



ÅRSREDOVISNING 2020



RAMUNDERSTADEN BIDRAR TILL UTVECKLING

Ramunderstaden AB är ett allmännyttigt kommunägt fastighetsbolag i Söderköpings kommun. Bolaget ska bidra till kommunens utveckling och målet är att Söderköping ska vara Östergötlands mest attraktiva boendekommun.

Ramunderstadens uppdrag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Då kommunen vill växa har bolaget ett ansvar att skapa nya bostäder. Under de senaste åren har 185 bostäder färdigställts genom nyproduktion.

2020 startades ett nyproduktionsprojekt centralt i Söderköpings tätort, på södra Eriksvik där 24 nya lägenheter ska stå klara hösten 2021.

Under året har Ramunderstaden etablerat en ny organisation bestående av 15 medarbetare. För första gången på många år sitter bolagets samtliga anställda på ett gemensamt kontor. Bakgrunden är att den 1 april upphörde bolagets tidigare kommunala uppdrag, lokalvård och kommunal fastighetsförvaltning. Uppdragen gick då över till kommunen och 41 av Ramunderstadens anställda följde med.

Ramunderstaden blev därmed en mindre organisation med fullt fokus på de egna fastigheterna, som omfattar 913 lägenheter samt 28 lokaler.



INNEHÅLL

AFFÄRSPLANENS MÅL	04-05
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	06-09
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
KASSAFLÖDESANALYS	12
NOTER	13-22
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	23
REVISIONSBERÄTTELSE	24-26
GRANSKNINGSRAPPORT	27
UTHYRNINGSBARA OBJEKT	28-29

RAMUNDERSTADENS 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 och förvaltning av kommunens fastigheter 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.

2020 Den 1 april 2020 upphör de kommunala uppdragen, lokalvård och kommunal fastighetsförvaltning, och bolaget har fokus på sina egna fastigheter.

MÅNGA MÅL UPPFYLLDA UNDER 2020

Ramunderstaden har under 2020 arbetat för att nå de mål som finns formulerade i affärsplanen för 2020–2023. Totalt handlar det om 14 mätbara mål inom fem fokusområden: **fastigheter: fastighetsförvaltning/nyproduktion, medarbetare, energi och miljö, digitalisering och ekonomi.**

Förvaltning

SERVICEINDEX ÖKAR OCH UNDERHÅLLSPANEN ÄR PÅ PLATS

Målet inom förvaltning är ett serviceindex på 84 % år 2023. Med ett utfall under 2020 på 82,2 % är bolaget på god väg. Serviceindex mäts genom en kundundersökning hos hyresgästerna.

Vartannat år får varannan hyresgäst en enkät med frågor om hur de upplever sin hyresvärd. Mätningen gjordes under våren och görs nästa gång 2022.

Utfallet jämförs med utfallet i hela landet, där över 400 bostads- och fastighetsbolag med över 2 miljoner bostäder ingår.

Ett annat mål är att bolaget ska ha en underhållsplan och en sådan har kommit på plats under 2020, efter mycket arbete.

Det tredje målet är att bibehålla fastigheternas värde genom underhåll. Mätning sker vart tredje år genom en inventering av alla fastigheter. Nästa inventering kommer att ske 2022 och utfallet kommer att jämföras med mätningen från 2019. Jämförelsen kommer då att visa om tillräckliga medel har satts av till fastighetsunderhåll. En utökning av medlen till fastighetsåtgärderna har skett då styrelsen tog beslut under 2019 att avsätta 215 miljoner kronor under åren 2020 - 2024. Dessa medel är främst avsedda för renovering på Kullborg och Husby Backe.

Nyproduktion

AKTIVA FÖR ATT FÅ FRAM FLER BYGGGRÄTTER

Målet inom nyproduktion är att ha en projektportfölj med 150 - 200 byggrätter. Bolaget har 74 byggrätter: 24 stycken på Södra Eriksvik, där nyproduktion pågår av 24 lägenheter (från ett rum och kök till fyra rum och kök). Bolaget har även 50 byggrätter på Hjorten 3.

Det är ont om byggrätter i Söderköpings kommun. Men möjligheterna att nå målet ser ljusare ut på lite längre sikt. Ramunderstaden har under året haft en dialog med kommunen för att kunna ta en mer aktiv del genom exploatörsdrivna detaljplaneprocesser. Genom utökad samverkan med kommunens plankontor hoppas Ramunderstaden att fler byggrätter kan tas fram.

