

 **Ramunderstaden**
BO DÄR DU VILL LEVA

ÅRSREDOVISNING



2025

FANTASTISKT!

ÖVER 500 BADRUMSRENOVERINGAR KLARA

Tack till alla medarbetare och tålmodiga hyresgäster

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 ca 200 bostäder. Ramunderstaden har som ambition att producera i snitt 20 lägenheter per år men nyproduktionen har pausats under några år på grund av svårigheter att få ihop investeringskalkyler med höga materialpriser och räntenivåer. För framtida nyproduktion har Ramunderstaden drivit en exploatörsdriven detaljplan på Husby backe som vunnit laga kraft under 2025 vilken beräknas ge cirka 120 byggrätter.

Över 500 badrumsrenoveringar är nu klara, ett projekt som påbörjades 2020 och har påverkats hårt under åren av bland annat av Corona, konkurs och nya upphandlingar. Projektet omfattar även andra åtgärder som tex stammar, säkerhetsdörrar, nya förråd, moloker, tvättstugor och låsbara brevlådor.

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 gata/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 bostadsområde Stationsmästaren växer fram. Sedan dess har bolaget byggt cirka 200 bostäder fram till och med år 2022.

2020 Den 1 april 2020 upphör de kommunala uppdragen, lokalvård och kommunal fastighetsförvaltning. 56 med-

Det har varit tuffa år för alla inblandade, stort tack till alla medarbetare, till alla våra tålmodiga hyresgäster och tack till Åhlin & Ekeröth för ett fantastiskt samarbete. Det är guld värt att arbeta med så kompetent och seriös entreprenör. Produktion pågår av ett nytt LSS-boende med sex lägenheter på Höjdgatan. Entreprenör är SjötorpsHus AB och projektet går enligt plan och ska vara klart för inflyttning sommaren 2026.

Under 2025 har vi arbetat hårt för att under 2028 ha ett nytt Särskilt boende (SÄBO) på Älgstigen klart för inflytt. Ett SÄBO med 66 lägenheter med tillhörande gemensamhetslokaler, personalutrymmen, tillagningskök, reservkraft och atriumgårdar. I år köptes marken av vår ägare och vi tillträdde marken den 1 augusti. Upphandlingen genomfördes under hösten och överprövades hos Förvaltningsrätten som beslutade till vår fördel. Bygglovets överklagats av grannar och ligger för beslut hos Länsstyrelsen. Vi arbetar fortsatt för ett nytt SÄBO, som troligtvis kommer att behövas flyttas fram, med trolig inflyttning under 2029.

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

arbetare blir 15 då 41 medarbetare genom verksamhetsövergång går över till kommunen. Numera fokuserar Ramunderstaden på sina egna fastigheter.

2025 Togs spadatag för ett nytt LSS-boende på Höjdgatan som planeras stå färdigt 2026. Under året beslutades även att uppföra ett nytt Särskilt boende på Älgstigen. Upphandling genomförd men bygglovets överklagats av grannar.



Nyproduktion pågår LSS Höjdgatan.

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	24-25

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

RAMUNDERSTADEN HAR UNDER ÅRET ARBETAT MED DE FYRA MÅLEN I AFFÄRSPLANEN:

Uppföljning sker genom ett antal indikatorer under varje mål.

I vår verksamhetsplan finns strategier och aktiviteter för hur bolaget ska nå målen. I alla arbetsprocesser ska möjligheten till digitalisering beaktas. Samlad bedömning är att samtliga mål är uppfyllda.



NÖJDA
KUNDER

Nöjda kunder

INVOLVERADE OCH DELAKTIGA HYRESGÄSTER

Ramunderstaden erbjuder hyresgästerna boinflytande. Vart annat år genomförs en stor kundundersökning och under 2025 har vi arbetat med utfallet på undersökning 2024 med hyresgästernas kommentarer och förslag för att vi ska kunna bli ännu bättre.

Under året har hyresgästerna bjudits in till Bomöte, denna gång med fokus på säkerhet och beredskap med besök från kommunens säkerhetsavdelning.

