



Vårt bostadsområde Kullborg
Flygbild: Mattias Braun

ÅRSREDOVISNING 2023

STORA RENOVERINGAR PÅGÅR I HÄLFTEN AV VÅRA LÄGENHETER

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 genom nyproduktion bidragit med 199 bostäder. Ramunderstaden har som ambition att producera i snitt 20 lägenheter per år.

Kommande inplanerad nyproduktion har pausats på grund av rådande världsläge, med höga materialpriser och höga räntenivåer. Arbetet fortsätter med att ta fram byggrätter inför kommande nyproduktion, främst genom en exploatörsdriven detaljplan på Husby backe vilken beräknas ge cirka 120 byggrätter och vara klar första kvartalet 2024.

En viktig del i Ramunderstadens uppdrag är att bibehålla

fastigheternas värde. Renoveringar pågår på Kullborg och Husby backe, våra två största bostadsområden med över 500 lägenheter. Projektet startade 2020 efter styrelsebeslut att avsätta 228 miljoner kronor och beräknas pågå fram till mitten av 2025. I och med att vår entreprenör gick i konkurs i början av 2023 har mycket tid och kraft gått åt till att färdigställa och komma vidare efter konkursen. Nya upphandlingar har genomförts på både Kullborg och Husby backe under året.

Denna stora satsning innebär att övriga fastigheter inte kan prioriteras annat än med mindre underhållsåtgärder och akuta problem.

Under 2023 påbörjades arbete med att projektera och bygga ett nytt LSS-boende på Tyketorp. Markinköp genomfördes från Söderköpings kommun och upphandling påbörjades under 2023. Planen är att ett färdigt hus ska vara inflyttningsklart i mitten på 2025.

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.





Våra bostadsområden

Söderköping

INNEHÅLL

AFFÄRSPLANENS MÅL	04-05
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	06-09
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
KASSAFLÖDESANALYS	12
NOTER	13-21
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	22
UTHYRNINGSBARA OBJEKT	23-25

OMRÅDE

- A: ALBOGA
- B: KULLBORG
- C: HUSBY BACKE
- D: LANTMANNEN
- E: SÖDRA ERIKSVIK (NY)
- F: VIKINGAVALLEN
- G: STATIONSMÄSTAREN
- H: BLÅPORTEN
- ÖSTRA RYD
- I: SVEDJEVÄGEN
- J: ASPGÅRDEN

FRISKARE MEDARBETARE KORTTIDSFRÅNVARON HAR MINSKAT

AFFÄRSPLANEN

Ramunderstaden har under 2023 arbetat för att nå de mål som finns formulerade i affärsplanen för 2023 – 2026. Totalt handlar det om fem mätbara mål inom fyra fokusområden:

- Fastigheter: fastighetsförvaltning/nyproduktion
- Medarbetare
- Energi och miljö
- Ekonomi

I vår verksamhetsplan finns strategier och aktiviteter för hur bolaget ska nå målen. I alla arbetsprocesser ska möjligheten till digitalisering beaktas.

Fastighetsförvaltning

ARBETE FÖR ÖKAD TRYGGHET

Målet inom fastighetsförvaltning är ett serviceindex på 84 procent. Det mäts vartannat år genom en kundundersökning hos våra hyresgäster. En enkät med frågor om hur de upplever Ramunderstaden. Resultatet jämförs med utfallet i hela landet, där över 400 bostads- och fastighetsbolag med över 2 miljoner bostäder ingår. Undersökningen gjordes senast våren 2022 med en kundnöjdhet på 80,9 procent.

Under 2023 har vi arbetat med resultatet i undersökning för att kunna bli ännu bättre. Mycket fokus har varit på trygghet och utemiljö. En genomgång av buskar och träd har gjorts under året för att förbättra sikt. Lekplatser och grönytor har fått en uppfrysning i flera bostadsområden. Bolaget har, för bättre trygghet, utökat belysningen utmed alléerna på Talgoxestigen och Domherrestigen, installerat brytskydd i källaren på Ringvägen samt bytt till säkerhetslås och bättre belysning på Blåporten. I och med att vi ersätter de gamla förråden med nya på Husby backe kompletteras förråden med fler belysningspunkter. Ökad belysning är ett önskemål som framkommit från hyresgäster vid våra årliga trygghetsvandringar med Hyresgästföreningen.

Två bomöten har genomförts under hösten där vi lyssnat på våra hyresgäster samt informerat om vad som händer i bolaget. Vid dessa möten har även våra lokala poliser deltagit för att berätta om situationen i kommunen och hur våra hyresgäster kan bidra till en ökad trygghet.

