

Årsredovisning 2017



Roslagsbostäder
är verksamma
på fem orter:

Rimbo
Hallstavik
Norrtälje
Älmsta
Södersvik



Lokalyta
12 969
kvm



Roslagsbostäder



Soliditet
13,6
procent



VD
Ann
Söderström

ROSLAGSBOSTÄDER AB

Bolaget bildades 1945 under namnet Fastighets AB Rimbohus. • 1988 ändrades namnet till det som är idag. • Bolaget ägs till 100 % av Norrtälje Kommun. • Bolagets huvudsakliga verksamhetsinriktning är att bygga, äga och förvalta lägenheter samt att vara långsiktiga och bidra till kommunens utveckling.

Vår vision – ett hem att längta till

Du bjuder gärna hem dina vänner till ditt bostadsområde. Allt är välvårdat både ute och inne. Lägenheten är fräsch och ändamålsenligt utrustad. Den hyra Du betalar för lägenheten känns rimlig.

Under sommaren är det blommor och grönt i området och under vintern är det skottat och sandat.

Du känner dig trygg i området och på kvällen är belysningen välkomnande. Barnen kan tryggt vistas ute och när Du ska sova är det tyst och lugnt.

Roslagsbostäder kan erbjuda ett boende för alla och vi gör vårt bästa för att Du ska trivas hos oss. Vi hjälper dig snabbt att åtgärda fel i lägenheten och underhåller när det behövs. Vi tar till oss av dina synpunkter och vi håller vad vi lovar.

Innehåll

VD har ordet.....	5
Året som gått	6
Översikt, diagram.....	8
Fem års nyckeltalsutveckling	9
Förvaltningsberättelse	10
Resultaträkning	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	16
Tilläggsupplysningar, Redovisningsprinciper m.m. .	17
Noter	19
Styrelsens underskrifter	28
Granskningsrapport	29
Revisionsberättelse.....	30
Roslagsbostäders bestånd	32
Våra fastigheter	34

VD HAR ORDET

Hållbarhet i fokus

■ Mitt första år som VD i Roslagsbostäder är till ända och jag kan konstatera att det finns ett stort engagemang och bred kompetens hos företagets medarbetare vilket är en fantastisk tillgång och styrka.

När jag tillträdde som VD hade Norrtälje kommun nyss antagit sin nya vision för framtiden. Visionen pekar ut färdriktningen för att skapa attraktionskraft och tillväxt – en kommun som ger möjlighet för alla invånare att leva det liv var och en vill leva. Roslagsbostäder vill vara med och bidra till tillväxt och påverka i positiv hållbar riktning. Det gör vi genom att bygga hållbara kundrelationer och skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster i Norrtälje.

Vi vet även att morgondagens hyresgäster har en stor förväntan på oss, efterfrågan på bostäder är oerhört stor. Bostadskön kommer i och för sig att bli kortare för första gången på länge eftersom vi har infört ett årligt aktivitetskrav – men minst 18 000 personer kommer att stå som aktiva bostadssökande från 2018.

Under 2017 har planeringen för att kunna hålla en hög takt av byggande de kommande åren varit ett prioriterat område. Antalet planerade bostäder i projektportfölj den kommande tioårsperioden har utökats till drygt 700 fördelade på orterna Hallstavik, Älmsta, Rimbo och Norrtälje. Det gångna året startade byggnation av 32 lägenheter i kv. Ponnyn 1 i Rimbo med inflyttning under 2018.

Planering för att under 2018 påbörja byggnation av ca 65 lägenheter i Älmsta pågår, ett välkommet tillskott om cirka 100 bostäder.

Vårt viktigaste hållbarhetsmål är att leverera tjänster av hög kvalitet till alla våra hyresgäster. Dialogen med hyresgästerna är därför oerhört viktig. Den årliga kundundersökningen är ett sätt att inhämta synpunkter och förslag om vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Resultatet från 2017 års undersökning bekräftar medarbetarnas viktiga roll – tillgänglighet, service och bemötande är vår starka sida.

För att ytterligare möta upp efterfrågan och förväntningar har bolaget under hösten påbörjat en uppgradering av vårt kvalitetsledningssystem som ska skapa tydlighet och vara en plattform för ständiga förbättringar.

En god dialog har också lett fram till att bolaget och hyresgästföreningen träffats under året för att tillsammans ta fram ett nytt avtal, tillika ett förnyat arbetssätt för ett förbättrat boinflytande. Syftet är att skapa engagemang samt trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster.

Med dessa goda förutsättningar inför ett nytt spännande år vill jag slutligen tacka alla våra medarbetare för deras insatser under 2017. Tack för att ni så tydligt tar ansvar för Roslagsbostäder och hyresgästernas bästa.



