Årsredovisning 2016

Roslagsbostäder är verksamma på fem orter:

Rimbo
Hallstavik
Norrtälje
Älmsta
Södersvik

Lokalyta
12 969 kvm

Roslagsbostäder

Soliditet
12,95 procent

Tf. VD
Ann-Charlotte Nordberg

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 15
Tilläggsupplysningar, Redovisningsprinciper m.m. . 16
Noter 19
Styrelsens underskrifter 28
Granskningsrapport 29
Revisionsberättelse 30
Roslagsbostäders bestånd 32
Våra fastigheter 34

VD HAR ORDET

Fler lägenhetsbyggen på gång än på flera decennier

■ Den positiva befolkningstillväxten i Norrtälje fortsätter. Roslagsbostäder har under 2016 vidareutvecklat en mycket omfattande projektportfölj – en viktig grund för vår planerade nybyggnation av uppemot 600 nya hyresrätter fördelat på Norrtälje, Rimbo, Hallstavik och Älmsta. Det innebär att vi idag har fler planerade byggen än någonsin under de 20 år som undertecknad jobbat inom Roslagsbostäder. Nästa byggstart blir under 2017 i Rimbo.

Ett av de mer långsiktiga projekten i projektportföljen är Norrtäljes nya stadsdel Lommarstranden. Det är ett samverkansprojekt mellan Norrtälje Kommun och fem olika exploatörer där ett varierat utbud av boendeformer kommer att uppföras. Projektet i sin helhet beräknas pågå under minst 10 år framåt.

Bland de viktigaste händelserna under 2016 kan nämnas inflyttningen i 22 nyproducerade lägenheter i kvarteret Göken 5 i centrala Norrtälje. Vidare har vi förberett för byggnation i Solbacka, Norrtälje (Körsbäret 5), samt i området Vallby i Rimbo. På båda dessa platser planeras ett 30-tal nya lägenheter. Marken är inköpt under 2016 och byggstart planeras under 2017.

Ett nytt TV- och fiberavtal tecknades under året med Telia Öppen Fiber efter en 2-årig upphandlingsprocess. Avtalet träder i kraft den 27 januari 2017 och berör alla hyresgäster som har fiber.

En nyhet är att dessa nu kostnadsfritt kan ansluta sig till ett kollektivt internetabonnemang med en hastighet på cirka 1 Mbps samt avropa ett digitalt paket av de Tv-kanaler som tillhör ”must carry”-utbudet.

Roslagsbostäder har under året fortsatt att tillhandahålla kommunala kontrakt till de grupper i samhället som står utanför bostadsmarknaden. En del i detta har även varit att, i större utsträckning än tidigare, ordna bostäder åt nyanlända.

För tredje året i rad, lyckades Roslagsbostäder ta ”medaljplats” (topp 3) i Branschindex Bostäder – en nationell undersökning som mäter kundnöjdheten bland hyresgästerna i Sverige. Jag vill i det sammanhanget rikta ett stort tack till vår engagerade personal som återigen gjort ett verkligt uppskattat arbete.

Året har även präglats av ett mycket gott samarbete med kommunens tjänstemän, Roslagsbostäders styrelse och övriga lokalpolitiker.

Avslutningsvis vill jag tacka för förtroendet och äran att få ha arbetat som Roslagsbostäders första kvinnliga VD sedan bolaget grundades 1945.

Rekrytering av ny VD har pågått under 2016 och vi ser mycket fram emot att snart få välkomna ytterligare en kvinna – vår nya VD Ann Söderström – som tillträder i början av 2017. Jag tror och hoppas att Ann ska känna att hon övertar ett välrustat bolat som har mycket positivt på gång framöver.

