



ÅRSREDOVISNING

2024

Med nytt LSS-boende och nytt Särskilt boende är vi med och utvecklar Söderköpings kommun

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 men nyproduktionen har pausats på grund av svårigheter att få ihop investeringskalkyler med höga materialpriser och räntenivåer. För framtida nyproduktion fortsätter arbetet med att ta fram byggrätter, främst genom en exploatörsdriven detaljplan på Husby backe vilken beräknas ge cirka 120 byggrätter och vara klar första kvartalet 2025.

Upphandling är genomförd och avtal tecknat med entreprenör som kommer att uppföra ett nytt LSS-boende på

Höjdgatan. Planen är att ett boende med sex lägenheter som kommer att stå klart sommaren 2026.

Arbete pågår för fullt med att förprojektera för att säkerställa lagkrav och utformning för att under 2025 handla upp ett nytt Särskilt boende (SÄBO) på Älgstigen. Marköverlåtelseavtal, projektavtal samt ett preliminärt hyresavtal är tecknat med Söderköpings kommun. Planen är ett färdigt boende med 66 lägenheter sommaren 2028.

Ramunderstaden är ett litet bolag. Byggnation av LSS och SÄBO, där SÄBO är ett väldigt stort projekt, innebär att övrig nyproduktion kommer att pausas fram till 2028.

Samarbetet med Ählin & Ekeröth fungerar mycket bra och de har fortsatt att renovera stammar och badrum i våra lägenheter under 2024. Renovering av över 500 badrum, som påbörjades under 2020, beräknas bli klara under 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.



Illustration LLS Höjdgatan, vy mot nordost.

Våra bostadsområden

Söderköping



INNEHÅLL

AFFÄRSPLANENS MÅL	04-06
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	08-11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	14
NOTER	15-23
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	24
UTHYRNINGSBARA OBJEKT	26-27

OMRÅDE

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

FRISKARE MEDARBETARE KORTTIDSFRÅNVARON HAR MINSKAT

Nöjda hyresgäster

VI NÅR VÅRT SERVICEINDEXMÅL PÅ 84 PROCENT

Ramunderstaden har under 2024 arbetat för att nå de mål som finns formulerade i affärsplanen för 2024 – 2027. Totalt handlar det om sex mätbara mål inom fyra fokusområden:

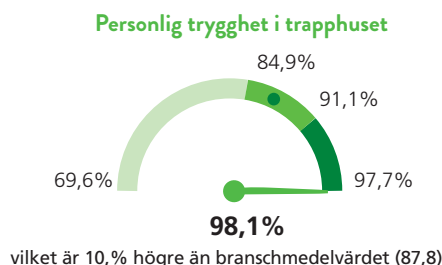
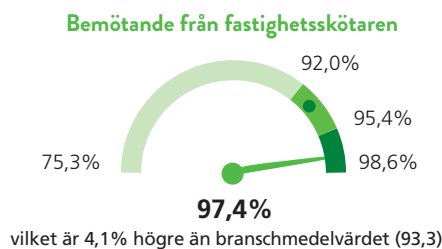
- Fastigheter: fastighetsförvaltning och nyproduktion
- Medarbetare
- Energi och miljö
- Ekonomi

I vår verksamhetsplan finns strategier och aktiviteter för hur bolaget ska nå målen. I alla arbetsprocesser ska möjligheten till digitalisering beaktas. Det är glädjande att vi under 2024 uppnår målet för serviceindex på 84 procent. Det betyder att tre av sex mål är uppfyllda. Dock ligger resultatet vad gäller fokusområde medarbetare högt på 7,63, vilket är nära målet på 8 (på en skala från 1 till 10).

