

ÅRSREDOVISNING  
2021

# INNEHÅLL

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

## RAMUNDERSTADEN SATSAR STORT

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

Ramunderstadens uppdrag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Eftersom kommunen vill växa har bolaget ett ansvar att skapa nya bostäder. Sedan 2010 har Ramunderstaden tillfört 199 bostäder genom nyproduktion.

2020 startades ett nyproduktionsprojekt centralt i Söderköpings tätort, på Södra Eriksvik. 24 nya lägenheter stod klara den 17 december 2021 och nya hyresgäster flyttade in den 1 januari 2022. Ramunderstaden har som ambition att producera i snitt 20 lägenheter per år.

Under sommaren tecknades ett plankostnadsavtal med Söderköpings kommun vilket innebär att Ramunderstaden arbetar med exploatörsdrivna detaljplaner tillsammans med kommunen för att säkerställa byggbar mark i framtida nyproduktionsprojekt. Detaljplanearbete pågår med förtätning av Hjorten 1 - 4 på Husby Backe.

Styrelsen beslutade 2019, med ett tillägg 2021, att avsätta 235 miljoner kronor till fastighetsåtgärder. En stor satsning som ska finansieras med egna medel. Fokus ligger på renoveringar på Husby Backe och Kullborg. Över hälften av våra bostäder, mer än 520 stycken, kommer att renoveras fram till år 2025. Nya badrum, hela eller delar av stammar, säkerhetsdörrar, molok (underjordiska avfallsbehållare) är åtgärder som berör båda områdena. På Husby Backe renoverades tvättstugor under 2021 och på Kullborg byts värmesystem ut i samband med badrumsrenoveringar, som startar 2022. Beroende på omfattningen av de olika åtgärderna kommer hyresgästerna att kunna bo kvar under renoveringen på Husby Backe medan hyresgästerna på Kullborg kommer att tilldelas evakueringsboende.

Detta innebär att vi inte kan prioritera våra övriga fastigheter annat än med mindre åtgärder och hantera akuta problem.

## 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 stannar kvar hos Ramunderstaden.

**2010** För första gången sedan 1991 bygger Ramunderstaden nya lägenheter. Vårt nya bostadsområde Stationsmästaren växer fram. Sedan dess har bolaget byggt cirka 20 nya bostäder om året.

**2020** Den 1 april 2020 upphör de kommunala uppdragen, lokalvård och kommunal fastighetsförvaltning, 56 medarbetare blir 15 då 41 medarbetare genom verksamhetsövergång går över till kommunen. Numera fokuserar Ramunderstaden på sina egna fastigheter.





*Pågående nyproduktion av 24  
lägenheter på Södra Eriksvik.*

# AKTIVA FÖR ATT NÅ MÅLEN I AFFÄRSPLANEN

Ramunderstaden har under 2021 arbetat för att nå de mål som finns formulerade i affärsplanen för 2021 – 2024. Totalt handlar det om fyra mätbara mål inom tre fokusområden:

## **Fastigheter: Fastighetsförvaltning/nyproduktion, Medarbetare, Energi och miljö.**

Förutom dessa fyra fokusmål arbetar vi efter att uppfylla vårt direktavkastningskrav från vår ägare på i snitt 3 % under en fyraårsperiod.

### **Förvaltning**

#### **FORTSATT ARBETE FÖR ATT ÖKA SERVICEINDEX**

Målet inom fastighetsförvaltning är ett serviceindex på 84 % år 2024. Med ett utfall under 2020 på 82,2 % är bolaget på god väg. Serviceindex mäts genom en kundundersökning hos hyresgästerna. Vartannat år får hyresgäster i varannan lägenhet en enkät med frågor om hur de upplever Ramunderstaden. Mätningen gjordes under våren 2020 och görs nästa gång 2022.

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

Under 2021 har vi arbetat med utfallet. Trygghet, rent och snyggt är områden vi behöver förbättra oss på. Trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen har utförts för att se hur vi kan öka tryggheten med bland annat belyningspunkter och upprepning av växtlighet. Vi har en del problem i våra miljörum. För att utbilda våra yngsta hyresgäster ordnade vi tillsammans med Hyresgästföreningen, Bamses sopskola. Coronarestriktioner har påverkat oss i viss grad när det gäller vår service, främst handlar det om problem med långa leveranstider samt att vi tvingades prioritera de mera akuta ärendena. Vi har lyckats genomföra sju Bomöten där vi lyssnat på våra hyresgäster samt informerat om vad som händer i bolaget.

### **Nyproduktion**

#### **VI SÄKRAR NYPRODUKTIONEN PÅ SIKT**

#### **MED EXPLOATÖRSDRIVNA DETALJPLANER**

Målet inom nyproduktion är att ha en projektportfölj med 150 - 200 byggrätter. Bolaget har 74 byggrätter: 24 stycken på Södra Eriksvik, nyproduktion med inflyttning i januari 2022. Bolaget har även 25+25 byggrätter på Hjorten 3, på båda sidor om vårt kontor.

Det är ont om byggrätter i Söderköpings kommun och under sommaren tecknades ett plankostnadsavtal där Ramunderstaden driver detaljplanearbetet tillsammans med representanter på kommunen. Denna plan gäller Hjorten 1-4 på Husby Backe.

Ramunderstaden är övertygad om att genom utökad samverkan med kommunens plankontor kommer fler byggrätter att kunna tas fram.

### **Medarbetare**

#### **MEDARBETARNA GER BRA BETYG TILL ARBETSMILJÖN**

Målet, när det gäller medarbetare, är att säkerställa en god arbetsmiljö. För att få ett mätbart resultat genomförs en årlig medarbetarenkät. Årets enkät gjordes i november och målet är uppfyllt med ett utfall på 7,6 (en ökning på över 1,5 sedan 2020) på en skala 1 – 10. Det är oerhört glädjande att se att vårt arbete har gett resultat. Under 2021 har vi arbetat för att utveckla gemenskapen, delaktigheten och engagemanget på arbetsplatsen, med fokus på att medarbetare ska kunna påverka sin arbetsmiljö. Under en heldag under sommaren deltog alla medarbetare på en företagsanpassad föreläsning genom Talarpoolen. En rolig och tydlig föreläsning som handlade om att bli medveten om sina egna attityder. Frasen "man är varandras arbetsmiljö" gav en insiktsfull bild.