Indikatorer för bedömning av om vi uppfyller målet:

- NKI (nöjdukundindex) undersökning
- Omflyttningsfrekvens av lägenheter
- Rekommendera Ramunderstaden som hyresvärd vid avflytt
- Återkoppling felanmälan

Vi har en bra fungerande felanmälan med snabb återkoppling och utförd åtgärd, en bra omflyttningsfrekvens på 19,5% och en hög intern omflyttning som visar att man vill bo kvar hos oss. NKI undersökning låg högt 2024, på hela 84,1%.



Snögubbsfamilj på Kullborg



ATTRAKTIV
ARBETSGIVARE



VÄRNA OM
MILJÖ OCH
HÅLLBAR
UTVECKLING



EKONOMI
I BALANS

Attraktiv arbetsgivare

TILLSAMMANS KLARADE VI DET!

Efter fem år är över 500 badrum renoverade på Husby Backe och Kullborg. Efter många år av hårt arbete är det viktigt att fira och visa uppskattning till alla på vår arbetsplats. Vi firade stort med god mat och tårta samt berättade om hela resan med dess utmaningar som Corona, konkurs, ohyra, evakueringar mm.

Löpande arbetar vi för att säkerställa en god arbetsmiljö. Genom att utveckla gemenskapen, delaktigheten och engagemanget och ge möjlighet för alla kunna påverka sin arbetsmiljö. I vår förslagslåda uppmanas alla att fortsätta skicka in förbättrings- och utvecklingsförslag.

Genom regelbundna kortare informationsmöten blir alla mer delaktiga i företaget. För ökad gemenskap har vi aktiviteter tillsammans, både på och utanför arbetstid. Ramunderstaden tror att rörelse och motion är viktigt för att hålla sig frisk och må bra. Under 2025 har alla medarbetare erbjudits att prova på Fitcamp samt utegym vid SOK-stugan med promenad/jogging på arbetstid.

Indikatorer för bedömning om vi uppfyller målet

- NMI (nöjdmedarbetarindex) undersökning
- Sjukfrånvaro, korttid
- Nyttjad friskvårdspeng
- Genomförd kompetensutveckling

Utfall på årets NMI mätningen är i snitt fantastiska 8,28 på en skala 1 - 10. Alla medarbetarnas har deltagit eller erbjudits någon form av kompetensutveckling under året samt att korttidssjukfrånvaron ligger på 2,17%. Friskvårdspengen har nyttjats av 77% av medarbetarna.



Firande att 500 badrumsrenoveringar är klara

Värna miljö och bidra till hållbar utveckling **NYA BOENDEN**

Under 2025 har vi handlat upp ett nytt Särskilt boende som kommer att ligga på Älgstigen. Ett stort boende på 7 500 kvm med förutom 66 mindre lägenheter även rymmer gemensamhetslokaler, personalutrymmen, tillagningskök, reservkraft och atriumgårdar som kommunen kommer att hyra av oss.

Produktion pågår av ett nytt LSS-boende på Höjdgatan med sex lägenheter, gemensamhetslokaler och personalutrymmen. Projektet följer planen med inflytt sommaren 2026.

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

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

Indikatorer för bedömning om vi uppfyller målet

- Minskad elförbrukning kWh/kvm
- Minskad vattenförbrukning m³/kvm
- Grön el
- Byggrätter för kommande nyproduktion
- Miljöklassade fordon
- Återbruk av material

Förbrukning av el och fjärrvärme har minskat i jämförelse med tidigare år. Vattenförbrukningen har minskat och en av anledningarna är att vi i våra badrumsrenoveringar tar bort badkar och ersätter med dusch. Vi har under året haft fortsatt problem med vattenläckor i vvc ledningar på Alboga som vi planerar att åtgärda under 2026.

