

ÅRSREDOVISNING

2022

356450

Styrelsemöte 2023-02-28
§ 6 a Bilaga 3



 **Ramunderstaden**
BO DÄR DU VILL LEVA

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

U. Gahrn

OK
Boke

INFLYTTNING I 24 NYPRODUCERADE LÄGENHETER

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

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

2022 var det inflyttning i 24 nyproducerade lägenheter i centrala Söderköping, på Södra Eriksvik. Alla lägenheter var uthyrda på inflyttningsdagen.

Ramunderstaden har som ambition att producera i snitt 20 lägenheter per år.

Kommande inplanerad nyproduktion pausades under 2022 på grund av rådande världsläge med höga materialpriser och materialbrist och vi hoppas att kunna återuppta nästa nyproduktion under 2023.

För att säkerställa byggbar mark i framtida nyproduktioner tecknades ett plankostnadsavtal med kommunen under 2021. Under 2022 har detta arbete fortsatt och planen beräknas ge cirka 120 byggrätter genom förtätning på Hjorten 1. Planen är tänkt att vara klar första kvartalet 2024.

Renoveringar pågår på Kullborg och Husby Backe, våra två största bostadsområden med över 500 lägenheter. Projektet startade 2020 efter styrelsebeslut att avsätta 235 miljoner kronor fram till och med 2024. Beroende på omfattningen av de olika åtgärderna genomförs renoveringen på Husby Backe med kvarboende hyresgäster medan renoveringen på Kullborg innebär evakueringsboende. Denna stora satsning på Kullborg och Husby Backe får till följd att övriga fastigheter inte kan prioriteras annat än med mindre underhållsåtgärder och akuta problem.

RAMUNDERSTADENS HISTORIA

1958 Allmännyttiga stiftelsen Ramunderstaden bildas av Söderköpings kommun.

1992 Stiftelsen ombildas till Ramunderstaden AB.

1993 Ramunderstaden övertar förvaltningen av Söderköpings kommuns fastigheter.

2001 Kommunens tekniska nämnd upphör. I samband med det överförs tekniska förvaltningens avdelningar gatu/park, idrott/fritid och lokalvård till Ramunderstaden.

2006 Avdelningarna gatu/park och idrott/fritid flyttas tillbaka till kommunen. Lokalvården stannar kvar hos Ramunderstaden.

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

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

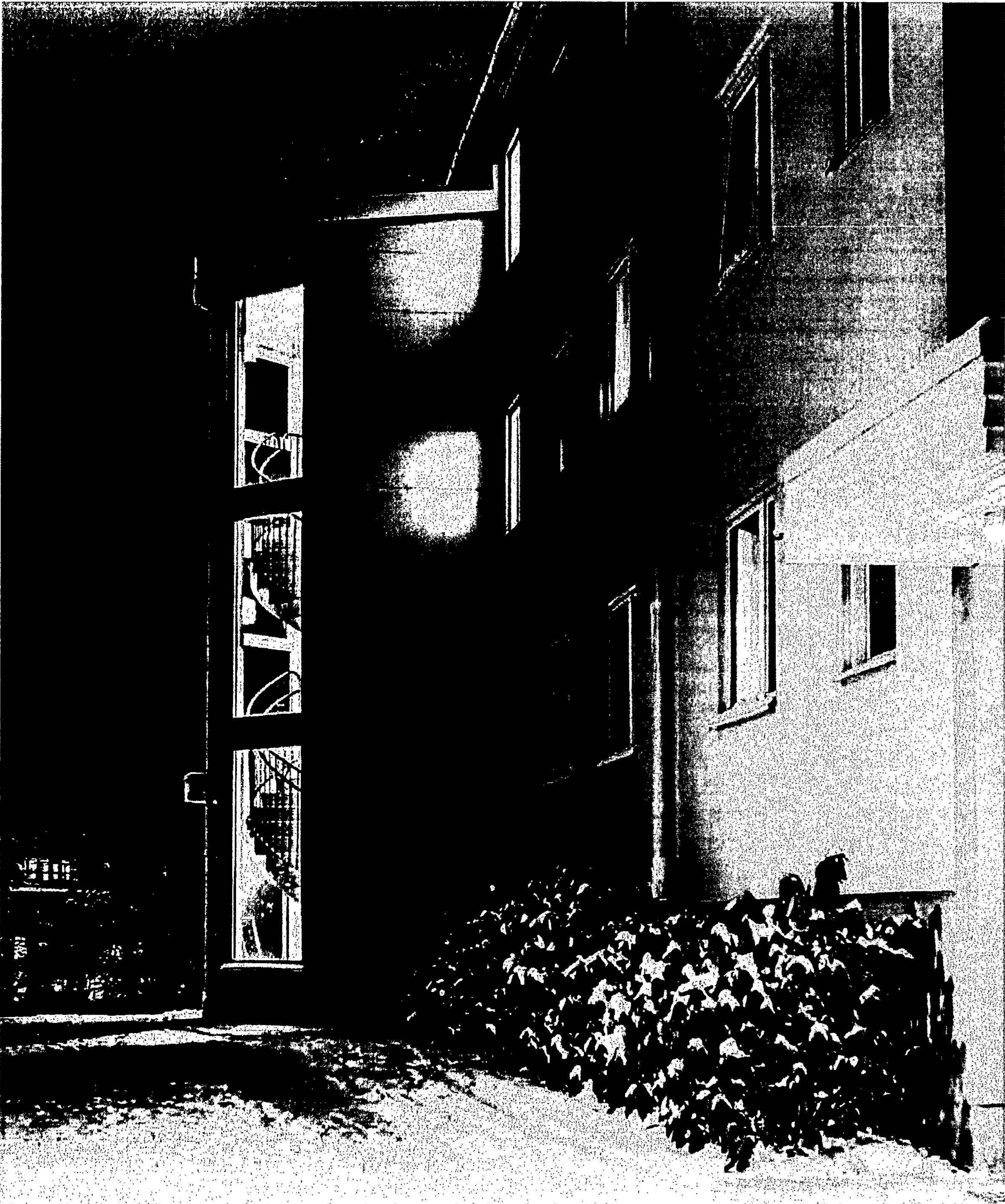
INNEHÅLL

AFFÄRSPLANENS MÅL	04-05	STYRELSENS UNDERSKRIFTER	21
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	06-08	REVISIONSBERÄTTELSE	22-24
RESULTATRÄKNING	09	GRANSKNINGSRAPPORT	25
BALANSRÄKNING	10	UTHYRNINGSBARA OBJEKT	26-27
KASSAFLÖDESANALYS	11		
NOTER	12-20		

Fotokopians överensstämmeles
med originalet intygas:

U. Gust

CP
Bok



Kullborg renoveringar av badrum,
ventilation, stammar och värmesystem.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

U. Gahrn

*af en
B-06*

FANTASTISKT RESULTAT AV VÅR ENKÄT MEDARBETARNA ALLT NÖJDARE FÖR VARJE ÅR

AFFÄRSPLANEN

Ramunderstaden har under 2022 arbetat för att nå de mål som finns formulerade i affärsplanen för 2022 – 2025. Totalt handlar det om fem mätbara mål inom fyra fokusområden:

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

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

Fastighetsförvaltning

FÖRBÄTTRINGAR GER RESULTAT

Målet inom fastighetsförvaltning är ett serviceindex på 84 procent 2024. Med ett utfall under 2022 på 80,9 procent har bolaget en bit kvar till målet. Serviceindex mäts genom en kundundersökning hos hyresgästerna. Vartannat år får hyresgäster i varannan lägenhet en enkät med frågor om hur de upplever Ramunderstaden. Mätningen gjordes under våren 2022. Utfallet jämförs med utfallet i hela landet, där över 400 bostads- och fastighetsbolag med över 2 miljoner bostäder ingår.

I årets mätning ser vi en stor förbättring i våra miljörum och det är glädjande då årets fokus har varit just rent och snyggt. Vi har avsatt stora interna resurser till våra miljörum under 2022. Trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen har utförts för att se hur vi kan öka tryggheten med bland annat effektivare belysningspunkter. Upprensning och föryngring av växtlighet har utförts på Husby Backe. Coronarestriktioner har påverkat oss i viss grad när det gäller vår service, våra öppettider har begränsats och vi uppmanar till tidbokade besök för bättre service.