Under 2023 har vi handlat upp nya ramavtalsentreprenörer och den 1 september fick vi nya entreprenörer inom bygg, el, ventilation, VS och golv. Avtalen gäller 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år.

Blåporten har fått två nya hissar under 2023 med vackra Söderköpingsmotiv som uppskattas av våra hyresgäster. Installationen, då hissarna var avstängda, innebar dock en utmaning för de hyresgäster som är beroende av hissarna.

Ramunderstadens två målare har, förutom lägenhetsrenoveringar, även utfört yttre målning på Lantmannen. Hälften av byggnaderna målades 2023 och resterande är inplanerade år 2024.

Byggrätter

EXPLOATÖRSDRIVEN DETALJPLAN

Målet inom nyproduktion är att ha en projektportfölj med 150 - 200 byggrätter. Bolaget har 25+25 byggrätter på mark belägen på båda sidor om vårt kontor. Under 2021 påbörjades arbete med en så kallad exploatörsdriven detaljplan på Husby backe som fortsatt under 2022 och 2023 och förväntas ge cirka 120 byggrätter. Arbetet tillsammans med representanter från Söderköpings kommun löper på enligt plan och ny detaljplan förväntas vara klar första kvartalet 2024. Ramunderstaden är övertygad om att genom utökad samverkan med kommunens plankontor kommer fler byggrätter att kunna tas fram.

Medarbetare

UTBILDNING FÖR ALLA

Målet, när det gäller medarbetare, är att säkerställa en god arbetsmiljö. För att få ett mätbart resultat genomförs årligen en medarbetarenkät. Målet är högt satt: 8 på en skala från 1 till 10. Årets enkät gjordes i november och visar ett utfall på 7,6. Vi fortsätter att arbeta mot målet genom att utveckla gemenskapen, delaktigheten och engagemanget på arbetsplatsen, med fokus på att medarbetare ska kunna påverka sin arbetsmiljö.

För ökad gemenskap har vi haft aktiviteter tillsammans, både på och utanför arbetstid. Genom regelbundna kortare informationsmöten blir alla mer delaktiga i företaget. I vår förslagslåda uppmannas alla att fortsätta skicka in förbättrings- och utvecklingsförslag.

Ramunderstaden tror och hoppas att rörelse och motion är viktigt för att hålla sig frisk och må bra. Bolaget har ett friskvårdsbidrag som bidrar till en friskare arbetsplats. 79 procent av medarbetarna har nyttjat friskvårdsbidraget.

Ramunderstaden arbetar för att korttidsfrånvaron ska ligga under 3 procent. Utfallet för året är glädjande 2,3 procent.

Våra inplanerade utbildningar har kunnat genomföras och 100 procent av våra anställda har genomfört någon typ av utbildning under 2023.

Vår årliga tävling, Ramundermästaren, genomfördes och årets vinnare av vandringspokalen blev vår vd Caroline Ring.

Energi och miljö

ÅTERBRUK I VÅRA RENOVERINGAR

Under 2023 genomförde alla medarbetare en miljöutbildning, Miljöstegen, en väldigt bra utbildning i hur vi alla kan bidra till en bättre miljö både privat och på arbetet. I Ramunderbladet (vår hyresgästtidning) har vi informerat våra hyresgäster hur de genom sitt sätt att leva kan bidra till en bättre miljö. Detta främst med tanke på vatten-, el- och värmeförbrukning.

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

Magnus som var fastighetsskötare tidigare arbetar nu 50 procent som teknisk förvaltare, vilket gör att vi kan lägga mer fokus på optimering och energiarbete i våra fastigheter.

I och med våra stora renoveringsprojekt, där elen för etablering och tillfällig byggström och uppvärmning belastar våra fastigheters elförbrukning, ser vi en ökning av vår elförbrukning. Vi arbetar med återbruk i våra renoveringar på Kullborg och Husby backe. Där tillvaratas material som exempelvis blandare, wc, badkar, handfat med mera som kan återbrukas i andra fastigheter.

Jämfört med 2007 års förbrukning har vi trots detta minskat vår förbrukning med 13 procent.

Dessa renoveringar kommer att pågå fram till mitten av 2025 och fortsatt påverka vår förbrukning.

Under 2021 installerades bergvärme och solceller med batterifunktion på Aspgården i Östra Ryd. Under 2022 och

2023 har arbetet fortsatt för att få en optimalt fungerande anläggning. En garantibesiktning genomfördes under 2023 vilket resulterade i nya batterier.

I kommunen har vi kalkrikt vatten som sliter på våra maskiner. Under 2023 har vi utrett olika typer av avhårdare för att kunna få längre livslängd på våra maskiner.