Ann Söderström, VD

Årshändelser 2017

Under 2017 hände en hel del i Roslagsbostäders verksamhet. Förutom underhåll av fastigheter samt planering för produktion av fler hyresrätter deltog bolaget på mässor och marknader samt fick även en ny VD. Här är ett xplock av händelserna under året som gått.

Norrtälje

Fortsatt takomläggning ekonomi och huvudbyggnader
Panelbyte vissa delar av området
Låsbyte
Asfaltering
Byte av motorvärmastolpar
Komplettering gårdsbelysning
Ombyggnation av ventilationsaggregat, sista etappen
Byte av ventilationsaggregat i delar av området
Byte av fjärrvärmecentral samt uppgradering av styr- och övervakningsutrustning för värmecentral och fläkttrum
Byte av fjärrvärmecentral samt styr- och reglerutrustning
Införande av laddstolpe
Byte hängrännor och stuprör
Fasadtvätt påbörjat

Rimbo

Stambyte och upprustning
Byte fasadpanel samt fönster
Byte fasadpanel samt omläggning tak på garage
Löpande byte till LED armaturer på fasad samt trapphus

Lokal byggdes om till lägenhet
Byte av fjärrvärmecentral

Hallstavik

Omläggning tak ekonomibyggnader
Byte av tre mindre fjärrvärmecentraler
Byte av styrutrustning i värmecentral
Takrengöring

Utemiljöprojekt samtliga distrikt

Rabattprojekt

Borttagning av träd som förstör fasad samt ev återplantering av mer anpassade gårdsträd utan bär

Borttagning av asfalt samt buskar
Anläggning av ny gräsmatta

Borttagning av cykelhus samt pergola

Ny lekplatsutrustning gunga och fjädergungor

Område/Kvarter

Väster Knutby
Väster Knutby
Studsaren 1
Lönne 1
Lönne 1
Lönne 1
Studsaren 1
Flygfältet

Flygfältet
Bryggården
Väster knutby
Linnean 1
Väster Knutby

Kråkan 1 & 2
Tågmästaren
Duvhöken 11
Semaforen, Sånglärkan,
Duvhöken
Kråkan 2
Kajen 5

Smörblomman
Centrum Norr
Centrum Syd
Södergårdet

Maskrosen 1, Linnean 1,
Skogshill, Snöskatan,
Centrum norr, Flygfältet

Flygfältet, Skogshill, Linnean 1,
Duvhöken, Ången, Bryggården

Släggan 7

Stenbrottet/Läkaren

Lönne 1 och Växtriket 21



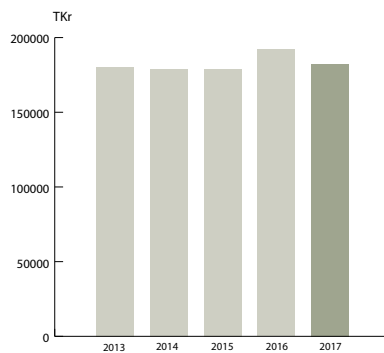


Övrigt

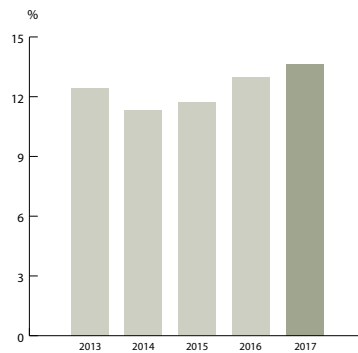
- Ny VD tillträdde
- Deltog i Expo Roslagen, Rimbo Marknad samt Hallstaviksdagen
- Medverkade på invånardialog i Hallstavik
- Kundundersökning genomfördes i hela beståndet
- Utformning nytt boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen
- Arbetet med GDPR (ny dataskyddsförordning) samt SBA (systematiskt brandskyddsarbete) intensifierades
- Rimbo Vallby/Kv Ponnyn 1 – produktion av 32 lgh i Rimbo beslutades samt påbörjades
- Förvärv av tomtmark med färdig detaljplan i Älmsta (ger möjlighet att bygga ca 60 nya hyresrätter)
- Fortsatt arbete med nyproduktionsportföljen innehållande projekt som till exempel Lommarstranden och Tallhöjden i Norrtälje samt Bålbro i Rimbo.