Efter att utfallet av enkäten presenterades, har vi arbetat med förbättringar. Hela personalstyrkan genomförde en workshop under november som resulterade i åtta åtgärder. En åtgärd var utbildning i service och bemötande som alla medarbetare genomförde under en heldag i december. Föreläsare var Jesper Low (genom Sveriges Allmännytt) som bjöd på en lärarik dag med många verktyg att använda i vårt dagliga arbete. Förtydligande av felanmälan på hemsidan är en annan åtgärd som genomförts under 2022.

Fortsatt problem med långa leveranstider på grund av materialbrist, gör att vi inte kan åtgärda fel och brister i lägenheterna som vi önskar.

Fyra bomöten har genomförts under hösten där vi lyssnat på våra hyresgäster samt informerat om vad som händer

i bolaget. Vid dessa möten har även Hyresgästföreningen varit inbjuden och deltagit med jurist och ärendehandläggare som informerat om rättigheter och skyldigheter i hyresrätten.

Nyproduktion

INFLYTTNING I 24 LÄGENHETER PÅ SÖDRA ERIKSVIK

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

Den 1 januari 2022 var det inflyttning i 24 nya lägenheter på Södra Eriksvik. Våra nyinflyttade hyresgäster kom från olika håll, fem från en annan kommun, sju från villa i kommunen, sex från lägenhet inom kommunen och sex från lägenhet inom Ramunderstaden.

Medarbetare

UTFALLET AV MEDARBETARENKÄTEN FORTSÄTTER ATT ÖKA

Målet när det gäller medarbetare är att säkerställa en god arbetsmiljö. För att få ett mätbart resultat genomförs en årlig medarbetarenkät. Målet är 7 på en skala från 1 till 10. Årets enkät gjordes i november och visar på att utfallet fortsätter att öka för varje år. Målet är uppfyllt med ett fantastiskt utfall på 8,5 (utfall 2021 var 7,6, utfall 2020 var 6,1) Det är oerhört glädjande att se att vårt arbete har gett resultat. Under 2022 har vi fortsatt vårt arbete som påbörjades under 2021 med att utveckla gemenskapen, delaktigheten och engagemanget på arbetsplatsen, med fokus på att medarbetare ska kunna påverka sin arbetsmiljö.

Våra inplanerade utbildningar har kunnat genomföras, bland annat anläggningsskötare.

Vår årliga tävling, Ramundermästaren genomfördes och årets vinnare av vandringspokalen blev vår förvaltningschef Jessica Ohlsson.

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

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

Ramunderstaden arbetar för en korttidsfrånvaro under

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

L. Gol

*JP OK
B&E*

2023050916457

3 procent. Utfallet för året är 3,7 procent.

Ramunderstaden följer Folkhälsomyndighetens riktlinjer och restriktioner, vilket fått till följd att medarbetarna uppmanats att stanna hemma även vid minsta tecken på sjukdom. Detta är en stor anledning till att korttidsfrånvaron under 3 procent inte nås.

Energi och miljö

VÅRA PÅGÅENDE RENOVERINGSPROJEKT PÅVERKAR VÅR ELFÖRBRUKNING NEGATIVT

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

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

I och med våra stora renoveringsprojekt där elen för etablering, evakuering och tillfällig byggström och uppvärmning belastar våra fastigheter, ser vi en kraftig ökning av vår elförbrukning. Jämfört med 2007 års förbrukning har vi trots detta minskat vår förbrukning med 16 %. Dessa renoveringar kommer att pågå ett antal år framöver och fortsatt påverka vår förbrukning. När projekten avslutas är det återigen möjligt att börja jämföra.

Vid renoveringarna på Kullborg och Husby Backe tas material tillvara för återbruk i andra fastigheter, exempelvis blandare, wc, badkar, handfat mm.

Under 2021 installerades bergvärme och solceller med batterifunktion på Aspgården i Östra Ryd. Under 2022 har arbetet fortsatt för att få en optimalt fungerande anläggning.

På Blå porten har energioptimerande åtgärder genomförts i samband med översyn av ventilationen.

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

Ekonomi

DIREKTAVKASTNINGEN FÖR 2022 ÄR 3,3 PROCENT

Enligt vårt ägardirektiv ska bolaget uppnå ett direktavkastningskrav på 3 procent under en fyraårsperiod. Direktavkastningen beräknas på vårt driftnetto i förhållande till marknadsvärdet på våra fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde för 2022 har tagits fram internt med hjälp av fastighetsvärderingssystemet Datscha.

Utfallet hamnar på 3,3 procent för 2022 och snittet för fyraårsperioden hamnar på 3,2 procent vilket innebär att målet är uppfyllt.

MÅLUPPFYLLELSE AV AFFÄRSPLANEN 2022 (-2025)

	UTFALL 2022	MÅL 2022	MÅL 2025
1 Fastighet			
1.1 Fastighetsförvaltning			
Serviceindex (mäts nästa gång under 2024)	80,9%		>84%
1.2 Nyproduktion			
Antal byggrätter	50	fler byggrätter	150-200 st
- Hjorten (vid Fastighetskontoret)	50		
2. Medarbetare			
Säkerställa god arbetsmiljö genom NMI	8,5	6,5	>7
3. Energi & Miljö			
30% lägre energiförbrukning 2030 räknat från 2007	16%		
4. Ekonomi			
Direktavkastning genomsnitt, egna fastigheter	3,3%	3%	3%

Grön ruta = uppfyllt mål

Fotokopiens överensstämmelse med originalet intygas

Y. Lofgren

af an
BOK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Ramunderstaden AB, org.nr. 556450-5898, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Ramunderstaden AB är ett av Söderköpings kommun helägt bolag.

(Siffror inom parentes avser föregående år).

DETTA ÄR RAMUNDERSTADEN

Ramunderstaden AB startade 1992, då den tidigare kommunala fastighetsstiftelsen ombildades till aktiebolag. I dag är Ramunderstaden ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Söderköpings kommun. Ägandet är fokuserat på bostäder, men i beståndet finns också ett fåtal kommersiella lokaler.

AFFÄRSIDÉ

Ramunderstaden ska skapa möjlighet till livskvalité för hyresgästen genom att utveckla 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 närhet och personlighet som ger hyresgästen trygghet i sitt boende.

ÅRETS RESULTAT

Omsättningen för räkenskapsåret är 92,9 (89) miljoner kronor och årets resultat 6,1 (4,9) miljoner kronor. Reparationsarbete och underhållskostnaderna på våra egna fastigheter uppgår till 21,8 (22,2) miljoner kronor. Under 2022 har ett antal utredningar avslutats och kostnadsförts vilket har belastat konsultkostnader under central administration.

Enligt vårt ägardirektiv har vi ett direktavkastningskrav som i genomsnitt ska uppgå till 3 procent under en fyraårsperiod på egna fastigheter. Direktavkastningen för 2022 uppgår till 3,3 (3,1) procent och för fyraårsperioden är genomsnittet 3,2 procent. Soliditeten i bolaget uppgår vid årsskiftet till 20,8 (20,5) procent.

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG (TKR)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	92 878	89 044	100 117	150 689	134 027
Resultat efter finansiella kostnader	6 879	3 761	7 203	8 964	9 277
Balansomslutning	613 131	605 901	544 408	559 004	538 441
Antal årsarbetare	14	15	15	47	51
Avkastning på eget kapital	5,4	3,0	5,9	7,7	8,5
Soliditet i %	20,8	20,5	22,3	20,7	20,2
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet	1 068 416	940 485	1 010 929	1 009 500	865 100

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 anförs i ABL 17 Kap. 3§, 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat vinstmedel från föregående år	93 055 302 kr
Årets resultat	6 087 710
99 143 012 kr	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	221 400 kr
Balanseras i ny räkning	98 921 612 kr

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets verksamhet exponeras för ett stort antal risker där till exempel anläggningsrisker, miljörisker, politiska risker, finansiella risker och operativa risker kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. På senare tid har även pandemier (som Corona/Covid-19) tillkommit som en risk som kan komma att påverka bolagets verksamhet och dess resultat.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett riskhanteringsarbete för olika delar inom bolaget. Till exempel i arbetet med våra stora renoveringsprojekt med ändrings- och tilläggsarbeten. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet. Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen ska säkerställa att bolagets långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

MARKNAD OCH HYROR

Kommunen växer och befolkningen har ökat med över 150 invånare under 2022 och ligger i december på 14 850 invånare. Efterfrågan på våra bostäder i det äldre beståndet är fortsatt stor. Intresse för nyproduktion finns men vi märkte i samband med uthyrningen av vår senaste nyproduktion att vi behöver fler intressenter på varje lägenhet innan kontrakt tecknades. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 (99,4) procent. Omflyttningen har ökat de senaste åren och ligger på 17,6 (15,5) procent. Hyreshöjningen för 2022, blev efter förhandling med Hyresgästföreningen i snitt 2,5 (1,5) procent.