Ramunderstaden kommer att succesivt byta ut nuvarande bilar till elbilar och bilar som körs på HVO. Idag har bolaget tre elbilar samt två elcyklar.

Ekonomi

DIREKTAVKASTNINGEN FÖR 2023 ÄR 2,96 PROCENT

Vår ägare Söderköpings kommun sänkte vårt direktavkastningskrav från tidigare 3 procent till 2,2 procent från och med 2023. Enligt kommunens strategiska plan och vårt ägardirektiv ska bolaget uppnå ett direktavkastningskrav på 2,2 procent under en fyraårsperiod. Direktavkastningen beräknas på vårt driftnetto i förhållande till marknadsvärdet på våra fastigheter. Våra fastigheter marknadsvärderas vartannat år internt och vartannat år med extern värderare. För 2023 har en extern värderare, Forum Fastighetsekonomi, värderat våra fastigheter.

Utfallet på direktavkastningen är 2,96 procent för 2023 och snittet för fyraårsperioden hamnar på 3,1 procent vilket innebär att målet är uppfyllt.

MÅLUPPFYLLELSE AV AFFÄRSPLANEN 2023 (-2026)

	UTFALL 2023	MÅL 2023	MÅL 2026
1 Fastighet			
1.1 Fastighetsförvaltning			
Serviceindex	80,9%	82,0%	84%
1.2 Nyproduktion	UTFALL 2023	MÅL 2023	MÅL 2026
Antal byggrätter	50	fler byggrätter	150-200 st
- Hjorten (vid Fastighetskontoret)	50		
2. Medarbetare	UTFALL 2023	MÅL 2023	MÅL 2026
Säkerställa god arbetsmiljö genom NMI	7,63	8,0	8,0
3. Energi & Miljö	UTFALL 2023	MÅL 2023	MÅL 2026
30% lägre energiförbrukning 2030 räknat från 2007	13,0%	15,0%	20,0%
4. Ekonomi	UTFALL 2023	MÅL 2023	MÅL 2026
Direktavkastning genomsnitt, egna fastigheter	3,1%	2,20%	2,20%

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. 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. Idag är Ramunderstaden ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Söderköpings kommun. Ägandet är fokuserat på bostäder, men i beståndet finns även ett fåtal kommersiella lokaler.

AFFÄRSIDÉ

Ramunderstaden ska skapa möjlighet till livskvalité för hyresgästen genom att utveckla framtidens boende, bygga och förvalta bostäder anpassade för livets olika skeden och behov. Bolaget ska ha kompetens och engagemang för att möta sina hyresgästers behov. Med egen personal uppnås personlig närhet som ger hyresgästen trygghet i sitt boende.

FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 921 (937) lägenheter om 65 890 (66 579) kvadratmeter och 31 (31) lokaler om 7 998 (7 998) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 2 (1) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 0,5 (0,4) miljoner kronor. Under 2023 utförde vi underhåll i vårt fastighetsbestånd för 16,6 (15,8) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 98,7 (92,9) miljoner kronor och årets resultat 7,5 (6,1) miljoner kronor. Reparationsarbete och underhållskostnader i våra fastigheter uppgår till 22,4 (21,8) miljoner kronor. Under 2023 gick entreprenören som renoverade Kullborg och Husby backe i konkurs, vilket resulterade i förseningar i projektet. Det har inneburit mindre utfört arbete som i sin tur gett ett högre resultat än vad som var budgeterat. Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 2,2 procent under en fyraårsperiod på våra fastigheter. Direktavkastningen för 2023 uppgår till 2,96 (3,3) procent och för fyraårs-

perioden är genomsnittet 3,1 procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,9 (20,8) procent. Beträffande årets resultat och bolagets ekonomiska ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notförklaringar.

FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	98 709	92 878	89 044	100 117	150 689
Resultat efter finansiella kostnader	2 045	6 879	3 761	7 203	8 964
Balansomslutning	625 041	613 131	605 901	544 408	559 004
Antal årsarbetare	14	14	15	15	47
Avkastning på eget kapital	1,6	5,4	3,0	5,9	7,7
Soliditet i %	20,9	20,8	20,5	22,3	20,7
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 200 600	1 068 416	940 485	1 010 929	1 009 500

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN:

På årsstämman den 20 april valdes nya styrelseledamöter. Av totalt sju ledamöter är fyra nyinvalda och tre sitter kvar sedan föregående år.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte 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).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat vinstmedel från föregående år	98 921 612
Årets resultat	7 455 077
	106 376 690
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	313 200
Balanseras i ny räkning	106 063 490