Ann-Charlotte Nordberg

Ann-Charlotte Nordberg
Tf. VD

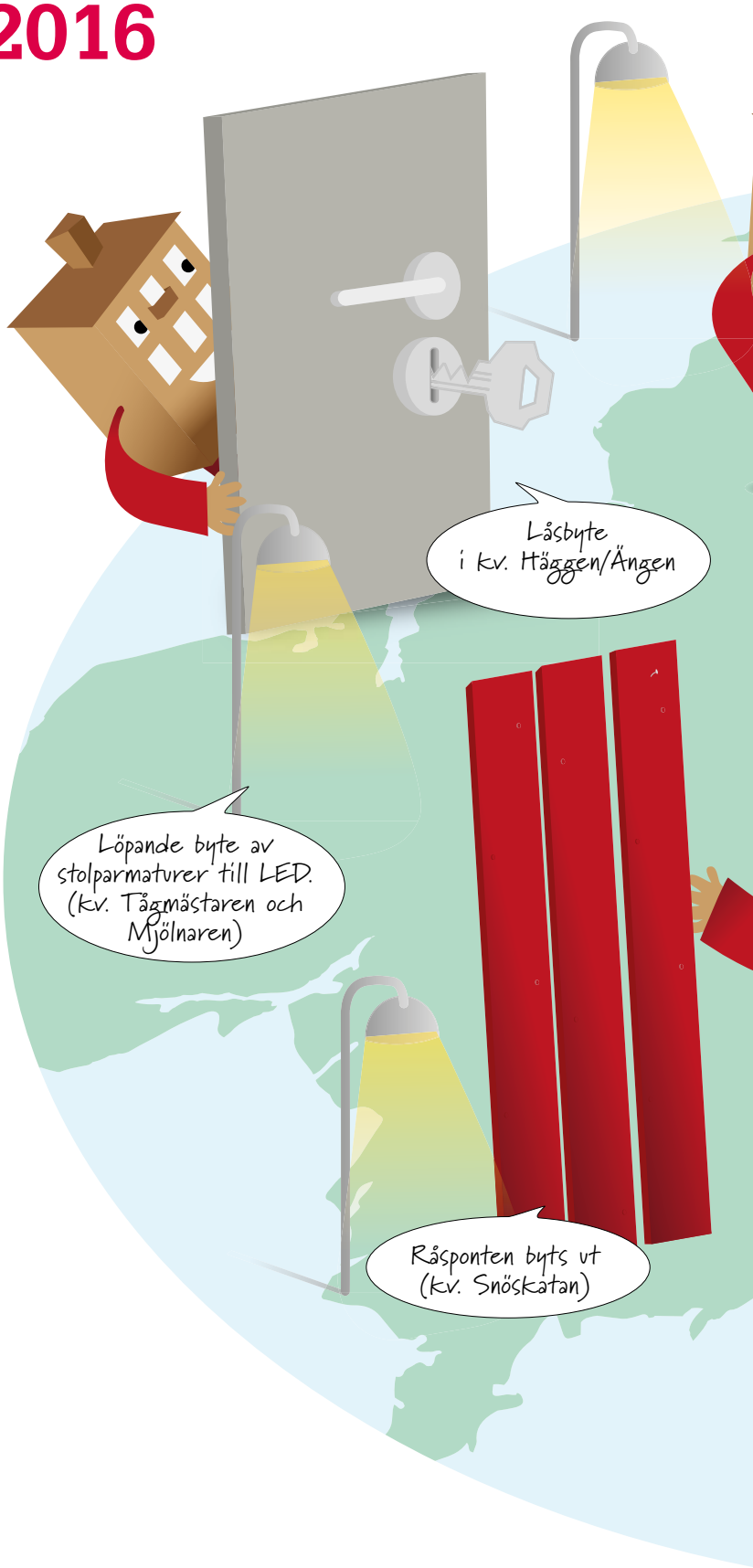
Årshändelser 2016

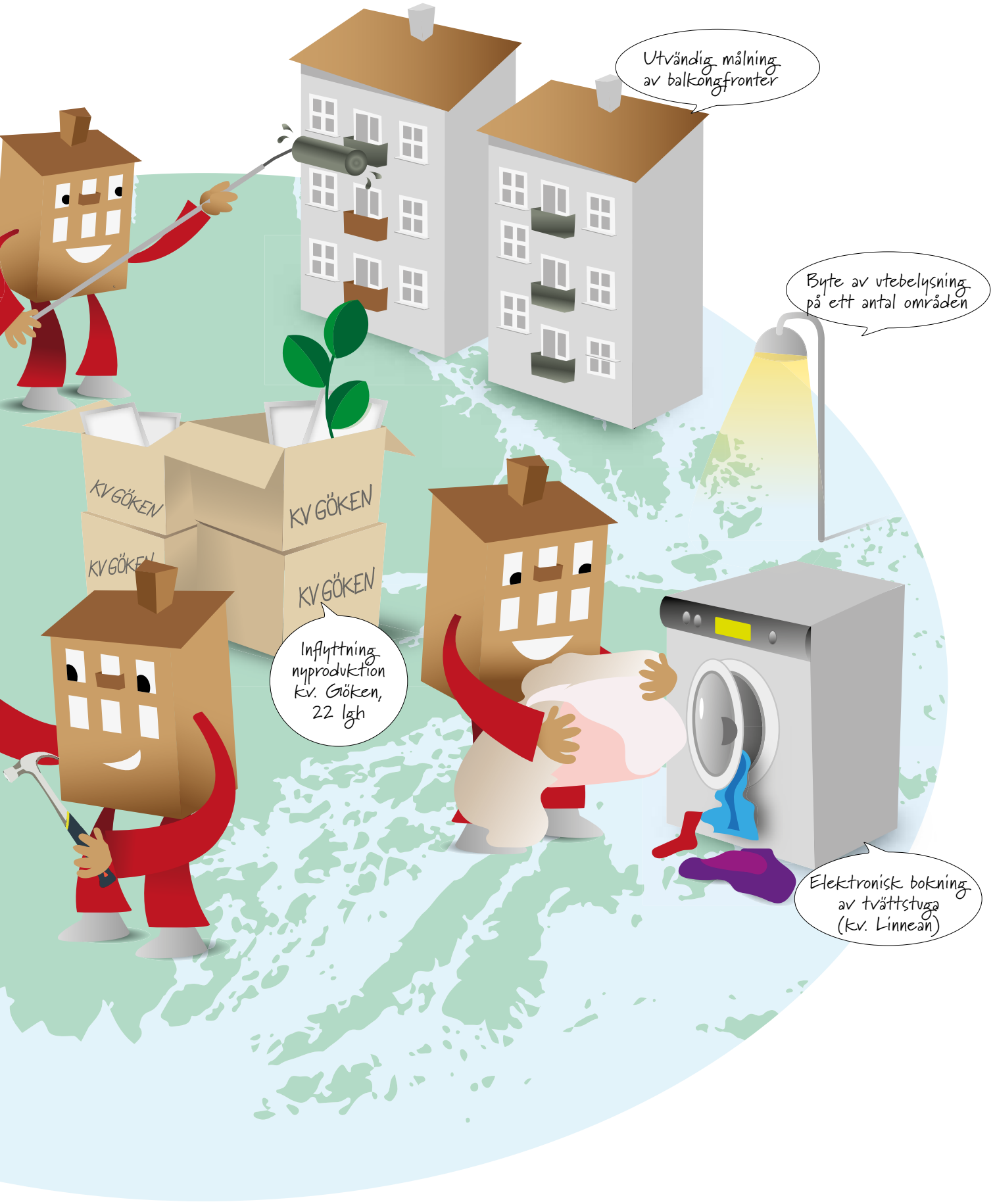
Under 2016 utfördes en hel del åtgärder och projekt i bolaget. Nedan finns ett axplock av de åtgärder som utfördes under året och i bilden här intill illustreras ytterligare händelser som ägde rum under 2016. Utöver detta så fortsatte det löpande arbetet med radon samt OVK utfördes enligt plan. Fastigheterna i Svanberga och Edsbro avyttrades och ett aktivitetskrav infördes i bostadskön.