Medarbetare

I MÅL MED GOD ARBETSMILJÖ MED SIKTE PÅ ÖKAD DELAKTIGHET

Ett mål under medarbetare är att säkerställa en god arbetsmiljö. För att få ett mätbart resultat genomförs en

medarbetarenkät. Årets enkät gjordes i november och målet är uppfyllt med ett utfall på 6,04, på en skala 1 – 10. I samband med enkätresultatet tog ledningsgruppen beslut om att arbeta för att utveckla gemenskapen och engagemanget på arbetsplatsen, med fokus på att medarbetare ska kunna påverka sin arbetsmiljö. Man beslutade också att ta in extern hjälp för att utveckla Ramunderstadens ledarskap, en utbildning som dock flyttats fram på grund av rådande pandemi. Som ett led i förändringsarbetet på arbetsplatsen tog Ramunderstaden hjälp av ett företag som heter Crearum. Företaget höll i en heldags workshop för medarbetarna, då man bland annat beslutade om interna spelregler. Under året har bolaget dessutom arbetat med tvärgrupper mellan avdelningarna för ökad delaktighet, engagemang och gemenskap.

Tyvärr har planen för utbildningar, föreläsningar och studiebesök inte kunnat utföras fullt ut på grund av Corona. Men alla aktiviteter är framflyttade och kommer förhoppningsvis att genomföras 2021.

Att korttidsfrånvaron ska ligga under 3 % är ytterligare ett mål. Utfallet för året är 3,8 %.

Ramunderstaden har valt att följa Folkhälsomyndighetens riktlinjer och restriktioner, vilket fått till följd att medarbetarna uppmanats att stanna hemma även vid minsta tecken på sjukdom. Detta är en stor anledning till att målet för korttidsfrånvaron inte nås.

Bolaget tror att rörelse och motion är viktigt för att hålla sig frisk och må bra. Ett tredje mål är att friskvårdsbidraget ska nyttjas av minst 75 % av medarbetarna. Utfallet är 80 %.

Fjärde målet är årlig kompetensutveckling för alla medarbetare och det är uppfyllt trots att mycket blev inställt på grund av Corona.

Sista målet är ett gemensamt kontor och det uppfylldes under våren då Bobutikens personal flyttade upp till Domherrestigen.

Energi och miljö

ENERGIANVÄNDNINGEN HAR MINSKAT MED 22,25 %

Ramunderstaden är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att minska energianvändningen med 30 % till år 2030, räknat från år 2007 och att vara fossilfria år 2030.

Samarbete med Eon pågår där Ramunderstaden arbetar med effektstyrning, för att på så sätt optimera fjärrvärmesystemet till att bli mer miljövänligt.

Jämfört med 2007 har Ramunderstaden fram till 2020 minskat sin energianvändning av el och fjärrvärme med 22,25 %, räknat utifrån kilowattimme per kvadratmeter.

Under året tog styrelsen beslut om att konvertera oljeeldning på Aspgården till solceller och bergvärme och åtgärden skulle utföras 2020 men fick flyttas fram till våren 2021. Anledningen är att Ramunderstaden levererar värme genom kulvert till Östra Ryds skola, och efter konvertering upphör den här leveransen. Söderköpings kommun måste få tid att hinna lösa sin värmeförsörjning.

Arbete pågår löpande med att byta ut Ramunderstadens bilar till elbilar och beräknas vara i mål 2030. Idag har bolaget tre elbilar samt två elcyklar.

Digitalisering

ÖKAD DIGITALISERING PÅ FLERA OMRÅDEN

Bolagets mål är att digitalisering ska beaktas i alla processer.

Under året har en äldre fysisk växel bytts ut mot en digital växel, vilket förenklat och förbättrat hanteringen av telefonkontakter. Genom systemet Vitec Teknisk förvaltning har Ramunderstaden gjort strukturförändringar och infört digitala kontroller, för att säkerställa att myndighetskrav uppfylls och att rondering utförs korrekt.

Digital hantering av styrelsehandlingar infördes under

hösten i programmet SharePoint. Där finns nu alla handlingar samlade, tillgängliga för styrelsemedlemmarna.

Systemet, Vitec Online, för uthyrningsärenden har fortsatt att utvecklas under året och hanteringen har blivit ännu mer digital.

Situationen i och med Corona har över lag ökat digitaliseringen i bolaget. Digitala möten har ändrat och utvecklat medarbetarnas sätt att arbeta. Elektroniska körjournaler har installerats i alla Ramunderstadens bilar.

Ett annat mål är att under perioden 2020 - 2023 skapa "Min sida" för hyresgäster, där de ska kunna följa sina ärenden och erhålla information digitalt. Detta har inte kunnat påbörjas under året på grund av andra prioriteringar men avsikten är att på sikt införa "Min sida".

Ekonomi

DIREKTAVKASTNINGEN FÖR 2020 ÄR 3,1 %

Bolagets mål för 2020 är ett direktavkastningskrav på 3 %. Utfallet hamnar på 3,1 %, vilket innebär att målet är uppfyllt. Ramunderstadens ägare har haft ett direktavkastningskrav på 4 % under den senaste fyraårsperioden. Utfallet för 2017 – 2020 är 3,7 %. Under 2020 tog bolagets ägare beslut i den Strategiska planen för 2021-2024 att sänka direktavkastningskravet till att årligen ligga på 3 %.