Renoveringar pågår i våra två största bostadsområden, Kullborg och Husby Backe, och över 500 lägenheter berörs. Åtgärderna som genomförs innebär standardhöjningar för våra hyresgäster. Hyran kommer att höjas med cirka 1 000 kr/månad när alla åtgärder är genomförda.

I januari 2022 var det inflyttning i vårt senaste nyproduktionsprojekt. Ett trevåningshus med inredd vind med totalt 24 nya hyreslägenheter centralt på Södra Eriksvik. Alla lägenheter var uthyrda vid inflyttningen. Hyresgästerna kom från en annan kommun, från småhus, från lägenhet inom kommunen eller från en annan lägenhet inom Ramunderstaden.

Vår nästa tänkta nyproduktion, Svalan, Hjorten 3, vid vårt kontor på Husby Backe är pausad på grund av rådande världsläge. Omflyttning av 75 garage- och parkeringsplatser har genomförts för att möjliggöra för kommande nyproduktion.

MILJÖ

Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För Ramunderstaden som fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och betydelsefullt ansvar för bolagets ledning och styrelse, eftersom

kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare och tydligare. Vid planering av ny- och ombyggnationer samt vid de tillfällen installation av ny teknik övervägs, ska miljökonsekvenserna beaktas och utredas och utgöra en del av beslutsunderlaget. Ramunderstaden har i sin nya affärsplan ett fokusområde som ställer miljöfrågorna i centrum och där fastställda mål årligen ska följas upp och omarbetas om så erfordras. Åtgärder ska vidtas för att minska miljöpåverkan där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

MEDARBETARNA

Antalet anställda i bolaget omräknat till helårsanställda är 14 (15). Bolaget har en jämn fördelning mellan män och kvinnor, 7 kvinnor och 7 män. Den totala medelåldern är 51 (52) år för män och 49 (48) år för kvinnor. Den totala sjukfrånvaron har glädjande sjunkit till 3,42 (4,9) procent och andelen långtidssjukskrivna är 0 (1,3) procent.

Ramunderstadens framtid bygger på medarbetarnas engagemang för bolaget och präglas av tillit för individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av bolaget, är det viktigt att tillvarata medarbetarnas kunskaper och idéer. Samtliga medarbetare ska känna till Ramunderstadens affärsidé, mål och strategier samt verksamhetens inriktning.

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av bolaget och den enskilde medarbetaren. Vårt mål ska vara att kunna erbjuda alla anställda en god kunskapsutveckling, vilket i sin tur säkerställer en god utveckling av bolaget. Chefen ska planera och följa upp medarbetarnas utveckling i verksamheten. Detta sker genom planerings- och utvecklingssamtal med varje medarbetare och ska resultera i individuella utvecklingsplaner. För att kunna rekrytera och behålla välutbildad personal är det viktigt för Ramunderstaden att vara en attraktiv arbetsgivare på arbetsmarknaden. Rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av yrkeserfarenhet, teoretiska kunskaper och personlig förmåga. Bolaget ska uppmuntra medarbetare som vill utvecklas. Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet. Därför eftersträvas mångfald bland medarbetare vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas vid nyanställning av medarbetare. Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande bolag som Ramunderstaden, är de människor som arbetar i organisationen och därför är livsstil och hälsa prioriterade områden.

Varje medarbetare är oerhört viktig i vår organisation

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

U. Gahr

B-ble *af* *an*

och vi strävar efter att arbeta som ett gemensamt team. Det är glädjande att utfallet i årets NMI (Nöjd Medarbetarindex) har ökat markant från föregående år, från ett snitt på 7,6 till 8,5 på en 10-gradig skala..

FRAMTIDEN

Ramunderstaden har satt höga mål och sätter av stora pengar till fastighetsåtgärder främst i våra bostadsområden på Kullborg och Husby Backe. Under januari 2023 försattes vår entreprenör Melander Bygg AB i konkurs. Båda projekten har avbrutits. Detta påverkar i första steget 23 lägenheter som berörs direkt då de bor i evakueringsboende alternativt har dusch och toalett på gården. Nästa steg under 2023 är att Ramunderstaden måste handla upp entreprenaderna på nytt. Entreprenaden berör mer än 500 lägenheter och ungefär hälften har renoverats fram till 2022. Ramunderstaden är ett effektivt, starkt och välmående bolag. Dessa stora renoveringar kommer att påverka bolagets soliditet under ett antal år och konkursen kommer att innebära merarbete och merkostnader för företaget.

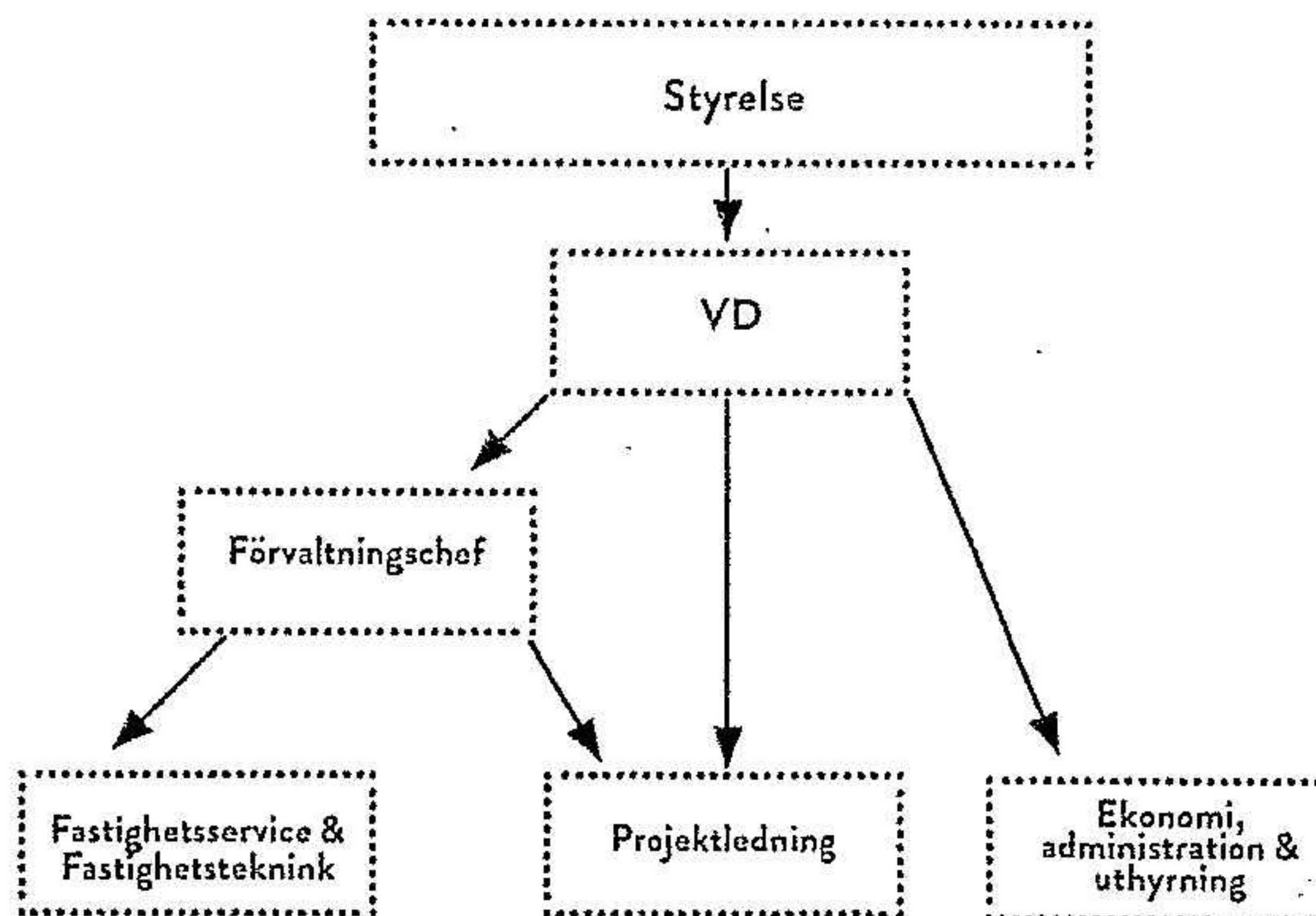
Under hösten 2022 har affärsplanen uppdaterats. Tidigare affärsplan ligger kvar med en förändring på direktavkastningskravet som vår ägare har sänkt från 3 procent till 2,2 procent. Planen omfattar fortsatt 4 fokusområden: fastighet, medarbetare, miljö och ekonomi med fem mätbara mål, två mål under fastighet, ett under medarbetare, ett under miljö och ett under ekonomi.