EKONOMI

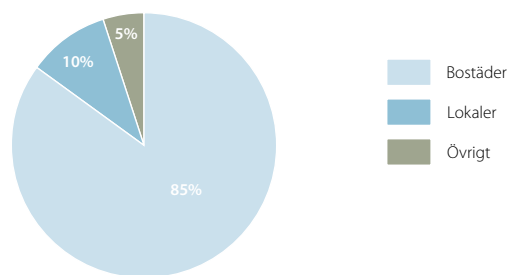
OMSÄTTNING



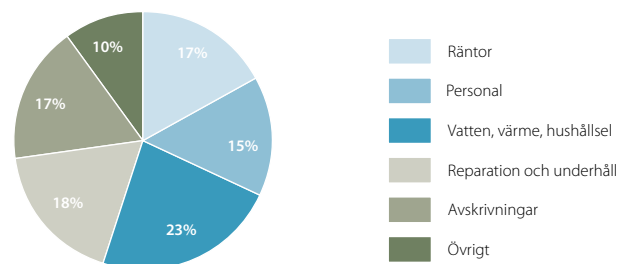
SOLIDITET



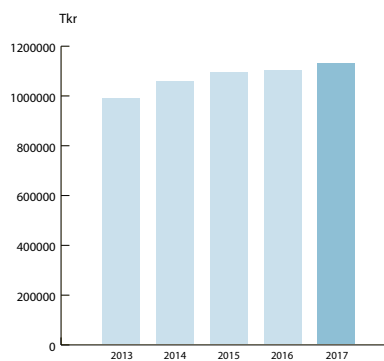
INTÄKTER



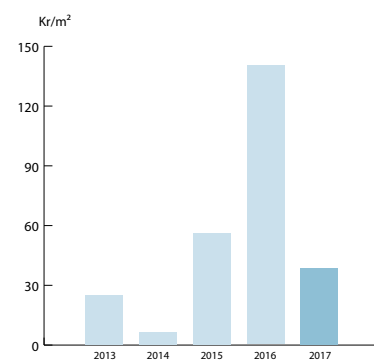
KOSTNADER



BALANSOMSLUTNING



ÅRSRESULTAT



Fem års nyckeltalsutveckling

OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2017	2016	2015	2014	2013
Driftnetto kr/m ²	1)	508	569	477	422	423
Medellägenhetshyra kr/m ² och år		1 128	1 123	1 123	1 089	1 006
Hyresförluster i % av hyresintäkter		1	1	1	1	1
Driftkostnader kr/m ² och år		681	680	671	630	606
Underhåll i kr/m ² och år		108	118	128	147	175

EKONOMISK ÖVERSIKT

Balansomslutning	Tkr	1 126 226	1 099 997	1 089 783	1 052 929	986 270
Omsättning	Tkr	182 154	191 952	178 991	178 853	180 373
Kassalikviditet	2)	0,36	0,38	0,79	0,16	0,28
Balanslikviditet	3)	0,37	0,40	0,80	0,17	0,29
Soliditet	4)	13,61	12,95	11,68	11,30	12,42
Årsresultat kr/m ²		38,33	140,06	55,87	6,24	24,80

RISKBEDÖMNING

Skuldsättningsgrad	5)	5,79	6,28	7,08	7,26	6,48
Räntetäckningsgrad	6)	2,6	2,7	2,0	1,6	1,7

ÖVRIGA NYCKELTAL

Omflyttning i % av lägenhetsantal		11	12	14	15	17
Hyresförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		85	22	24	30	186
Lokaler		905	944	1 047	1 141	1 046
Bilplatser m.m.		517	545	649	684	566
Medeltalet anställda årsarbetare		38	41	40	39	37
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter*		2 051	2 051	2 054	1 988	2 001
Lokaler		147	147	149	149	149
Garage		185	185	185	185	185
Bilplatser		1 718	1 718	1 712	1 688	1 688
Yta m ²		140 424	140 424	140 305	149 140	149 733

1) Hyra ./ drift ./ Underhåll

2) (Omsättningstillgångar ./ lager) / kortfristiga skulder

3) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

4) Riskbärande eget kapital + reservationer i % av balansomslutning

5) Lånat kapital / eget kapital

6) Driftnetto / ränteutgifter netto

*Specialbostäder ingår inte i uthyrningsobjekt lägenheter

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 162 lägenheter och cirka 150 lokaler inom Norrtälje Kommun. Den totala ytan uppgår till drygt 153 000 kvm, varav cirka 13 000 kvm är lokaler.

Huvudkontoret ligger i Norrtälje och distriktskontor finns i Hallstavik och Rimbo.

Bolagets aktier ägs till 100 % av Norrtälje Kommunhus AB, org.nr: 556538-8641, som i sin tur ägs av Norrtälje kommun.

Styrelsen anmäls till bolagsstämman efter beslut i Kommunfullmäktige. Ordförande är Sune Alm och VD är Ann Söderström.

