBORG	222
D.	LANTMANNEN	16
E.	STATIONSMÄSTAREN	54
F.	VIKINGAVÄLLEN	96
G.	ÖSTRA RYD, SVEDJEVÄGEN	12
H.	ASPGÅRDENS VÅRDBOENDE	23
I.	BLÅ PORTENS VÅRDBOENDE	46
	BLÅ PORTENS TRYGGHETS-BOENDE	9

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	04-07
RESULTATRÄKNING	08
BALANSRÄKNING	09
KASSAFLÖDESANALYS	10
NOTER	11-20
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	21
REVISIONSBERÄTTELSE	22-23
GRANSKNINGSRAPPORT	24
UTHYRNINGSBARA OBJEKT	26-27
FÖRVALTADE FASTIGHETER	28-29

VÅR HISTORIA

1958 Allmännyttiga stiftelsen Ramunderstaden bildas 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 20 nya bostäder om året.

2018 De kommunala uppdragen lokalvård och kommunal fastighetsförvaltning sägs upp.

2019 Politiskt beslut tas för att förvaltning av kommunala fastigheter samt lokalvård ska upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling, vilket får till följd att Ramunderstadens organisation från april 2020 endast omfattar bolagets egna fastigheter och verksamhet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägda bolag.

(Siffror inom parentes avser föregående år).

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 913 (858) lägenheter om 64 745 (60 961) kvadratmeter och 28 (28) lokaler om 7 621 (7 772) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 0 (1) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 787 699 (607 393) kronor.

Under 2019 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd planerat underhåll för 12,4 (10,8) Mkr.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen och lokalvård av kommunens fastigheter. Uppdraget upphör 2020-03-31.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 150,7 (134,0) Mkr och årets resultat är 6,2 (7,1) Mkr. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 16,4 (16,3) Mkr.

Uppdragen från kommunen gällande fastighetsförvaltning och lokalvård utförs till självkostnadsprincip. Ett eventuellt över- eller underskott regleras mot kommunen.

Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav,

beräknat på marknadsvärde, som i genomsnitt ska uppgå till 4 procent under en fyra års period på egna fastigheter. Direktavkastningen för 2019 uppgår till 3,4 (3,4) procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,7 (20,2) procent.

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	150 689	134 027	119 751	117 247	102 496
Resultat efter finansiella kostnader	8 964	9 277	21 274	13 264	11 197
Balansomslutning	559 004	538 441	422 456	414 214	408 456
Antal årsarbetare	47	51	47	47	46
Avkastning på eget kapital	7.7	8.5	21.0	16.0	15.4
Soliditet i %	20.7	20.2	24.0	20.5	18.4
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 009 500	865 100	857 100	794 382	674 429

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	AKTIE- KAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	75 747 868	88 606 615
Utdelning			-133 200	-133 200
Årets resultat			6 203 595	6 203 595
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	81 818 263	94 677 011

FÖRSLAG TILL VINSTDEPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade resultat	75 614 669
Årets resultat	6 203 595

81 818 264

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	135 900
Balanseras i ny räkning	81 682 364

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser 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).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

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. På senare tid har även pandemier (som Corona/Covid-19) tillkommit som en risk som kan komma att påverka bolagets verksamhet och dess resultat. 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.

Ramunderstaden ligger i tvist med entreprenören vid senaste nyproduktion. Entreprenören har stämt Ramunderstaden på 6,3 Mkr. Grunden till tvisten är tolkning av avtalet för nyproduktion av 56 lägenheter på Vikingavallen. Under hela 2019 har det varit problem med entreprenaden, ett år efter inflyttningen den 1 februari 2019 är entreprenören fortfarande inte klara med entreprenaden. Ärendet kommer att avgöras i Tingsrätten.

MARKNAD OCH HYROR

Kommunen fortsätter att växa och efterfrågan på våra bostäder i det äldre beståndet är fortsatt stor. Intresset för kommande nyproduktion är högt. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,2 (99,5) procent. Omflyttningen är fortsatt låg 11 (11) procent. Hyreshöjningen för 2019, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 2,0 (0,85) procent.

Under 2017 påbörjade vi produktion av två sexvåningshus med totalt 56 nya hyreslägenheter. Produktion av lägenheterna pågick under hela 2018 och fram till den 31

januari 2019. Inflyttning var den 1:e februari 2019 och alla lägenheter var uthyrda. Vi är oerhört 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 affärsplan ett fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen följs upp och omarbetas om så erfordras. Åtgärder ska vidtas för att minska miljöpåverkan där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

PERSONAL

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 47 (51). Medelåldern är 50 (50) år för män och 48 (49) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 7,5 (7,2) procent och andelen långtidssjukskrivna är 4,9 (4,1) procent.