Vi köper endast grön el. Totalt har vi en byggportfölj med 170 byggrätter plus det kommande boende på Älgstigen (SÄBO) med 66 mindre lägenheter. Vi arbetar löpande med återbruk av material och våra medarbetare är oerhört kompetenta och reparerar i stället för att byta ut till nytt. Vi byter löpande ut till miljöklassade fordon.

Ekonomi i balans

FULLT UTHYRT - INGA VAKANSER

Vakanserna ökar hos våra kollegor runt om i landet men vi är förskonade och har glädjande allt lägenheter uthyrda. Vi arbetar med att ha så få tomhyror som möjligt vilket innebär att vi gör de flesta renoveringar under tiden hyresgästerna bor hos oss. Under året har vi haft några tomhyror av olika anledningar som tex stora renoveringar och vattenläckor men de är fortsatt på en låg nivå.

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 2025 har en extern värdering gjorts av Forum Fastighetsekonomi.

Indikatorer för bedömning av om vi uppfyller målet

- Direktavkastning
- Soliditet
- Lågt antal tom hyror

Vi har en bra direktavkastning på 3,66%, och ett snitt för fyraårsperioden på 3,3%. Soliditeten ligger på 19,8% och vi har ett lågt antal tomhyror.



En av Ramunderstadens två elcyklar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Ramunderstaden AB är Söderköpings kommun helägda 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. För ökad trygghet i våra bostadsområden arbetar vi nära polisen och går regelbundet trygghetsvandringar med Hyresgästföreningen samt har ett bra och nära samarbete med kommunens avdelningar. Ramunderstaden arbetar med boinflytande på flera olika sätt, bland annat genom bomöten och möten med boinflytandekommitté samt genom den stora hyresgästenkäten som skickas ut vartannat år.

FASTIGHETER

Ramunderstaden AB äger och förvaltar vid räkenskapsårets slut 921 (921) lägenheter om 65 890 (65 890) kvadratmeter och 40 (31) lokaler om 8 093 (8 024) kvadratmeter. Vid årsskiftet var 2 (0) bostäder lediga för uthyrning. Kostnaden för det totala hyres- och lokalbortfallet under året var 0,8 (0,4) miljoner kronor.

Under 2025 utförde vi renovering på totalt 71,4 miljoner kronor varav 51,7 miljoner kronor aktiverades till byggnader. Exempel på större åtgärder är bad- och stamrenoveringar på Hjorten 1 - 4 och Enen 1 - 4.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 112,4 (106,9) miljoner kronor och årets resultat 5,7 (3,0) miljoner kronor. Reparationsarbeten och underhållskostnader i våra

fastigheter uppgår till 23,3 (27,5) miljoner kronor. Under 2025 har renovering av badrum och stammar fortsatt på Kullborg och Husby backe. Renoveringarna påbörjades 2020 och under hösten 2025 blev samtliga badrum, över 500 färdigrenoverade. Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 2,2 procent under en fyraårsperiod på våra fastigheter. Direktavkastningen för 2025 uppgår till 3,66 (3,19) procent och för fyraårsperioden är genomsnittet 3,3 procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 19,8 (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)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	112 433	106 924	98 709	92 878	89 044
Resultat efter finansiella kostnader	7 316	1 468	2 045	6 879	3 761
Balansomslutning	680 799	625 079	625 041	613 131	605 901
Antal årsarbetare	13	14	14	14	15
Avkastning på eget kapital	5,3	1,1	1,6	5,4	3,0
Soliditet i %	19,8	20,9	20,9	20,8	20,5
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 297 580	1 186 374	1 200 600	1 068 416	940 485

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL (KR)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	3 858 747	109 053 722	121 912 469
Utdelning			-283 500	-283 500
Årets resultat			5 651 719	5 651 719
Belopp vid årets utgång	9 000 000	3 858 747	114 421 941	127 280 688

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat vinstmedel från föregående år	108 770 221
Årets resultat	5 651 719
	114 421 941
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	114 421 941

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, krig samt 100-års regn 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.