VERKSAMHETSIDÉ

Roslagsbostäder har till föremål för sin verksamhet att inom Norrtälje kommun förvärva, försälja, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar samt bedriva härmed förenlig verksamhet, såvida verksamheten är förenlig med de kommunalrättsliga principer som styr den kommunala verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER

RÅKENSKAPSÅRET

Roslagsbostäder har under året genomfört en genomlysning av bolaget som helhet i syfte att få en bild av nuläge samt önskat läge. Därefter har det gjorts en översyn av bolagets styrmodell och ledningssystem i syfte att svara upp till fastställda ägardirektiv och Norrtälje kommunens övergripande mål.

Nyproduktion om 32 lägenheter på fastigheten Ponnyn 1, Vallby Gårdsväg 14-16 i Rimbo har påbörjats under året.

Roslagsbostäder erhöll, efter beslut i Kommunfullmäktige **två nya markanvisningar** för Härden 3-4 samt Tälje 2:195 vilket kommer att kunna resultera i cirka 165 lägenheter.

Roslagsbostäder förvärvade under året **mark i Älmsta**, med färdigställd detaljplan. Byggstart av ett sextiototal lägenheter är planerat till 2018.

Under året har flera underhållsåtgärder påbörjats och avslutats i befintligt bestånd. Den största åtgärden är projektet Kråkan 1 och 2, Tomtavägen 7-9 vilket omfattar stambyte samt renovering av badrum, kök m.m. i 18 lägenheter.

Ny VD har rekryterats som påbörjade sin anställning 1 mars 2017.

Roslagsbostäder är fortsatt **kvalitetscertifierade inom FR 2000**.

Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt lågt. Under större delen av året fanns **inga tomma lägenheter**.

Roslagsbostäder AB är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror)

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I enlighet med ägardirektiven kommer Roslagsbostäder att fortsätta sitt arbete med att **tillskapa nya hyresrätter** i kommunen.

Bolaget kommer enligt framtagna investeringsplan att för de kommande åren kunna upprätthålla en hög takt av affärsmässiga nyproduktioner. Antal planerade bostäder i projektidéer är cirka 710 stycken, fördelade på samtliga tre distrikt från 2018 fram till år 2024.

Hyresintäkter utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisken den största risken vad gäller intäktssidan. Befolkningen i Norrtälje ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit hög, bolaget gör bedömningen att denna utveckling kommer att bestå.

I takt med ökad belåning blir räntenivån alltmer viktig för Roslagsbostäder. En förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultatförändring med 8 970 tkr.

Fastighetsbeståndet sammansättning ses kontinuerligt över samt att värdering genomförs årligen.

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	182 154	191 952	178 994	178 853	180 373
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 999	25 789	9 633	1 037	4 435
Rörelsemarginal (%)	23,2	28,4	23,3	22,0	22,6
Avkastning på eget kapital (%)	9,8	18,1	7,6	0,9	3,4
Balansomslutning (tkr)	1 126 226	1 099 997	1 089 783	1 052 929	986 270
Soliditet (%)	13,6	13,0	11,7	11,3	12,4
Antal anställda	38	41	40	39	37

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	108 739 520 kr
Årets resultat	5 381 855 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	114 121 375 kr

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyresintäkter	1,7	175 886	173 022
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 268	18 930
		182 154	191 952
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-29 975	-33 177
Taxebundna kostnader		-38 176	-37 798
Fastighetsskatt		-2 888	-3 009
Personalkostnader	6	-25 005	-22 776
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-6 162	-6 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 116	-25 323
Övriga rörelsekostnader		-8 578	-8 579
		-139 900	-137 374
Rörelseresultat		42 254	54 578
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
som är anläggningstillgångar	8,24	171	181
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	9,24	308	329
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,24	-27 733	-29 298
		-27 255	-28 789
Resultat efter finansiella poster		14 999	25 789
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	-98
Avsättning till periodiseringsfond		-5 134	0
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		-369	0
Resultat före skatt		9 496	25 691
Skatt på årets resultat	11	-4 114	-6 023
Årets resultat		5 382	19 668

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 066 300	1 074 909
Maskiner och inventarier	13	2 819	3 616
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	31 920	3 040
		1 101 039	1 081 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	468	468
Andra långfristiga fordringar	16	3 444	3 555
		3 912	4 023
Summa anläggningstillgångar		1 104 951	1 085 588
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Varor och förnödenheter		412	478
		412	478
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 063	741
Fordringar hos koncernföretag		128	190
Övriga fordringar		558	1 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	434	2 222
		2 183	4 479
Kassa och bank	25	18 680	9 452
Summa omsättningstillgångar		21 275	14 409
SUMMA TILLGÅNGAR		1 126 226	1 099 997