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL (KR)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	99 143 012	112 001 759
Utdelning			-221 400	-221 400
Årets resultat			7 455 077	7 455 077
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	106 376 690	119 235 437

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 Covid-19), cyberattacker, kriminalitet och krig tillkommit som risker 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. Till exempel i vårt arbete med krishanteringsplan och i våra stora renoveringsprojekt med ändrings- och tilläggsarbeten. 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 befolkningen har ökat med över 150 invånare sedan 2022 och ligger i december på 14 864 invånare. Efterfrågan på våra bostäder i det äldre beståndet är fortsatt stor. Intresset för nyproduktion finns, men vi märkte i samband med uthyrningen av vår senaste nyproduktion att vi behövde 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 99,8 (99,6) procent. Omflyttningen har ökat de senaste åren och ligger på 17,7 (17,6) procent. Hyreshöjningen för 2023, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen i snitt 4,5 (2,5) procent för bostäder i vårt äldre bestånd. Hyreshöjningen för bostäder med presumtionshyror blev 2,6 (2) procent.

Renoveringar pågår i våra två största bostadsområden, Kullborg och Husby backe, där totalt över 500 lägenheter berörs. Åtgärderna som genomförs

innebär standardhöjningar för våra hyresgäster. Hyran kommer att höjas med cirka 1 000 kronor i månaden när alla åtgärder är genomförda. I januari 2023 gick entreprenören som renoverade Kullborg och Husbybacke i konkurs. Nya upphandlingar har genomförts under 2023 och renoveringarna har återupptagits med ny entreprenör, Åhlin & Ekeröth, som vann båda upphandlingarna.

Vår nästa tänkta nyproduktion, Svalan, Hjorten 3, vid vårt kontor på Husby backe är pausad på grund av rådande världsläge med höga materialpriser och högre räntor som gör det svårt att få ihop investeringskalkylen. Omflyttning av 75 garage- och parkeringsplatser har genomförts för att möjliggöra för kommande nyproduktion.

För att säkerställa byggrätter för framtida nyproduktion pågår en exploatörsdriven detaljplan på Husby backe tillsammans med Söderköpings kommun. Den har pågått sedan 2021 och kommer troligtvis vara klar första kvartalet 2024 och ge cirka 120 byggrätter. I och med den nya detaljplanen behöver vi riva/flytta/sälja Hjortstigen 2 och 25, som idag är gamla evakueringsbodar som tillkom på 90-talet. Rivningslov har erhållits under hösten 2023.

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. Återbruk av material beaktas i alla renoveringar. Ramunderstaden har i sin affärsplan ett fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen ska följas upp och omarbetas om så erfordras. Ramunderstaden arbetar med att medvetandegöra både medarbetare och hyresgäster i miljöfrågor. 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 14 (14) som fördelas på 7 kvinnor och 7 män. Medelåldern är 52 (51) år för män och 49 (49) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron har ökat till 5,7 (3,4) procent men andelen korttidssjukskrivna ligger på 2,3 (3,4) procent och långtidssjukskrivna på 3,2 (0) procent.

Planerad operation samt en olycka ligger bakom långtidsfrånvaron.

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 enskilda 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 arbetar med delaktighet och engagemang för att arbeta som ett gemensamt team. Utfallet i årets NMI (Nöjd Medarbetarindex) fortsätter att ligga högt, utfall 7,6 på en 10-gradig skala.

FRAMTIDEN

Ramunderstaden har satt höga mål och sätter av stora pengar till fastighetsåtgärder främst i våra bostadsområden Kullborg och Husby backe. Dessa kommer att pågå fram till mitten av 2025.

Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag. Dessa stora renoveringar kommer att påverka bolagets soliditet under ett antal år och konkursen i början av 2023 hos entreprenören som renoverade Kullborg och Husbybacke har inneburit merarbete och merkostnader för företaget.

Under 2023 påbörjades arbetet med att nyproducera ett nytt LSS-boende på Tyketorp. Upphandling sker i början på 2024 och om allt går enligt plan ska ett nytt boende med 6 platser vara inflyttningsklart till mitten av 2025.

Under hösten 2023 har affärsplanen uppdaterats. Tidigare affärsplan ligger kvar med en justering av miljömålen, där även vattenförbrukningen kommer att följas upp. Planen omfattar fortsatt 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.



Medarbetare på Ramunderstaden.