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

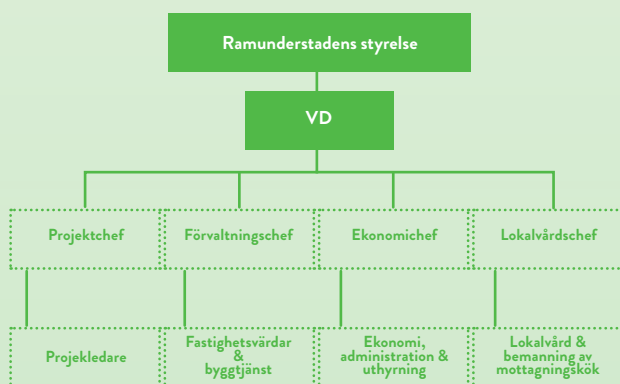
Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av bolaget och den enskilde medarbetaren. Vårt mål ska vara att kunna erbjuda alla anställda en god kunskapsutveckling, vilket i sin tur säkerställer en god utveckling av bolaget. Varje chef ska planera och följa upp medarbetarnas utveckling 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 lämp-

lighet, 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.

FRAMTIDEN

De kommunala uppdragen upphör 2020-03-31 och 41 medarbetare följer med över till kommunen. Det kommer att vara fullt fokus på våra egna fastigheter, både nyproduktion och större renoveringar. Styrelsen tog beslut sent under 2019 att avsätta 215 Mkr för kommande fem år, främst för renoveringar på Husby Backe och Kullborg. Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag och kommer att vara så även i framtiden.

Under hösten 2019 har affärsplanen uppdaterats. Den största förändringen är energi och miljö där vi uppdaterat målen till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Planen omfattar fem fokusområden med kopplade mätbara mål; Fastighet, Medarbetare, Energi och miljö, Digitalisering samt Ekonomi. Det finns ett fortsatt intresse för nyproduktion och vårt mål att producera i snitt 20 lägenheter per år kvarstår.



ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2019 har ledningsgruppen bestått av VD Caroline Ring, ekonomichef Elisabet Jacobsson, lokalvårdschef Linda Frängqvist, projektchef Kjell Ottosson samt förvaltningschef Jessica Ohlsson.

Vi jämför oss årligen med Sveriges Allmännyttas nyck-

eltal för övriga riket för att säkerställa att vi ligger i rätt nivå.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

FAKTOR	FÖRÄNDRING	KKR
Hyresförändring bostäder	+1 %	698
Antal vakanta bostäder	+10lgh	764
Ränteförändring fastighetslån	+1 %	545
Taxebundna kostnader	+1 %	159



Solceller, Svanenhuset,
på Margaretagatan 21.

RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3.4	81 013 587	73 786 523
Övriga förvaltningsintäkter	5	69 675 282	60 240 327
Summa nettoomsättning		150 688 869	134 026 850
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-102 359 822	-90 305 645
Underhåll	9	-12 377 309	-11 094 699
Fastighetsskatt		-1 296 353	-1 267 020
Driftnetto		34 655 385	31 359 486
Avskrivningar	10	-14 743 632	-11 808 601
Övriga rörelseintäkter	11	13 500	0
Utrangeringar		-298 318	-130 678
BRUTTORESULTAT		19 626 935	19 420 207
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6.12	-5 086 596	-5 343 234
RÖRELSERESULTAT		14 540 339	14 076 973
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	41 498	15 885
Finansiella kostnader	14	-5 617 674	-4 815 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		8 964 163	9 277 180
Bokslutsdispositioner	15	-1 260 000	-500 000
Skatt	16	-1 500 568	-1 681 177
ÅRETS VINST	17	6 203 595	7 096 003