Bolaget har en pågående tvist med byggföretaget Sefab AB som pågått under flera år gällande ej åtgärdade besiktningsanmärkningar. Under 2025 gick Sefab i konkurs och vi har ställt våra krav vidare till konkursförvaltaren. Vår förhoppning står till ersättning från vår rättsskydds försäkring där vi tidigare erhållit ersättning i liknande fall. Ledningen i bolaget liksom vår advokat tror inte att vi kommer erhålla någon ersättning från konkursboet tillika inte heller behöva betala några innehållna medel till Sefab. Sefab hade i uppdrag att riva befintliga förråd och bygga upp nya förråd på Hjorten 1 - 4 (Husby Backe).

Under senhösten 2025 kom det till vår kännedom att vissa tak på Husby Backe har problem med inträngande vatten. För över fem år sedan lade entreprenören, Fobta AB nya tak. Vi har under året uppmärksammat brister i utförandet. Fobta AB gick i konkurs för flera år sedan. Skadorna har lagats akut men en fortsatt undersökning behöver göras för att få en uppfattning över omfattning av skadorna. Skadorna har anmälts till flera olika försäkringar.

MARKNAD OCH HYROR

Befolkningen i kommunen fortsätter att minska och ligger i december på 14 738 invånare. Befolkning var som högst uppe på 14 900 invånare år 2022 och har därefter minskat. Bolaget har fortsatt stor efterfrågan på bostäder men många av våra kollegor runt om i Sverige har höga vakanser vilket är oroande. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,6 (99,9) procent. Omflyttningen ligger på 19,5 (20,2) procent.

Hyreshöjningen för 2025, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen i snitt 4,5 (5,3) procent för bostäder i vårt äldre bestånd. Hyreshöjningen för bostäder med presumtionshyror blev 2,63 (3,23) procent.

Vi blir allt äldre och fler boenden behövs för äldre i kommunen. Under 2025 köptes mark av kommunen för att kunna uppföra ett nytt Särskilt boende på Älgstigen. Upphandlingen är genomförd och har överprövats av Förvaltningsrätten som glädjande beslutade till vår fördel. Även bygglov har överklagats av grannar och ligger för beslut hos Länsstyrelsen. Planen var från början att det nya boendet skulle stå färdigt 2028 men kommer förhoppningsvis efter omständigheterna att vara klart 2029. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med kommunen. Fokus kommer ligga på detta boende vilket innebär att övrig nyproduktion inte kommer att prioriteras de närmaste åren.

Under 2025 blev badrumsrenoveringarna klara i de två största bostadsområdena, Kullborg (Enen1-4) och Husby backe (Hjorten1-4), där totalt över 500 lägenheter omfattats. Åtgärderna som genomförts innebär standardhöjningar för våra hyresgäster. Hyran är höjd med cirka 1 000 kronor i månaden för åtgärderna.

För att säkerställa bygggrätter för framtida nyproduktion har bolaget drivit en exploatörsdriven detaljplan på Hjorten 1-4 (Husby backe) tillsammans med Söderköpings kommun. Den har pågått sedan 2021 och vann laga kraft under 2025 och ger cirka 120 bygggrätter. Sedan tidigare har vi även en detaljplan på Hjorten 3 med ca 50 bygggrätter.

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. Förvaltningsavdelningen arbetar miljömässigt och är oerhört duktiga på att reparera saker och inte bara byta ut till nya. De reparerar bland annat wcstolar och köksfläcktar, byter värmeelement i ugnar, tvättmaskiner och torktumlare samt byter termostater/givare i kylar och frysar. I Affärsplanen har bolaget ett fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen ska följas upp och omarbetas om så erfordras. Bolaget 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 13 (14) som fördelas på 6 kvinnor och 7 män. Medelåldern är 52 (53) år för män och 49 (48) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron ligger på 3,4 (1,7) procent. Korttidsfrånvaron ligger på 2,2 (1,7) procent och långtidsjukskrivna på 1,2 (0) procent. Långtidsfrånvaron avser en ej arbetsrelaterad sjukdom.

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 8,28 på en 10-gradig skala.