Fastighetsförvaltning

VÅRT ARBETE HAR GETT RESULTAT

Sedan förra mätningen 2022 har vi arbetat med att förbättra service, trygghet och miljö i våra miljöhus och det har varit framgångsrikt, då vi når vårt mål inom fastighetsförvaltning med ett resultat för serviceindex på 84 procent. Under våren fick våra hyresgäster återigen möjligheten att svara på vår nöjdhetsundersökning, NKI. En enkät med många frågor om hur de upplever Ramunderstaden. Nytt för denna gång var att den endast skickades ut digitalt med möjlighet att enbart svara via dator eller mobiltelefon. Vi fick ett tydligt besked att våra hyresgäster är digitala då vi erhöll en hög svarsfrekvens på hela 65 procent. Resultatet jämförs med över 700 000 lägenheter i hela landet.



Denna NKI-undersökning är ett bra sätt för våra hyresgäster att utöva boinflytande. Vi är väldigt tacksamma för alla kommentarer och förslag som vi har fått in och som vi kommer att arbeta vidare med för att bli ännu bättre.

Vi har även uppmuntrat till boinflytande genom vår hyresgästtidning Ramunderbladet där vi ber om förslag på hur vi kan utveckla våra bostadsområden. Vi försöker också vara aktiva på Facebook och hemsida. Under 2024 har vi även arbetat med digitalisering och har nu möjlighet att skicka korta sms till våra hyresgäster från vårt hyressystem, vilket underlättar vårt dagliga arbete då vi inte behöver dela ut fysiska brev i brevlådorna.

Vi arbetar för ökad trygghet och vi har ett väldigt bra samarbete och en nära dialog med polisen.

Under 2024 har vi handlat upp ny entreprenör för yttre skötsel på Husby backe och Lantmannen, vilket vi hoppas ska utveckla bostadsområdena.

Ramunderstadens två målare har, förutom många lägenhetsreoveringar, även utfört yttre målning på Lantmannen. Hälften av byggnaderna målades 2023 och hälften under 2024.

Byggrätter

NYTT LSS-BOENDE UPPHANDLAT

Under 2024 har vi handlat upp ett nytt LSS-boende som kommer att ligga på Höjdgatan i Tyketorp. Ett boende med sex lägenheter som kommunen kommer att hyra av oss. Projektet har startat och enligt plan ska inflyttning ske sommaren 2026.

Vårt mål år 2027 är en projektportfölj med 150 - 200 byggrätter. Bolaget har 56 byggrätter vilket innebär att målet för 2024 är uppfyllt. Under 2021 påbörjades arbete med en så kallad exploatörsdriven detaljplan på Husby backe som fortsatt och beräknas vara klar i början på 2025 och förväntas ge cirka 120 byggrätter. Under 2024 har vi även tecknat ett marköverlåtelseavtal, projektavtal och ett hyresavtal med Söderköpings kommun om att köpa mark och uppföra ett nytt särskilt boende på Älgstigen. Planen är minst 66 mindre lägenheter, storkök, reservkraft och nödvatten. Arbetet med att ta fram planprogram har påbörjats under 2024 och arbetet fortsätter med målet att inflyttning ska ske sommaren 2028.

Medarbetare

FRISKA MEDARBETARE

Sjukfrånvaron ligger glädjande lågt på 1,66 procent, långt under vårt mål på under 3 procent.

Vi arbetar för att säkerställa en god arbetsmiljö och mäter detta genom en årlig medarbetarundersökning. Målet är



Personalaktivitet, linedance.

högt satt: 8 på en skala från 1 till 10. Årets enkät gjordes i november och visar ett utfall på 7,63. 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 uppmanas 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. Under 2024 har alla medarbetare erbjudits att prova på träning Linedance och yoga.

Bolaget har ett friskvårdsbidrag som bidrar till en friskare arbetsplats. 87 procent av medarbetarna har nyttjat friskvårdsbidraget.

Våra inplanerade utbildningar har kunnat genomföras och 100 procent av våra anställda har genomfört någon typ av utbildning under 2024.

Ramundermästaren, vår årliga tävling som avslutas med nattduell vanns av vår fastighetsskötare Henrik Holmquist, som fick ta emot vandringpokalen, se bild till höger.



Energi och miljö**ÅTERBRUK VID RIVNING**

Ramunderstaden är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och arbetar för minskad energiförbrukning och mindre miljöpåverkan.