BALANSRÄKNING

KR

TILLGÅNGAR	NOT	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	483 509 778	370 050 001
Inventarier och maskiner	19	2 587 889	2 616 591
Pågående nyanläggningar	20	1 828 377	101 256 426
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	21	210 820	210 820
Långfristiga fordringar	22	305 417	171 269
		488 442 281	474 305 107
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		136 308	139 586
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		115 725	180 006
Fordringar Söderköpings kommun	23	17 782 731	7 799 567
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	24	48 847 861	50 716 475
Skattefordran		202 057	0
Övriga fordringar		368 060	1 865 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3 086 160	3 407 745
Kassa och bank		23 203	27 144
		70 562 105	64 135 864
SUMMA TILLGÅNGAR		559 004 386	538 440 971
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	9 000 000	9 000 000
Reservfond		3 858 747	3 858 747
		12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		75 614 669	68 651 865
Årets resultat		6 203 595	7 096 003
		81 818 264	75 747 868
Summa eget kapital		94 677 011	88 606 615
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	27	18 772 000	17 512 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		27 110 191	25 850 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	28	1 854 426	2 055 678
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	400 000 000	380 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 809 609	21 529 202
Skulder Söderköpings kommun	30	9 569 675	8 668 211
Skatteskuld		0	1 282 442
Övriga kortfristiga skulder		425 694	419 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	7 557 780	10 029 217
		35 362 758	41 928 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		559 004 386	538 440 971

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		14 540 339	14 076 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	15 052 768	11 257 089
Erhållen ränta		41 498	15 885
Erlagd ränta		-5 547 711	-4 768 852
Betald inkomstskatt		-3 186 319	-3 402 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 900 575	17 178 141
Förändring varulager		3 278	57 110
Förändring av fordringar		-6 231 403	-20 926 218
Förändring av kortfristiga skulder		-5 353 249	10 199 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 319 201	6 508 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18, 19, 20	-29 189 942	-106 352 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 189 942	-106 352 426
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna nya lån		20 000 000	100 000 000
Utbetald utdelning		-133 200	-136 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 866 800	99 864 000
Årets kassaflöde		-3 941	20 260
Likvida medel vid årets början		27 144	6 884
Likvida medel vid årets slut	33	23 203	27 144
Likvida medel på underkonto i Swedbank		48 847 861	50 716 475
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		83 871 064	85 743 619

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Belopp inom parentes avser jämförelseåret.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 materiella anläggningstillgångar.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, semester, bilersättning, betald sjukfrånvaro och liknande är ersättningar. Kortfristiga 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 Alecia.

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:

Markanläggningar	20 år
Byggnader:	
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styr - och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Byggnadsinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Värdering av bolagets fastigheter görs varje år, varannat år med externt värderingsföretag och vartannat år internt. 2019 gjordes en extern 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.

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.

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, uttrangeras 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 prestation 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 består av bränslelager upptaget till verkligt värde. Stådlagret har awecklats under 2019.

FORDRINGAR

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande

risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

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

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INKOMSTSKATTER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna 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 framtida skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade. Hänsyn har tagits till beslutade skatteändringar.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder brutto	69 697 138	62 332,556
Outhyr	-598 127	-576 892
Hyresrabatter mm	-6 568	-1 095
Summa bostäder	69 092 443	61 754 569
Lokaler brutto	9 965 258	8 758 371
Outhyr	-189 572	-30 501
Hyresrabatter mm	-45 152	-149 646
Summa lokaler	9 730 534	8 578 224
Övrigt	2 190 610	3 453 730
Summa hyresintäkter	81 013 587	73 786 523

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

NOT 4 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där bolaget är leasegivare
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2019	2018
Inom ett år	9 659 653	9 651 909
Mellan ett och fem år	9 070 498	9 982 379

	18 730 151	19 634 288
--	-------------------	-------------------

88,5 procent (87,0) 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 18 501 776 (17 628 446) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 69 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Förvaltningsersättning	40 226 664	43 468 644
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-1 689 625	-2 024 041
Kommunala projektuppdrag	27 534 416	14 555 652
Försäljning av tjänster, material mm	2 511 892	2 746 238
Aktiverat arbete	902 554	617 557
Återvunna kundförluster	17 691	9 699
Övriga sidointäkter	171 690	866 577

Summa övriga förvaltningsintäkter	69 675 282	60 240 327
--	-------------------	-------------------

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Medeltalet anställda	47	51
varav kvinnor	34	38
varav män	13	13

Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	7.5%	7.2%
varav kvinnor	9.8%	8.9%
varav män	1.7%	2.1%

varav anställda 29 år och yngre	6.6%	11.0%
varav anställda mellan 30 - 49 år	7.0%	7.0%
varav anställda 50 år eller äldre	7.9%	6.8%

Korttidsfrånvaro	2.6%	3.1%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	4.9%	4.1%
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dgr eller mer		

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och VD		
-Löner och ersättningar	-1 262 570	-1 272 388
-Sociala kostnader	-666 395	-721 931
-varav pensionskostnad	-332 977	-283 057

Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-17 736 402	-18 146 589
-Sociala kostnader	-8 702 015	-8 543 810
-varav pensionskostnad	-1 488 625	-1 299 284

Summa	-28 367 382	-28 684 718
varav pensionskostnad	-1 821 602	-1 659 151

Andel kvinnor i styrelsen	14%	29%
---------------------------	-----	-----

Pensionsförmåner för VD består av permiebestämd tjänstepension som utgör 30% av bruttolön. VD's lön har under året uppgått till 959 260 (896 935) kr. Enligt anställningsavtal med bolagets VD gäller 6 månaders uppsägningstid från VD:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Kostnader för styrelse, VD och del av ekonomichef redovisas under posten central administration och försäljningskostnader

NOT 7 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-22 549 283	-22 087 654
Kommunala projekupdrag	-27 534 416	-14 555 652
Reparationer	-6 420 148	-8 440 164
Vatten	-5 140 474	-4 618 461
Fastighetsel	-8 821 625	-8 501 074
Uppvärmning	-16 047 445	-16 592 219
Sophämtning	-2 756 019	-2 681 765
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-13 090 412	-12 828 656
Summa driftkostnader	-102 359 822	-90 305 645

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2019	2018
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	217 737	219 045
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	122 765	200 423
mellan ett och fem år	3 783	159 646

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2019	2018
Lägenhetsunderhåll	-8 218 394	-4 774 172
Lokalunderhåll	-2 216 529	-1 600 553
Fastighetsunderhåll	-1 942 386	-4 719 974
Summa underhållskostnader	-12 377 309	-11 094 699

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnader och markanläggningar	-13 996 157	-11 312 192
Inventarier och maskiner	-747 475	-496 409
	-14 743 632	-11 808 601

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Vinst avyttring maskiner/inventarier	13 500	0
	13 500	0

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2019	2018
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-130 000	-130 627
Lekmannarevision	-103 642	-100 000
Skatte- och momsrådgivning	-36 192	-35 195
Andra uppdrag	-15 314	-109 890
	-285 148	-375 712

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

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2019	2018
Ränteintäkter	39 498	15 885
Utdelningar	2 000	0
Summa finansiella intäkter	41 498	15 885

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2019	2018
Räntekostnader på fastighetslån	-3 498 608	-3 281 921
Övriga finansiella kostnader	-2 119 066	-1 533 757
Summa finansiella kostnader	-5 617 674	-4 815 678

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2019-12-31: 2,8 år (2018-12-31: 3,1 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Förändring av periodiseringsfond	-1 260 000	-500 000
Summa bokslutsdispositioner	-1 260 000	-500 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	-1 694 966	-1 995 100
Justering avseende tidigare år	-6 854	144 688
Uppskjuten skatt	201 252	169 235
	-1 500 568	-1 681 177
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	7 704 163	8 777 180
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4%, (22%)	1 648 691	-1 930 980
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	23 277	-50 647
Ej skattepliktiga intäkter	-4 076	0
Övriga skatteeffekter	27 073	-13 473
Redovisad skatt	1 694 966	-1 995 100
Effektiv skattesats	22.0%	-22.7%