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

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

ORGANISATION - LEDNING

Vid utgången av 2022 har ledningsgruppen bestått av vd Caroline Ring och förvaltningschef Jessica Ohlsson. Vi jämför oss årligen med Sveriges Allmännyttas nyckeltal för övriga riket för att säkerställa att vi ligger i rätt nivå.



KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas hur resultatet för de närmaste åren kan påverkas av vissa faktorer. Påverkan är beräknad på årsbasis.

FAKTOR	FÖRÄNDRING	KKR
Hysesförändring bostäder	+1%	786
Antal vakanta bostäder	+10 lgh	839
Ränteförändring fastighetslån	+1%	545
Taxebundna kostnader	+1%	172

Verkställande direktör Caroline Ring



Alla medarbetare på Ramunderstaden.

Fotokopiens överensstämmelse med originalet intygas:

Y. Joh

RF
Bot
OM

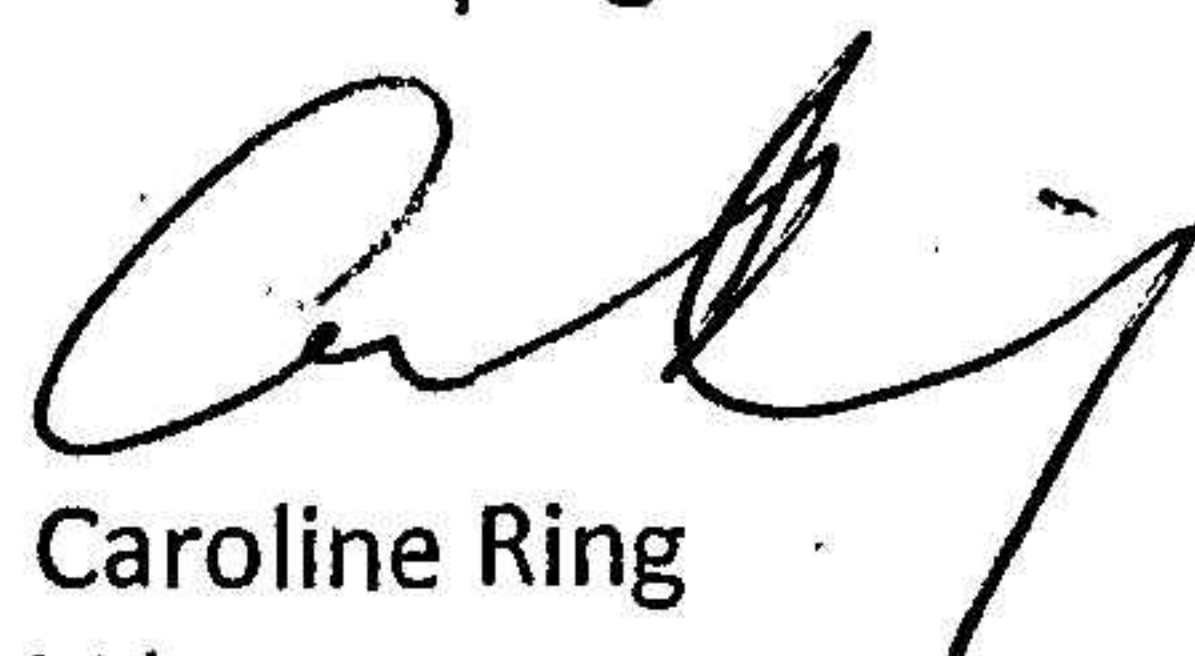
2023050916461

RESULTATRÄKNING

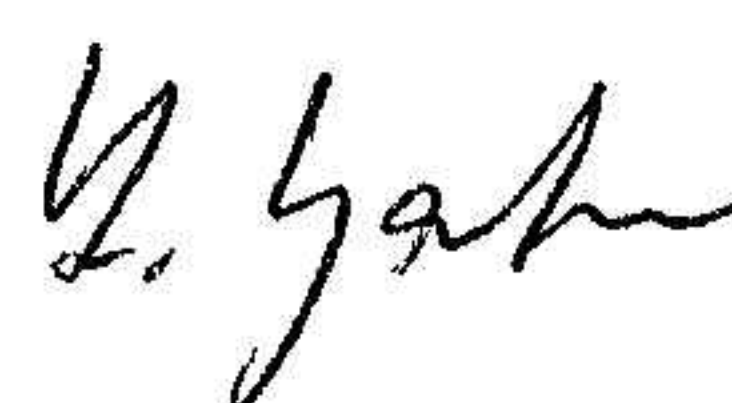
KR	NOT	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3,4	91 573 393	85 027 191
Övriga förvaltningsintäkter	5	1 304 792	4 017 109
Summa nettoomsättning		92 878 185	89 044 300
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	6,7,8	-40 653 121	-41 934 421
Underhåll	9	-15 811 634	-16 758 771
Fastighetsskatt		-1 451 005	-1 383 475
Driftnetto		34 962 426	28 967 633
Avskrivningar	10	-18 033 065	-15 674 887
Övriga rörelseintäkter	11	5 000	35 750
Utrangeringar			-287 201
BRUTTORESULTAT		16 934 361	13 041 295
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Administrations- och övriga kostnader	6,12	-4 360 685	-3 905 112
RÖRELSERESULTAT		12 573 676	9 136 183
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	13	224 288	15 160
Finansiella kostnader	14	-5 918 883	-5 390 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER		6 879 081	3 761 249
Bokslutsdispositioner	15	3 500 000	2 600 000
Skatt	16	-4 291 371	-1 463 082
ÅRETS VINST		6 087 710	4 898 167

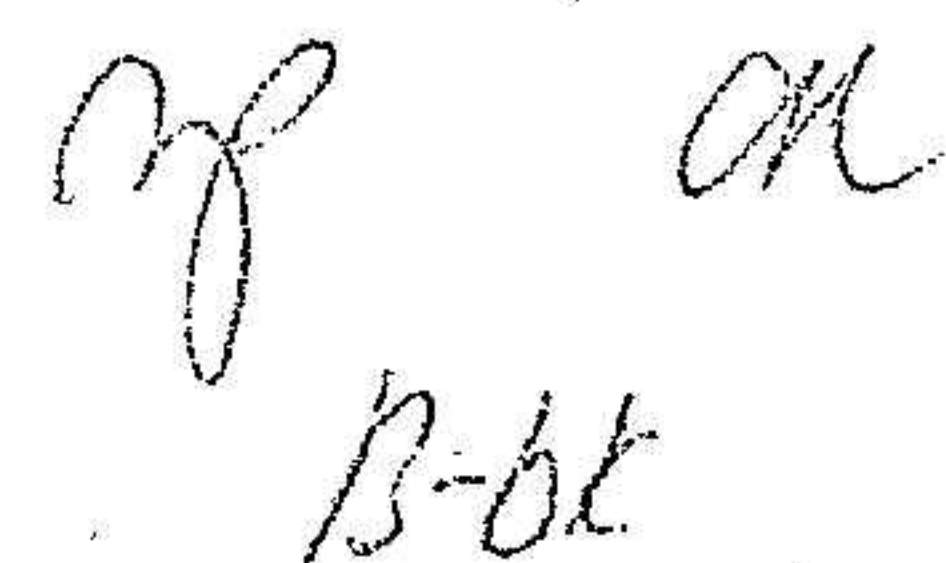
Undertecknad verkställande direktör i Ramunderstaden AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Söderköping 2023-05-05