FRAMTIDEN

Fokus de närmaste åren är att uppföra ett nytt Särskilt boende på Älgstigen. Ett oerhört stort projekt på totalt 7 500 kvm med 66 lägenheter, gemensamhetslokaler, personalutrymmen, tillagningskök, reservkraft, reservvatten och atriumgårdar.

När det gäller renoveringar framåt har vi publicerat upphandling för utbyte av vvc-ledningar på Fjärden 7 (Alboga) samt tagit fram underlag för en upphandling på ett nytt värmesystem på Hjorten (Husby Backe).

Nyproduktion av ett nytt LSS-boende med sex lägenheter pågår på Höjdgatan med inflyttning sommaren 2026. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med kommunen.

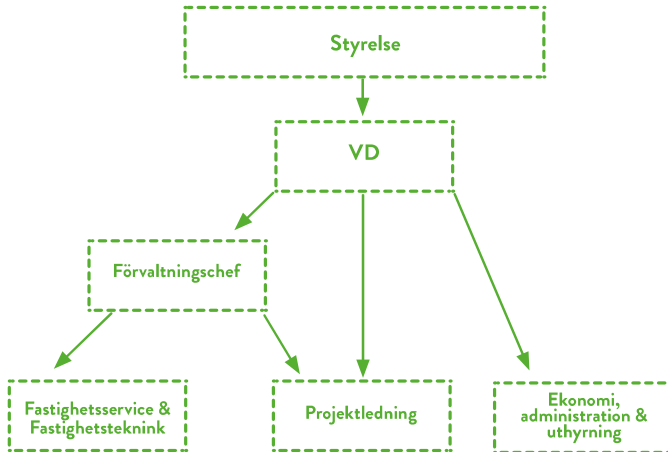
Enligt vår Affärsplan ska vi arbeta för en portfölj med byggrätter för att säkra framtida nyproduktion. Vi har totalt 170 byggrätter i detaljplaner på Hjorten 1 och 3 (Husby Backe). Vi har även ansökt om planändring på Enen 1 - 5 (Kullborg) samt Åldermannen 1 (Birkagården) där vi önskar förträningar och möjlighet till utökade byggrätter. En ansökan om planändring är också inskickad på Muraren 2 och Söderköping 3:42 (Margaretagatan 23 och 25). En plan att möjliggöra bostäder mellan Margaretagatan och Erik Dahlbergsgatan när E22:an dras om.

Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag. De tidigare stora genomförda renoveringarna på Kullborg och Husby backe med bland annat stammar och badrum samt de två nyproduktionsprojekten, LSS och SÄBO, kommer att påverka bolagets soliditet negativt de närmaste åren.

ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2025 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

FAKTOR	FÖRÄNDRING	TKR
Hysesförändring bostäder	+1%	945
Antal vakanta bostäder	+10 lgh	1026
Ränteförändring fastighetslån	+1%	695
Taxebundna kostnader	+1%	213

Verkställande direktör Caroline Ring



RESULTATRÄKNING

KR	NOT	2025	2024
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3,4	108 968 490	102 601 845
Övriga förvaltningsintäkter	5	3 464 311	4 322 362
Summa nettoomsättning		112 432 801	106 924 207
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-43 790 278	-45 194 866
Underhåll	9	-19 657 918	-22 440 665
Fastighetsskatt		-1 512 981	-1 531 417
Driftnetto		47 471 625	37 757 259
Avskrivningar	10	-21 425 860	-19 463 886
Övriga rörelseposter	11	-16 959	7 225
BRUTTORESULTAT		26 028 806	18 300 598
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6,12	-4 146 575	-3 891 676
RÖRELSERESULTAT		21 882 232	14 408 922
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	308 931	830 112
Finansiella kostnader	14	-14 875 334	-13 771 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		7 315 829	1 467 634
Bokslutsdispositioner	15	2 000 000	2 900 000
Skatt	16	-3 664 110	-1 377 402
ÅRETS VINST		5 651 719	2 990 232