- Nya ytskikt på yttertaken samt utvändig målning av soprum i kv. Väster Knutby
- Utvändig målning av garageportar i kv. Snöskatan
- Modernisering av hiss i kv. Duvan
- Målning trapphus i bl.a kv. Linnean
- Nya entréportar i kv. Längdhoppet, Höjdhoppet samt Rinken
- Individuell mätning av vatten infördes i kv. Länghoppet och Höjdhoppet

- Byte av ventilationsaggregat i kv. Släggan samt Semaforen
- Utvändiga målningsarbeten i kv. Kajen
- Målning av trapphus i kv. Sånglärkan, Duvhöken samt Släggan

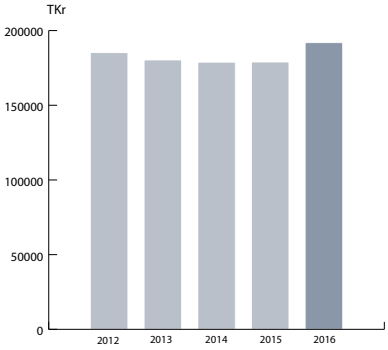
- Utvändig målning i områdena Södergärdet, Centrum och Centrum syd
- Trapphusmålning kv. Häggen, Ängen, Skepparen samt på Kustvägen 7 och 11.
- Omläggning av ett antal tak i kv. Smörblomman
- Renovering av en fasad på fastighet Hallsta 1:22
- Ombyggnation av en lokal till 14 st uthyrningsbara förråd i källarplan i kv. Ängen



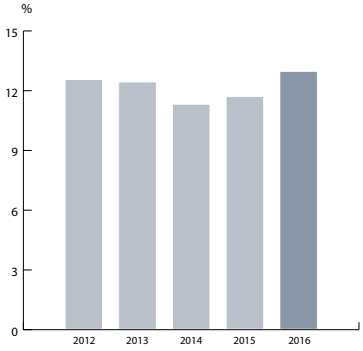

Utvändig målning av balkongfronter
Byte av utebelysning på ett antal områden
KV GÖKEN
KV GÖKEN
KV GÖKEN
KV GÖKEN
Inflyttning nyproduktion kv. Göken, 22 lgh
Elektronisk bokning av tvättstuga (kv. Linnean)