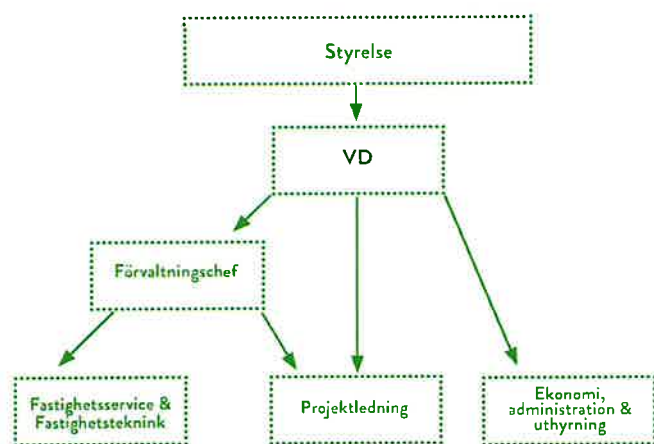
Arbetet med digitaliseringen pågår hela tiden men utgör inget eget mål.

Det finns ett fortsatt intresse för nyproduktion och vårt mål är att producera i snitt 20 lägenheter per år. Rådande världsläge med svårigheter att få ihop investeringskalkyler har medfört att kommande nyproduktion är pausad. Dock arbetar vi vidare med att säkra framtida bygggrätter för att stå beredda när läget förbättras.

ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2023 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	TKR
Hyresförändring bostäder	+1%	834
Antal vakanta bostäder	+10 lgh	890
Ränteförändring fastighetslån	+1%	545
Taxebundna kostnader	+1%	201

Verkställande direktör Caroline Ring



RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3,4	96 951 534	91 573 393
Övriga förvaltningsintäkter	5	1 757 830	1 304 792
Summa nettoomsättning		98 709 364	92 878 185
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-45 000 466	-40 653 121
Underhåll	9	-16 577 949	-15 811 634
Fastighetsskatt		-1 581 789	-1 451 005
Driftnetto		35 549 160	34 962 426
Avskrivningar	10	-19 145 584	-18 033 065
Övriga rörelseintäkter	11	0	5 000
BRUTTORESULTAT		16 403 576	16 934 361
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6,12	-3 923 925	-4 360 685
RÖRELSERESULTAT		12 479 650	12 573 676
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	945 626	224 288
Finansiella kostnader	14	-11 380 269	-5 918 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		2 045 008	6 879 081
Bokslutsdispositioner	15	5 500 000	3 500 000
Skatt	16	-89 931	-4 291 371
ÅRETS VINST		7 455 077	6 087 710

BALANSRÄKNING

KR	NOT	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	582 000 283	576 794 097
Inventarier och maskiner	18	787 204	993 227
Pågående nyanläggningar	19	2 221 292	1 083 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Långfristiga fordringar	21	264 684	208 998
		585 313 463	579 120 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		230 795	44 516
Fodringar Söderköpings kommun	22	2 359 932	474 548
Fodringar Söderköpings kommun koncernkonto	23	33 478 214	29 545 423
Skattefordran		1 332 696	1 371 657
Övriga fordringar		169 475	237 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 156 275	2 334 587
Kassa och bank		0	2 924
		39 727 387	34 010 688
SUMMA TILLGÅNGAR		625 040 849	613 130 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	9 000 000	9 000 000
Reservfond		3 858 747	3 858 747
		12 858 747	12 858 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 921 612	93 055 302
Årets resultat		7 455 077	6 087 710
		106 376 690	99 143 012
Summa eget kapital		119 235 437	112 001 759
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	26	5 900 000	11 400 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		14 238 191	19 738 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	27	9 115 237	9 013 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	316 000 000	260 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	133 500 000	189 500 000
Leverantörsskulder		15 234 679	6 855 995
Skulder Söderköpings kommun	29	5 547 609	5 803 659
Övriga kortfristiga skulder		95 855	123 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	12 073 841	10 093 726
		166 451 985	212 377 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		625 040 849	613 130 691

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		12 479 650	12 573 676
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	19 145 584	18 033 065
Erhållen ränta		945 626	224 288
Erlagd ränta		-11 380 269	-5 918 883
Betald inkomstskatt		11 747	-54 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 202 339	24 858 119
Förändring av fordringar		-5 758 583	13 484 907
Förändring av kortfristiga skulder		10 113 763	-3 027 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 557 519	35 315 047
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17, 18, 19	-25 283 358	-38 899 937
Avyttring inventarier		0	219 084
Reaförlust		0	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 283 358	-38 675 853
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återbetalning lån/upptagna lån		0	3 500 000
Utbetald utdelning		-221 400	-104 100
Ökning/Minskning av långfristiga fordringar		-55 686	-33 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-277 086	3 362 025
Årets kassaflöde		-2 924	1 220
Likvida medel vid årets början		2 924	1 704
Likvida medel vid årets slut	32	0	2 924
Likvida medel på underkonto i Swedbank		33 478 214	29 545 423
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		68 478 214	64 548 347