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	16 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
	27		
Balanserat resultat		108 740	89 072
Årets resultat		5 382	19 668
		114 122	108 740
Summa eget kapital		130 296	124 914
Obeskattade reserver			
	18	23 013	17 510
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	35 098	34 372
		35 098	34 372
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	880 164	886 974
		880 164	886 974
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	0	0
Leverantörsskulder		21 737	7 693
Skulder till koncernföretag	21	13 063	9 563
Övriga skulder		4 499	1 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 356	17 732
		57 655	36 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 126 226	1 099 997

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Aktiekapital 146 674 aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2016-01-01	7 334	8 840	85 734	7 838	109 746
Omföring resultat föregående år	0	0	7 838	-7 838	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-4 500	0	-4 500
Årets resultat	0	0		19 668	19 668
Utgående balans 2016-12-31	7 334	8 840	89 072	19 668	124 914
Omföring resultat föregående år	0	0	19 668	-19 668	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	5 382	5 382
Utgående balans 2017-12-31	7 334	8 840	108 740	5 382	130 296

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	24, 25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 999	25 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		29 117	25 323
Vinst vid försäljning av inventarier		-152	-14 059
		43 964	37 053
Betald inkomstskatt		-2 616	-1 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		41 348	35 373
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		66	-122
Förändring av rörelsefordringar		1 047	-223
Förändring av rörelseskulder		21 905	-3 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 366	31 680
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-48 832	-53 652
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		394	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 438	-38 652
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristig fordran		111	111
Lämnade koncernbidrag		0	-4 598
Amortering av lån		-6 810	-6 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 699	-11 297
Årets kassaflöde		9 229	-18 269
Likvida medel vid årets början		9 452	27 721
Likvida medel vid årets slut		18 681	9 452

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. Det bedöms inte heller finnas någon osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Koncertillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Norrtälje Kommunhus AB (org.nr. 556538-8641) med säte i Norrtälje. Bolaget ingår i en koncern i vilken det är Norrtälje kommuns helägda Norrtälje Kommunhus AB som är moderbolag.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter för fastigheterna redovisas linjärt och i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20–100 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	155 491	153 035
Hyresintäkter lokaler	18 017	17 992
Hyresintäkter garage och p-platser	4 166	4 192
Summa	177 674	175 219
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-281	-685
Summa hyresintäkter	177 393	174 534
Hyresbortfall bostäder	-85	-22
Hyresbortfall lokaler	-905	-944
Hyresbortfall garage och p-platser	-517	-546
Summa hyresbortfall	-1 507	-1 512
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	175 886	173 022

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2017	2016
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	152	14 060
Övriga intäkter	6 116	4 870
	6 268	18 930

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2017	2016
Reklam och PR	1 113	983
Övriga lokalkostnader	2 969	2 476
Övriga driftskostnader	211	223
Övriga administrativa kostnader	1 869	3 030
	6 162	6 712

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER

	2017	2016
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	115	150
Övriga tjänster	0	63
	115	213

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2017	2016
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	192	239
Ska betalas inom 1-5 år	809	488
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	253	490
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	10 728	11 125
Ska betalas inom 1-5 år	24 513	28 103
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	2 083	155 727
<i>Garage och p-platser</i>	1 458	4 133

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	19	22
Kvinnor	19	19
	38	41
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 200	1 758
Övriga anställda	15 917	13 818
	17 117	15 576
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	261	131
Pensionskostnader för övriga anställda	819	949
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 320	7 069
	8 400	8 149

	2017	2016
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	49%	35%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	12%	10%

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Ränteintäkter	171	181
Resultat vid avyttringar	0	0
	171	181

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	308	329
	308	329

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Räntekostnader till koncernföretag	27 731	29 297
Övriga räntekostnader	2	1
	27 733	29 298

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	3 388	818
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	726	3 234
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	1 971
Summa redovisad skatt	4 114	6 023
Genomsnittlig effektiv skattesats	43,3%	23,4%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	9 496	25 691
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 089	5 652
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 025	365
Ej skattepliktiga intäkter	0	6
Redovisad skatt	4 114	6 023
Effektiv skattesats	43,3%	23,4%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Materiella anläggningstillgångar	-35 098	-34 372
Summa uppskjutna skatteskulder	-35 098	-34 372

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 366 464	1 299 573
Årets anskaffningar	7 651	4 353
Försäljningar/utrangeringar	0	-773
Omklassificeringar	8 533	63 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 382 648	1 366 464
Ingående avskrivningar	-275 790	-251 759
Försäljningar/utrangeringar	0	97
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-24 793	-24 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 583	-275 790
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 765	-15 765
Utgående redovisat värde	1 066 300	1 074 909
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde	1 066 300	1 074 909
Verkligt värde	2 087 000	2 016 501

Beräkning av verkligt värde

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Verkligt värde har bedömts med hjälp av kassaflödesmetod där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod. Kassaflödesmetod är en avkastningskalkylbaserad metod, som innebär att bedömda framtida avkastningar nuvärdesberäknas och ger då ett avkastningsvärde. Direktavkastningen som har använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,88 %–8,25 %. Kalkylräntan har satts till 1,5 % över direktavkastning.