EKONOMI

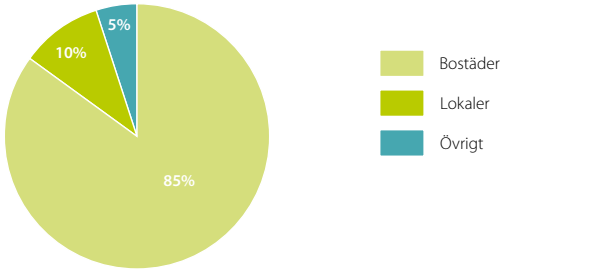
OMSÄTTNING



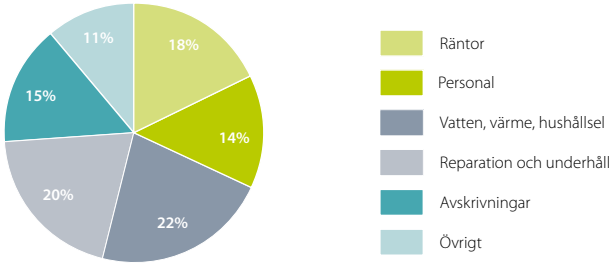
SOLIDITET



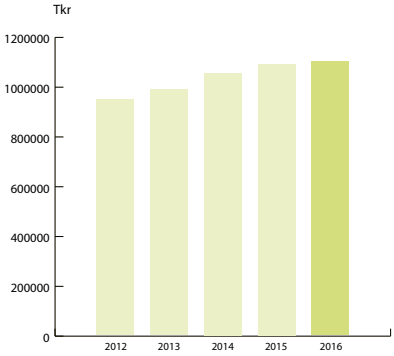
INTÄKTER



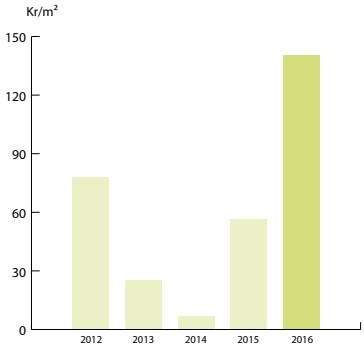
KOSTNADER



BALANSOMSLUTNING



ÅRSRESULTAT



Fem års nyckeltalsutveckling

OPERATIVA NYCKELTAL						
ÅR		**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Driftnetto kr/m²	1)	569	477	422	423	453
Medellägenhetshyra kr/m² och år		1 123	1 123	1 089	1 006	1 011
Hyresförluster i % av hyresintäkter		1	1	1	1	1
Driftkostnader kr/m² och år		680	671	630	606	626
Underhåll i kr/m² och år		118	128	147	175	150
EKONOMISK ÖVERSIKT						
Balansomslutning	Tkr	1 099 997	1 089 783	1 052 929	986 270	946 909
Omsättning	Tkr	191 952	178 991	178 853	180 373	185 282
Kassalikviditet	2)	0,38	0,79	0,16	0,28	0,42
Balanslikviditet	3)	0,40	0,80	0,17	0,29	0,43
Soliditet	4)	12,95	11,68	11,30	12,42	12,54
Årsresultat kr/m²		140,06	55,87	6,24	24,80	77,65
RISKBEDÖMNING						
Skuldsättningsgrad	5)	6,28	7,08	7,26	6,48	6,45
Räntetäckningsgrad	6)	2,7	2,0	1,6	1,7	1,8
ÖVRIGA NYCKELTAL						
Omflyttning i % av lägenhetsantal		12	14	15	17	19
Hyresförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		22	24	30	186	344
Lokaler		944	1 047	1 141	1 046	947
Bilplatser m.m.		545	649	684	566	540
Medeltalet anställda årsarbetare		41	40	39	37	35
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter*		2 051	2 054	1 988	2 001	2 001
Lokaler		147	149	149	149	157
Garage		185	185	185	185	210
Bilplatser		1 718	1 712	1 688	1 688	1 664
Yta m²		140 424	140 305	149 140	149 733	150 705

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

Åren före 2013 är ej omräknade enligt K3

*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 Tf VD är Ann-Charlotte Nordberg.

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 RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Roslagsbostäder har under året färdigställt 22 lägenheter i **kv. Göken** i Norrtälje. Inflyttning genomfördes den 1 oktober 2016. I **Solbacka** äger Roslagsbostäder tomtmark där detaljplan och lantmäteriförättning är klar. Beräknad byggstart under andra halvåret 2017 för en byggnation av cirka 30 lägenheter.

Projektet **Tallhöjden** i Norrtälje med drygt 100 hyreslägenheter har åter kommit upp på agendan trots arkeologiska fynd. En detaljplaneprocess kommer att genomföras tillsammans med en privat aktör.

Det utvecklingsarbete som pågår i **Rimbo, Bålbro** tillsammans med en privat aktör, där en tredjedel är avsatt för hyreslägenheter fortskrider. En arkeologisk utredning har delvis påverkat storleken på det område som kommer att planläggas.

Roslagsbostäder har förvärvat mark i **Rimbo, Vallby** där detaljplanen nu är klar. Byggstart av 32 mindre lägenheter kommer att påbörjas under 2017.

Projektet **Lommarstranden** i Norrtälje, där Roslagsbostäder är en av sex parter fortskrider. Preliminärt kommer Roslagsbostäder att få bygga cirka 200 hyresrätter i området under perioden fram till år 2025.
I dagsläget är hållbarhetsprogram samt exploateringsskisser och etappindelningar under framtagande.

Roslagsbostäders VD avgick i mars 2016 och ny VD har rekryterats som påbörjar sin anställning under feb/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

Framtiden för Roslagsbostäder bedöms som ljus med en nyproduktion i måttlig takt. Värdeutvecklingen för fastigheter i Norrtälje och Rimbo är god och behovet av bostäder är fortsatt stort. En ökad efterfrågan finns numera på bostäder i Hallstavik.
Detta skulle kunna påverka värdet på Roslagsbostäders fastighetsbestånd på orten positivt.

