

# Årsredovisning 2015



Roslagsbostäder är  
verksamma på sju orter

Rimbo  
Hallstavik  
Norrtälje  
Älmsta  
Svanberga  
Södersvik  
Edsbro



**Antal  
lägenheter**  
2 165 st

**Lokalyta**  
13 092  
kvm



Roslagsbostäder



**Antal  
anställda**  
40 st

**Soliditet**  
11,68  
procent



**Omsättning**  
178 991  
tkr

**VD**  
**Anders  
Hermanson**

#### **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 .....	29
Revisionsberättelse.....	30
Granskningsrapport .....	31
Roslagsbostäders bestånd .....	32
Våra fastigheter .....	34



## VD HAR ORDET

# Förändringens vindar

■ Sverige står inför en av de största utmaningarna i modern tid: Att ge tak över huvudet till alla som är födda här eller som sökt sig till Sverige av olika skäl. Befolkningsökningen är kraftig beroende på invandringen och bostadssituationen liknar den som Sverige hade på 60–70-talen, då 1 miljon bostäder byggdes under 10 år.

Det saknas idag uppemot 700 000 bostäder i Sverige enligt vissa bedömare, och det krävs en betydligt högre byggtakt om alla som behöver egen bostad ska få det inom rimlig tid.

Konkurrensen om bostäderna är hård vilket avspeglas i höga bostadsrätts- och villapriser samt långa köer till hyreslägenheter. Många bostadssökande har heller inte de ekonomiska resurserna att de kan köpa en bostad utan måste förlita sig på hyresmarknaden.

I Norrtälje kommun finns en stark ambition att växa. 800 nya invånare per år nämns i planerna, vilket har bedömts motsvara ett behov av ca 450 nya bostäder årligen. Möjligheterna att antalsmässigt nå befolkningsmålen har väl knappast varit större än nu, men att producera 450 bostäder årligen är ett stort beting för aktörerna i vår kommun. Kommunen har absolut inte ont om byggbar mark,

men det tar lång tid att gå från så kallad råmark till färdig detaljplan och bygglov.

Roslagsbostäder upplever problem att få fram byggbar mark. Om Roslagsbostäder ska kunna leva upp till kraven i ägardirektiven att bygga ca 70–80 hyreslägenheter per år, måste tillgången på prisvärd byggbar mark för hyresrätter öka.

**Kostnaderna att bygga** nya hyreslägenheter är ett annat problem. Byggekostnaderna drivs i höjden av den kraftiga efterfrågan på nya bostadsrätter men också av markkostnader, väg och anslutningsavgifter. De som bygger och säljer bostadsrätter kan trots detta tjäna pengar, men intresset att bygga prispressade hyreslägenheter är lågt. För att få ekonomi i en nyproducerad hyreslägenhet krävs förutom en hög hyra, även en låg ränta, långsiktigt ägande och en ekonomisk uthållighet.

För Roslagsbostäder kan det kortsiktigt finnas svårigheter att få en nyproducerad fastighet ekonomiskt självbärande trots att hyresnivån i nyproducerade lägenheter ligger 30–50 % över företagets genomsnittshyra.

**De som kommit in** senast på bostadsmarknaden, unga, nyanlända och fränskilda



tvingas ofta betala de högsta hyrorna eftersom kötiderna för nyproducerade lägenheter är kortare än för äldre lägenheter med lägre hyror. Hur man ska lösa den ekvationen återstår att se men någon form av statligt och kommunalt stöd kommer sannolikt att krävas.