Detta bland annat genom att företaget endast köper grön el. 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. Före rivningen av Hjortstigen 2 och 25 togs material omhand för att användas i andra fastigheter, till exempel ventilationsaggregat, blandare, vitvaror, inredning med mera.

Renoveringarna på Kullborg och Husby backe kommer att pågå fram till och med 2025 och fortsatt påverka vår energiförbrukning. Ökad förbrukning på grund av projektets etablering och byggström.

Vi har fortsatta problem med vattenläckor på Rimmögatan vilket tydligt visar sig i vår vattenförbrukning. Arbeta har påbörjats för att ta fram en plan för att åtgärda dessa problem.

I kommunen har vi kalkrikt vatten som sliter hårt på material och maskiner. Under 2024 har vi installerat en testanläggning för vattenrening på Hjortstigen. Utfallet kommer att analyseras för att se om det är lönsamt att göra flera investeringar framåt.

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

Ekonomi**MÅLET UPPFYLLT FÖR DIREKTAVKASTNINGEN**

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 2024 har en intern värdering gjorts.

Utfallet på direktavkastningen är 3,19 procent för 2024 och snittet för fyraårsperioden hamnar på 3,02 procent vilket innebär att målet är uppfyllt.

MÅLUPPFYLLELSE AV AFFÄRSPLANEN 2024 (-2027)

	UTFALL 2024	MÅL 2024	MÅL 2027	KOMMENTARER
1 Fastighet				
1.1 Fastighetsförvaltning				
Serviceindex	84,1%	82,0%	84,0%	
1.2 Nyproduktion	UTFALL JUL-05	MÅL 2024	MÅL 2027	
Antal byggrätter	56	fler än 50 byggrätter	150-200 st	Exploateringsdriva detaljplaner pågår på Hjorten 1-4
- Hjorten (vid Fastighetskontoret)	50			
- Söderköping 3:31 (Höjdgatan)	6			
2. Medarbetare	UTFALL 2024	MÅL 2024	MÅL 2027	
Säkerställa god arbetsmiljö genom NMI	7,63	8	8	Mäts årligen i okt/nov
- Sjukfrånvaro, korttid	1,7%	<3%	<3%	
- Nyttjande av friskvårdsbidrag	87%	>75%	>75%	
- Genomförd kompetensutveckling	100%	100%	100%	
3. Energi & Miljö	UTFALL 2024	MÅL 2024	MÅL 2027	
Minskad elförbrukning med 20 % 2027 beräknat från 2015	13,5%	15%	20%	
- Kullborg	7,0%			
- Husby Backe	27%			
- Rimmögatan	7,0%			
Minskad vattenförbrukning med 20% 2007 beräknat från 2015	6,5%	17%	20%	
- Kullborg	ökat 10%			
- Husby Backe	33%			
- Rimmögatan	ökat 35%			Vattenläckor i mark
4. Ekonomi	UTFALL 2024	MÅL 2024	MÅL 2027	
Direktavkastning genomsnitt, egna fastigheter	3,02%	2,2%	2,2%	

Grön ruta = uppfyllt mål



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag och har sitt säte i Söderköping.(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 (921) lägenheter om 65 890 (65 890) kvadratmeter och 31 (31) lokaler om 8 024 (8 024) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 0 (2) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 0,4 (0,5) miljoner kronor.

Under 2024 utförde vi renoveringar på totalt 54,6 miljoner kronor varav 32 miljoner aktiverades. Exempel på större åtgärder är bad- och stamrenoveringar på Hjorten 1 - 4 och Enen 1 - 4.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 106,9 (98,7) miljoner kronor och årets resultat 3,0 (7,5) miljoner kronor. Reparationsarbete och underhållskostnader i våra fastigheter uppgår till 27,5 (22,4) miljoner kronor. Under 2024 har renovering av badrum och stammar fortsatt på Kullborg och Husby backe. Renoveringarna påbörjades 2020 och kommer att vara klara under 2025 och då har över 500 badrum renoverats.

Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 2,2 procent under en

fyraårsperiod på våra fastigheter. Direktavkastningen för 2024 uppgår till 3,19 (2,96) procent och för fyraårsperioden är genomsnittet 3,02 procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,9 (20,9) procent. Enligt kommunens strategiska plan görs ingen utdelning till ägaren om soliditeten underskrider 20 procent. Beträffande årets resultat och bolagets ekonomiska ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notförklaringar.

FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	106 924	98 709	92 878	89 044	100 117
Resultat efter finansiella kostnader	1 468	2 045	6 879	3 761	7 203
Balansomslutning	625 079	625 041	613 131	605 901	544 408
Antal årsarbetare	14	14	14	15	15
Avkastning på eget kapital	1.1	1.6	5.4	3.0	5.9
Soliditet i %	20.9	20.9	20.8	20.5	22.3
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 186 374	1 200 600	1 068 416	940 485	1 010 929

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN:

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).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL (KR)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	106 376 690	119 235 437
Utdelning			-313 200	-313 200
Årets resultat			2 990 232	2 990 232
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	109 053 722	121 912 469

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat vinstmedel från föregående år	106 063 490
Årets resultat	2 990 232
	109 053 722
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägaren utdelas 31,50 kr/aktie, totalt	283 500
Balanseras i ny räkning	108 770 222

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.

Bolaget har en pågående tvist med byggföretaget Sefab AB, som under flera år arbetat med att riva befintliga förråd och bygga upp nya förråd på Hjorten 1-4 (Husby Backe). Bolaget har hävt avtalet med Sefab och håller inne med medel på grund av oerhört många ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.

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 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 minskar för första gången på många år efter att sedan 2010 haft en stabil befolkningsökning. I december bor det 14 798 invånare i kommunen. Vi

har fortsatt stor efterfrågan på våra bostäder men våra kollegor runt om i Sverige börjar få en hel del vakanser vilket är lite oroande. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,9 (99,8) procent. Omflyttningen har ökat de senaste åren och ligger på 20,2 (17,7) procent. Hyreshöjningen för 2024, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen i snitt 5,3 (4,5) procent för bostäder i vårt äldre bestånd. Hyreshöjningen för bostäder med presumtionshyror blev 3,23 (2,6) procent.

Renoveringar pågår i våra två största bostadsområden, Kullborg (Enen1-4) och Husby backe (Hjorten1-4), 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.

Vår nästa tänkta nyproduktion, Svalan, Hjorten 3, vid vårt kontor på Husby backe är fortsatt pausad på grund av att det har varit svårt att få ihop investeringskalkylen.

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 2025 och ge cirka 120 byggrätter. I och med den nya detaljplanen har rivning genomförts av Hjortstigen 2 och 25, gamla evakueringsbodas som tillkom på 90-talet.

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. Vid rivning av Hjortstigen 2 och 25 återbrukades material som till exempel radiatorer, låscylindrar, blandare, garderob- och kylskåpsinredning. Även ventilationsaggregat monterades ned och kommer att användas i en annan fastighet. 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 6 kvinnor och 8 män. Medelåldern är 53 (52) år för män och 50 (49) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron har minskat till 1,66 (5,7) procent. Korttidsfrånvaron ligger glädjande på 1,66 (2,3) procent och långtidssjukskrivna på 0 (3,2) procent. 2023 avsåg långtidsfrånvaron en planerad operation samt en olyckshändelse på fritiden.

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 utvecklingsamtal 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 7,63 på en 10-gradig skala.

FRAMTIDEN

Ramunderstaden har höga mål och sätter av stora pengar till fastighetsåtgärder främst i våra bostadsområden Kullborg och Husby backe. Dessa startade 2020 och kommer att pågå fram till och med 2025.

Under 2024 har upphandling skett och avtal tecknats med

entreprenör om att nyproducera ett nytt LSS-boende med sex lägenheter på Höjdgatan. Planen är att projektet påbörjas i januari 2025 och står klart sommaren 2026.