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

REALISATIONSVINST RESPEKTIVE REALISATIONSFÖRLUST

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

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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 yttskikt 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

Årligen görs en marknadsvärdering av bolagets fastigheter, vartannat år av ett externt värderingsföretag och vartannat år internt. Årets värdering är gjord genom en avkastningsmodell baserad på separata kassaflödesanalyser per fastighet. Har fastigheten ett återvinningsvärde (marknadsvärde) som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning av en fastighet återförs när det inte längre finns skäl för nedskrivning.

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. Uppskjuten skatt avser även rullat underskott.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa och utgör därmed förvaltningsfastigheter. Vartannat år görs en värdering med hjälp av externa fastighetsvärderare och vartannat år görs värderingen internt. För 2023 har värderingen genomförts av en extern värderare, Forum Fastighetsekonomi. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 201 mkr (1 068 mkr). Fastighetsvärderingen har inte medfört några upp- eller nedskrivningar under 2023. Det ökade marknadsvärdet kan till största delen förklaras av att på våra två största bostadsområden med över 500 lägenheter pågår renoveringar där

badrum och stammar byts och i den ena bostadsområdet även värmesystemet. Dessa åtgärder förlänger livslängd och värdet på fastigheterna. Cirka hälften har renoverats till och med 2023 vilket innebär att värdet på fastigheterna har ökat markant. Vi har en låg vakans och fortsatt efterfrågan på våra bostäder. Ledningen anser att den genomförda värderingen visar på ett rimligt marknadsvärde.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktion av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Direkta kostnader avseende eget arbete har aktiverats och ingår i anskaffningsvärdet. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

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

FORDRINGAR

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

SKATT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INKOMSTSKATTER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder brutto	83 356 17	78 616 304
Outhyrt	-182 622	-276 253
Hyresrabatter mm	-3 326	-34 676
Summa bostäder	83 170 223	78 305 375
Lokaler brutto	9 152 907	9 042 406
Outhyrt	-290 053	-161 883
Hyresrabatter mm	-208	-292 122
Summa lokaler	8 862 646	8 588 401
Övrigt	4 918 665	4 679 617
Summa hyresintäkter	96 951 534	91 573 393

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.

	2023	2022
Inom ett år	9 208 458	9 429 315
Mellan ett och fem år	20 930 125	20 843 333
Över 5 år	819 450	940 254
	30 958 033	31 212 902

89 procent (88,1) av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder med tillhörande källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 23 300 458 (21 268 646) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 35 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Försäljning av tjänster, material mm	152 238	109 942
Aktiverat arbete	671 500	382 616
Återvunna kundförluster	17 821	62 782
Övriga sidointäkter	916 271	749 452
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 757 830	1 304 792

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Medeltalet anställda	14	14
varav kvinnor	7	7
varav män	7	7
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	5,7%	3,4%
varav kvinnor	3,2%	3,2%
varav män	8,0%	3,6%
varav anställda 29 år och yngre	0,0%	0,0%
varav anställda mellan 30 - 49 år	4,0%	3,0%
varav anställda 50 år eller äldre	6,6%	3,8%
Korttidsfrånvaro	2,3%	3,4%
Långtidsjukfrånvaro > 60 dgr	3,4%	0,0%
Den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dgr eller mer		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD		
-Löner och ersättningar	-1 323 915	-1 297 492
-Sociala kostnader	-672 603	-628 171
-varav pensionskostnad	-369 552	-365 073
Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-5 977 762	-5 871 427
-Sociala kostnader	-3 613 680	-3 670 994
-varav pensionskostnad	-541 288	-569 624
Summa	-11 587 960	-11 468 085
varav pensionskostnad	-910 840	-934 697
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 1 043 800 (1 019 240) kr. Enligt anställningsavtal med bolaget 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

	2023	2022
Fastighetsskötsel	-10 574 622	-9 377 085
Reparationer	-5 787 866	-5 996 281
Vatten	-5 301 897	-4 833 990
Fastighetsel	-3 322 646	-2 238 853
Uppvärmning	-9 407 314	-8 045 565
Sophämtning	-2 062 158	-2 032 631
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-8 543 964	-8 128 713
Summa driftkostnader	-45 000 466	-40 653 120

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2023	2022
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	68 949	44 286
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	43 303	43 279
mellan ett och fem år	113 520	7 737