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 673	19 533
Årets anskaffningar	768	1 383
Försäljningar/utrangeringar	-1 050	-1 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 391	19 673
Ingående avskrivningar	-16 057	-15 858
Försäljningar/utrangeringar	808	996
Årets avskrivningar	-1 323	-1 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 572	-16 057
Utgående redovisat värde	2 819	3 616

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 040	18 453
Investeringar	40 413	47 898
Nedskrivningar	-3 000	0
Överfört till byggnader	-8 533	-63 311
Utgående redovisat värde	31 920	3 040

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i ek. förening	40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	468	468

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	-556	-445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 444	3 555
Utgående redovisat värde	3 444	3 555

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	21	6
Förutbetalda hyreskostnader	0	36
Förutbetalda försäkringspremier	0	23
Övriga förutbetalda kostnader	413	2 157
	434	2 222

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2017	5 134	0
Akkumulerade överavskrivningar	17 879	17 510
	23 013	17 510

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	34 050	34 050
	34 050	34 050
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	846 114	852 924
	846 114	852 924

Långfristiga skulder avser lån till Norrtälje Kommun. Lånen, och den därpå avtalade räntan, från Norrtälje Kommun är givna på affärsmässiga villkor. En utredning har gjorts avseende avdragsrätt för räntekostnader där bedömningen är att samtliga lån avser affärsmässiga transaktioner.

NOT 20 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	19 000	18 100
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsfakturaskulder	6 238	2 655
Övriga kortfristiga skulder	6 825	6 810
Lämnat koncernbidrag	0	98
	13 063	9 563

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	841	107
Upplupna semesterlöner	1 431	1 273
Upplupna sociala avgifter	679	397
Övriga upplupna kostnader	870	1 069
Förutbetalda hyresintäkter	14 536	14 886
	18 357	17 732

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	296	278
	296	278

Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 296 tkr är ett garanti-belopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2017. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemskapet i Fastigo.

NOT 24 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2017	2016
Erhållen ränta	479	510
Erlagd ränta	-27 733	-29 298

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

	2017	2016
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	37	22
Banktillgodohavanden	18 643	9 430
Varav tillgodohavande på koncernkonto	18 643	9 430
	18 680	9 452

NOT 26 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

NOT 27 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	108 740	89 072
Årets resultat	5 381	19 668
	114 121	108 740
<i>Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:</i>		
Till aktieägare utdelas	0	0
Överföres i ny räkning	114 121	108 740
	114 121	108 740

NOT 28 NYCKELTALSDEFINITIONER*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Riskbärande eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av riskbärande eget kapital

Soliditet

Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning



Övre raden från vänster: Anders Unnerstad, Mats Wedberg.

Mellersta raden från vänster: Johan Stark (personalrepresentant), Claes Holmström, Roland Brodin, Kjell Drotz.

Nedre raden från vänster: Ann Söderström, Sune Alm, Anna Rådberg (personalrepresentant).

Frånvarande: Anna Wicksell, Håkan Andersson (personalrepresentant).

Norrtälje den 28 februari 2018

Sune Alm

Sune Alm
Ordförande

Roland Brodin

Roland Brodin

Anders Unnerstad

Anders Unnerstad

Mats Wedberg

Mats Wedberg

Ann Söderström

Ann Söderström
Verkställande direktör

Claes Holmström

Claes Holmström

Kjell Drotz

Kjell Drotz

Anna Wicksell

Anna Wicksell

Vår revisionsberättelse har fämnats den
Ernst & Young AB

28/2-2018

Fredrik Hävrén

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Roslagsbostäder
Org nr 556045-3291

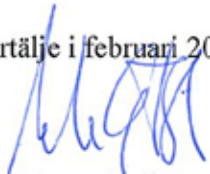
Granskningsrapport för år 2017.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2017.

Vi har planerat och utfört granskningen i enlighet med aktiebolagslagens krav och god revisionssed för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har utgått från vår bedömning av väsentlig risk och utifrån vad som anges i bolagsordning och ägardirektiv. Granskningen har genomförts genom överläggningar med företagsledningen och genom granskning av styrelsehandlingar och protokoll. Inriktningen har varit en översiktlig granskning av bolaget med syfte att bedöma dess ledning, styrning, uppföljning och kontroll.

Vi bedömer att bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Bolaget har följt de övergripande mål som fastställts i direktiv från ägaren. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Norrtälje i februari 2018.