Under 2024 har arbete påbörjats med att projektera för ett nytt Särskilt boende på Älgstigen. Marköverlåtelseavtal, projektavtal samt hyresavtal är tecknade med kommunen och tillträde till marken sker under våren 2025. Detta är ett stort projekt med 66 platser, tillagningskök, reservkraft och nödvatten. och planen är att det ska stå klart sommaren 2028. Detta innebär att övrig nyproduktion kommer att vara fortsatt pausad tills Älgstigen står klar år 2028.

Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag men de stora renoveringarna på Kullborg och Husby backe samt de två nyproduktionsprojekten, LSS och SÄBO, kommer att påverka bolagets soliditet negativt.

För att säkra framtida byggrätter pågår den exploatörsdrivna detaljplanen på Hjorten och vi hoppas och tror att den ska vinna laga kraft första kvartalet 2025. Den kommer att ge oss 120 byggrätter för framtida nyproduktion.

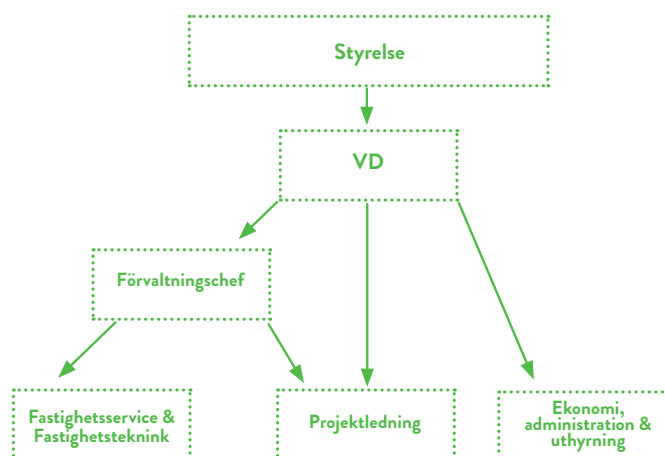
Under hösten 2024 har affärsplanen uppdaterats. Kommande affärsplans fyra fokusområden är: nöjda kunder, attraktiv arbetsgivare, värna miljö och bidra till hållbar utveckling samt ekonomi i balans.

Under varje fokusområde finns ett antal indikatorer som mäts och följs upp vid varje tertialbokslut.

ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2024 har ledningsgruppen bestått av vd Caroline Ring och fastighetschef 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
Hysesförändring bostäder	+1%	888
Antal vakanta bostäder	+10 lgh	964
Ränteförändring fastighetslån	+1%	695
Taxebundna kostnader	+1%	208

Verkställande direktör **Caroline Ring**



RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3,4	102 601 845	96 951 534
Övriga förvaltningsintäkter	5	4 322 362	1 757 830
Summa nettoomsättning		106 924 207	98 709 364
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-45 194 866	-45 000 466
Underhåll	9	-22 440 665	-16 577 949
Fastighetsskatt		-1 531 417	-1 581 789
Driftnetto		37 757 259	35 549 160
Avskrivningar	10	-19 463 886	-19 145 584
Övriga rörelseintäkter	11	7 225	0
BRUTTORESULTAT		18 300 598	16 403 576
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6,12	-3 891 676	-3 923 925
RÖRELSERESULTAT		14 408 922	12 479 650
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	830 112	945 626
Finansiella kostnader	14	-13 771 401	-11 380 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		1 467 634	2 045 008
Bokslutsdispositioner	15	2 900 000	5 500 000
Skatt	16	-1 377 402	-89 931
ÅRETS VINST		2 990 232	7 455 077