Caroline Ring
Vd

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2023050916462

BALANSRÄKNING

KR	NOT	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	576 794 097	495 508 663
Inventarier och maskiner	18	993 227	1 671 213
Pågående nyanläggningar	19	1 083 680	61 027 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran		0	20 578
Långfristiga fordringar	21	208 998	175 123
		579 120 003	558 423 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar		44 516	58 552
Fordringar Söderköpings kommun	22	474 548	5 308 897
Fordringar Söderköpings kommun koncernkonto	23	29 545 423	38 130 308
Skattefordran		1 371 657	1 334 817
Övriga fordringar		237 033	614 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 334 587	2 009 076
Kassa och bank		2 924	1 704
		34 010 688	47 457 538
SUMMA TILLGÅNGAR		613 130 691	605 900 974
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		93 055 302	88 261 535
Årets resultat		6 087 710	4 898 167
		99 143 012	93 159 701
Summa eget kapital		112 001 759	106 018 448
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	26	11 400 000	14 900 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		8 338 191	338 191
		19 738 191	23 238 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	27	9 013 558	4 739 174
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	260 000 000	321 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	189 500 000	124 500 000
Leverantörsskulder		6 855 995	9 034 177
Skulder Söderköpings kommun*	29	5 803 659	7 883 586
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		123 803	390 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	10 093 726	8 597 158
		212 377 182	150 405 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		613 130 691	605 900 974

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

U. Gahr

B-ck

2023050916463

KASSAFLÖDESANALYS

KR	NOT	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		12 573 676	9 136 183
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	18 033 065	15 926 338
Erhållen ränta		224 288	15 160
Erlagd ränta		-5 918 883	-5 390 094
Betald inkomstskatt		-54 027	-1 346 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 858 119	18 341 473
Förändring varulager		0	48 307
Förändring av fordringar		13 484 907	-7 127 362
Förändring av kortfristiga skulder		-3 027 979	3 806 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 315 047	15 068 609
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17, 18, 19	-38 899 937	-69 220 774
Avyttring inventarier		219 084	200 000
Reaförlust		5 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 675 853	-69 020 774
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återbetalning lån/upptagna lån		3 500 000	54 000 000
Utbetald utdelning		-104 100	-83 700
Avyttring värdepapper		0	0
Köp av aktier och andelar		0	-30 320
Ökning/Minskning av långfristiga fordringar		-33 875	62 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 362 025	53 948 525
Årets kassaflöde		1 220	-3 640
Likvida medel vid årets början		1 704	5 344
Likvida medel vid årets slut	32	2 924	1 704
Likvida medel på underkonto i Swedbank		29 545 423	38 130 308
Outnyttjad checkkredit (Limit 35 milj)		35 000 000	35 000 000
Disponibla medel		64 548 347	73 132 012

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

L. Gahr

JP OR
BOK

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

REALISATIONSVINST RESPEKTIVE

REALISATIONSFÖRLUST

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

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

NYCKELTALSDEFINITION

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

Direktavkastning - Driftnetto/färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

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

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande grupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen:

Markanläggningar	20 år
Byggnader:	
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styr - och övervakning	15 år
Solceller/Bergvärme	20 år
Restpost	50 år
Byggnadsinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Värdering av bolagets fastigheter görs varje år, vartannat av externt värderingsföretag och vartannat år internt. 2022 gjordes en intern värdering. Bedömningen baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens värde.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, 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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa och utgör därmed förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet på bolagets fastigheter utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerat om så krävs, för eventuella avvikelser. Avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Vartannat år görs en värdering med hjälp av externa fastighetsvärderare och vartannat år görs värderingen internt.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygat

Y. Gaber

af AK
B-01c

2023050916465

För 2022 har den gjorts med hjälp av en webbaserad värderingstjänst som heter Dascha som tar hänsyn till väsentliga ömvärldsparametrar som prognostiserad inflation, ränta och vakans mm. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 068 mkr (940 mkr) och bygger på en bedömd direktavkastning som har ökat med cirka 0,3 procent från föregående år till 4,25%. Fastighetsvärderingen har inte medfört några upp- eller nedskrivningar under 2022. Det ökade marknadsvärdet kan till största delen förklaras av att på Södra Eriksvik har 24 lägenheter färdigställts under 2022. Samt att på våra största bostadsområden med över 500 lägenheter pågår renoveringar där badrum, stammar, ventilation och värmesystem byts vilket förlänger livslängd och värde. Vi har en låg vakans och fortsatt efterfrågan på våra bostäder. Ledningen anser att den genomförda värderingen visar på ett rimligt marknadsvärde.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

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

FORDRINGAR

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

SKATT

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

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som

medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

INKÖMSTSKATTER 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

	2022	2021
Bostäder brutto	78 616 304	72 980 466
Outhyrt	-276 253	-441 934
Hyresrabatter mm	-34 676	-25 008
Summa bostäder	78 305 375	72 513 524
Lokaler brutto	9 042 406	9 460 256
Outhyrt	-161 883	-407 154
Hyresrabatter mm	-292 122	-289 914
Summa lokaler	8 588 401	8 763 188
Övrigt	4 679 617	3 750 479
Summa hyresintäkter	91 573 393	85 027 191

Hyresintäkter för lokaler är främst äldreboende som blockhyrs av kommunen.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

U. Johansson

AK
13-02

NOT 4 OPERATIONELL LEASING

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

	2022	2021
Inom ett år	9 429 315	9 998 192
Mellan ett och fem år	20 843 333	11 177 345
Över 5 år	940 254	1 050 000

31 212 902	22 225 537
-------------------	-------------------

88,1 procent (89,1) av uthyrningen i bolaget avser uthyrning av bostäder med tillhörande källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 21 268 646 (20 494 412) kronor. Söderköpings kommun blockhyr 35 lägenheter på 2 kontrakt (ingår i bostäder)

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2022	2021
Försäljning av tjänster, material mm	109 942	262 274
Aktiverat arbete	382 616	2 134 250
Återvunna kundförluster	62 782	23 172
Övriga sidointäkter	749 452	1 597 413

Summa övriga förvaltningsintäkter	1 304 792	4 017 109
--	------------------	------------------

NOT 6 ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medeltalet anställda	14	15
varav kvinnor	7	7
varav män	7	8

Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid helår	3,4%	4,9%
varav kvinnor	3,2%	5,3%
varav män	3,6%	4,5%

varav anställda 29 år och yngre	0,0%	0,0%
varav anställda mellan 30 - 49 år	3,0%	1,7%
varav anställda 50 år eller äldre	3,8%	7,4%

Korttidsfrånvaro	3,4%	3,7%
Långtidssjukfrånvaro > 60 dgr	0,0%	1,3%
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	-1 297 492	-1 223 151
-Sociala kostnader	-628 171	-606 159
-varav pensionskostnad	-365 073	-368 811

Övriga anställda		
-Löner och ersättningar	-5 871 427	-6 818 520
-Sociala kostnader	-3 670 994	-4 219 173
-varav pensionskostnad	-569 624	-861 911

Summa	-11 468 085	-12 867 003
varav pensionskostnad	-934 697	-1 230 722

Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
---------------------------	-----	-----

Pensionsförmåner för VD består av permiebestämd tjänstepension som utgör 30% av bruttolön. VD's lön har under året uppgått till 1 019 240 (953 503) kr. Enligt anställningsavtal med bolaget VD gäller 6 månaders uppsägningstid från VD:s sida. Vid uppsägning från styrelsen har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Kostnader för styrelse, VD och del av ekonomichef redovisas under posten central administration och försäljningskostnader.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Y. Yahr

BJK

2023050916467

NOT 7 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsskötsel	-9 377 085	-9 075 956
Reparationer	-5 996 281	-5 480 332
Vatten	-4 833 990	-4 245 299
Fastighetsel	-2 238 853	-2 090 708
Uppvärmning	-8 045 565	-8 839 772
Sophämtning	-2 032 631	-1 900 627
Övr driftkostn inkl fastighetsanknuten adm	-8 128 713	-10 301 729
Summa driftkostnader	-40 653 120	-41 934 421