BALANSRÄKNING

KR	NOT	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	643 400 385	594 924 294
Inventarier och maskiner	18	541 227	772 629
Pågående nyanläggningar	19	25 679 742	9 438 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Långfristiga fordringar	21	265 403	374 661
		669 926 757	605 550 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		359 352	412 815
Fordringar Söderköpings kommun	22	1 460 605	2 774 129
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	23	6 493 849	12 051 851
Skattefordran		520 033	1 273 555
Övriga fordringar		195 959	338 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 842 568	2 678 662
Kassa och bank		0	0
		10 872 366	19 529 262
SUMMA TILLGÅNGAR		680 799 123	625 079 392
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		108 770 221	106 063 490
Årets resultat		5 651 719	2 990 232
		114 421 941	109 053 722
Summa eget kapital		127 280 688	121 912 469
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	26	1 000 000	3 000 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	8 338 191
		9 338 191	11 338 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	27	14 237 316	10 345 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	363 500 000	320 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	144 500 000	129 500 000
Leverantörsskulder		5 156 233	14 197 397
Skulder Söderköpings kommun	29	5 618 718	6 177 349
Övriga kortfristiga skulder		333 208	459 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	10 834 769	11 148 417
		166 442 928	161 482 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		680 799 123	625 079 392

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		21 882 232	14 408 922
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	21 408 901	19 471 111
Erhållen ränta		308 931	830 112
Erlagd ränta		-14 875 334	-13 771 401
Betald inkomstskatt		980 981	-333 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 705 711	20 605 697
Förändring av fordringar		7 675 915	20 198 125
Förändring av kortfristiga skulder		-10 016 431	-968 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 365 195	39 834 822
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17, 18, 19	-85 935 704	-39 608 054
Avyttring inventarier		244 750	196 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 690 953	-39 411 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återbetalning lån/uptagna lån		58 500 000	0
Utbetald utdelning		-283 500	-313 200
Ökning/Minskning av långfristiga fordringar		109 258	-109 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		58 325 758	-423 177
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
	32		
Likvida medel på underkonto i Swedbank		6 493 849	12 051 851
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		41 493 849	47 051 851

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 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, varannat år av ett externt värderingsföretag och varannat år internt. Årets värdering har utförts av ett externt värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi. 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 2025 har värderingen genomförts av ett externt värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi. Fastighetsvärderingen har inte medfört några upp- eller nedskrivningar under 2025. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 298 (1 186) mkr. 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 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 NEDSKRIVINGSBEHOV 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

	2025	2024
Bostäder brutto	94 464 873	88 788 390
Outhyrt	-347 647	-101 447
Hyresrabatter mm	-12 794	-13 453
Summa bostäder	94 104 432	88 673 490
Lokaler brutto	9 996 355	9 400 363
Outhyrt	-453 206	-334 389
Hyresrabatter mm	0	0
Summa lokaler	9 543 149	9 065 974
Övrigt	5 320 909	4 862 382
Summa hyresintäkter	108 968 490	102 601 845

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.

	2025	2024
Inom ett år	10 357 918	9 948 046
Mellan ett och fem år	7 059 742	15 507 496
Över 5 år	10 826 675	12 552 413
	28 244 336	38 007 955

89,9 procent (90,2) av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder med tillhörande källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 27 351 125 (24 330 982) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 35 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2025	2024
Försäljning av tjänster, material mm	394 197	341 764
Aktiverat arbete	755 700	1 219 988
Återvunna kundförluster	23 695	16 890
Övriga sidointäkter	2 290 719	2 743 721
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 464 311	4 322 362