BALANSRÄKNING

KR	NOT	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	594 924 294	582 000 283
Inventarier och maskiner	18	772 629	787 204
Pågående nyanläggningar	19	9 438 546	2 221 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Långfristiga fordringar	21	374 661	264 684
		605 550 129	585 313 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		412 815	230 795
Fordringar Söderköpings kommun	22	2 774 129	2 359 932
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	23	12 051 851	33 478 214
Skattefordran		1 273 555	1 332 696
Övriga fordringar		338 250	169 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 678 662	2 156 275
Kassa och bank		0	0
		19 529 262	39 727 387
SUMMA TILLGÅNGAR		625 079 392	625 040 849
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		106 063 490	98 921 612
Årets resultat		2 990 232	7 455 077
		109 053 722	106 376 690
Summa eget kapital		121 912 469	119 235 437
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	26	3 000 000	5 900 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		11 338 191	14 238 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	27	10 345 747	9 115 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	320 000 000	316 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	129 500 000	133 500 000
Leverantörsskulder		14 197 397	15 234 679
Skulder Söderköpings kommun	29	6 177 349	5 547 609
Övriga kortfristiga skulder		459 822	95 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	11 148 417	12 073 841
		161 482 985	166 451 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		625 079 392	625 040 849

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		14 408 922	12 479 650
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	19 463 886	19 145 584
Erhållen ränta		830 112	945 626
Erlagd ränta		-13 771 401	-11 380 269
Betald inkomstskatt		-333 048	11 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 598 472	21 202 339
Förändring av fordringar		20 198 125	-5 758 583
Förändring av kortfristiga skulder		-968 999	10 113 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 827 597	25 557 519
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17, 18, 19	-39 608 054	-25 283 358
Avyttring inventarier		196 409	0
Reavinst		7 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 404 420	-25 283 358
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återbetalning lån/uptagna lån		0	0
Utbetald utdelning		-313 200	-221 400
Ökning/Minskning av långfristiga fordringar		-109 977	-55 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-423 177	-277 086
Årets kassaflöde		0	-2 924
Likvida medel vid årets början		0	2 924
Likvida medel vid årets slut		0	0
	32		
Likvida medel på underkonto i Swedbank		12 051 851	33 478 214
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		47 051 851	68 478 214

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, 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 Alecia och KPA.

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

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, 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 2024 har värderingen genomförts internt med hjälp av värderingsprogrammet Datscha. I beräkningarna har direktavkastningskrav om 4,5-7,5% (4,4-7,4%) använts. Hyresutvecklingen antas följa inflationen och vakanserna bedöms vara fortsatt låga. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 186 mkr (1 201 mkr). Fastighetsvärderingen har inte medfört några upp- eller nedskrivningar under 2024.

Det något minskade marknadsvärdet kan förklaras av att direktavkastningen har ökat sedan 2023 vilket medför att marknadsvärdet sjunker något.

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

Pågående ny- till- och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader och redovisas som pågående nyanläggningar fram till färdigställandet då omklassificering till byggnad sker och därefter påbörjas avskrivningar.

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 3 HYRESINTÄKTER

Bostäder brutto	88 788 390	83 356 17
Outhyrt	-101 447	-182 622
Hyresrabatter mm	-13 453	-3 326
Summa bostäder	88 673 490	83 170 223
Lokaler brutto	9 400 363	9 152 907
Outhyrt	-334 389	-290 053
Hyresrabatter mm	0	-208
Summa lokaler	9 065 974	8 862 646
Övrigt	4 862 382	4 918 665
Summa hyresintäkter	102 601 845	96 951 534

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

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 4 OPERATIONELL LEASING

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

	2024	2023
Inom ett år	9 948 046	9 208 458
Mellan ett och fem år	15 507 496	20 930 125
Över 5 år	12 552 413	819 450
	38 007 955	30 958 033

90,2 procent (89) 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 24 330 982 (23 300 458) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 35 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder).

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Försäljning av tjänster, material mm	341 764	152 238
Aktiverat arbete	1 219 988	671 500
Återvunna kundförluster	16 890	17 821
Övriga sidointäkter	2 743 721	916 271
Summa övriga förvaltningsintäkter	4 322 362	1 757 830