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2022	2021
Leasingavtal där bolaget är leasetagare		
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal för bilar och maskiner	44 286	57 260
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Avtalad framtida leasingavgift förfaller till betalning inom 1 år	43 279	45 155
mellan ett och fem år	7 737	41 015

NOT 9 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2022	2021
Lägenhetsunderhåll	-13 672 970	-11 111 447
Lokalunderhåll	-876 054	-3 845 243
Fastighetsunderhåll	-1 262 610	-1 802 081
Summa underhållskostnader	-15 811 634	-16 758 771

NOT 10 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2022	2021
Byggnader och markanläggningar	-17 412 459	-15 111 332
Inventarier och maskiner	-620 606	-563 555
Summa planenliga avskrivningar	-18 033 065	-15 674 887

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Vinst avyttring maskiner/inventarier	5 000	35 750
Summa övriga rörelseintäkter	5 000	35 750

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-149 338	-163 497
Lekmannarevision	-117 088	-137 350
Skatte- och momsrådgivning	-62 981	-60 466
Andra uppdrag	0	-16 179
Summa ersättning till revisorerna	-329 407	-377 492

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Y. Gahr

af
CR
B-UK

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	2022	2021
Ränteintäkter	224 288	13 160
Utdelningar	0	2 000
Summa finansiella intäkter	224 288	15 160

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	2022	2021
Räntekostnader på fastighetslån	-3 669 583	-3 158 947
Övriga finansiella kostnader	-2 249 300	-2 231 147
Summa finansiella kostnader	-5 918 883	-5 390 094

Genomsnittlig återstående räntebindningstid 2022-12-31: 2,2 år (2021-12-31: 2,4 år)

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	3 500 000	2 600 000
Summa bokslutsdispositioner	3 500 000	2 600 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Justering av tidigare år	3 591	217 667
Uppskjuten skatt	-4 294 962	-1 680 749
	-4 291 371	-1 463 082
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	10 379 081	6 361 249
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	2 138 091	1 310 417
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgill kostnader	154 085	11 297
Ej skattepliktiga intäkter	-361	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-3 591	-217 667
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	58 607	50 161
Direktavdrag	-2 367 408	-1 091 800
Effekt av rättelse och omklassificeringar	20 577	-62 408
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Y. Johansson

af
B-06

2023050916469

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	731 116 761	706 734 604
Nyanskaffningar under året	1 947 693	3 649 575
Omfört från pågående nyanläggningar	96 750 200	21 277 669
Utrangering	0	-545 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	829 814 653	731 116 761
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-235 608 098	-220 754 651
Årets avskrivning enligt plan	-17 412 459	-15 111 332
Utrangering	0	257 885
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-253 020 556	-235 608 098
Redovisat värde vid årets slut	576 794 097	495 508 663
Taxeringsvärden		
Byggnader	679 337 000	558 308 000
Mark	184 343 000	183 428 000
Summa taxeringsvärden	863 680 000	741 736 000
Bedömt marknadsvärde	1 068 416 000	940 485 000
År 2022 gjordes en intern värdering		

NOT 18 INVENTARIER OCH MASKINER

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 189 032	4 722 781
Försäljningar/Utrangeringar	-858 951	-225 643
Nyanskaffningar under året	146 224	691 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 476 305	5 189 032
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 517 819	-3 015 657
Försäljningar/Utrangeringar	655 347	61 393
Årets avskrivning enligt plan	-620 606	-563 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 483 078	-3 517 819
Redovisat värde vid årets slut	993 227	1 671 213

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	61 027 860	17 426 223
Under året nedlagda kostnader	36 806 020	64 879 306
Omfört till Byggnader och Mark	-96 750 200	-21 277 669
Redovisat värde vid årets slut	1 083 681	61 027 860

NOT 20 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022	2021
Andel i Husbyggnadsvaror, 4 andelar	40 000	40 000
	40 000	40 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

U. Gahr

JP OK
B-OK

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Husbyggnadsvaror, inestående återbäringsmedel	208 988	175 123
	208 988	175 123

NOT 22 FODRINGAR SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2022	2021
Kundfordringar	365 486	861 465
Hyresfordringar	109 062	4 447 432
	474 548	5 308 897

NOT 23 FORDRAN SÖDERKÖPINGS KOMMUN KONCERNKONTO

	2022	2021
Fodran avser behållning på koncernkonto kr 29 545 423 (38 130 308) där Söderköpings kommun står som avtalspart gentemot banken	29 545 423	38 130 308

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
I posten förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår följande större poster:		
Försäkringspremier	767 349	21 078
Vitec Förvaltningssystem	208 732	182 637
Tele2	102 256	71 389
Serviceavtal Electrolux Laundry System	1 158 177	1 351 207
Övriga poster	98 073	382 765
	2 334 587	2 009 076

NOT 25 AKTIEKAPITAL

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

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond tax 2017	0	3 500 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2018	5 500 000	5 500 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2019	2 900 000	2 900 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2020	2 000 000	2 000 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 2021	1 000 000	1 000 000
	11 400 000	14 900 000

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader i bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	9 013 558	4 739 174
Summa uppskjuten skatteskuld	9 013 558	4 739 174

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

Y. Galt

mp ok
B-ak

2023050916471

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022	2021
Förfallotid inom 1 år	189 500 000	124 500 000
Förfallotid mellan 1 och 5 år	199 000 000	269 000 000
Förfallotid mellan 5 och 8 år	61 000 000	52 500 000
<i>Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga skulder. Det är bolagets ambition att huvudelen av dessa skulder skall förlängas allteftersom de förfaller.</i>	449 500 000	446 000 000

NOT 29 SKULDER SÖDERKÖPINGS KOMMUN

	2022	2021
Hyror 1:a kvartal 2023	3 474 790	684 148
Leverantörsskulder	81 369	35 041
Kredit/Borgens avgift	2 247 500	2 230 000
Övriga upplupna kostnader	0	4 934 397
	5 803 659	7 883 586

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår följande poster:		
Upplupna löner	29 675	907 271
Upplupna räntekostnader	719 166	352 552
Förutbetalda hyresintäkter	5 823 438	4 861 924
Upplupna kostnader projekt	2 542 087	700 000
Övriga poster	979 361	1 775 411
	10 093 726	8 597 158

NOT 31 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2022	2021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	18 033 065	15 674 887
Övrigt	0	251 451
	18 033 065	15 926 338

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Y. Johansson

AL
BOK

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	2022	2021
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	2 924	1 704
Bolagets huvudsakliga tillgodohavanden avser behållning på koncernkonto, jmf Not 23	2 924	1 704

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Garantiförbindelse Fastigo	141 566	152 075
Summa eventualförpliktelser	141 566	152 075

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång under januari 2023 försattes vår entreprenör Melander Bygg AB i konkurs. Det råder stor oro både i företaget och hos våra hyresgäster då det påverkar våra stora renoveringsprojekt på Husby Backe och Kullborg. Fokus är att säkerställa fastigheterna och färdigställa de två pågående husen och därefter avbryta båda projekten. Ett omtag kommer att göras i båda projekten och en ny upphandling planeras under 2023. Företaget ser en risk för högre kostnader för att färdigställa projekten. I och med konkursen faller garantin för utförda arbeten i projekten.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	2022	2021
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel	93 055 302	88 261 535
Årets resultat	6 087 710	4 898 167
	99 143 012	93 159 701
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Utdelning	221 400	104 400
Balanseras i ny räkning	98 921 612	93 055 301
	99 143 012	93 159 701

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

L. Gahr

AK
BOC

STYRELSEN UNDERSKRIFTER

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

- balanserat vinstmedel från föregående år 93 055 302 kr
- årets resultat 6 087 710 kr