NOT 17 RESULTATRÄKNING FÖR VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden		Egna fastigheter		Det kommunala uppdraget				Elmineringar	
	2019	2018	2019	2018	Kommunfastigheter 2019	2018	Stad 2019	2018	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	81 013 587	73 786 523	82 413 721	74 974 309	0	0	0	0	-1 400 134	-1 187 786
Övriga förvaltningsintäkter	41 472 188	44 455 273	2 370 753	1 923 911	54 397 117	43 843 350	12 698 781	13 727 282	-460 047	-483 617
Reparation och underhåll kommun	2 358 303	3 253 443	0	0	2 358 303	3 253 443	0	0		
Balanserade medel	-1 689 625	-2 024 041	0	0	-1 383 560	-1 957 923	-306 065	-66 118		
Summa nettoomsättning	123 154 453	119 471 198	84 784 474	76 898 219	55 371 860	45 138 870	12 392 716	13 661 164	-1 860 181	-1 671 403
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-74 825 406	-75 749 993	-37 309 566	-35 088 404	-53 621 351	-42 535 009	-11 876 198	-13 165 849	447 293	483 617
Underhåll	-12 377 309	-11 094 699	-12 377 309	-10 756 730	0	-334 750	0	-3 219		
Fastighetsskatt	-1 296 353	-1 267 020	-1 296 353	-1 267 020	0	0	0	0		
Driftnetto	34 655 385	31 359 487	33 801 246	29 786 066	1 750 509	2 269 111	516 518	492 095	-1 412 888	-1 187 786
Avskrivningar	-14 743 632	-11 808 601	-14 500 482	-11 604 940	-224 275	-175 975	-18 875	-27 686		
Övriga rörelseintäkter	13 500	0	10 300	0	3 200	0	0	0		
Utrangering	-298 318	-130 678	-298 318	-130 678	0	0	0	0		
BRUTTORESULTAT	19 626 935	19 420 208	19 012 746	18 050 448	1 529 434	2 093 136	497 643	464 409	-1 412 888	-1 187 786
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-5 086 596	-5 343 234	-4 486 654	-4 019 471	-1 515 188	-2 058 145	-497 643	-453 405	1 412 888	1 187 786
RÖRELSERESULTAT	14 540 339	14 076 973	14 526 092	14 030 977	14 247	34 992	0	11 004		0
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	41 498	15 885	55 484	61 881	0	0	0	0	-13 986	-45 996
Finansiella kostnader	-5 617 674	-4 815 678	-5 617 413	-4 815 678	-14 247	-34 992	0	-11 004	13 986	45 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	8 964 163	9 277 180	8 964 163	9 277 180	0	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	-1 260 000	-500 000	-1 260 000	-500 000	0	0	0	0	0	0
Skatt	-1 500 568	-1 681 177	-1 500 568	-1 681 177	0	0	0	0	0	0
								0		
ÅRETS VINST	6 203 595	7 096 003	6 203 595	7 096 003	0	0	0		0	0

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	564 374 224	550 204 309
Nyanskaffningar under året	1 620 000	180 000
Omfört från pågående nyanläggningar	126 134 252	13 989 915
Utrangering	-793 529	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 334 947	564 374 224
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-192 324 223	-181 012 031
Årets avskrivning enligt plan	-13 996 157	-11 312 192
Utrangering	495 211	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-205 825 169	-192 324 223
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	483 509 778	370 050 001
Taxeringsvärden		
Byggnader	554 820 000	408 389 000
Mark	180 425 000	107 993 000
Summa taxeringsvärden	735 245 000	516 382 000
Bedömt marknadsvärde	1 009 500 000	865 100 000

NOT 19 INVENTARIER OCH MASKINER

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 413 504	6 428 003
Försäljningar/Utrangeringar	-650 558	-264 428
Nyanskaffningar under året	718 773	2 249 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 481 719	8 413 504
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 796 913	-5 434 254
Försäljningar/Utrangeringar	650 558	133 750
Årets avskrivning enligt plan	-747 475	-496 409
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 893 830	-5 796 913
Redovisat värde vid årets slut	2 587 889	2 616 591

NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	101 256 426	10 706 288
Under året nedlagda kostnader	26 851 169	104 540 054
Under året genomförda omklassificeringar	-144 967	0
Omfört till Byggnader och Mark	-126 134 252	-13 989 915
Redovisat värde vid årets slut	1 828 377	101 256 426

NOT 21 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019	2018
Sveriges Allmännyttiga Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier	170 820	170 820
Andel i HBV, (husbyggnadsvaror, HBV förening) 4 andelar	40 000	40 000
	210 820	210 820

NOT 22 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019	2018
HBV, (husbyggnadsvaror, HBV förening) innestående återbäringsmedel	305 417	171 269
	305 417	171 269

NOT 23 FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2019	2018
Kundfodringar	8 573 583	31 262
Hyresfodringar	5 485 587	3 123 742
Pågående kommunala projekt	3 723 561	4 644 563
Förvaltningsavtal, balanserat resultat	0	0
	17 782 731	7 799 567

NOT 24 FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2019	2018
Fodran avser behållning på koncernkonto, där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	48 847 861	50 716 475

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	578 584	599 112
Försäkringsersättning	354 162	700 000
Vitec Förvaltningssystem	274 038	0
Com Hem AB	89 798	66 810
Serviceavtal Electrolux Laundry System	1 737 269	1 930 302
Övriga poster	52 309	111 521
	3 086 160	3 407 745

NOT 26 AKTIEKAPITAL

	2019	2018
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

NOT 27 PERIODISERINGSFONDER

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond tax 2014	0	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	5 500 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2019	2 900 000	2 900 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2020	2 500 000	0
	18 772 000	17 512 000

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

	2019	2018
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	1 854 426	2 055 678
Summa uppskjuten skatteskuld	1 854 426	2 055 678

NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2019	2018
Förfallotid inom 1 år	88 000 000	114 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	272 000 000	225 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	40 000 000	40 000 000
	400 000 000	380 000 000

NOT 30 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2019	2018
Hyror 1:a kv 2019	5 844 000	4 881 987
Balanserade medel	1 689 625	2 024 040
Leverantörsskulder	36 050	206 037
Kredit/Borgens avgift	2 000 000	1 520 000
Övriga upplupna kostnader	0	36 147
	9 569 675	8 668 211

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	1 893 271	2 075 098
Upplupna räntekostnader	450 270	395 542
Förutbetalda hyresintäkter	3 570 770	4 689 431
Upplupna kostnader projekt	527 477	1 967 291
Övriga poster	1 115 992	901 855
	7 557 780	10 029 217

NOT 32 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2019	2018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	14 743 632	11 808 601
Övrigt	309 136	-551 512
	15 052 768	11 257 089

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:
Kassamedel

Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto,
jmf Not 24

2019**2018**

23 203

27 144

23 203**27 144****NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

Garantiförbindelse Fastigo

2019**2018**

358 603

342 821

Summa eventualförpliktelser**358 603****342 821****NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG**

Efter räkenskapsårets utgång har Sverige i olika utsträckning påverkats av den pandemi (Corona/Covid-19) som svept över världen. Vad gäller bolagets huvudsakliga verksamhet, uthyrning av bostäder, bedöms efterfrågan som helhet inte påverkas mer än ytterst marginellt av detta. Det finns dock en risk för viss påverkan gällande exempelvis bemanning och service om sjukfrånvaron i bolaget skulle bli omfattande. Förberedande åtgärder har därför vidtagits och en pandemiplan har upprättats med planering och prioriteringar av det dagliga arbetet.

NOT 36 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel

Årets resultat

2019**2018**

75 614 669

68 651 865

6 203 595

7 096 003

81 818 264**75 747 868**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning

Balanseras i ny räkning

135 900

133 200

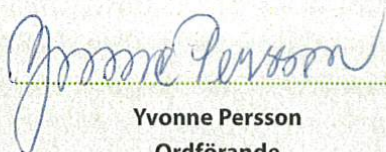
81 682 364

75 614 668

81 818 264**75 747 868**

STYRELSEN UNDERSKRIFTER

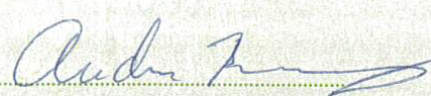
SÖDERKÖPING DEN 25 MARS 2020



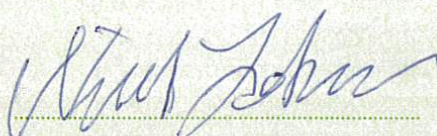
Yvonne Persson
Ordförande



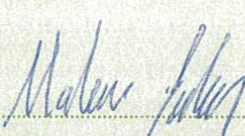
Bengt-Ove Karlsson
1:e vice ordförande



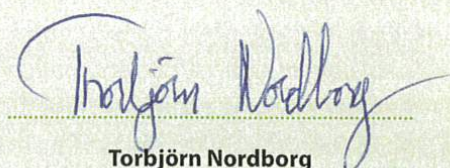
Anders Bevemyr
2:e Vice ordförande



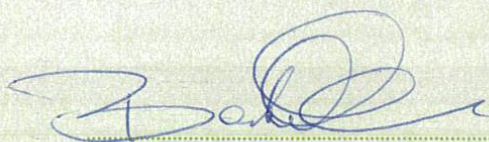
Nicklas Johansson
Ledamot



Mathias Engberg
Ledamot



Torbjörn Nordborg
Ledamot

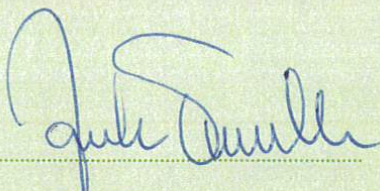


Bernt Schneider
Ledamot



Caroline Ring
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2020-04-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden Aktiebolag för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-21 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2019 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 Aktiebolag.

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 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-3 samt på sidorna 26-29. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. 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 Aktiebolag för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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



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

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

Linköping 2020-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fredrik Önnérth'.