MÅLUPPFYLLELSE AV AFFÄRSPLANEN 2020(-2023)

	UTFALL 2020	MÅL 2020	MÅL 2023
1 Fastighet			
1.1 Fastighetsförvaltning			
Serviceindex (mäts nästa gång 2022)	82.2%	>84%	>84%
Underhållsplan tio år rullande	uppfyllt	Färdig underhållsplan	
Bibehålla fastigheternas värde genom underhåll	uppfyllt	Kontinuerligt underhåll	
1.2 Nyproduktion			
Antal byggrätter	74	MÅL 2020 fler byggrätter	MÅL 2023 150-200 st
- varav Södra Eriksvik	24		
- varav Hjorten	50		
2. Medarbetare			
Säkerställa god arbetsmiljö/medarbetarenkät	6.04	MÅL 2020 över 5	MÅL 2023
Korttidsfrånvaro	3.8%	<3%	< 3%
Friskvårdsbidrag	80%	>75%	>75%
Kompetensutveckling	100%	100%	100%
Gemensamt kontor	uppfyllt		
3. Energi & Miljö			
30% lägre energianvändning 2007-2030 (kWh/m2)	22.25%	MÅL 2020	MÅL 2023
Fossilfri 2030			
4. Digitalisering			
I alla processer ska möjligheten till digitalisering beaktas.	uppfyllt	MÅL 2020 Rondering i Vitec TF	MÅL 2023
Skapa "Min sida" för hyresgäster		"Min Sida" igång	
4. Ekonomi			
Direktavkastning genomsnitt, egna fastigheter	3.1%	MÅL 2020 3%	MÅL 2023 4%

Grön ruta = uppfyllt mål

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

(Siffror inom parentas avser föregående år).

DETTA ÄR RAMUNDERSTADEN

Ramunderstaden AB startade 1992, då den tidigare kommunala fastighetsstiftelsen ombildades till aktiebolag. I dag är Ramunderstaden ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Ramunderstaden har sitt säte 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, anpassat för livets olika skeden och behov. Bolaget ska ha kompetens och engagemang för att möta sina kunders behov. Med egen personal uppnås närhet och personlighet som ger hyresgästen trygghet i sitt boende.

EGNA FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 913 (913) lägenheter om 64 745 (64 745) kvadratmeter och 28 (28) lokaler om 7 621 (7 621) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 4 (0) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 618 327 (787 699) kronor.

Under 2020 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 18,0 (12,4) mkr.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG UPPHÖRDE 2020-03-31

Förvaltning av 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 77 118 (77 944) kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarar här för skötsel, drift och projektledning. Detta uppdrag upphörde den 31 mars 2020 och är en förklaring till skillnaden på uftall mellan åren 2019 och 2020.

LOKALVÅRD

Ramunderstaden har sedan 2001 utfört lokalvård i kommunens verksamheter samt bemannat mottagningskök i kommunens förskolor. Detta uppdrag upphörde den 31 mars 2020 och är en förklaring till skillnaden på uftall mellan åren 2019 och 2020.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 100,1 (150,7) mkr och årets resultat 6,6 (6,2) mkr. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 22,5 (16,4) 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 de tre första månaderna för 2020 som reglerades i samband med att uppdragen upphörde den 31 mars 2020.

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 2020 uppgår till 3,1 (3,4) procent och för fyraårsperioden är genomsnittet 3,7 %. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 22,3 (20,7) procent.

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	100 117	150 689	134 027	119 751	117 247
Resultat efter finansiella kostnader	7 203	8 964	9 277	21 274	13 264
Balansomslutning	544 408	559 004	538 441	422 456	414 214
Antal årsarbetare	15	47	51	47	47
Avkastning på eget kapital	5.9	7.7	8.5	21.0	16.0
Soliditet i %	22,3	20.7	20.2	24.0	20.5
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 010 929	1 009 500	865 100	857 100	794 382

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	AKTIE- KAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	81 818 264	94 677 012
Utdelning			-92 700	-92 700
Årets resultat			6 619 671	6 619 671
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	88 345 235	101 203 983

FÖRSLAG TILL VINSTDEPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade resultat	81 725 564
Årets resultat	6 619 671
	88 345 235
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	83 700
Balanseras i ny räkning	88 261 535

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 OSÄKERHETSAKTÖRER

Bolagets 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.

MARKNAD OCH HYROR

Kommunen har haft en måttligt växande befolkning sedan början av 2000-talet. Under 2020 har befolkning sjunkit och ligger i nivå med 2018. Efterfrågan på våra bostäder i det äldre beståndet är dock 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 99,7 (99,2) procent. Omflyttningen är fortsatt låg 14 (11) procent. Hyreshöjningen för 2020, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 2,0 (2,0) procent.

Under 2020 påbörjade vi produktion av ett tre-våningshus med inredd vind med totalt 24 nya hyreslägenheter centralt på Södra Eriksvik. Produktionen kommer att pågå under 2021 och planerad inflyttning är den 1 december 2021. Intresset är stort med ca 90 intressenter i kön.