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

Fastighetsbeståndet sammansättning ses kontinuerligt över, samt att värdering genomförs årligen.

Räntekänsligheten i bolaget är stor. I takt med ökad belåning blir räntenivån alltmer viktig för Roslagsbostäder.

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	191 952	178 991	178 853	180 373	185 282
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25 789	9 633	1 037	4 435	10 896
Rörelsemarginal (%)	28,4	23,3	22,0	22,6	26,7
Avkastning på eget kapital (%)	18,1	7,6	0,9	3,4	9,9
Balansomslutning (tkr)	1 099 997	1 089 783	1 052 929	986 270	946 909
Soliditet (%)	13,0	11,7	11,3	12,4	12,5
Antal anställda	41	40	39	37	35

* Jämförelsetalen för år 2011–2012 har inte räknats om enligt K3.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		**Fritt eget kapital**		
Aktiekapital 146 674 aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	7 334	8 840	84 803	931	101 908
Omföring resultat föregående år	0	0	931	-931	0
Transaktioner med ägare					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0		7 838	7 838
Utgående balans 2015-12-31	**7 334**	**8 840**	**85 734**	**7 838**	**109 746**
Omföring resultat föregående år	0	0	7 838	-7 838	0
Transaktioner med ägare					
Lämnad utdelning	0	0	-4 500	0	-4 500
Årets resultat	0	0	0	19 668	19 668
Utgående balans 2016-12-31	**7 334**	**8 840**	**89 072**	**19 668**	**124 914**

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	89 072 006 kr
Årets resultat	19 667 514 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**108 739 520 kr**

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hyresintäkter	1, 7	173 022	174 098
Övriga förvaltningsintäkter	2	18 930	4 893
Summa nettointäkter		**191 952**	**178 991**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-33 177	-32 290
Taxebundna kostnader		-37 798	-35 118
Fastighetsskatt		-3 009	-2 340
Personalkostnader	6	-22 776	-23 828
Central administration och marknadsföring	3, 4, 5	-6 712	-7 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 323	-25 161
Övriga rörelsekostnader		-8 579	-10 878
		-137 374	**-137 278**
Rörelseresultat		**54 578**	**41 713**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8, 24	181	685
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 24	329	410
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 24	-29 298	-33 175
		-28 789	**-32 080**
Resultat efter finansiella poster		**25 789**	**9 633**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-98	-116
Resultat före skatt		**25 691**	**9 517**
Skatt på årets resultat	11	-6 023	-1 679
Årets resultat		**19 668**	**7 838**

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 074 909	1 032 049
Maskiner och inventarier	13	3 616	3 676
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 040	18 453
		1 081 565	**1 054 177**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	468	468
Andra långfristiga fordringar	16	3 555	3 667
		4 023	**4 135**
Summa anläggningstillgångar		**1 085 588**	**1 058 312**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Varor och förnödenheter		478	356
		478	**356**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		741	931
Fordringar hos koncernföretag		190	234
Övriga fordringar		1 326	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 222	1 758
		4 479	**3 394**
Kassa och bank	25	9 452	27 721
Summa omsättningstillgångar		**14 409**	**31 471**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 099 997**	**1 089 783**

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	**16 174**
Fritt eget kapital	27		
Balanserat resultat		89 072	85 734
Årets resultat		19 668	7 838
		108 740	**93 572**
Summa eget kapital		**124 914**	**109 746**
Obeskattade reserver	18	***17 510***	***17 510***
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	34 372	29 168
		34 372	**29 168**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	886 974	893 784
		886 974	**893 784**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	0	0
Skulder till kreditinstitut		6 810	6 810
Leverantörsskulder		7 693	11 019
Skulder till koncernföretag	21	2 753	2 584
Övriga skulder		1 239	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	17 732	18 329
		36 227	**39 576**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 099 997**	**1 089 783**

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	24, 25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25 789	9 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		25 323	25 161
Vinst vid försäljning av inventarier		-14 059	0
Förlust vid utrangering av inventarier		0	477
Återläggning av tidigare års nedskrivning		0	500
		37 053	**35 771**
Betald inkomstskatt		-1 680	816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**35 373**	**36 587**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-122	53
Förändring av rörelsefordringar		-223	2 892
Förändring av rörelseskulder		-3 348	-5 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 680**	**33 679**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 652	-42 458
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15 000	365
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	2 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-38 652**	**-39 153**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristig fordran		111	111
Lämnade koncernbidrag		-4 598	-116
Upptagna lån		0	40 000
Amortering av lån		-6 810	-6 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-11 297**	**33 185**
Årets kassaflöde		**-18 269**	**27 711**
Likvida medel vid årets början		**27 721**	**10**
Likvida medel vid årets slut		**9 452**	**27 721**

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.