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Medeltalet anställda	14	14
varav kvinnor	6	7
varav män	8	7
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	1,7%	5,7%
varav kvinnor	0,4%	3,2%
varav män	2,6%	8,0%
varav anställda 29 år och yngre	0,0%	0,0%
varav anställda mellan 30 - 49 år	1,1%	4,0%
varav anställda 50 år eller äldre	1,9%	6,6%
Korttidsfrånvaro	1,7%	2,3%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	0,0%	3,4%
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	-1 341 916	-1 323 915
-Sociala kostnader	-717 465	-668 124
-varav pensionskostnad	-393 372	-365 073
Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-6 437 267	-5 916 765
-Sociala kostnader	-4 020 797	-3 649 601
-varav pensionskostnad	-652 274	-549 794
Summa	-12 517 446	-11 558 405
varav pensionskostnad	-1 045 646	-914 867
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%

Pensionsförmåner för VD består av premiebestämd tjänstepension som utgör 30% av bruttolön. VD's lön har under året uppgått till 1 072 528 (1 043 800) 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

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-11 578 743	-10 574 622
Reparationer	-5 038 236	-5 787 866
Vatten	-5 919 541	-5 301 897
Fastighetsel	-3 583 276	-3 322 646
Uppvärmning	-9 295 860	-9 407 314
Sophämtning	-1 988 224	-2 062 158
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-7 790 987	-8 543 964
Summa driftkostnader	-45 194 866	-45 000 466

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2024	2023
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	54 702	68 949
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	46 255	43 303
mellan ett och fem år	90 432	113 520

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024	2023
Lägenhetsunderhåll	-21 885 142	-15 315 494
Lokalunderhåll	-301 232	-71 018
Fastighetsunderhåll	-254 291	-1 191 437
Summa underhållskostnader	-22 440 665	-16 577 949

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Byggnader och markanläggningar	-19 157 481	-18 574 799
Inventarier och maskiner	-306 405	-570 785
Summa planenliga avskrivningar	-19 463 886	-19 145 584

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vinst avyttring maskiner/inventarier	7 225	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 225	0

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-120 112	-136 071
Lekmannarevision	-123 500	-129 662
Skatte- och momsrådgivning	-44 090	-45 696
Summa ersättning till revisorerna	-287 702	-311 429

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2024	2023
Ränteintäkter	830 112	945 626
Summa finansiella intäkter	830 112	945 626

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2024	2023
Räntekostnader på fastighetslån	-11 208 902	-9 132 569
Övriga finansiella kostnader	-2 562 498	-2 247 700
Summa finansiella kostnader	-13 771 401	-11 380 269

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2024-12-31: 2,2 år (2023-12-31: 2,5 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	2 900 000	5 500 000
Summa bokslutsdispositioner	2 900 000	5 500 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Justering av tidigare år	-146 892	11 748
Uppskjuten skatt	-1 230 510	-101 679
	-1 377 402	-89 931
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	4 367 634	7 545 008
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	899 733	1 554 272
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	721 079	516 369
Ej skattepliktiga intäkter	-5 408	-5 303
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	146 892	-11 748
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	91 173	113 539
Direktavdrag	0	0
Effekt av rättelse och omklassificeringar	0	0
Skatteeffekt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	-476 067	-2 077 197
Redovisad skatt	1 377 402	89 931
Effektiv skattesats	31.5%	1.2%

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	853 595 638	829 814 653
Nyanskaffningar under året	0	2 961 927
Omfört från pågående nyanläggningar	32 081 492	20 819 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 677 130	853 595 638
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271 595 355	-253 020 556
Årets avskrivning enligt plan	-19 157 481	-18 574 799
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-290 752 836	-271 595 354
Redovisat värde vid årets slut	594 924 294	582 000 283
Taxeringsvärden		
Byggnader	713 721 000	715 337 000
Mark	188 706 000	188 631 000
Summa taxeringsvärden	902 427 000	903 968 000
Bedömt marknadsvärde	1 186 374 000	1 200 600 000
År 2024 gjordes en intern värdering		

NOT 18 INVENTARIER OCH MASKINER

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 841 067	4 476 305
Försäljningar/Utrangeringar	-196 409	0
Nyanskaffningar under året	291 830	364 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 936 488	4 841 067
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 053 863	-3 483 078
Försäljningar/Utrangeringar	196 409	0
Årets avskrivning enligt plan	-306 405	-570 785
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 163 859	-4 053 863
Redovisat värde vid årets slut	772 629	787 204