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Medeltalet anställda	13	14
varav kvinnor	6	6
varav män	7	8
Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	3,4%	1,7%
varav kvinnor	1,4%	0,4%
varav män	4,9%	2,6%
varav anställda 29 år och yngre	0,0%	0,0%
varav anställda mellan 30 - 49 år	3,4%	1,1%
varav anställda 50 år eller äldre	3,4%	1,9%
Korttidsfrånvaro	2,2%	1,7%
Långtidsjukfrånvaro > 60 dgr	1,2%	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	-1 380 862	-1 341 916
-Sociala kostnader	-733 765	-717 465
-varav pensionskostnad	-397 701	-393 372
Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-6 267 482	-6 437 267
-Sociala kostnader	-3 729 600	-4 020 797
-varav pensionskostnad	-642 963	-652 274
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 1 105 511 (1 072 528) kr. Enligt anställningsavtal med bolagets VD gäller 6 månaders uppsägningstid från VD:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har erkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Kostnader för styrelse, VD och del av economichef redovisas under posten central administration och försäljningskostnader.

NOT 7 DRIFTKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-10 373 338	-11 578 743
Reparationer	-3 648 472	-5 038 236
Vatten	-6 779 413	-5 919 541
Fastighetsel	-3 062 012	-3 583 276
Uppvärmning	-9 472 479	-9 295 860
Sophämtning	-1 977 068	-1 988 224
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-8 477 495	-7 790 987
Summa driftkostnader	-43 790 278	-45 194 866

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2025	2024
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	53 727	54 702
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	46 255	46 255
mellan ett och fem år	56 520	90 432

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2025	2024
Lägenhetsunderhåll	-18 250 590	-21 885 142
Lokalunderhåll	-479 209	-301 232
Fastighetsunderhåll	-928 118	-254 291
Summa underhållskostnader	-19 657 918	-22 440 665

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Byggnader och markanläggningar	-21 177 819	-19 157 481
Inventarier och maskiner	-248 041	-306 405
Summa planerade avskrivningar	-21 425 860	-19 463 886

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

	2025	2024
Vinst avyttring maskiner/inventarier	7 000	7 225
Utrangering, utbytt komponent	-23 959	
Summa övriga rörelseposter	-16 959	7 225

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-124 807	-120 112
Lekmannarevision	-123 500	-123 500
Skatte- och momsrådgivning	0	-44 090
Summa ersättning till revisorerna	-248 307	-287 702

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2025	2024
Ränteintäkter	308 931	830 112
Summa finansiella intäkter	308 931	830 112

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2025	2024
Räntekostnader på fastighetslån	-11 979 614	-11 208 902
Övriga finansiella kostnader	-2 895 720	-2 562 498
Summa finansiella kostnader	-14 875 334	-13 771 401

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2025-12-31: 2,1 år (2024-12-31: 2,2 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Förändring av periodiseringsfond	2 000 000	2 900 000
Summa bokslutsdispositioner	2 000 000	2 900 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-809 874	-146 892
Uppskjuten skatt	-2 854 236	-1 230 510
	-3 664 110	-1 377 402
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	9 315 829	4 367 634
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-1 919 061	-899 733
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	-911 392	-721 079
Ej skattepliktiga intäkter	4 810	5 408
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-809 874	-146 892
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	-28 593	-91 173
Skatteeffekt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	0	476 067
Redovisad skatt	-3 664 110	-1 377 402

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	885 677 130	853 595 638
Nyanskaffningar under året	16 420 200	0
Årets utrangeringar	-252 969	0
Omfört från pågående nyanläggningar	53 257 669	32 081 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	955 102 030	885 677 130
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-290 752 836	-271 595 355
Årets avskrivning enligt plan	-21 177 819	-19 157 481
Utrangering	229 010	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311 701 645	-290 752 836
Redovisat värde vid årets slut	643 400 385	594 924 294
Taxeringsvärden		
Byggnader	804 365 000	713 721 000
Mark	218 944 000	188 706 000
Summa taxeringsvärden	1 023 309 000	902 427 000
Bedömt marknadsvärde	1 297 580 000	1 186 374 000
År 2025 gjordes en extern värdering av Forum Fastighetsekonomi.		