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 installation av ny teknik övervägs, ska miljökonsekvenserna beaktas och utredas och utgöra en del av beslutsunderlaget. Ramunderstaden har i sin nya affärsplan ett fokus-område 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.

MEDARBETARNA

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 15 (47). Den 31 mars 2020 upphörde våra kommunala uppdrag, därav den markanta skillnaden. Den totala medelåldern är 50 (50) år för män och 50 (48) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 7,1 (7,5) procent och andelen långtidssjukskrivna är 3,3 (4,9) 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 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.

FRAMTIDEN

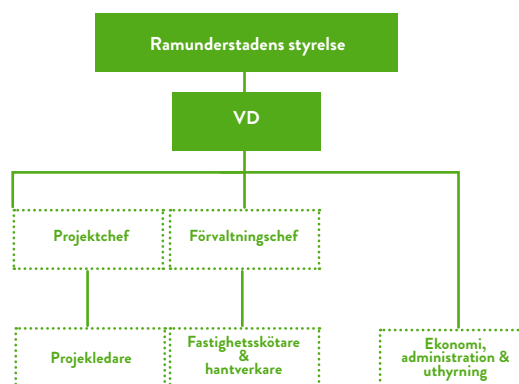
Under 2020 upphörde våra kommunala uppdrag, detta innebar att Ramunderstaden gick från 56 till 15 medarbetare. Den nya organisationen är satt och vi har flyttat ihop till ett gemensamt kontor. Det en tajt organisation och flertalet medarbetare har fått nya befattningsbeskrivningar. En liten organisation är mer sårbar och under året har vi arbetat med att säkra upp vid någons frånvaro, bland annat genom att varje medarbetare har fått lära sig flera arbetsuppgifter för att kunna hjälpa till vid frånvaro eller semester.

Fokus kommer nu att vara på våra egna fastigheter, både förvaltning och nyproduktion.

De närmaste åren prioriteras renovering av badrum och stammar på Husby Backe och Kullborg. Totalt investeras 215 mkr i fastighetsåtgärder under år 2020-2024. Corona fortsätter att oroa, vilket har inneburit att starten för projekten är framflyttad till mitten av 2021. Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag och kommer att vara så även nu när vi är en mindre organisation, dock blir varje medarbetare ännu viktigare i vår organisation.

Under hösten 2020 har affärsplanen uppdaterats. Den största förändringen är färre antal mål, tidigare 14 mål blir 4 mål. Planen omfattar tre fokusområden: fastighet, medarbetare och miljö, med fyra mätbara mål, två mål under fastighet, ett under medarbetare och ett under miljö. Arbetet med digitaliseringen pågår hela tiden och utgör inget eget mål.

Det finns ett fortsatt intresse för nyproduktion och vårt mål att producera i snitt 20 lägenheter per år kvarstår.



ORGANISATION - LEDNING

Under 2020 har ledningsgruppen bestått av vd Caroline Ring, förvaltningschef Jessica Ohlsson samt projektchef Kjell Ottosson.

Vi jämför oss årligen med Sveriges Allmännyttas nyckeltal 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
Hysesförändring bostäder	+1 %	713
Antal vakanta bostäder	+10 lgh	781
Ränteförändring fastighetslån	+1 %	545
Taxebundna kostnader	+1 %	151

Verkställande direktör Caroline Ring



RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2020	2019
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3.4	83 232 880	81 013 587
Övriga förvaltningsintäkter	5	16 884 016	69 675 282
Summa nettoomsättning		100 116 896	150 688 869
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-50 397 612	-102 359 822
Underhåll	9	-18 124 700	-12 377 309
Fastighetsskatt		-1 410 869	-1 296 353
Driftnetto		30 183 716	34 655 385
Avskrivningar	10	-13 571 939	-14 743 632
Övriga rörelseintäkter	11	237 150	13 500
Utrangeringar		0	-298 318
BRUTTORESULTAT		16 848 927	19 626 935
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6.12	-4 118 537	-5 086 596
RÖRELSERESULTAT		12 730 390	14 540 339
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	26 300	41 498
Finansiella kostnader	14	-5 554 108	-5 617 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		7 202 582	8 964 163
Bokslutsdispositioner	15	1 272 000	-1 260 000
Skatt	16	-1 854 911	-1 500 568
ÅRETS VINST	17	6 619 671	6 203 595