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2023	2022
Lägenhetsunderhåll	-15 315 494	-13 672 970
Lokalunderhåll	-71 018	-876 054
Fastighetsunderhåll	-1 191 437	-1 262 610
Summa underhållskostnader	-16 577 949	-15 811 634

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Byggnader och markanläggningar	-18 574 799	-17 412 459
Inventarier och maskiner	-570 785	-620 606
	-19 145 584	-18 033 065

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vinst avyttring maskiner/inventarier	0	5 000
	0	5 000

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-136 071	-149 338
Lekmannarevision	-129 662	-117 088
Skatte- och momsrådgivning	-45 696	-62 981
	-311 429	-329 407

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2023	2022
Ränteintäkter	945 626	224 288
Summa finansiella intäkter	945 626	224 288

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2023	2022
Räntekostnader på fastighetslån	-9 132 569	-3 669 583
Övriga finansiella kostnader	-2 247 700	-2 249 300
Summa finansiella kostnader	-11 380 269	-5 918 883

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2023-12-31: 2,5 år (2022-12-31: 2,2 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	5 500 000	3 500 000
Summa bokslutsdispositioner	5 500 000	3 500 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Justering av tidigare år	11 748	3 591
Uppskjuten skatt	-101 679	-4 294 962
	-89 931	-4 291 371
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	7 545 008	10 379 081
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	1 554 272	2 138 091
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	516 369	154 085
Ej skattepliktiga intäkter	-5 303	-361
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-11 748	-3 591
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	113 539	58 607
Direktavdrag	0	-2 367 408
Effekt av rättelse och omklassificeringar	0	20 577
Skatteeffekt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	-2 077 197	0
Redovisad skatt	89 931	0
Effektiv skattesats	1.2%	0%

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	829 814 653	731 116 761
Nyanskaffningar under året	2 961 927	1 947 693
Omfört från pågående nyanläggningar	20 819 058	96 750 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 595 638	829 814 653
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-253 020 556	-235 608 098
Årets avskrivning enligt plan	-18 574 799	-17 412 459
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271 595 354	-253 020 556
Redovisat värde vid årets slut	582 000 283	576 794 097
Taxeringsvärden		
Byggnader	715 337 000	679 337 000
Mark	188 631 000	184 343 000
Summa taxeringsvärden	903 968 000	863 680 000
Bedömt marknadsvärde	1 200 600 000	1 068 416 000
År 2023 gjordes en extern värdering		

NOT 18 INVENTARIER OCH MASKINER

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 476 305	5 189 032
Försäljningar/Utrangeringar	0	-858 951
Nyanskaffningar under året	364 762	146 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 841 067	4 476 305
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 483 078	-3 517 819
Försäljningar/Utrangeringar	0	655 347
Årets avskrivning enligt plan	-570 785	-620 606
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 053 863	-3 483 078
Redovisat värde vid årets slut	787 204	993 227

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 083 681	61 027 860
Under året nedlagda kostnader	21 956 669	36 806 020
Omfört till Byggnader och Mark	-20 819 058	-96 750 200
Redovisat värde vid årets slut	2 221 292	1 083 681

NOT 20 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	2022
Andel i Husbyggnadsvaror, 4 andelar	40 000	40 000
	40 000	40 000

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Husbyggnadsvaror, inestående återbäringsmedel	264 684	208 988
	264 684	208 988

NOT 22 FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2023	2022
Kundfordringar	504 745	365 486
Hysesfordringar	1 855 187	109 062
	2 359 932	474 548

NOT 23 FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2023	2022
Foran avser behållning på koncernkonto kr 33 478 214 (29 545 423) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	33 478 214	29 545 423

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	802 865	767 349
Vitec Förvaltningssystem	220 890	208 732
Tele2	0	102 256
Serviceavtal Electrolux Laundry System	965 145	1 158 177
Övriga poster	167 375	98 073
	2 156 275	2 334 587

NOT 25 AKTIEKAPITAL

	2023	2022
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond tax 2018	0	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
	5 900 000	11 400 000

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

	2023	2022
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	9 589 294	9 013 558
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	-474 057	0
Summa uppskjuten skatteskuld	9 115 237	9 013 558

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023	2022
Förfallotid inom 1 år	133 500 000	189 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	255 500 000	199 000 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	60 500 000	61 000 000
	449 500 000	449 500 000

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

NOT 29 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2023	2022
Hyror 1:a kvartal 2023	3 293 678	3 474 790
Leverantörsskulder	6 431	81 369
Kredit/Borgens avgift	2 247 500	2 247 500
	5 547 609	5 803 659