Koncerntillhörighet

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 lagstadgats. 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) i 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

	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	153 035	154 014
Hyresintäkter lokaler	17 992	18 233
Hyresintäkter garage och p-platser	4 192	4 248
Summa:	**175 219**	**176 495**
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-685	-675
Summa Hyresintäkter	**174 534**	**175 820**
Hyresbortfall bostäder	-22	-24
Hyresbortfall lokaler	-944	-1 048
Hyresbortfall garage och p-platser	-546	-649
Summa hyresbortfall	**-1 512**	**-1 721**
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	**173 022**	**174 098**

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	14 060	150
Övriga intäkter	4 870	4 743
	18 930	**4 893**

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2016	2015
Reklam och PR	983	1 081
Övriga lokalkostnader	2 476	2 707
Övriga driftskostnader	223	1 881
Övriga administrativa kostnader	3 030	1 994
	6 712	**7 663**

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER

	2016	2015
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	150	150
Övriga tjänster	63	50
	213	**200**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2016	2015
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	239	483
Ska betalas inom 1-5 år	488	860
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	490	577
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:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	11 125	12 751
Ska betalas inom 1–5 år	28 103	31 323
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	2 097	155 445
Garage och p-platser	1 488	4 213

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

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Män	22	22
Kvinnor	19	18
	41	**40**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 758	1 226
Övriga anställda	13 818	15 591
	15 576	**16 817**
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	131	367
Pensionskostnader för övriga anställda	949	1 193
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 069	6 287
	8 149	**7 847**

	2016	2015
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	22%
Andel män i styrelsen	86%	78%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Avgångsvederlag
Den verkställande direktören avgick sista mars och har enligt avtal en uppsägningstid på 12 månader. VD är arbetsbefriad och hela beloppet är skuldfört i årsbokslutet.

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	35%	33%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	10%	11%

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2016	2015
Ränteintäkter	181	185
Resultat vid avyttringar	0	500
	181	**685**

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Utdelningar	329	2
Övriga ränteintäkter	0	408
	329	**410**

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader till koncernföretag	29 297	33 167
Övriga räntekostnader	1	8
	29 298	**33 175**

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skatt	818	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 234	928
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 971	751
Summa redovisad skatt	**6 023**	**1 679**
Genomsnittlig effektiv skattesats	**23,4%**	**17,6%**
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	**25 691**	**9 517**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	5 652	2 094
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	365	92
Ej skattepliktiga intäkter	6	-507
Redovisad skatt	**6 023**	**1 679**
Effektiv skattesats	23,4%	17,6%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	2016-12-31	2015-12-31
Underskottsavdrag	0	1 970
Summa uppskjutna skattefordringar	**0**	**1 970**
Uppskjuten skatteskuld	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Materiella anläggningstillgångar	-34 372	-31 138
Summa uppskjutna skatteskulder	**-34 372**	**-31 138**

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 299 573	1 180 554
Årets anskaffningar	4 353	2 166
Försäljningar/utrangeringar	-773	-1 966
Omklassificeringar	63 311	118 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 366 464**	**1 299 573**
Ingående avskrivningar	-251 759	-228 666
Försäljningar/utrangeringar	97	401
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-24 128	-23 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-275 790**	**-251 759**
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	**1 074 909**	**1 032 049**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde	1 074 909	1 032 049
Verkligt värde	2 016 501	1 927 099

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 4,12%–8,53%. Kalkylräntan har satts till 1 % över direktavkastning.

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 533	19 545
Årets anskaffningar	1 383	1 070
Försäljningar/utrangeringar	-1 243	-1 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 673**	**19 533**
Ingående avskrivningar	-15 858	-14 961
Försäljningar/utrangeringar	996	805
Omklassificeringar	0	-35
Årets avskrivningar	-1 195	-1 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 057**	**-15 858**
Utgående redovisat värde	**3 616**	**3 676**

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 453	98 015
Investeringar	47 898	39 257
Överfört till byggnader	-63 311	-118 819
Utgående redovisat värde	**3 040**	**18 453**

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i ek. förening	40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	**468**	**468**

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	-445	-333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 555**	**3 667**
Utgående redovisat värde	**3 555**	**3 667**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	6	0
Förutbetalda hyreskostnader	36	22
Förutbetalda försäkringspremier	23	51
Övriga förutbetalda kostnader	2 157	1 685
	2 222	**1 758**

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	17 510	17 510
	17 510	**17 510**

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, 1 – 5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	34 050	34 050
	34 050	**34 050**
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	852 924	859 734
	852 924	**859 734**

NOT 20 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kredit	18 100	18 100
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2016-12-31	2015-12-31
Leverantörsfakturaskulder	2 655	987
Övriga kortfristiga skulder	0	1 481
Lämnat koncernbidrag	98	116
	2 753	**2 584**

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	107	130
Upplupna semesterlöner	1 273	1 540
Upplupna sociala avgifter	397	479
Övriga upplupna kostnader	1 069	3 448
Förutbetalda hyresintäkter	14 886	12 732
	17 732	**18 329**

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	278	276
	278	**276**

Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 278 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2016. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemsskapet i Fastigo.