BALANSRÄKNING

KR				
TILLGÅNGAR		NOT	31/12/2020	31/12/2019
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	18		485 979 953	483 509 778
Inventarier och maskiner	19		1 707 124	2 587 889
Pågående nyanläggningar	20		17 426 223	1 828 377
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga värdepappersinnehav	21		9 680	210 820
Långfristiga fordringar	22		237 668	305 417
			505 360 649	488 442 281
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Förnödenheter och förråd			48 307	136 308
Kortfristiga fordringar				
Hyses och kundfordringar			57 480	115 725
Fordringar Söderköpings kommun	23		677 464	17 782 731
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	24		35 615 820	48 847 861
Skattefordran			0	202 057
Övriga fordringar			254 886	368 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25		2 388 005	3 086 160
Kassa och bank			5 344	23 203
			39 047 306	70 562 105
SUMMA TILLGÅNGAR			544 407 955	559 004 386
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			81 725 564	75 614 669
Årets resultat			6 619 671	6 203 595
			88 345 235	81 818 264
Summa eget kapital			101 203 983	94 677 011
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder	27		17 500 000	18 772 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan			8 338 191	8 338 191
			25 838 191	27 110 191
Avsättningar				
Uppskjuten skatt	28		3 037 847	1 854 426
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	29		280 500 000	312 000 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	29		111 500 000	88 000 000
Leverantörsskulder			7 913 749	17 809 609
Skulder Söderköpings kommun	30		8 049 906	9 569 675
Skatteskuld			228 964	0
Övriga kortfristiga skulder			271 249	425 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31		5 864 066	7 557 780
			133 827 934	123 362 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			544 407 955	559 004 386

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		12 730 390	14 540 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	15 481 978	15 052 768
Erhållen ränta		26 300	41 498
Erlagd ränta		-5 554 108	-5 547 711
Betald inkomstskatt		-671 490	-3 186 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 013 070	20 900 575
Förändring varulager		88 001	3 278
Förändring av fordringar		31 417 438	-6 231 403
Förändring av kortfristiga skulder		-13 034 824	-5 353 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 483 685	9 319 201
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18, 19, 20	-33 328 395	-29 189 942
Avyttring inventarier		650 662	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 667 733	-29 189 942
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återbetalning lån/upptagna lån		-8 000 000	20 000 000
Utbetald utdelning		-92 700	-133 200
Avyttring värdepapper		268 889	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 823 811	19 866 800
Årets kassaflöde		-17 859	-3 941
Likvida medel vid årets början		23 203	27 144
Likvida medel vid årets slut	33	5 344	23 203
Likvida medel på underkonto i Swedbank		35 615 820	48 847 861
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		70 621 164	83 871 064

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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, vartannat av externt värderingsföretag och vartannat år internt. 2020 gjordes en 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 sig, 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, 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 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 består av bränslelager upptaget till ett snitt av anskaffningsvärdet under året.

FORDRINGAR

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

SKATT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INKOMSTSKATTER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2020	2019
Bostäder brutto	71 160 367	69 697 138
Outhyr	-199 810	-598 127
Hyresrabatter mm	-13 116	-6 568
Summa bostäder	70 947 441	69 092 443
Lokaler brutto	10 433 490	9 965 258
Outhyr	-418 517	-189 572
Hyresrabatter mm	-25 869	-45 152
Summa lokaler	9 989 104	9 730 534
Övrigt	2 296 335	2 190 610
Summa hyresintäkter	83 232 880	81 013 587

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.

	2020	2019
Inom ett år	9 649 640	9 659 653
Mellan ett och fem år	19 213 961	9 070 498
	28 863 601	18 730 151

89,2 procent (88,5) 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 19 927 045 (18 501 776) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 69 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2020	2019
Förvaltningsersättning	12 731 932	40 226 664
Balanserade medel förvaltningsuppdrag	-2 312 441	-1 689 625
Kommunala projektuppdrag	4 214 182	27 534 416
Försäljning av tjänster, material mm	748 262	2 511 892
Aktiverat arbete	1 338 138	902 554
Återvunna kundförluster	30 746	17 691
Övriga sidointäkter	133 196	171 690
Summa övriga förvaltningsintäkter	16 884 016	69 675 282

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Medeltalet anställda	15	47
varav kvinnor	7	34
varav män	8	13
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	7.1%	7.5%
varav kvinnor	6.7%	9.8%
varav män	7.9%	1.7%
varav anställda 29 år och yngre	3.2%	6.6%
varav anställda mellan 30 - 49 år	8.6%	7.0%
varav anställda 50 år eller äldre	5.8%	7.9%
Korttidsfrånvaro	3.8%	2.6%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	3.3%	4.9%
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	-1 096 576	-1 262 570
-Sociala kostnader	-663 717	-666 395
-varav pensionskostnad	-381 901	-332 977
Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-9 163 612	-17 736 402
-Sociala kostnader	-4 804 131	-8 702 015
-varav pensionskostnad	-1 054 741	-1 488 625
Summa	-15 728 036	-28 367 382
varav pensionskostnad	-1 436 642	-1 821 602
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%

Pensionsförmåner för VD består av permiebestämd tjänstepension som utgör 30% av bruttolön. VD's lön har under året uppgått till 788 766 (959 260) 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

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-10 735 432	-22 549 283
Kommunala projektuppdag	-4 214 182	-27 534 416
Reparationer	-5 257 046	-6 420 148
Vatten	-4 486 242	-5 140 474
Fastighetsel	-3 607 489	-8 821 625
Uppvärmning	-9 742 501	-16 047 445
Sophämtning	-1 764 971	-2 756 019
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-10 589 750	-13 090 412
Summa driftkostnader	-50 397 612	-102 359 822