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 221 292	1 083 681
Under året nedlagda kostnader	39 298 746	21 956 669
Omfört till Byggnader och Mark	-32 081 492	-20 819 058
Redovisat värde vid årets slut	9 438 546	2 221 292

NOT 20 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
Andel i Husbyggnadsvaror, 4 andelar	40 000	40 000
	40 000	40 000

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Husbyggnadsvaror, innestående återbäringsmedel	374 661	264 684
	374 661	264 684

NOT 22 FORDRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2024	2023
Kundfordringar	1 613 360	504 745
Hysesfordringar	1 160 769	1 855 187
	2 774 129	2 359 932

NOT 23 FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2024	2023
Fordran avser behållning på koncernkonto kr 12 051 851 (33 478 214) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	12 051 851	33 478 214

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	897 568	802 865
Vitec Förvaltningssystem	237 989	220 890
Serviceavtal Electrolux Laundry System	772 115	965 145
Länsförsäkringar, försäkringsärende, brand	488 618	0
Övriga poster	282 372	167 375
	2 678 662	2 156 275

NOT 25 AKTIEKAPITAL

	2024	2023
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond tax 2019	0	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
	3 000 000	5 900 000

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

	2024	2023
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	10 821 814	9 589 294
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	-476 067	-474 057
Summa uppskjuten skatteskuld	10 345 747	9 115 237

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024	2023
Förfallotid inom 1 år	129 500 000	133 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	296 500 000	255 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	23 500 000	60 500 000
<i>Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga skulder. Det är bolagets ambition att huvuddelen av dessa skulder skall förlängas allteftersom de förfaller.</i>	449 500 000	449 500 000

NOT 29 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2024	2023
Hyror 1:a kvartal 2025	3 614 553	3 293 678
Leverantörsskulder	646	6 431
Kredit/Borgens avgift	2 562 150	2 247 500
	6 177 349	5 547 609

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	522 397	700 205
Upplupna räntekostnader	1 277 177	1 256 365
Förutbetalda hyresintäkter	8 230 877	8 402 510
Upplupna kostnader projekt	0	223 650
Övriga poster	1 117 966	1 491 111
	11 148 417	12 073 841

NOT 31 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2024	2023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	19 463 886	19 145 584
	19 463 886	19 145 584

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	2024	2023
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	0	0
Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 23	0	0

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024	2023
Garantiförbindelse Fastigo	152 490	139 353
Summa eventualförpliktelser	152 490	139 353

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets utgång.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	2024	2023
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	106 063 490	98 921 612
Årets resultat	2 990 232	7 455 077
	109 053 722	106 376 690
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning 31,50kr/aktie, totalt	283 500	313 200
Balanseras i ny räkning	108 770 222	106 063 490
	109 053 722	106 376 690

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Söderköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mattias Geving
Ordförande

Börje Natanaelsson
Ledamot

Bengt-Ove Karlsson
Ledamot

Nicklas Johansson
Ledamot

Bernt Schneider
Ledamot

Mia Neander
Ledamot

Bertil Torgilsman
Ledamot

Caroline Ring
Verkställande direktör

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

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2024-12-31

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	3 745	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		Källarlokalerna		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carport
		265	1						
20 158 427	1 289	423	4	1 127	71	104	72	30	
		137	1						
10 530 728	1 235	275	3			71	4		47
		384	1						
		444	3						
6 071 690	1 621			20	4	27	27		
		400	2						
27 839 397	1 208	529	8	20	4	183	14	109	
2 236 368	1 625					6	12	5	
3 487 324	1 363					2	11		
738 701	1 373	1 099	3						
		2 490	2						
		676	2						
11 402 460	1 753								36
3 179 088	1 753								10
1 724 036	1 302	902	1			44		12	
937 202	1 129					16			
88 305 421	1 340	8 024	31	1 167	79	453	140	156	93



Ramunderstaden

BO DÄR DU VILL LEVA