Våra inplanerade utbildningar har kunnat genomföras, bland annat hyresjuridik och besiktningar.

För att utveckla ledningsgruppens arbete har extern hjälp anlåtats genom Sveriges Allmännytt, ett Linköpingsföretag, UCS Cent Manager. Vi fokuserade på roller, ansvar och vikten av mål och strategiskt arbete.

Vår årliga tävling, Ramundermästaren kunde genomföras mellan coronarestriktionerna och vinnare av vandringspokalen blev vår nyanställda fastighetsskötare Magnus.

För ökad gemenskap har vi haft aktiviteter tillsammans, både på och utanför arbetstid.

Ramunderstaden tror och hoppas att rörelse och motion är viktigt för att hålla sig frisk och må bra. Bolaget har ett generöst friskvårdsbidrag som många utnyttjar och som bidrar till en friskare arbetsplats.

Ramunderstaden arbetar för en korttidsfrånvaro under 3 %. Utfallet för året är 3,7 %.

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 korttidsfrånvaron under 3 % inte nås.

## Energi och miljö

### ELFÖRBRUKNINGEN HAR MINSKAT MED 25,6 %

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

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 och med 2021 minskat sin användning av el med 25,6 %.

Under året har vi installerat bergvärme och solceller med batterifunktion på Aspgården i Östra Ryd. Under 2022 kommer utfallet att studeras för att kontrollera att beräkningarna för investeringarna stämmer.

Byte av värmesystem på Kullborg flyttades fram på grund av coronapandemin och startar i januari 2022. Utredning av värmeproblematik på Husby Backe utfördes under 2021. Åtgärder ligger i budget för 2022 där vi räknar med minskad energianvändning och jämnare temperaturer inomhus.

Ramunderstaden kommer att byta ut nuvarande bilar till elbilar och alla beräknas vara ersatta till 2030. Idag har bolaget tre elbilar samt två elcyklar.

## Ekonomi

### DIREKTAVKASTNINGEN FÖR 2021 ÄR 3,1 %

Enligt vårt ägardirektiv ska bolaget uppnå ett direktavkastningskrav på 3 % under en fyraårsperiod. Direktavkastningen beräknas på vårt driftnetto i förhållande till marknadsvärdet på våra fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde för 2021 utförs av en extern värderare. Utfallet hamnar på 3,1 %, vilket innebär att målet är uppfyllt.



Solceller, Aspgården, i Östra Ryd.

## MÅLUPPFYLLELSE AV AFFÄRSPLANEN 2021 (-2024)

| 1 Fastighet                                       | UTFALL 2021          | MÅL 2021        | MÅL 2024   |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------|
| <b>1.1 Fastighetsförvaltning</b>                  |                      |                 |            |
| Serviceindex (mäts nästa gång 2022)               | 82.2%                | >84%            | >84%       |
| <b>1.2 Nyproduktion</b>                           | UTFALL 2021          | MÅL 2021        | MÅL 2024   |
| Antal byggrätter                                  | 74                   | fler byggrätter | 150-200 st |
| - varav Södra Eriksvik                            | 24                   |                 |            |
| - varav Hjorten                                   | 50                   |                 |            |
| <b>2. Medarbetare</b>                             | UTFALL 2021          | MÅL 2021        | MÅL 2024   |
| Säkerställa god arbetsmiljö/medarbetarenkät       | 7.6                  | 6.3             | >7         |
| <b>3. Energi &amp; Miljö</b>                      | UTFALL 2021          | MÅL 2021        | MÅL 2024   |
| 30% lägre energiförbrukning 2030 räknat från 2007 | el minskat med 25,6% |                 |            |
| <b>4. Ekonomi</b>                                 | UTFALL 2021          | MÅL 2021        | MÅL 2024   |
| Direktavkastning genomsnitt, egna fastigheter     | 3.1%                 | 3%              | 3%         |

Grön ruta = uppfyllt mål



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

(Siffror inom parentes 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 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 hyresgästen 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 hyresgästers 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 2 (4) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 849 088 (618 327) kronor.

Under 2021 utförde vi i vårt eget fastighetsbestånd underhåll för 16,8 (18,1) mkr.

## FÖRVALTNINGSUPPDRAG UPPHÖRDE 2020-03-31

### Förvaltning av kommunala fastigheter

Ramunderstaden har sedan 1993 ansvarat för förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebar att bolaget förvaltade 8 kommunägda lägenheter om 538 kvadratmeter och 77 118 kvadratmeter i kommunägda verksamhetslokaler. Bolaget ansvarade här för skötsel, drift och projektledning. Detta uppdrag upphörde den 31 mars 2020 och är en förklaring till skillnaden mellan åren.

## 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 mellan åren.

## ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 89 (100,1) mkr och årets resultat 4,9 (6,6) mkr. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 22,2 (22,5) 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 3 % under en fyraårsperiod på egna fastigheter. Direktavkastningen för 2021 uppgår till 3,1 (3,1) % och för fyraårsperioden är genomsnittet 3,3 %. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,5 (22,3) %.

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

## FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

|                                      | 2021    | 2020      | 2019      | 2018    | 2017    |
|--------------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|---------|
| Nettoomsättning                      | 89 044  | 100 117   | 150 689   | 134 027 | 119 751 |
| Resultat efter finansiella kostnader | 3 761   | 7 203     | 8 964     | 9 277   | 21 274  |
| Balansomslutning                     | 605 901 | 544 408   | 559 004   | 538 441 | 422 456 |
| Antal årsarbetare                    | 15      | 15        | 47        | 51      | 47      |
| Avkastning på eget kapital           | 3.0     | 5.9       | 7.7       | 8.5     | 21.0    |
| Soliditet i %                        | 20.5    | 22.3      | 20.7      | 20.2    | 24.0    |
| Marknadsvärde på fastighetsbeståndet | 940 485 | 1 010 929 | 1 009 500 | 865 100 | 857 100 |

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

|                         | AKTIE-<br>KAPITAL | RESERVFOND | BALANSERAD<br>VINST INKL. ÅRETS<br>RESULTAT | TOTALT      |
|-------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 000 000         | 3 858 747  | 88 345 235                                  | 101 203 982 |
| Utdelning               |                   |            | -83 700                                     | -83 700     |
| Årets resultat          |                   |            | 4 898 167                                   | 4 898 167   |
| Belopp vid årets utgång | 9 000 000         | 3 858 747  | 93 159 702                                  | 106 018 449 |