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2020	2019
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	144 528	217 737
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	56 493	122 765
mellan ett och fem år	73 827	3 783

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2020	2019
Lägenhetsunderhåll	-7 438 753	-8 218 394
Lokalunderhåll	-5 808 360	-2 216 529
Fastighetsunderhåll	-4 877 587	-1 942 386
Summa underhållskostnader	-18 124 700	-12 377 309

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	-14 929 482	-13 996 157
Återföring nedskrivning	2 000 000	0
Inventarier och maskiner	-642 457	-747 475
	-13 571 939	-14 743 632

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Vinst avyttring maskiner/inventarier	237 150	13 500
	237 150	13 500

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2020	2019
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-174 978	-130 000
Lekmannarevision	-123 500	-103 642
Skatte- och momsrådgivning	-79 614	-36 192
Andra uppdrag	-25 402	-15 314
	-403 494	-285 148

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2020	2019
Ränteintäkter	26 300	39 498
Utdelningar	0	2 000
Summa finansiella intäkter	26 300	41 498

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2020	2019
Räntekostnader på fastighetslån	-3 572 519	-3 498 608
Övriga finansiella kostnader	-1 981 589	-2 119 066
Summa finansiella kostnader	-5 554 108	-5 617 674

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2020-12-31: 2,5 år (2019-12-31: 2,8 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Förändring av periodiseringsfond	1 272 000	-1 260 000
Summa bokslutsdispositioner	1 272 000	-1 260 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Aktuell skatt	-671 490	-1 694 966
Justering av tidigare år	0	-6 854
Uppskjuten skatt	-1 183 421	201 252
	-1 854 911	-1 500 568
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	8 474 960	7 704 163
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4%, (22%)	1 813 641	1 648 691
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	31 980	23 277
Ej skattepliktiga intäkter	-535 000	-4 076
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-281 184	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	30 927	27 073
Effekt av rättelse och omklassificeringar	-388 875	0
Redovisad skatt	671 490	1 694 966
Effektiv skattesats	7.9%	22.0%

NOT 17 RESULTATRÄKNING FÖR
VÅRA VERKSAMHETER

	Ramunderstaden		Egna fastigheter		Kommunala uppdrag				Elmineringar	
	2020	2019	2020	2019	Kommunfastigheter 31/03/2020	2019	Lokalvård 31/03/2020	2019	2020	2019
NETTOOMSÄTTNING										
Hysesintäkter	83 232 880	81 013 587	84 512 419	82 413 721		0	0	0	-1 279 539	-1 400 134
Övriga förvaltningsintäkter	18 361 233	69 006 604	2 515 319	2 370 753	13 323 907	54 397 117	3 357 498	12 698 781	-835 491	-460 047
Reparation och underhåll kommun	835 225	2 358 303	0	0	835 225	2 358 303	0	0		
Balanserade medel	-2 312 441	-1 689 625	0	0	-2 143 168	-1 383 560	-169 274	-306 065		
Summa nettoomsättning	100 116 896	150 688 869	87 027 738	84 784 474	12 015 964	55 371 860	3 188 224	12 392 716	-2 115 030	-1 860 181
FASTIGHETSKOSTNADER										
Drift	-50 397 612	-102 359 822	-36 632 286	-37 309 566	-11 544 789	-53 621 351	-3 050 052	-11 876 198	829 516	447 293
Underhåll	-18 124 700	-12 377 309	-18 045 771	-12 377 309	-78 929	0	0	0		
Fastighetsskatt	-1 410 869	-1 296 353	-1 410 869	-1 296 353	0	0	0	0		
Driftnetto	30 183 716	34 655 385	30 938 812	33 801 246	392 246	1 750 509	138 172	516 518	-1 285 514	-1 412 888
Avskrivningar	-13 571 939	-14 743 632	-13 507 614	-14 500 482	-62 765	-224 275	-1 560	-18 875		
Övriga rörelseintäkter	237 150	13 500	237 150	10 300	0	3 200	0	0		
Utrangering	0	-298 318	0	-298 318	0	0	0	0		
BRUTTORESULTAT	16 848 927	19 626 935	17 668 348	19 012 746	329 481	1 529 434	136 612	497 643	-1 285 514	-1 412 888
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER										
Övriga kostnader	-4 118 537	-5 086 596	-4 967 225	-4 486 654	-300 215	-1 515 188	-136 612	-497 643	1 285 514	1 412 888
RÖRELSERESULTAT	12 730 390	14 540 339	12 701 124	14 526 092	29 266	14 247	0	0		
FINANSIELLA POSTER										
Finansiella intäkter	26 300	41 498	26 300	55 484	0	0	0	0	0	-13 986
Finansiella kostnader	-5 554 108	-5 617 674	-5 524 842	-5 617 413	-29 266	-14 247	0	0	0	13 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER	7 202 582	8 964 163	7 202 582	8 964 163	0	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	1 272 000	-1 260 000	1 272 000	-1 260 000	0	0	0	0	0	0
Skatt	-1 854 911	-1 500 568	-1 854 911	-1 500 568	0	0	0	0	0	0
ÅRETS VINST	6 619 671	6 203 595	6 619 671	6 203 595	0	0	0	0	0	0