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	700 205	29 675
Upplupna räntekostnader	1 256 365	719 166
Förutbetalda hyresintäkter	8 402 510	5 823 438
Upplupna kostnader projekt	223 650	2 542 087
Övriga poster	1 491 111	979 361
	12 073 841	10 093 726

NOT 31 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2023	2022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera Avskrivningar	19 145 584	18 033 065
	19 145 584	18 033 065

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	2023	2022
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	0	2 924
Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 23	0	2 924

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2023	2022
Garantiförbindelse Fastigo	139 353	141 566
Summa eventualförpliktelser	139 353	141 566

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets utgång.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	2023	2022
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	98 921 612	93 055 302
Årets resultat	7 455 077	6 087 710
	106 376 690	99 143 012
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning	313 200	221 400
Balanseras i ny räkning	106 063 490	98 921 612
	106 376 690	99 143 012

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Söderköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Matias Geving
Ordförande

Börje Natanaelsson
vice ordförande

Bengt-Ove Karlsson
2:e Vice ordförande

Nicklas Johansson
Ledamot

Bernt Schneider
Ledamot

Mia Neander
Ledamot

Bertil Torgilsman
Ledamot

Caroline Ring
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har
ämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2023-12-31

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	Fjärden 7	8 528	117	14	52	32	19	
15	Alboga Förskola	Näset 7							
16	Skogshem	Skogshem 1							
17	Stationsmästaren	Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14	
18	Margaretagatan 25	Söderköping 3:42							
20	Husby backe	Hjorten 1-4	23 037	302	19	135	102	46	
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16		31	8	8	
22,23	Blå Porten- Trygghetsboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 559	43	7		5		
23	Blå Porten LSS- 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
35	Södra Eriksvik	Mörten 5	1 814	24	1	5	14	4	
40	Aspgården	Ryds Prästgård 1:20	1 324	23	9	12	2		
45	Östra Ryd, Svedjevägen	Ryds Prästgård 1:108	830	12		6	6		
Summa			65 890	921	121	365	303	130	2

Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokaler		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
		265	1						
19 052 247	1 219	423	4	1 127	71	104	72	30	
		137	1						
9 994 966	1 172	275	3			71	4		47
		384	1						
		444	3						
5 763 311	1 539			20	4	27	27		
		400	2						
26 234 983	1 139	529	8	20	4	183	14	109	
2 122 347	1 542					6	12	5	
3 312 551	1 294					2	11		
701 605	1 304	1 099	3						
		2 490	2						
		676	2						
11 046 128	1 698								36
3 079 724	1 698								10
1 751 826	1 323	902	1			44		12	
890 115	1 073					16			
83 949 803	1 274	8 024	31	1 167	79	453	140	156	93



Deltagare

RAMUNDERSTADEN AB 556450-5898 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Geving

Matias Geving

2024-03-07 16:28:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Börje Natanaelsson

Börje Natanaelsson

2024-03-07 16:26:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT-OVE KARLSSON

Bengt-Ove Karlsson

2024-03-07 16:11:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICKLAS JOHANSSON

Nicklas Johansson

2024-03-07 16:26:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernt Sven Christer Schneider

Bernt Schneider

2024-03-07 16:40:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mia Hoon Mee Neander

Mia Neander

2024-03-07 14:34:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERTIL TORGILSMAN

Bertil Torgilsman

2024-03-07 16:28:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Caroline Elisabeth Helena Ring

Caroline Ring

2024-03-07 16:28:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Fredrik Önerth

Fredrik Önerth

2024-03-08 12:15:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–21 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Ramunderstaden AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–5 samt 24–25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Linköping det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-08 12:18:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Fredrik Önerth

Datum

Fredrik Önerth

Leveranskanal: E-post

Granskningsrapport för år 2023

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 2023. 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 följsamhet till ägardirektiv. Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att bolagsstyrelsen följsamhet till direktiv sker på ett i allt väsentligt ändamålsenligt sätt. Den interna kontrollen inom granskat område bedöms i allt väsentligt vara tillräcklig.

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

Den sammanfattande bedömningen för 2023 är att bolagets verksamhet i stort skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i stort har varit tillräcklig.

Söderköpings kommun

Datum som framgår av digital signatur

Roland Nilsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Anders Senestad
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Rainer Lindqvist
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bilagor:

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023 Ramunderstaden AB

Deltagare

RAMUNDERSTADEN AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FOLKE ROLAND NILSSON

Roland Nilsson
Revisionens ordförande

2024-03-07 16:28:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Lennart Senestad

Anders Senestad
Lekmannarevisor

2024-03-07 08:40:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RAINER LINDQUIST

Rainer Lindquist
Lekmannarevisor

2024-03-07 13:06:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post