NOT 24 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2016	2015
Erhållen utdelning	0	2
Erhållen ränta	510	595
Erlagd ränta	-29 298	-33 175

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

	2016	2015
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	22	29
Banktillgodohavanden	9 430	27 692
	9 452	**27 721**

NOT 26 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Roslagsbostäder har en tvist med en entreprenör. Båda parter har anlitat juridiska ombud. Den ekonomiska effekten av händelsen kan i dagsläget ej uppskattas.

NOT 27 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

	2016-12-31	2015-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	89 072	85 734
Årets resultat	19 668	7 838
	108 740	**93 572**
Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas	0	-4 500
Överföres i ny räkning	108 740	89 072
	108 740	**84 572**

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 genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet
Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning

Övre raden från vänster: Johan Stark (personalrepresentant), Mats Wedberg och Roland Brodin.
Nedre raden från vänster: Anna Rådberg (personalrepresentant), Helen Österman (personalrepresentant), Claes Holmström, Sune Alm, Kjell Drotz samt Anders Unnerstad. Frånvarande: Anna Wicksell och Håkan Andersson (personalrepresentant)

Norrtälje den 22 februari 2017

Sune Alm
Ordförande

Roland Brodin

Claes Holmström

Anders Unnerstad

Kjell Drotz

Mats Wedberg

Anna Wicksell

Ann-Charlotte Nordberg
T.f. Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2017
Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Roslagsbostäder
Org nr 556045-3291

Granskningsrapport för år 2016.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016.

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 skötts 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 2017.

Claes-Göran Brile

Johnny Karlson

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10-29 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roslagsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2016 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 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 räkenskaperna. 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 27 februari 2017

Ernst & Young AB

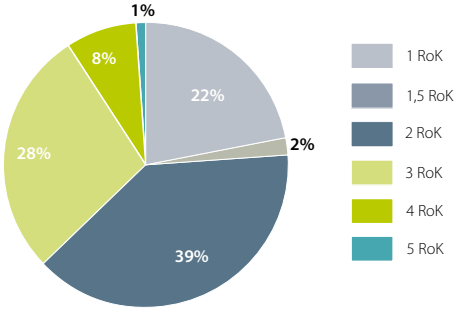
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

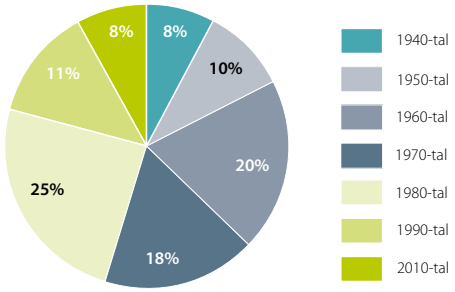
Roslagsbostäder finns på fem orter i Norrtälje kommun

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 Roslagsbostäder fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäder 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