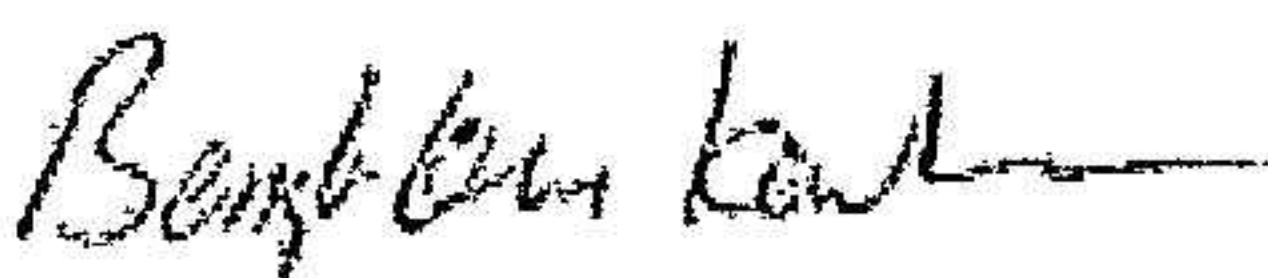
Totalt 99 143 012 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att besluta:
att utdela 221 400 kronor
att i ny räkning överföra 98 921 612 kronor