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel            |                   |
| Balanserade resultat                                           | 88 261 535        |
| Årets resultat                                                 | 4 898 167         |
|                                                                | <b>93 159 701</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: |                   |
| Utdelning                                                      | 104 400           |
| Balanseras i ny räkning                                        | 93 055 301        |

## 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 OSÄKERHETSFAKTORER

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 ska säkerställa att bolagets långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

## MARKNAD OCH HYROR

Kommunen växer och har sedan 2015 växt med över 400 innevånare. Under 2021 har befolkning ökat och ligger i december på 14 681 invånare. Efterfrågan på

våra bostäder i det äldre beståndet är fortsatt stor. Intresse för nyproduktion finns men vi märkte i samband med uthyrningen av vår senaste nyproduktion att vi behöver fler intressenter på varje lägenhet innan kontrakt tecknades. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 (99,7) %. Omflyttningen har ökat de senaste åren men ligger fortsatt lågt på 15,5 (14) %. Hyreshöjningen för 2021, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen 1,5 (2,0) %.

Under 2020 omvandlades boendet på Blå Porten till 34 trygghetslägenheter. Blå Porten består nu av totalt 43 trygghetslägenheter som hanteras av Ramunderstaden. Tidigare krävdes biståndsbeslut för dessa lägenheter och kommunen blockförhyrde och hanterade dessa.

Under 2020 påbörjade vi produktion av ett trevåningshus med inredd vind med totalt 24 nya hyreslägenheter centralt på Södra Eriksvik. Produktionen har pågått under hela 2021 och lägenheterna var klara den 17 december. Alla lägenheter är uthyrda och de nya hyresgästerna flyttade in den 1 januari 2022.

Vår nästa tänkta nyproduktion, Svalan, Hjorten 3, förtätning på Husby Backe har påbörjats under 2021. Vi har säkerställt och hanterat omflytt av 75 garage- och parkeringsplatser för att möjliggöra för kommande nyproduktion.

## 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 fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen ska följas upp och omarbetas om så erfordras. Åtgärder ska vidtas för att minska miljöpåverkan där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

## MEDARBETARNA

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 15 (15). Bolaget har en jämn fördelning mellan män och kvinnor, 7 kvinnor och 8 män. Den totala medelåldern är 52 (50) år för män och 48 (50) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron har glädjande sjunkit

till 4,9 (7,1) % och andelen långtidssjukskrivna är 1,3 (3,3) %.

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. Chefen 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.

Varje medarbetare är oerhört viktig i vår organisation och vi strävar efter att arbeta som ett gemensamt team. Det är glädjande att se att utfallet i årets NMI (Nöjd medarbetarindex) har ökat markant från föregående år, från ett snitt på 6,04 till 7,6, på en 10 gradig skala.

## FRAMTIDEN

Ramunderstaden har satt höga mål och sätter av stora pengar till fastighetsåtgärder. Styrelsen beslutade under november 2019, med ett tillägg i januari 2021, att avsätta 235 miljoner kronor för renoveringar på Husby Backe och Kullborg under åren 2020 - 2024. Åtgärderna ska finansieras genom egna medel och omfattar på Husby Backe bland annat nya badrum, del av stammar, nya förråd och säkerhetsdörrar. Aktuella åtgärder på Kullborg är nya badrum, stammar och nytt värmesystem. Renoveringarna på Husby Backe påbörjades under 2021 och kommer att pågå fram till 2024. Arbetet på Kullborg startade i januari 2022 och pågår fram till 2025. Kullborg blev framflyttat vid två tillfällen på

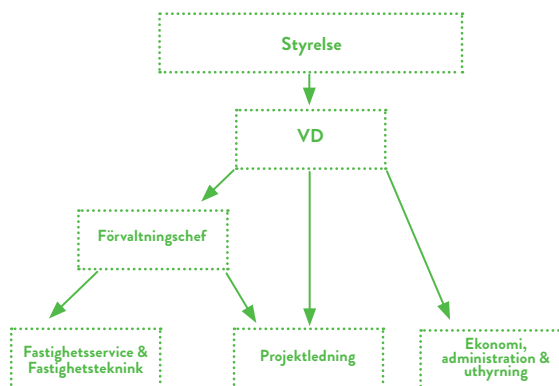
grund av Coronarestriktioner. Renoveringarna omfattar över 520 lägenheter, vilket är mer än hälften av vårt bostadsbestånd. Därutöver kommer mindre åtgärder att utföras i övriga fastigheter.

Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag. Dessa stora renoveringar kommer att påverka bolagets soliditet under ett antal år. Del av åtgärderna är hyreshöjande och nivån är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Under hösten 2021 har affärsplanen uppdaterats. Inga stora förändringar har gjorts då tidigare affärsplan ligger kvar med ett tillägg att direktavkastningskravet från vår ägare blir ett tydliggjort fokusmål. Planen omfattar 4 fokusområden: fastighet, medarbetare, miljö och ekonomi med fem mätbara mål, två mål under fastighet, ett under medarbetare, ett under miljö och ett under ekonomi.

Arbetet med digitaliseringen pågår hela tiden och utgör inget eget mål.

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



## ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2021 har ledningsgruppen bestått av vd Caroline Ring och förvaltningschef Jessica Ohlsson.

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 |
|-------------------------------|------------|-----|
| Hyresförändring bostäder      | +1 %       | 724 |
| Antal vakanta bostäder        | +10 lgh    | 793 |
| Ränteförändring fastighetslån | +1 %       | 545 |
| Taxebundna kostnader          | +1 %       | 166 |

Verkställande direktör Caroline Ring





Vår nyrenoverade hiss på Blå Porten  
med fint Söderköpingsmotiv.