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	691 334 947	564 374 224
Nyanskaffningar under året	15 399 657	1 620 000
Omfört från pågående nyanläggningar	0	126 134 252
Utrangering	0	-793 529
Omklassificering	2 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708 734 604	691 334 947
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-205 825 169	-192 324 223
Årets avskrivning enligt plan	-14 929 482	-13 996 157
Utrangering	0	495 211
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-220 754 651	-205 825 169
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Återföring av nedskrivningar	2 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	485 979 953	483 509 778
Taxeringsvärden		
Byggnader	554 820 000	554 820 000
Mark	181 099 000	180 425 000
Summa taxeringsvärden	735 919 000	735 245 000
Bedömt marknadsvärde	1 010 929 000	1 009 500 000

NOT 19 INVENTARIER OCH MASKINER

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 481 719	8 413 504
Försäljningar/Utrangeringar	-4 261 253	-650 558
Nyanskaffningar under året	502 315	718 773
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 722 781	8 481 719
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 893 830	-5 796 913
Försäljningar/Utrangeringar	3 520 630	650 558
Årets avskrivning enligt plan	-642 457	-747 475
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 015 657	-5 893 830
Redovisat värde vid årets slut	1 707 124	2 587 889

NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 828 377	101 256 426
Under året nedlagda kostnader	17 426 223	26 851 169
Under året genomförda omklassificeringar	0	-144 967
Omfört till Byggnader och Mark	-1 828 377	-126 134 252
Redovisat värde vid årets slut	17 426 223	1 828 377

NOT 21 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020	2019
Sveriges Allmännyttas Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier	-30 320	170 820
Andel i HBV, (husbyggnadsvaror, HBV förening) 4 andelar	40 000	40 000
	9 680	210 820

NOT 22 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020	2019
Husbyggnadsvaror, innestående återbäringsmedel	237 668	305 417
	237 668	305 417

NOT 23 FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2020	2019
Kundfodringar	0	8 573 583
Leverantörsskulder	-2 207 420	0
Hysesfodringar	2 884 884	5 485 587
Pågående kommunala projekt	0	3 723 561
	677 464	17 782 731

NOT 24 FODRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2020	2019
Fodran avser behållning på koncernkonto kr 35 615 820 (48 847 861) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	35 615 820	48 847 861

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	555 264	578 584
Försäkringsersättning	0	354 162
Vitec Förvaltningssystem	183 643	274 038
Com Hem AB	69 350	89 798
Serviceavtal Electrolux Laundry System	1 544 237	1 737 269
Övriga poster	35 511	52 309
	2 388 005	3 086 160

NOT 26 AKTIEKAPITAL

	2020	2019
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

NOT 27 PERIODISERINGSFONDER

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond tax 2015	0	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	2 000 000	2 500 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2021	1 000 000	0
	17 500 000	18 772 000

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

	2020	2019
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	3 037 847	1 854 426
Summa uppskjuten skatteskuld	3 037 847	1 854 426

NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2020	2019
Förfallotid inom 1 år	111 500 000	88 000 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	215 000 000	272 000 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	65 500 000	40 000 000

Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga skulder. Det är bolagets ambition att huvudelen av dessa skulder skall förlängas allteftersom de förfaller.

392 000 000	400 000 000
--------------------	--------------------

NOT 30 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2020	2019
Hyror 1:a kv 2021	5 944 529	5 844 000
Balanserade medel	0	1 689 625
Leverantörsskulder	145 377	36 050
Kredit/Borgens avgift	1 960 000	2 000 000
	8 049 906	9 569 675

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020	2019
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	741 472	1 893 271
Upplupna räntekostnader	375 267	450 270
Förutbetalda hyresintäkter	4 747 327	3 570 770
Upplupna kostnader projekt	0	527 477
Övriga poster	0	1 115 992
	5 864 066	7 557 780

NOT 32 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2020	2019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	15 571 939	14 743 632
Övrigt	-89 961	309 136
	15 481 978	15 052 768

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

	2020	2019
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	5 344	23 203
Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 24	5 344	23 203

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020	2019
Garantiförbindelse Fastigo	194 022	358 603
Summa eventualförpliktelser	194 022	358 603

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

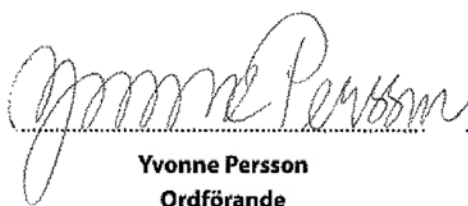
Efter räkenskapsårets utgång fortsätter Sverige i olika utsträckning påverkas av pandemin, Coronaviruset/Covid -19 som är spridd över hela världen. Vad gäller bolaget huvudsakliga verksamhet, uthyrning av bostäder, bedöms efterfrågan som helhet inte påverkas mer än yttersts marginellt av detta. Det finns dock en risk för viss påverkan gällande exempelvis bemanning och service om sjukfrånvaron i bolaget skulle bli omfattande. Stora fastighetsåtgärder kan komma att påverkas och flyttas framåt i tiden. Folkhälsomyndighetens restriktioner följs och fortsatta prioriteringar i det dagliga arbetet kan komma att krävas enligt vår pandemiplan.