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor



Söderköpings
kommun

GRANSKNINGSRAPPORT

SÖDERKÖPINGS KOMMUN	
Kommunstyrelsen	
2020-04-20	
Dnr: 2020-80	Dpl: 1.4.1
Dok ID:	
Bilaga:	

Till fullmäktige i Söderköpings kommun

Till årsstämman i Ramunderstaden AB

Org nr 556450-5898

Granskningsrapport för år 2019

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god sed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordningen och av års/bolagsstämman fastlagda direktiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning samt givit det resultat som redovisas i bilagan "Lekmannarevisorernas redogörelse 2019 gällande granskning av Ramunderstaden AB".

Styrelsen har genom affärsplanen och budget styrt verksamheten i enlighet med ägardirektiv och bolagsordning. De särskilda uppdragen som getts i den strategiska planen saknas i bolagets formella styrning och uppföljning. Styrelsen har inte antagit en slutlig uppföljning av affärsplanen.

Det är av stor vikt att styrelsen planerar, styr och följer upp verksamheten, inte bara utifrån ekonomiska aspekter, utan även utifrån bolagets ändamål och ägarens direktiv.

Den sammanfattande bedömningen för 2019 är, trots ovanstående kommentarer, att bolagets verksamhet i stort sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i stort varit tillräcklig.

Söderköpings kommun 2020-04-15

Gerd Aronsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Gunilla Viberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Patrik Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bilaga:

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse

UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2019-12-31

Kst	Område / Populärnamn	Fastighetsbeteckning	Yta Kvm	Antal lgh	Bostadslägenheter				
					1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	Muraren	Muraren 2							
10	Kullborg	Enen 1-4	15 635	222	48	62	77	35	
11	Kullborg fjärrvärmecentral	Enen 4							
14	Alboga	Fjärden7	8 528	117	14	52	32	19	
15	Alboga Förskola	Näset 7							
16	Skogshem	Skogshem 1							
17	Stationsmästaren	Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14	
19	Eriksvik, (endast mark)	Mörten 5							
20	Husby backe	Hjorten1-4	23 726	318	19	145	108	46	
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16			8	8	
22	Blå Porten Trygghetsboende	Lagmannen 1	495	9	2	6	1		
23	Blå Porten vårdboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 590	46	17	25	4		
24	Birkagården	Åldermannen 1							
27	Fastighetskontor Husby	Hjorten 3							
30	Vikingavallen	Vikingavallen 1	6 504	96	10	44	36	4	2
40	Aspgården	Ryds Prästgård 1:20	1 316	23	9	12	2		
45	Östra Ryd, Svedjevägen	Ryds Prästgård 1:108	830	12		6	6		
Summa			64 745	913	120	371	295	126	2

	Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokalerna		P-Platser		Garage etc	
			Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
			265	1						
15 575 177	996		397	4	1 130	71	104	72	30	
			137	1						
8 845 403	1 037		275	3			71	4		47
			384	1						
			444	3						
5 193 372	1 386				20	4	27	27		
22 053 468	930		529	8			171	22	138	
1 954 256	1 420						6	12		
758 281	1 532						2	11	5	
2 811 187	1 085		1 122	2						
			2 490	2						
			676	2			64			36
10 290 982	1 582									
1 475 927	1 122		902	1					12	
796 063	959									
69 754 116	1 077		7 621	28	1 150	75	445	148	185	83

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Fastigheter som ägs av Söderköpings kommun och förvaltas av Ramunderstaden

FUNKTION / NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA	ANTAL BOSTÄDER
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	
Summa			1 521	
Förskolor				
Solängens förskola (inflytt hösten 2016)	Centralskolan 2	Margaretagatan 36	939	
Storängsparken	Söderköping 3:37	Storängsparken 7	314	
Musikanten	Söderköping 3:37	Storängsallén 1	374	
Kullborg	Enen 6	Ringvägen 36	854	
Högby	Högby 1:52-1:53	Rönngatan 11	400	
Norrtulls förskola	Norrtull 19	Breda gränd 1	320	
Engeln o Små frön (Älgstigen 1-3)	Älgen 1	Älgstigen 1-3	327	
Skönberga förskola	Älgen 1	Älgstigen 2	1 047	
Prästkragens förskola	Skönberga prästgård 2:2	Skönberga församlingshem	450	
Björklunda förskola	Körninge 4:1	Stengårdsvägen 19	433	
V Husby fsk	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 005	
Snöveltorps fsk	Långmossen 1:6	Luddingsbovägen, Norrköping	450	
Ö Ryd förskola	Prästgården 1:57	Klockarevägen 9, Ö Ryd	462	
Summa			7 375	
Grundskola				
Ramunderskolan inkl Team Nova	Centralskolan 1	Ringvägen 45	7 593	
Spiran	Centralskolan 2	Ringvägen 45	180	
Bergaskolan	Vikingen 2+3	Tingshusgatan 1	2 103	
Tingshuset vid Bergaskolan	Vikingen 4	Tingshusgatan 1	1 100	
Brobyskolan	Broby 1:5+1:9	Brobyvägen 40	2 511	
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 skolan	1 234	
V Husby skola	Hylinge 3:3	Grönlundsvägen 1	1 839	
Ö Ryd skola	Prästgården 1:32	Kulefallsvägen 7 Ö Ryd	1 958	
Gårdeby skola	Össby 6:1	Gårdeby	630	
Summa			28 368	
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	
Sporhallen Vikingen	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	2 211	
Ramunderhallen	Centralskolan 1	Ringvägen 45	1 625	
Friluftsbadet	Söderköping 3:37	Storängsparken 2	324	
Ridhus Alboga	Högby 1:108	Liljerumsvägen	3 175	
Mogata Idrottsplats	Stengården 8:1	Mogata Häggvallen	100	
Summa			8 931	
Kontorsbyggnader				
Kommunhuset	Söderköping 3,:37	Storängsallén 20	4 703	
Summa			4 703	