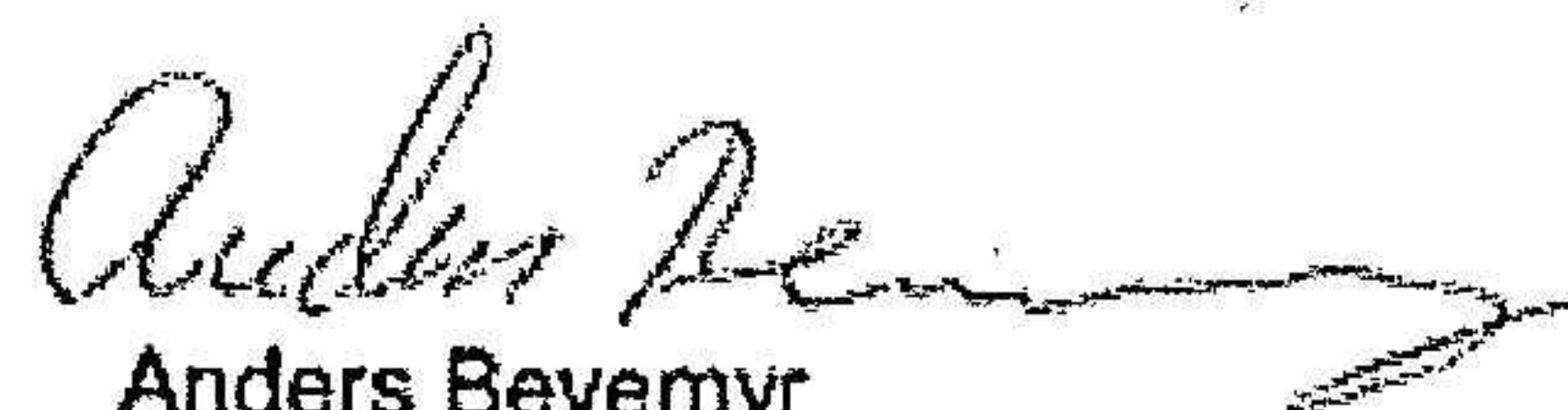
Söderköping den 28 februari 2023



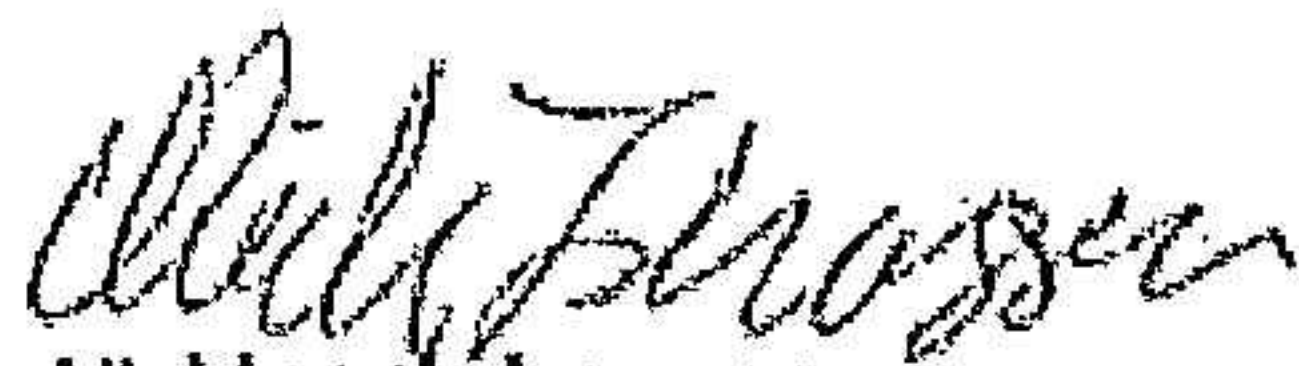
Yvonne Persson
Ordförande




Bengt-Ove Karlsson
1:e vice ordförande



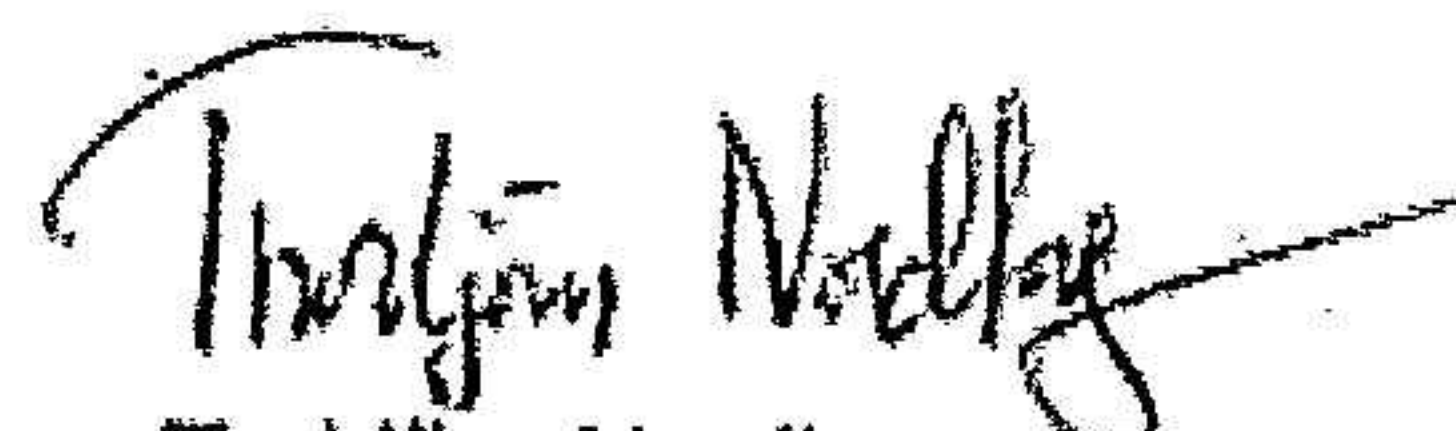
Anders Bevemyr
2:e Vice ordförande



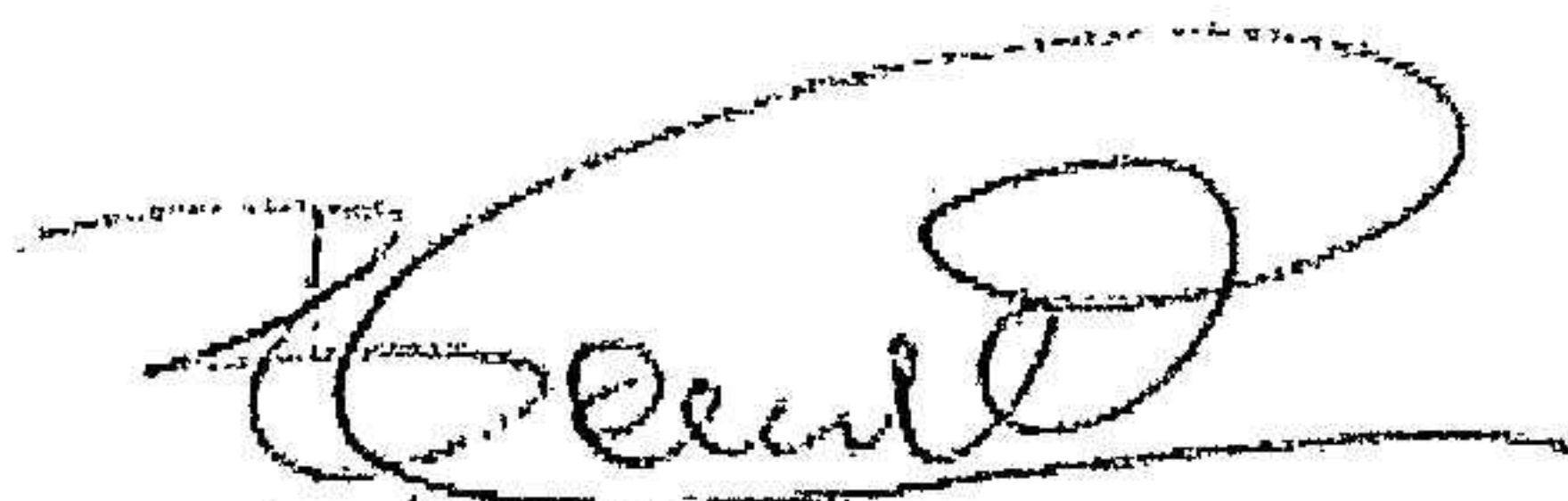
Nicklas Johansson
Ledamot



Mathias Engberg
Ledamot



Torbjörn Nordborg
Ledamot

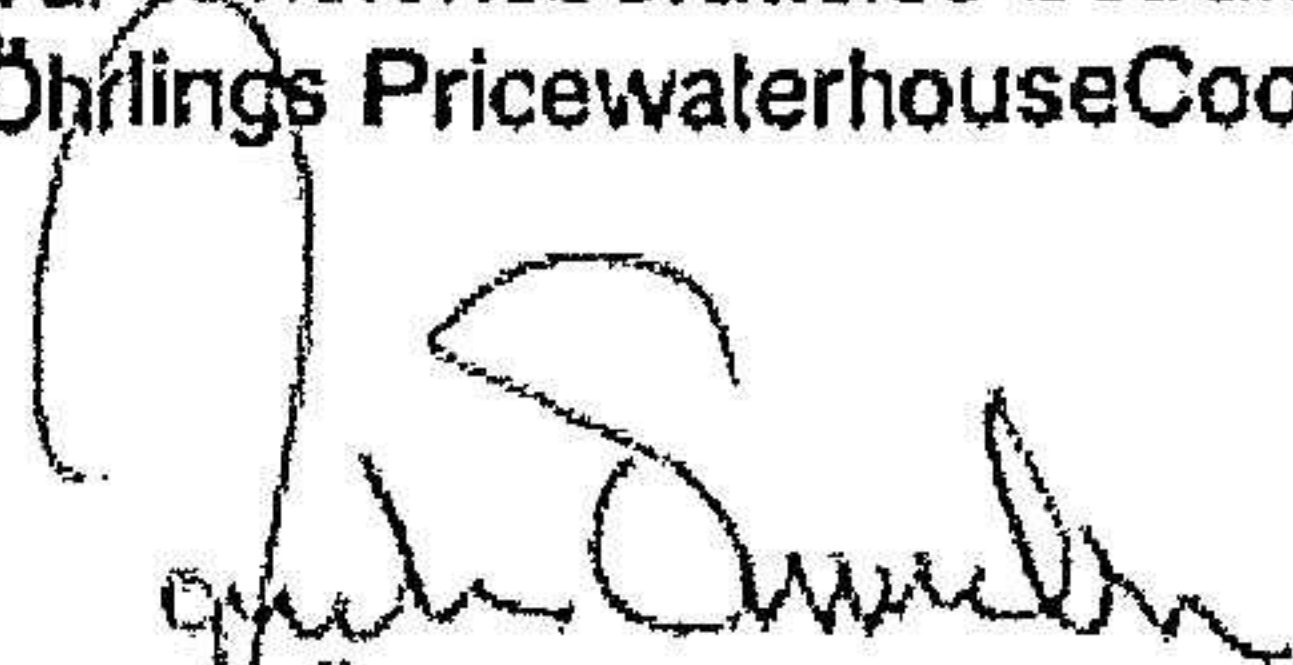


Bernt Schneider
Ledamot



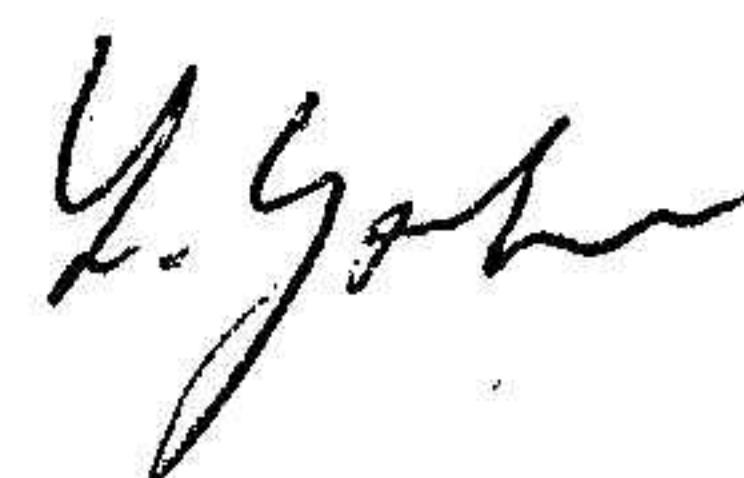
Caroline Ring
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2/3 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas





2023050916474

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramunderstaden Aktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-21 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramunderstaden Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-5 samt 26-27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

B-06



2023050916475

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ramunderstaden Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

G. Gahr

mf an
B-G

2023050916476



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

Linköping den 2 mars 2023

Ördlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnert
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

2023050916477



Söderköpings
kommun

GRANSKNINGSRAPPORT

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

1. Granskningsrapport för år 2022

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

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

Under året har lekmannarevisorerna genomfört grundläggande granskning av bolaget. Bedömningen är att styrelsen delvis kan verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt sätt under 2022. Styrelsen kan i rimlig grad verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

En fördjupad granskning har genomförts avseende bolagets rutiner för upphandling och inköp. Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att bolagsstyrelsen inte helt har säkerställt en ändamålsenlig inköps- och upphandlingsverksamhet.

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

Den sammanfattande bedömningen för 2022 är att bolagets verksamhet i stort skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i stort har varit tillräcklig.

Söderköpings kommun den 1 mars 2023

Gerd Aronsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Gunilla Viberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Ulla Johansson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bilagor:

1. Lekmannarevisorenas granskningsredogörelse 2022 Ramunderstaden AB
2. Rapport Grundläggande granskning 2022 Ramunderstaden AB
3. Rapport Granskning av hantering av upphandling och inköp 2022 Ramunderstaden AB

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

2023050916478

UTHYRNINGSBARA OBJEKT

2022-12-31

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	Näset/Dagis	Näset 7							
16	Skogshem	Skogshem 1							
17	Stationsmästaren	Stationsmästaren 1-2	3 746	54	1	18	21	14	
18	Margaretagatan 25	Söderköping 3:42							
20	Husby backe	Hjorten 1-4	23 726	318	19	145	108	46	
21	Lantmannen	Lantmannen 1	1 376	16			8	8	
22,23	Blå Porten- Trygghetsboende	Lagmannen 1, Söderköping 3:53	2 547	55	7	31	5		
23	Blå Porten LSS- Rådmansgatan	Söderköping 3:53	538		12				
24	Birkagården	Äldermannen 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			66 579	937	120	375	309	130	2

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

L. Gahr

Bo

2023050916479

Kr	Kr/kvm	Lokaler		Källarlokal		P-Platser		Garage etc	
		Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	utan el	med el	Garage	Carpport
		265	1						
17 874 500	1 143	397	4	1 134	71	104	72	30	
		137	1						
9 535 461	1 118	275	3			71	4		47
		384	1						
		444	3						
5 512 360	1 472			20	4	27	27		
		400	2						
24 954 219	1 052	529	8	10	2	201	22	138	
2 067 075	1 502					6	12		
3 154 930	1 233					2	11	5	
671 467	1 248	1,099	3						
		2,490	2						
		676	2						
10 757 718	1 654								36
3 001 766	1 655								10
1 567 057	1 184	902	1			44		12	
850 273	1 025					16			
79 946 826	1 201	7 998	31	1 164	77	471	148	185	93

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Y. Gahrn

JP OK
B-OK

2023050916480



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

L. Johansson