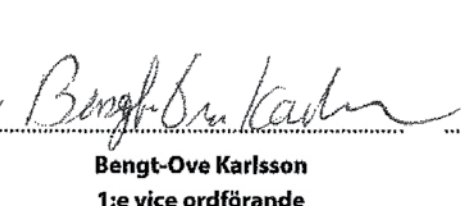
NOT 36 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

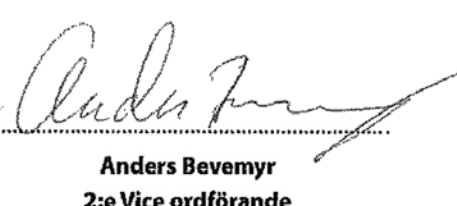
	2020	2019
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	81 725 564	75 614 669
Årets resultat	6 619 671	6 203 595
	88 345 235	81 818 264
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning	83 700	92 700
Balanseras i ny räkning	88 261 535	81 725 564
	88 345 235	81 818 264

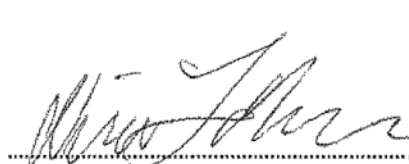
STYRELSEN UNDERSKRIFTER

SÖDERKÖPING DEN 25 FEBRUARI 2021

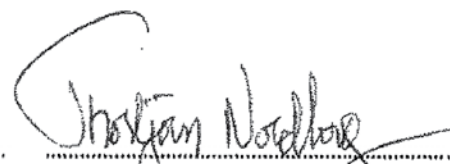

Yvonne Persson
Ordförande


Bengt-Ove Karlsson
1:e vice ordförande

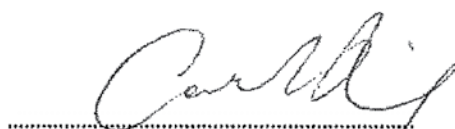

Anders Bevenmyr
2:e Vice ordförande


Nicklas Johansson
Ledamot

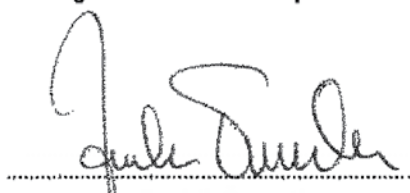

Mathias Engberg
Ledamot


Torbjörn Nordborg
Ledamot


Bernt Schneider
Ledamot


Caroline Ring
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17 Mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-23 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 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 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 2–5 samt 28-29. 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 AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 1 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fredrik Önnérth', written over a light blue horizontal line.

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

Till fullmäktige i Söderköpings kommun
Till årsstämman i Ramunderstaden AB
Org nr 556450-5898

Granskningsrapport för år 2020

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.

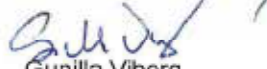
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente. God sed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordningen och av års/bolagsstämmans fastlagda direktiv.

Utifrån granskningens resultat bedömer vi att bolagsstyrelsen har förvaltat och genomfört verksamheten i enlighet med ägarens uppdrag under 2020. Styrelsen har byggt upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering vilka har tillämpats på avsett sätt. Vi ser ett utvecklingsområde i att konsekvent ange ingångsvärde och indikator för samtliga mål i Affärsplanen i syfte att öka mätbarheten.

Den sammanfattande bedömningen för 2020 är att bolagsstyrelsens förvaltning skett på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

Söderköpings kommun 2021-03-01


Gerd Aronsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Gunilla Viberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Patrik Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bilaga:

Rapport - Grundläggande granskning 2020 Ramunderstaden AB

UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2020-12-31

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	370	295	126	2

Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokal		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
		265	1						
15 952 058	1 020	397	5	1 134	72	104	72	30	
		137	1						
9 091 196	1 066	275	3			71	4		47
		384	1						
		444	3						
5 275 642	1 408			20	4	27	27		
22 638 377	954	529	8			171	22	138	
1 986 748	1 444					6	12		
768 949	1 553					2	11	5	
2 867 008	1 107	1 122	2						
		2 490	2						
		676	2			64			36
10 407 150	1 600								
1 504 287	1 143	902	1					12	
813 943	981								
71 305 358	1 101	7 621	29	1 154	76	445	148	185	83