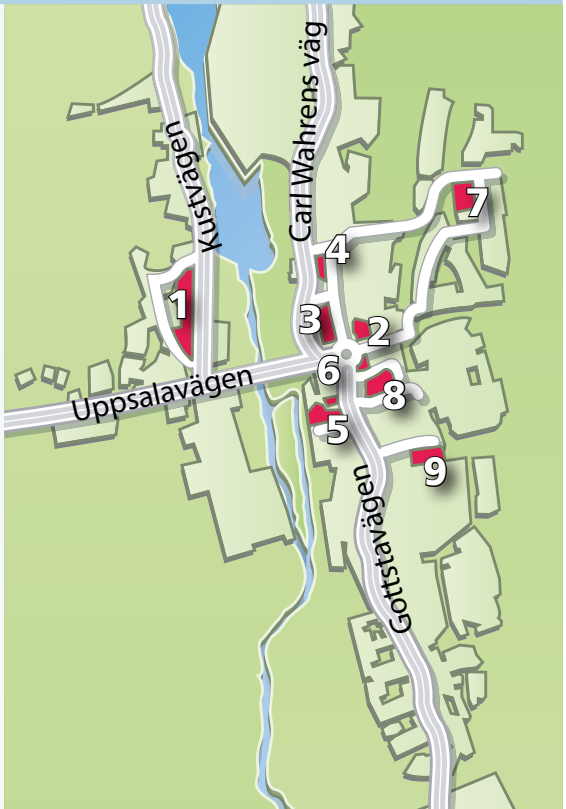
Rimbo

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. Södergärdet
9. Dianavägen

Älmsta



Våra fastigheter 2016

BOSTÄDER											LOKALER		GARAGE	P-PLATSER
Distrikt	**1 rok**	**1,5 rok**	**2 rok**	**3 rok**	**4 rok**	**5 rok**	**Antal**	**Yta**	**Medelyta**	**Hyra/m²**	**Antal**	**Yta**	**Antal**	**Antal**
Rimbo	114		189	112	18	4	437	26605	60,9	1085	33	2651	59	323
Norrtälje	119	46	443	379	121	24	1132	76866	67,9	1229	57	6541	111	1021
Hallstavik	152		188	112	29	1	482	29171	60,5	1054	57	3777	15	374
SUMMA	**385**	**46**	**820**	**603**	**168**	**29**	**2051**	**132642**	**64,7**	**1123**	**147**	**12969**	**185**	**1718**
Andel	20%	2%	40%	29%	8%	1%	100%							
Specialbostäder														
Rimbo	53			6			59	4508						
Norrtälje	15		5	1			21	1481						
Hallstavik	17		12	1	1		31	1793						
Summa	**85**		**17**	**8**	**1**		**111**	**7782**						
TOTALT	**470**	**46**	**837**	**611**	**169**	**29**	**2162**	**140424**						
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	983				4
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4115	66,4	1 039	14	563	8	20
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5174	60,2	1 080	10	945		57
Ören 1:26	1970	1970			7				7	354	50,6	1 150				11
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3206	71,2	1 053	6	2539	36	65
Blåklinten 1	1975	1976	6	3	20	28	3		60	4206	70,1	1 051	3	485	20	38
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1609	64,4	1 140	7	166		21
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5740	78,6	1 047	3	784		97
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5564	79,5	1 045			10	45
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 188				16
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1541	64,2	1 190	1	38	5	20
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5702	67,1	1 135	1	61	7	69
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 252	5	155		11
Studsaren 1	1987	1987			25	30	16	8	79	5455	69,1	1 190	3	487		89
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2667	70,2	1 251	2	205	2	44
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3738	71,9	1 240				60
Rinken 1	1991	1991	13		27	32	7	7	86	6070	70,6	1 261	1	103		108
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 205				9
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4297	67,1	1 381			14	59
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2935	69,9	1 391	1	10	9	36
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1330	51,2	1 455				19
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3944	68,0	1 398				59
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1378	53,0	1 456				24
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4216	63,9	1 457				23
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1414	64,3	1 700				17
SUMMA			**119**	**46**	**443**	**379**	**121**	**24**	**1132**	**76866**	**67,9**	**1229**	**57**	**6541**	**111**	**1021**
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**	**1481**						
TOTALT			**134**	**46**	**448**	**380**	**121**	**24**	**1153**	**78347**						
Andel			12%	4%	39%	33%	10%	2%	100%							

BOSTÄDER RIMBO

												LOKALER		GARAGE	P-PLATSER
Fastighet	**Värdeår**	**Byggår**	**1 rok**	**2 rok**	**3 rok**	**4 rok**	**5 rok**	**Antal**	**Yta**	**Medelyta**	**Hyra/m²**	**Antal**	**Yta**	**Antal**	**Antal**
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 106	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	950	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 104	2	30		2
Kråkan 1	1976	1948		4				4	202	50,5	1 069				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 101	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	2				14	508	36,3	1 010	1	65	2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	985	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	984	4	313	5	13
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1438	53,3	999	2	38	12	16
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	983	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	983	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3826	64,8	1 029	4	138		60
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4816	61,7	1 034	3	142		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 101			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölnaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2064	68,8	1 206	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1158	72,4	1 167			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1158	72,4	1 171	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1154	72,1	1 172			4	14
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2150	53,8	1 192	1	19	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1603	57,3	1 260			5	16
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,4	1 181	4	1054		
SUMMA			**114**	**189**	**112**	**18**	**4**	**437**	**26605**	**60,9**	**1085**	**33**	**2651**	**59**	**323**
Andel			26%	43%	26%	4%	1%	100%							
Specialbostäder															
Släggan 11	1979	1979	38					38	3183						
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474						
Kajen 3	1991	1991	15					15	851						
Summa			**53**		**6**			**59**	**4508**						
TOTALT			**167**	**189**	**118**	**18**	**4**	**496**	**31113**						
Andel			33%	38%	24%	4%	1%	100%							

BOSTÄDER HALLSTAVIK

												LOKALER		GARAGE	P-PLATSER
Fastighet	**Värdeår**	**Byggår**	**1 rok**	**2 rok**	**3 rok**	**4 rok**	**5 rok**	**Antal**	**Yta**	**Medelyta**	**Hyra/m²**	**Antal**	**Yta**	**Antal**	**Antal**
Älmsta 25:1	1963	1963	18					18	665	36,9	1105	1	17		
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2026	59,6	959				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1476	73,8	944	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3018	65,6	957	12	481		26
Skärsta 1:166	1968	1968	13	15	4	3	1	36	2092	58,1	1 026	2	82	5	46
Älmsta 24:1	1968	1968	12					12	624	52,0	1 071				
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1771	59,0	1 014	1	11		
Skärsta 1:175	1969	1969	18	12	24			54	3238	60,0	1 017	7	196		54
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3924	54,5	987	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1520	63,3	1 149	11	1421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1342	55,9	1 160	2	77	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1342	55,9	1 160	2	77		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2507	71,6	1 025	7	520		35
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3626	68,4	1 187	5	565		65
SUMMA			**152**	**188**	**112**	**29**	**1**	**482**	**29171**	**60,5**	**1054**	**57**	**3777**	**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	1151						
Hallsta 1:277	1992	1992	6					6	401						
Summa			**17**	**12**	**1**	**1**		**31**	**1793**						
TOTALT			**169**	**200**	**113**	**30**	**1**	**513**	**30964**						
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: Affärstryckeriet 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