FUNKTION / NAMN	FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	YTA	ANTAL BOSTÄDER
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
Summa			538	
Servicebostäder				
LSS-boende	Kv. Båden	Trännögatan 1	720	
LSS-boende	Kv. Tegen	Lötgatan 17	570	
Älgen 2 o 3 (Inack. Älgstigen 4-6)	Älgen 2+3	Älgstigen 4-6	540	
Stenbrinken	Bostebo 5:6	Stenbrinken S:t Anna	1 224	
Summa			3 054	
Övrigt				
Lasarettssområdet	Söderköping 3:63	Östra Rydsvägen 8	1 350	
- Landstinget			445	
-Hemtjänst/hemsjukvård			266	
-SN ungdomsamordnare			585	
- Flygeln och Herrgård (fd Olivia Omsorg)		Östra Rydsvägen 12	100	
- Hemvärnet			1 200	
Bibliotek Stinsen	Stinsen	Margaretagatan 19	1 330	
Storängsköket	Söderköping 3:37		210	
OMS-Tvätten (gula paviljongen)	Söderköping 3,:37	Storängsallén 3	650	
Fd Mattkap	Båtbyggaren 14	Margaretagatan 33	2 041	
Centralförråd Fiskarn 2	Skönberga Husby 11:83	Hamragatan 3	720	
Hamra Dagcentral	Stenbocken 1	Harsby gatan 1	15	
Slussporten Off toalett		E22:an	250	
Scoutstugan	Högby 1:108	Liljerumsvägen	480	
Elverksförråd	Högby 1:108	Liljerumsvägen		
Broby lada	Drothems Broby 1:5		100	
Ällerstad	Gäddersta Ällerstad 1:4	Ällerstad	205	
Vandraham Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	80	
Lusthus Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	50	
Grindstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	6	
Kvarn Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	29	
Ryggåsstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	39	
Löftstugan Korskullen	Söderköping 3:63	Skönbergagatan 50	286	
Rådhuset	Rådstugan 1	Rådhusorget 1	15	
Off. Toalett Hagatorget	Söderköping 3:63	Hagatorget	128	
S:t Ragnh. Gille ga gymn	Garvaren 3	Gamla skolgatan 10	229	
Mulach	Garvaren 3	Gamla skolgatan 8	498	
Muséum	Garvaren 4	Gamla skolgatan 10	528	
Kanalmagasinet Vita	Söderköping 2:84	Bergsvägen 1	97	
Husby ledningscentral	Husby 11:83		3	
Off. toa Munkbrogatan	Rådstugan 1	Munkbrogatan		
Gästhamn Storån		Brunnsparken	74	
Camping Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1	645	
Lokal Dockan	Söderköping 2:34	Dockan 1	99	
Tyrislöt camping	Tyrislöt 1:29	Tyrislöt	210	
Matchestugan Gränsö	Gränsö Övergård	Gränsöhuset	592	
Edgars	Lagnö 1:2	Norra Finnö S:t Anna	87	
Furuborg V Husby	Åby 2:5	Grönlundsvägen	132	
Gamla Hemmet V Husby	Västra Husby 3:3	G:a hemmet V Husby	609	
Gamla Brandstation	Norrull 13	Ågatan 9	1 256	
Gamla reningsverket	Söderköping 2:68	Skepparevägen 34		
Summa			15 639	
Total yta			77 656	8