# RESULTATRÄKNING

| KR                                                             | NOT   | 2021              | 2020               |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                                         |       |                   |                    |
| Hysesintäkter                                                  | 3,4   | 85 027 191        | 83 232 880         |
| Övriga förvaltningsintäkter                                    | 5     | 4 017 109         | 16 884 016         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                   |       | <b>89 044 300</b> | <b>100 116 896</b> |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                                     |       |                   |                    |
| Drift                                                          | 6,7,8 | -41 934 421       | -50 397 612        |
| Underhåll                                                      | 9     | -16 758 771       | -18 124 700        |
| Fastighetsskatt                                                |       | -1 383 475        | -1 410 869         |
| <b>Driftnetto</b>                                              |       | <b>28 967 633</b> | <b>30 183 716</b>  |
| Avskrivningar                                                  | 10    | -15 674 887       | -13 571 939        |
| Övriga rörelseintäkter                                         | 11    | 35 750            | 237 150            |
| Utrangeringar                                                  |       | -287 201          | 0                  |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                          |       | <b>13 041 295</b> | <b>16 848 927</b>  |
| <b>CENTRALA ADMINISTRATIONS-<br/>OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b> |       |                   |                    |
| Administrations- och övriga kostnader                          | 6,12  | -3 905 112        | -4 118 537         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                         |       | <b>9 136 183</b>  | <b>12 730 390</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                      |       |                   |                    |
| Finansiella intäkter                                           | 13    | 15 160            | 26 300             |
| Finansiella kostnader                                          | 14    | -5 390 094        | -5 554 108         |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER</b>                    |       | <b>3 761 249</b>  | <b>7 202 582</b>   |
| Bokslutsdispositioner                                          | 15    | 2 600 000         | 1 272 000          |
| Skatt                                                          | 16    | -1 463 082        | -1 854 911         |
| <b>ÅRETS VINST</b>                                             | 17    | <b>4 898 167</b>  | <b>6 619 671</b>   |

# BALANSRÄKNING

| KR                                           |     |                    |                    |  |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|--|
| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 31/12/2021         | 31/12/2020         |  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |  |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |                    |                    |  |
| Byggnader och mark                           | 18  | 495 508 663        | 485 979 953        |  |
| Inventarier och maskiner                     | 19  | 1 671 213          | 1 707 124          |  |
| Pågående nyanläggningar                      | 20  | 61 027 860         | 17 426 223         |  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |                    |                    |  |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 21  | 40 000             | 9 680              |  |
| Uppskjuten skattefordran                     |     | 20 578             | 0                  |  |
| Långfristiga fordringar                      | 22  | 175 123            | 237 668            |  |
|                                              |     | <b>558 423 437</b> | <b>505 360 649</b> |  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |  |
| Varulager                                    |     |                    |                    |  |
| Förnödenheter och förråd                     |     | 0                  | 48 307             |  |
| Kortfristiga fordringar                      |     |                    |                    |  |
| Hyres och kundfordringar                     |     | 58 552             | 57 480             |  |
| Fordringar Söderköpings kommun               | 23  | 5 308 897          | 677 464            |  |
| Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto  | 24  | 38 130 308         | 35 615 820         |  |
| Skattefordran                                |     | 1 334 817          | 0                  |  |
| Övriga fordringar                            |     | 614 184            | 254 886            |  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25  | 2 009 076          | 2 388 005          |  |
| Kassa och bank                               |     | 1 704              | 5 344              |  |
|                                              |     | <b>47 457 538</b>  | <b>39 047 306</b>  |  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>605 900 974</b> | <b>544 407 955</b> |  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |  |
| Aktiekapital                                 | 26  | 9 000 000          | 9 000 000          |  |
| Reservfond                                   |     | 3 858 747          | 3 858 747          |  |
|                                              |     | <b>12 858 747</b>  | <b>12 858 747</b>  |  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |  |
| Balanserat resultat                          |     | 88 261 535         | 81 725 564         |  |
| Årets resultat                               |     | 4 898 167          | 6 619 671          |  |
|                                              |     | <b>93 159 701</b>  | <b>88 345 235</b>  |  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>106 018 448</b> | <b>101 203 983</b> |  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                    |                    |  |
| Periodiseringsfonder                         | 27  | 14 900 000         | 17 500 000         |  |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan       |     | 8 338 191          | 8 338 191          |  |
|                                              |     | <b>23 238 191</b>  | <b>25 838 191</b>  |  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                    |                    |  |
| Uppskjuten skatt                             | 28  | 4 739 174          | 3 037 847          |  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 29  | <b>321 500 000</b> | <b>280 500 000</b> |  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 29  | 124 500 000        | 111 500 000        |  |
| Leverantörsskulder                           |     | 9 034 177          | 7 913 749          |  |
| Skulder Söderköpings kommun                  | 30  | 7 883 586          | 8 049 906          |  |
| Skatteskuld                                  |     | 0                  | 228 964            |  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 390 240            | 271 249            |  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31  | 8 597 158          | 5 864 066          |  |
|                                              |     | <b>150 405 161</b> | <b>133 827 934</b> |  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>605 900 974</b> | <b>544 407 955</b> |  |



# KASSAFLÖDESANALYS

| KR                                                                                | NOT        | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                   |            |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                   |            | 9 136 183          | 12 730 390         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 32         | 15 926 338         | 15 481 978         |
| Erhållen ränta                                                                    |            | 15 160             | 26 300             |
| Erlagd ränta                                                                      |            | -5 390 094         | -5 554 108         |
| Betald inkomstskatt                                                               |            | 217 667            | -671 490           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>19 905 254</b>  | <b>22 013 070</b>  |
| Förändring varulager                                                              |            | 48 307             | 88 001             |
| Förändring av fordringar                                                          |            | - 8 462 179        | 31 417 438         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 3 577 227          | -13 034 824        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>15 068 609</b>  | <b>40 483 685</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                   |            |                    |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       | 18, 19, 20 | -69 220 774        | -33 328 395        |
| Avyttring inventarier                                                             |            | 200 000            | 650 662            |
| Reaförlust                                                                        |            | 0                  | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-69 020 774</b> | <b>-32 667 733</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                  |            |                    |                    |
| Återbetalning lån/upptagna lån                                                    |            | 54 000 000         | -8 000 000         |
| Utbetald utdelning                                                                |            | -83 700            | -92 700            |
| Avyttring värdepapper                                                             |            | 0                  | 268 889            |
| Köp av aktier och andelar                                                         |            | -30 320            | 0                  |
| Minskning av långfristiga fordringar                                              |            | 62 545             | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>53 948 525</b>  | <b>-7 823 811</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-3 640</b>      | <b>-17 859</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            | <b>5 344</b>       | <b>23 203</b>      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 33         | <b>1 704</b>       | <b>5 344</b>       |
| <b>Likvida medel på underkonto i Swedbank</b>                                     |            | <b>38 130 308</b>  | <b>35 615 820</b>  |
| <b>Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)</b>                                     |            | <b>35 000 000</b>  | <b>35 000 000</b>  |
| <b>Disponibla medel</b>                                                           |            | <b>73 132 012</b>  | <b>70 621 164</b>  |

# 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.

## NYCKELTALSDEFINITION

Synlig soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt/balansomslutning.