NOT 18 INVENTARIER OCH MASKINER

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 936 488	4 841 067
Försäljningar/Utrangeringar	-15 750	-196 409
Nyanskaffningar under året	16 639	291 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 937 377	4 936 488
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 163 859	-4 053 863
Försäljningar/Utrangeringar	15 750	196 409
Årets avskrivning enligt plan	-248 041	-306 405
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 396 150	-4 163 859
Redovisat värde vid årets slut	541 227	772 629

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	9 438 546	2 221 292
Under året nedlagda kostnader	69 498 865	39 298 746
Omfört till Byggnader och Mark	-53 257 669	-32 081 492
Redovisat värde vid årets slut	25 679 742	9 438 546

NOT 20 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025	2024
Andel i Husbyggnadsvaror, 4 andelar	40 000	40 000
	40 000	40 000

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025	2024
Husbyggnadsvaror, innestående återbäringsmedel	265 403	374 661
	265 403	374 661

NOT 22 FORDRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2025	2024
Kundfordringar	462 358	1 613 360
Hyresfordringar	998 247	1 160 769
	1 460 605	2 774 129

NOT 23 FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2025	2024
Fordran avser behållning på koncernkonto kr 6 493 849 (12 051 851) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	6 493 849	12 051 851

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025	2024
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	884 738	897 568
Vitec Förvaltningssystem	232 340	237 989
Serviceavtal Electrolux Laundry System	579 083	772 115
Länsförsäkringar, försäkringsärenden, brand	0	488 618
Övriga poster	146 407	282 372
	1 842 568	2 678 662

NOT 25 AKTIEKAPITAL

	2025	2024
Antal aktier	9 000	9 000
Kvotvärde	1 000	1 000
Aktiekapital	9 000 000	9 000 000

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond tax 2020	0	2 000 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2021	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	3 000 000

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

	2025	2024
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	14 277 301	10 821 814
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	-39 985	-476 067
Summa uppskjuten skatteskuld	14 237 316	10 345 747

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2025	2024
Förfallotid inom 1 år	144 500 000	129 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	363 500 000	296 500 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	0	23 500 000
	508 000 000	449 500 000

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.

NOT 29 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2025	2024
Hyror 1:a kvartal 2026	2 722 434	3 614 553
Leverantörsskulder	684	646
Kredit/Borgens avgift	2 895 600	2 562 150
	5 618 718	6 177 349

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	500 868	522 397
Upplupna räntekostnader	1 430 830	1 277 177
Förutbetalda hyresintäkter	8 311 256	8 230 877
Övriga poster	591 815	1 117 966
	10 834 769	11 148 417

NOT 31 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2025	2024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	21 425 860	19 463 886
Reavinst/rea förlust	-16 959	7 225
	21 408 901	19 471 111

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	2025	2024
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	0	0
Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 23	0	0

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2025	2024
Garantiförbindelse Fastigo	146 667	152 781
Summa eventualförpliktelser	146 667	152 781

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets utgång.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	108 770 221
Årets resultat	5 651 719

114 421 941

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning **114 421 941**

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Årsredovisning beslutades 12 mars 2026

Söderköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tuula Ravander
Ordförande

Börje Natanaelsson
Ledamot

Bengt-Ove Karlsson
Ledamot

Gert Carlsson
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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnnerth
Auktoriserad revisor



UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2025-12-31

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			8	8	
22,23	Blå Porten- Trygghetsboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 559	43	7	31	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						
22 511 485	1 440	501	10	1 048	71	105	60	30	
		137	2						
11 031 546	1 294	277	4			71	4		47
		384	1						
		444	3						
6 306 293	1 684			20	4	27	27		
		400	2						
31 101 617	1 350	513	7	70	18	183	14	108	
2 319 205	1 685					6	12	5	
3 655 239	1 428					2	11		
772 296	1 435	1 099	3						
		2 495	3						
		676	3						
11 712 690	1 801								36
3 263 565	1 799								10
1 806 440	1 364	902	1			44		12	
982 757	1 184					16			
95 463 133	1 449	8 093	40	1 138	93	454	128	155	93



Ramunderstaden

BO DÄR DU VILL LEVA