Claes-Göran Brile



Johnny Karlsson

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Roslagsbostäder Aktiebolag, org.nr 556045-3291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder Aktiebolag för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roslagsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 Roslagsbostäder 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 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

DA

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 av Roslagsbostäder Aktiebolag för år 2017 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 Roslagsbostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 28 februari 2018

Ernst & Young AB

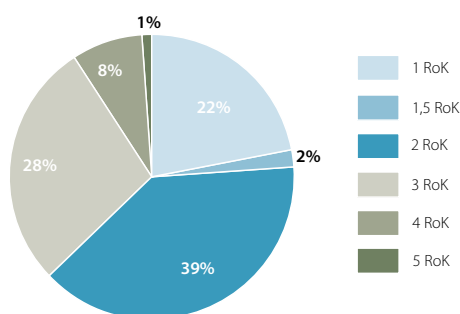
Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

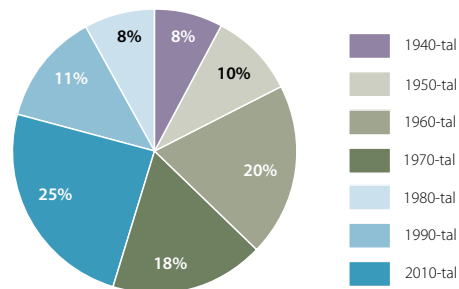
Roslagsbostäder finns på fem orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2 162 lägenheter fördelat på fem orter runt om i kommunen. Majoriteten av lägenheterna är byggda under 1980-talet och den vanligaste lägenhetsformen är två rum och kök. På följande sidor redovisas den geografiska fördelningen samt matnyttig information om beståndet.

Norrtälje kommun



Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäders fastigheter

Norrtälje



1. Duvan/Eneberg
2. Lönnen
3. Växtriket
4. Väster Knutby
5. Vasagården
6. Bryggården
7. Linnean
8. Bolka
9. Flygfältet

10. Skogshill
11. Snöskatan
12. Ankan
13. Färsna
14. Göken

Södersvik

Rimbo



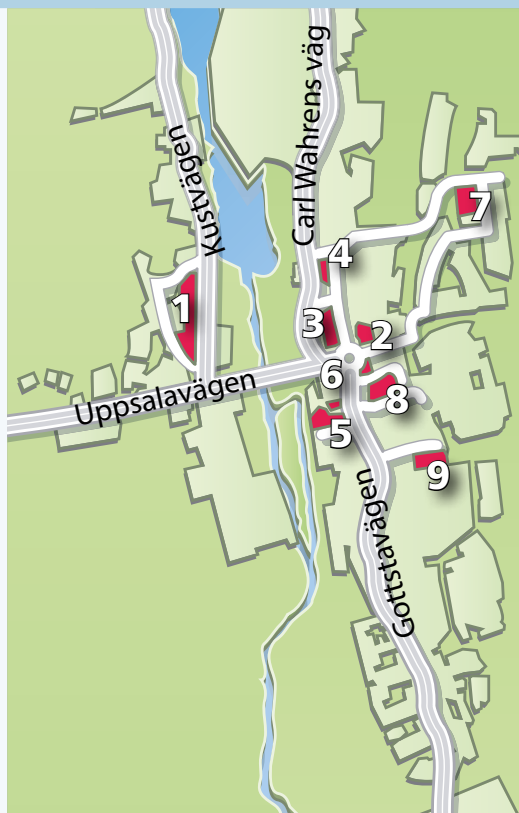
1. Duvhöken
2. Stenbrottet/Läkaren
3. Sånglärkan
4. Kråkan
5. Kajen
6. Släggan
7. Semaforen
8. Tågmästaren
9. Mjölnaren

Hallstavik



1. Skärsta
2. Häggen/Ängen
3. Centrum Norr
4. Skepparen
5. Centrum Syd
6. Centrum
7. Smörblomman
8. Södergårdet
9. Dianavägen

Älmsta



Våra fastigheter 2017

BOSTÄDER										LOKALER		GARAGE		P-PLATSER
Distrikt	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta	Antal	Antal
Rimbo	114		189	112	18	4	437	26 605	60,9	1 092	33	2 651	59	323
Norrtälje	119	46	443	379	121	24	1 132	76 866	67,9	1 233	57	6 541	111	1 021
Hallstavik	152		188	112	29	1	482	29 171	60,5	1 061	57	3 777	15	374
SUMMA	385	46	820	603	168	29	2 051	132 642	64,7	1 128	147	12 969	185	1 718
Andel	20%	2%	40%	29%	8%	1%	100%							