Direktavkastning - Driftnetto/färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Avkastning eget kapital - Resultat efter finansiella poster/genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

## 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  |
| Solceller/Bergvärme             | 20 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Direkta kostnader avseende

de 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 MATERI- ELLA 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

|                            | 2021              | 2020              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder brutto            | 72 980 466        | 71 160 367        |
| Outhyrt                    | -441 934          | -199 810          |
| Hyresrabatter mm           | -25 008           | -13 116           |
| <b>Summa bostäder</b>      | <b>72 513 524</b> | <b>70 947 441</b> |
| Lokaler brutto             | 9 460 256         | 10 433 490        |
| Outhyrt                    | -407 154          | -418 517          |
| Hyresrabatter mm           | -289 914          | -25 869           |
| <b>Summa lokaler</b>       | <b>8 763 188</b>  | <b>9 989 104</b>  |
| Övrigt                     | 3 750 479         | 2 296 335         |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>85 027 191</b> | <b>83 232 880</b> |

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.

|                       | 2021              | 2020              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Inom ett år           | 9 998 192         | 9 649 640         |
| Mellan ett och fem år | 11 177 345        | 19 213 961        |
| Över 5 år             | 1 050 000         | 0                 |
|                       | <b>22 225 537</b> | <b>28 863 601</b> |

89,1 procent (89,2) av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder med tillhörande källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 20 494 412 (19 927 045) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 35 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

## NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

|                                          | 2021             | 2020              |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Förvaltningsersättning                   | 0                | 12 731 932        |
| Balanserade medel förvaltningsuppdrag    | 0                | -2 312 441        |
| Kommunala projektuppdrag                 | 0                | 4 214 182         |
| Försäljning av tjänster, material mm     | 262 274          | 748 262           |
| Aktiverat arbete                         | 2 134 250        | 1 338 138         |
| Återvunna kundförluster                  | 23 172           | 30 746            |
| Övriga sidointäkter                      | 1 597 413        | 133 196           |
| <b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>4 017 109</b> | <b>16 884 016</b> |

## NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

|                                                                                               | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Medeltalet anställda</b>                                                                   | <b>15</b>          | <b>15</b>          |
| varav kvinnor                                                                                 | 7                  | 7                  |
| varav män                                                                                     | 8                  | 8                  |
| <b>Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår</b>                              | <b>4.9%</b>        | <b>7.1%</b>        |
| varav kvinnor                                                                                 | 5.3%               | 6.7%               |
| varav män                                                                                     | 4.5%               | 7.9%               |
| varav anställda 29 år och yngre                                                               | 0.0%               | 3.2%               |
| varav anställda mellan 30 - 49 år                                                             | 1.7%               | 8.6%               |
| varav anställda 50 år eller äldre                                                             | 7.4%               | 5.8%               |
| Korttidsfrånvaro                                                                              | 3.7%               | 3.8%               |
| Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr                                                                 | 1.3%               | 3.3%               |
| Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dgr eller mer |                    |                    |
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>                                        |                    |                    |
| Styrelse och VD                                                                               |                    |                    |
| -Löner och ersättningar                                                                       | -979 575           | -1 096 576         |
| -Sociala kostnader                                                                            | -606 159           | -663 717           |
| -varav pensionskostnad                                                                        | -368 811           | -381 901           |
| Övriga anställda                                                                              |                    |                    |
| -Löner och ersättningar                                                                       | -6 972 000         | -9 163 612         |
| -Sociala kostnader                                                                            | -4 219 173         | -4 804 131         |
| -varav pensionskostnad                                                                        | -861 911           | -1 054 741         |
| <b>Summa</b>                                                                                  | <b>-12 776 907</b> | <b>-15 728 036</b> |
| varav pensionskostnad                                                                         | -1 230 722         | -1 436 642         |
| 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 709 267 (788 766) 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**

|                                            | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel                          | -9 075 956         | -10 735 432        |
| Kommunala projektuppdrag                   | 0                  | -4 214 182         |
| Reparationer                               | -5 480 332         | -5 257 046         |
| Vatten                                     | -4 245 299         | -4 486 242         |
| Fastighetsel                               | -2 090 708         | -3 607 489         |
| Uppvärmning                                | -8 839 772         | -9 742 501         |
| Sophämtning                                | -1 900 627         | -1 764 971         |
| Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm | -10 301 729        | -10 589 750        |
| <b>Summa driftkostnader</b>                | <b>-41 934 421</b> | <b>-50 397 612</b> |

**NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

|                                                                                       | 2021   | 2020    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Leasingavtal där bolaget är leasetagare                                               |        |         |
| Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner           | 57 260 | 144 528 |
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal |        |         |
| Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år                     | 45 155 | 56 493  |
| mellan ett och fem år                                                                 | 41 015 | 73 827  |

**NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

|                                  | 2021               | 2020               |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lägenhetsunderhåll               | -11 111 447        | -7 438 753         |
| Lokalunderhåll                   | -3 845 243         | -5 808 360         |
| Fastighetsunderhåll              | -1 802 081         | -4 877 587         |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>-16 758 771</b> | <b>-18 124 700</b> |

**NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR**

|                                | 2021               | 2020               |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och markanläggningar | -15 111 332        | -14 929 482        |
| Återföring nedskrivning        | 0                  | 2 000 000          |
| Inventarier och maskiner       | -563 555           | -642 457           |
| <b></b>                        | <b>-15 674 887</b> | <b>-13 571 939</b> |

**NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                                      | 2021          | 2020           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Vinst avyttring maskiner/inventarier | 35 750        | 237 150        |
| <b></b>                              | <b>35 750</b> | <b>237 150</b> |

**NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

|                                    | 2021            | 2020            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |                 |                 |
| Revisionsuppdrag                   | -163 497        | -174 978        |
| Lekmannarevision                   | -137 350        | -123 500        |
| Skatte- och momsrådgivning         | -60 466         | -79 614         |
| Andra uppdrag                      | -16 179         | -25 402         |
| <b></b>                            | <b>-377 492</b> | <b>-403 494</b> |

### NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

|                                   | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter                     | 13 160        | 26 300        |
| Utdelningar                       | 2 000         | 0             |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>15 160</b> | <b>26 300</b> |

### NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

|                                    | 2021              | 2020              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader på fastighetslån    | -3 158 947        | -3 572 519        |
| Övriga finansiella kostnader       | -2 231 147        | -1 981 589        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-5 390 094</b> | <b>-5 554 108</b> |

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2021-12-31: 2,4 år (2020-12-31: 2,5 år)

### NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

|                                    | 2021             | 2020             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av periodiseringsfond   | 2 600 000        | 1 272 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>2 600 000</b> | <b>1 272 000</b> |

### NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|                                                                       | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktuell skatt                                                         | 0                 | -671 490          |
| Justering av tidigare år                                              | 217 667           | 0                 |
| Uppskjuten skatt                                                      | -1 680 749        | -1 183 421        |
|                                                                       | <b>-1 463 082</b> | <b>-1 854 911</b> |
| <b>Avstämning effektiv skattesats</b>                                 |                   |                   |
| Redovisat resultat före skatt                                         | <b>6 361 249</b>  | <b>8 474 960</b>  |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%, (21,4%) | 1 310 417         | 1 813 641         |
| Skatteeffekt av:                                                      |                   |                   |
| Övriga ej avdragsgill kostnader                                       | 11 297            | 31 980            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                            | 0                 | -535 000          |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat                 | -217 667          | -281 184          |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder                 | 50 161            | 30 927            |
| Direktavdrag                                                          | -1 091 800        | 0                 |
| Effekt av rättelse och omklassificeringar                             | -62 408           | -388 875          |
| <b>Redovisad skatt</b>                                                | <b>0</b>          | <b>671 490</b>    |
| Effektiv skattesats                                                   | 0%                | 7.9%              |

NOT 17 RESULTATRÄKNING FÖR  
VÅRA VERKSAMHETER

|                                                                | Ramunderstaden    |                    | Egna fastigheter  |                   | Kommunala uppdrag         |                   |          |                         | Elmineringar      |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|----------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                | 2021              | 2020               | 2021              | 2020              | Kommunfastigheter<br>2021 | 31/03/2020        | 2021     | Lokalvård<br>31/03/2020 | 2021              | 2020              |
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                                         |                   |                    |                   |                   |                           |                   |          |                         |                   |                   |
| Hysesintäkter                                                  | 85 027 191        | 83 232 880         | 86 091 845        | 84 512 419        | 0                         | 0                 | 0        | 0                       | -1 064 654        | -1 279 539        |
| Övriga förvaltningsintäkter                                    | 4 017 109         | 18 361 233         | 4 274 484         | 2 515 319         | 0                         | 13 323 907        | 0        | 3 357 498               | -257 375          | -835 491          |
| Reparation & underhåll kommun                                  | 0                 | 835 225            | 0                 | 0                 | 0                         | 835 225           | 0        | 0                       | 0                 | 0                 |
| Balanserade medel                                              | 0                 | -2 312 441         | 0                 | 0                 | 0                         | -2 143 168        | 0        | -169 274                | 0                 | 0                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                   | <b>89 044 300</b> | <b>100 116 896</b> | <b>90 366 329</b> | <b>87 027 738</b> | <b>0</b>                  | <b>12 015 964</b> | <b>0</b> | <b>3 188 224</b>        | <b>-1 322 029</b> | <b>-2 115 030</b> |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                                     |                   |                    |                   |                   |                           |                   |          |                         |                   |                   |
| Drift                                                          | -41 934 421       | -50 397 612        | -41 934 421       | -36 632 286       | 0                         | -11 544 789       | 0        | -3 050 052              | 0                 | 829 516           |
| Underhåll                                                      | -16 758 771       | -18 124 700        | -16 980 396       | -18 045 771       | 0                         | -78 929           | 0        | 0                       | 221 625           | 0                 |
| Fastighetsskatt                                                | -1 383 475        | -1 410 869         | -1 383 475        | -1 410 869        | 0                         | 0                 | 0        | 0                       | 0                 | 0                 |
| <b>Driftnetto</b>                                              | <b>28 967 633</b> | <b>30 183 716</b>  | <b>30 068 037</b> | <b>30 938 812</b> | <b>0</b>                  | <b>392 246</b>    | <b>0</b> | <b>138 172</b>          | <b>-1 100 404</b> | <b>-1 285 514</b> |
| Avskrivningar                                                  | -15 674 887       | -13 571 939        | -15 674 887       | -13 507 614       | 0                         | -62 765           | 0        | -1 560                  | 0                 | 0                 |
| Övriga rörelseintäkter                                         | 35 750            | 237 150            | 0                 | 237 150           | 0                         | 0                 | 0        | 0                       | 35 750            | 0                 |
| Utrangering                                                    | -287 201          | 0                  | -287 201          | 0                 | 0                         | 0                 | 0        | 0                       | 0                 | 0                 |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                          | <b>13 041 295</b> | <b>16 848 927</b>  | <b>14 105 949</b> | <b>17 668 348</b> | <b>0</b>                  | <b>329 481</b>    | <b>0</b> | <b>136 612</b>          | <b>-1 064 654</b> | <b>-1 285 514</b> |
| <b>CENTRALA ADMINISTRATIONS-<br/>OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b> |                   |                    |                   |                   |                           |                   |          |                         |                   |                   |
| Övriga kostnader                                               | -3 905 112        | -4 118 537         | -4 969 766        | -4 967 225        | 0                         | -300 215          | 0        | -136 612                | 1 064 654         | 1 285 514         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                         | <b>9 136 183</b>  | <b>12 730 390</b>  | <b>9 136 183</b>  | <b>12 701 124</b> | <b>0</b>                  | <b>29 266</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                      |                   |                    |                   |                   |                           |                   |          |                         |                   |                   |
| Finansiella intäkter                                           | 15 160            | 26 300             | 15 160            | 26 300            | 0                         | 0                 | 0        | 0                       | 0                 | 0                 |
| Finansiella kostnader                                          | -5 390 094        | -5 554 108         | -5 390 094        | -5 524 842        | 0                         | -29 266           | 0        | 0                       | 0                 | 0                 |
| <b>RESULTAT EFTER<br/>FINANSIELLA KOSTNADER</b>                | <b>3 761 249</b>  | <b>7 202 582</b>   | <b>3 761 249</b>  | <b>7 202 582</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                   | <b>2 600 000</b>  | <b>1 272 000</b>   | <b>2 600 000</b>  | <b>1 272 000</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Skatt</b>                                                   | <b>-1 463 082</b> | <b>-1 854 911</b>  | <b>-1 463 082</b> | <b>-1 854 911</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS VINST</b>                                             | <b>4 898 167</b>  | <b>6 619 671</b>   | <b>4 898 167</b>  | <b>6 619 671</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



## NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

|                                                        | 2021                | 2020                |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 706 734 604         | 691 334 947         |
| Nyanskaffningar under året                             | 3 649 575           | 15 399 657          |
| Omfört från pågående nyanläggningar                    | 21 277 669          | 0                   |
| Utrangering                                            | -545 087            | 0                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>731 116 761</b>  | <b>706 734 604</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -220 754 651        | -205 825 169        |
| Årets avskrivning enligt plan                          | -15 111 332         | -14 929 482         |
| Utrangering                                            | 257 885             | 0                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-235 608 098</b> | <b>-220 754 651</b> |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar                   | 0                   | -2 000 000          |
| Återföring av nedskrivningar                           | 0                   | 2 000 000           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>495 508 663</b>  | <b>485 979 953</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                     |                     |
| Byggnader                                              | 558 308 000         | 554 820 000         |
| Mark                                                   | 183 428 000         | 181 099 000         |
| <b>Summa taxeringsvärden</b>                           | <b>741 736 000</b>  | <b>735 919 000</b>  |
| Bedömt marknadsvärde                                   | 940 485 000         | 1 010 929 000       |

År 2020 gjordes en intern värdering, ingen hänsyn togs till kommande stora renoveringsåtgärder.

## NOT 19 INVENTARIER OCH MASKINER

|                                                        | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 4 722 781         | 8 481 719         |
| Försäljningar/Utrangeringar                            | -225 643          | -4 261 253        |
| Nyanskaffningar under året                             | 691 894           | 502 315           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>5 189 032</b>  | <b>4 722 781</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -3 015 657        | -5 893 830        |
| Försäljningar/Utrangeringar                            | 61 393            | 3 520 630         |
| Årets avskrivning enligt plan                          | -563 555          | -642 457          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 517 819</b> | <b>-3 015 657</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>1 671 213</b>  | <b>1 707 124</b>  |

## NOT 20 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

|                                          | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 17 426 223        | 1 828 377         |
| Under året nedlagda kostnader            | 64 879 306        | 17 426 223        |
| Under året genomförda omklassificeringar | 0                 | 0                 |
| Omfört till Byggnader och Mark           | -21 277 669       | -1 828 377        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>61 027 860</b> | <b>17 426 223</b> |

## NOT 21 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                                         | 2021          | 2020         |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Sveriges Allmännyttas Byggnadsförsäkrings AB, 60 aktier | 0             | -30 320      |
| Andel i HBV, (husbyggnadsvaror, HBV förening) 4 andelar | 40 000        | 40 000       |
|                                                         | <b>40 000</b> | <b>9 680</b> |

**NOT 22 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                                | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Husbyggnadsvaror, innestående återbäringsmedel | 175 123        | 237 668        |
|                                                | <b>175 123</b> | <b>237 668</b> |

**NOT 23 FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN**

|                    | 2021             | 2020           |
|--------------------|------------------|----------------|
| Kundfodringar      | 861 465          | 0              |
| Leverantörsskulder | 0                | -2 207 420     |
| Hysesfodringar     | 4 447 432        | 2 884 884      |
|                    | <b>5 308 897</b> | <b>677 464</b> |

**NOT 24 FODRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO**

|                                                                                                                                | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fodran avser behållning på koncernkonto kr 35 615 820 (48 847 861) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken | <b>38 130 308</b> | <b>35 615 820</b> |

**NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                                                     | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster: |                  |                  |
| Försäkringspremier                                                                  | 21 078           | 555 264          |
| Vitec Förvaltningssystem                                                            | 182 637          | 183 643          |
| Com Hem AB                                                                          | 0                | 69 350           |
| Tele2                                                                               | 71 389           | 0                |
| Serviceavtal Electrolux Laundry System                                              | 1 351 207        | 1 544 237        |
| Övriga poster                                                                       | 382 765          | 35 511           |
|                                                                                     | <b>2 009 076</b> | <b>2 388 005</b> |

**NOT 26 AKTIEKAPITAL**

|              | 2021      | 2020      |
|--------------|-----------|-----------|
| Antal aktier | 9 000     | 9 000     |
| Kvotvärde    | 1 000     | 1 000     |
| Aktiekapital | 9 000 000 | 9 000 000 |

**NOT 27 PERIODISERINGSFONDER**

|                                             | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avsättning till periodiseringsfond tax 2016 | 0                 | 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         | 2 000 000         |
| Avsättning till periodiseringsfond tax 2021 | 1 000 000         | 1 000 000         |
|                                             | <b>14 900 000</b> | <b>17 500 000</b> |

**NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT**

|                                                                                                            | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Temporära skillnader                                                                                       |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter | 4 739 174        | 3 037 847        |
| <b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>                                                                        | <b>4 739 174</b> | <b>3 037 847</b> |

## NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                                                                                                                                                                                          | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfallotid inom 1 år                                                                                                                                                                                                    | 124 500 000        | 111 500 000        |
| Förfallotid mellan 1 och 5 år                                                                                                                                                                                            | 269 000 000        | 215 000 000        |
| Förfallotid mellan 5 och 8 år                                                                                                                                                                                            | 52 500 000         | 65 500 000         |
| <i>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.</i> | <b>446 000 000</b> | <b>392 000 000</b> |

## NOT 30 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

|                           | 2021             | 2020             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hyror 1:a kv 2021         | 684 148          | 5 944 529        |
| Leverantörsskulder        | 35 041           | 145 377          |
| Kredit/Borgens avgift     | 2 230 000        | 1 960 000        |
| Övriga upplupna kostnader | 4 934 397        | 0                |
|                           | <b>7 883 586</b> | <b>8 049 906</b> |

## NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                                              | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster: |                  |                  |
| Upplupna löner                                                               | 907 271          | 741 472          |
| Upplupna räntekostnader                                                      | 352 552          | 375 267          |
| Förutbetalda hyresintäkter                                                   | 4 861 924        | 4 747 327        |
| Upplupna kostnader projekt                                                   | 700 000          | 0                |
| Övriga poster                                                                | 1 775 411        | 0                |
|                                                                              | <b>8 597 158</b> | <b>5 864 066</b> |

## NOT 32 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

|                                                              | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera |                   |                   |
| Avskrivningar                                                | 15 674 887        | 15 571 939        |
| Övrigt                                                       | 251 451           | -89 961           |
|                                                              | <b>15 926 338</b> | <b>15 481 978</b> |

**NOT 33 LIKVIDA MEDEL**

|                                                                                     | 2021         | 2020         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel:                                      |              |              |
| Kassamedel                                                                          | 1 704        | 5 344        |
| Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 24 | <b>1 704</b> | <b>5 344</b> |

**NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

|                                    | 2021           | 2020           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Garantiförbindelse Fastigo         | 152 075        | 194 022        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>152 075</b> | <b>194 022</b> |

**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**

|                                                                | 2021              | 2020              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Till bolagsstämmans förfogande står:                           |                   |                   |
| Balanserade vinstmedel                                         | 88 261 535        | 81 725 564        |
| Årets resultat                                                 | 4 898 167         | 6 619 671         |
|                                                                | <b>93 159 701</b> | <b>88 345 235</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: |                   |                   |
| Utdelning                                                      | 104 400           | 83 700            |
| Balanseras i ny räkning                                        | 93 055 301        | 88 261 535        |
|                                                                | <b>93 159 701</b> | <b>88 345 235</b> |



# STYRELSEN UNDERSKRIFTER

SÖDERKÖPING DEN 17 MARS 2022



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

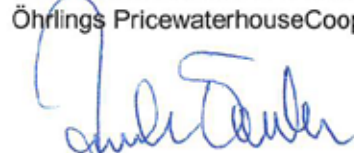


Bernt Schneider  
Ledamot



Caroline Ring  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/3 2022  
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 2021.

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 2021 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 4–5 samt 27–29. 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 2021 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 17 mars 2022

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor



## GRANSKNINGSRAPPORT

Till fullmäktige i Söderköpings kommun

Till årsstämman i Ramunderstaden AB

Org nr 556450-5898

### Granskningsrapport för år 2021

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Under året har lekmannarevisorerna genomfört grundläggande granskning av bolaget. Bedömningen är att styrelsen delvis kan verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt sätt under 2021. Styrelsen kan i rimlig grad verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

En fördjupad granskning har genomförts avseende bolagets hantering av allmänna handlingar. Bedömningen är att styrelsen inte helt säkerställer att hantering av allmänna handlingar sker på ett ändamålsenligt sätt och inte helt med tillräcklig intern kontroll.

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

Den sammanfattande bedömningen för 2021 är att bolagets verksamhet i stort sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i stort har varit tillräcklig.

Söderköpings kommun

Gerd Aronsson  
*Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor*

Gunilla Viberg  
*Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor*

Patrik Andersson  
*Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor*

#### Bilagor:

1. Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2021 Ramunderstaden AB
2. Rapport Grundläggande granskning 2021 Ramunderstaden AB
3. Rapport Granskning av hantering av allmänna handlingar 2021 Ramunderstaden AB

Revisionen

Kommunhuset

0121-181 00 vxl

614 80 Söderköping

Storängsallén 20

[www.soderkoping.se](http://www.soderkoping.se)



## UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2021-12-31

| 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    | Näset/Dagis                     | Näset 7                       |         |           |                   |       |       |       |       |
| 16    | Skogshem                        | Skogshem 1                    |         |           |                   |       |       |       |       |
| 17    | Stationsmästaren                | Stationsmästaren 1-2          | 3 746   | 54        | 1                 | 18    | 21    | 14    |       |
| 18    | Margaretagatan 25               | Söderköping 3:42              |         |           |                   |       |       |       |       |
| 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     |       |
| 22,23 | Blå Porten-<br>Trygghetsboende  | Lagmannen 1, Söderköping 3:53 | 2 547   | 43        | 7                 | 31    | 5     |       |       |
| 23    | Blå Porten LSS-<br>Rådmansgatan | Söderköping 3:53              | 538     | 12        | 12                |       |       |       |       |
| 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      |           | Källarlokalerna |           | P-Platser  |            | Garage etc |           |
|-------------------|--------------|--------------|-----------|-----------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
|                   |              | Yta kvm      | Antal     | Yta kvm         | Antal     | utan el    | med el     | Garage     | Carport   |
|                   |              | 265          | 1         |                 |           |            |            |            |           |
| 16 953 255        | 1 084        | 397          | 5         | 1 134           | 72        | 104        | 72         | 30         |           |
|                   |              | 137          | 1         |                 |           |            |            |            |           |
| 9 242 292         | 1 084        | 275          | 3         |                 |           | 71         | 4          |            | 47        |
|                   |              | 384          | 1         |                 |           |            |            |            |           |
|                   |              | 444          | 3         |                 |           |            |            |            |           |
| 5 356 244         | 1 430        |              |           | 20              | 4         | 27         | 27         |            |           |
|                   |              | 400          | 2         |                 |           |            |            |            |           |
| 23 228 376        | 979          | 529          | 8         | 10              | 2         | 201        | 22         | 138        |           |
| 2 016 511         | 1 465        |              |           |                 |           | 6          | 12         |            |           |
| 3 037 469         | 1 193        |              |           |                 |           | 2          | 11         | 5          |           |
| 652 906           | 1 214        | 1 122        | 3         |                 |           |            |            |            |           |
|                   |              | 2 490        | 2         |                 |           |            |            |            |           |
|                   |              | 676          | 2         |                 |           |            |            |            |           |
| 10 487 318        | 1 612        |              |           |                 |           | 64         |            |            | 36        |
| 1 587 524         | 1 206        | 902          | 1         |                 |           |            |            | 12         |           |
| 826 127           | 996          |              |           |                 |           |            |            |            |           |
| <b>73 388 022</b> | <b>1 133</b> | <b>8 021</b> | <b>32</b> | <b>1 164</b>    | <b>78</b> | <b>475</b> | <b>148</b> | <b>185</b> | <b>83</b> |