Specialbostäder

Rimbo	53			6			59	4 508
Norrtälje	15		5	1			21	1 481
Hallstavik	17		12	1	1		31	1 793
Summa	85		17	8	1		111	7 782

TOTALT	470	46	837	611	169	29	2 162	140 424
Andel	22%	2%	39%	28%	8%	1%	100%	

BOSTÄDER NORRTÄLJE												LOKALER		GARAGE	P-PLATSER	
Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m²	Antal	Yta	Antal	Antal
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	988				4
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 046	14	563	8	20
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 086	10	945		57
Ören 1:26	1970	1970			7				7	354	50,6	1 170				11
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 058	6	2 539	36	65
Blåklinten 1	1975	1976	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 057	3	485	20	38
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1 609	64,4	1 147	7	166		21
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 053	3	784		97
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 050			10	45
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 203				16
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 196	1	38	5	20
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 141	1	61	7	69
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 259	5	155		11
Studsaren 1	1987	1987			25	30	16	8	79	5 455	69,1	1 206	3	487		89
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 205	2	205	2	44
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 194				60
Rinken 1	1991	1991	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 268	1	103		108
Norrbottn 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 211				9
Orrén 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 389			14	59
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 399	1	10	9	36
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 463				19
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 405				59
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 464				24
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 216	63,9	1 465				23
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 700				17
SUMMA			119	46	443	379	121	24	1 132	76 866	67,9	1 233	57	6 541	111	1 021
Andel			11%	4%	39%	33%	11%	2%	100%							

Specialbostäder

Harg 4:2	1929	1929	3						3	114
Blåklinten 1	1975	1976	1		4	1			6	516
Rinken 1	1991	1991	11		1				12	851
Summa			15		5	1			21	1 481

TOTALT			134	46	448	380	121	24	1 153	78 347
Andel			12%	4%	39%	33%	10%	2%	100%	

BOSTÄDER RIMBO

Fastighet	Värdeår	Byggår									LOKALER		GARAGE		P-PLATSER
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta	Antal	Antal
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 112	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	955	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 110	2	30		2
Kråkan 1	1976	1948		4				4	202	50,5	1 074				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 107	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	2				14	508	36,3	1 016	1	65	2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	991	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	989	4	313	5	13
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1 438	53,3	1 005	2	38	12	16
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	989	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	988	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 036	4	138		60
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 040	3	142		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 113			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 214	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 173			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 179	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 183			4	14
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 199	1	19	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 270			5	16
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,4	1 187	4	1 054		
SUMMA			114	189	112	18	4	437	26 605	60,9	1 092	33	2 651	59	323
Andel			26%	43%	26%	4%	1%	100%							
Specialbostäder															
Släggan 11	1979	1979	38					38	3 183						
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474						
Kajen 3	1991	1991	15					15	851						
Summa			53		6			59	4 508						
TOTALT			167	189	118	18	4	496	31 113						
Andel			33%	38%	24%	4%	1%	100%							

BOSTÄDER HALLSTAVIK

Fastighet	Värdeår	Byggår									LOKALER		GARAGE		P-PLATSER
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta	Antal	Antal
Älmsta 25:1	1963	1963	18					18	665	36,9	1 111	1	17		
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	965				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1 476	73,8	949	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	963	12	481		26
Skärsta 1:166	1968	1968	13	15	4	3	1	36	2 092	58,1	1 032	2	82	5	46
Älmsta 24:1	1968	1968	12					12	624	52,0	1 077				
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 020	1	11		
Skärsta 1:175	1969	1969	18	12	24			54	3 238	60,0	1 024	7	196		54
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	994	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 155	11	1 421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 167	2	77	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 167	2	77		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 032	7	520		35
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 194	5	565		65
SUMMA			152	188	112	29	1	482	29 171	60,5	1 061	57	3 777	15	374
Andel			32%	39%	23%	6%	0%	100%							
Specialbostäder															
Hallsta 32:2	1966	1966	1		1	1		3	241						
Skärsta 1:166	1968	1968	10	12				22	1 151						
Hallsta 1:277	1992	1992	6					6	401						
Summa			17	12	1	1		31	1 793						
TOTALT			169	200	113	30	1	513	30 964						
Andel			33%	39%	22%	6%	0%	100%							

Roslagsbostäder – ett hem att längta till

Produktion: Sundin Reklamstudio AB. Foto: Cecilia Nordstrand (där inget annat anges). Tryck: Affärsstryckeriet AB.



Roslagsbostäder

Roslagsbostäder AB
Box 56, 761 21 Norrtälje

Besöksadress: Lommarvägen 1, plan 2

Tfn 0176-20 75 00

Fax: 0176-20 75 05

Hemsida: www.roslagsbostader.se

E-post: info@roslagsbostader.se