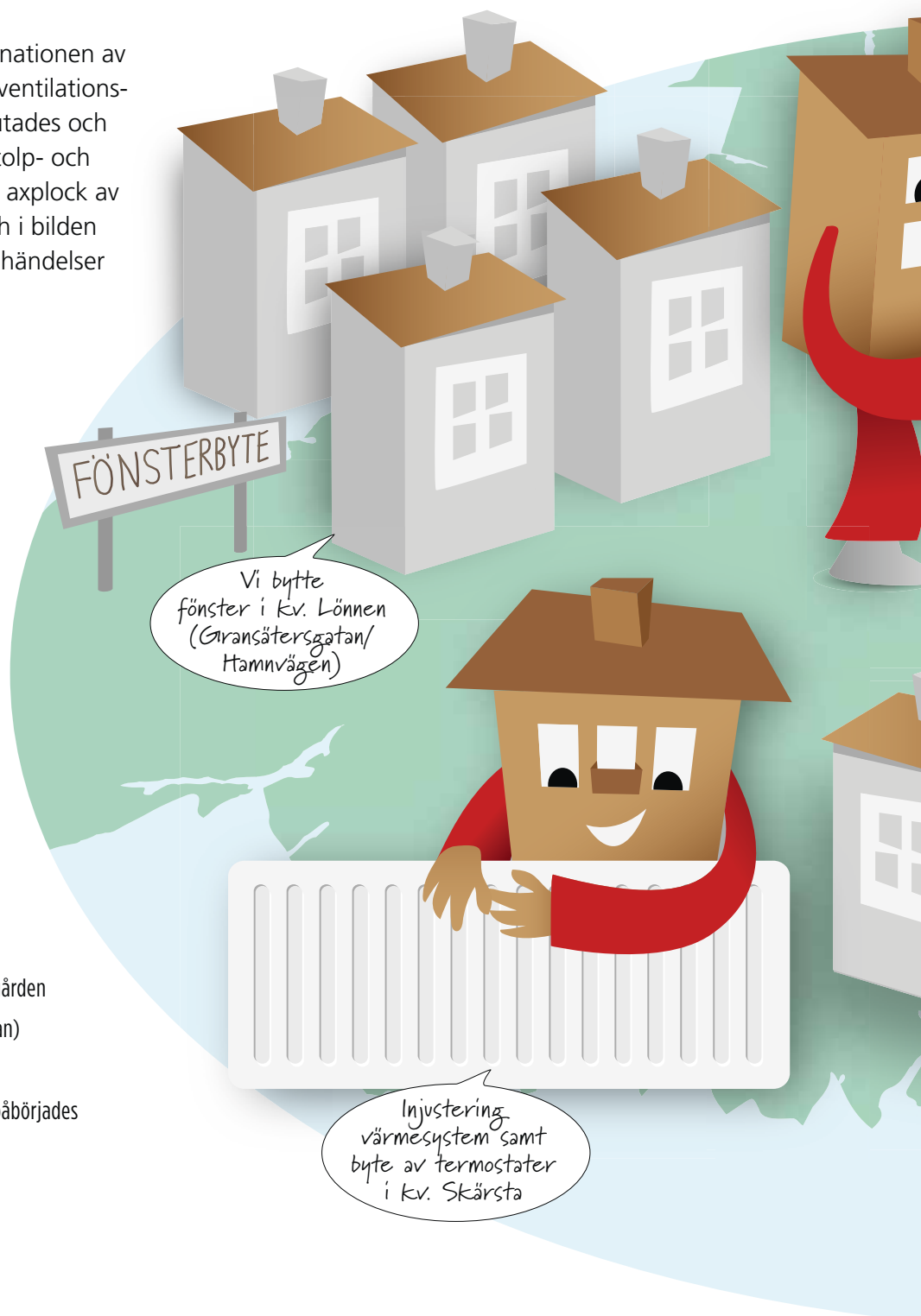
**Trots alla svårigheter** med marktillgång och byggkostnader är Roslagsbostäder beredd att anta utmaningen att på allmännyttig grund – och till långsiktig självkostnad – bygga och hyra ut prisvärda hyreslägenheter idag och i framtiden.

Anders Hermanson,  
VD Roslagsbostäder

# Årshändelser 2015

Under 2015 påbörjades byggnationen av 22 lägenheter i kv. Göken 5, ventilationsprojektet i kv. Studsaren avslutades och ett flertal områden fick nya stolp- och fasadbelysningar. Detta är ett axplock av det som hände under året och i bilden här intill illustreras ytterligare händelser som ägde rum under 2015.

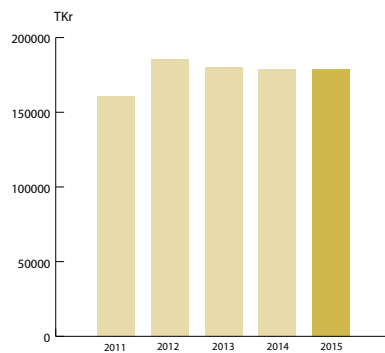
- Satsningar på att förbättra utemiljön
- Relining av takavlopp kv. Hallsta 35:2 (Smörblomman)
- 3:e placering i undersökningen Branschindex Bostäder
- Nytt avloppssystem på Villavägen 6, Rimbo
- Det löpande radonarbetet fortsatte
- OVK utfördes enligt plan
- Byte av entrépartier i området Väster Knutby
- Ventilationsprojektet i kv. Studsaren slutfördes
- Ny fjärrvärmecentral installerades i kv. Lönner och kv. Norrbotten
- Panelbyte med mera i området Bryggården
- Nya balkonger i kv. Lönner (Vegagatan)
- Takrenoveringar i kv. Violen
- Fiberprojektet att handla upp en KO påbörjades



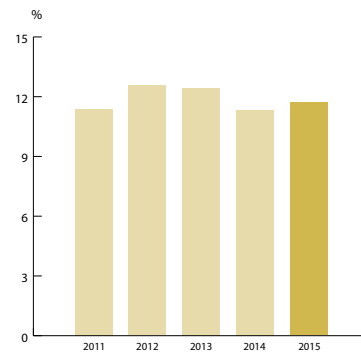


## EKONOMI

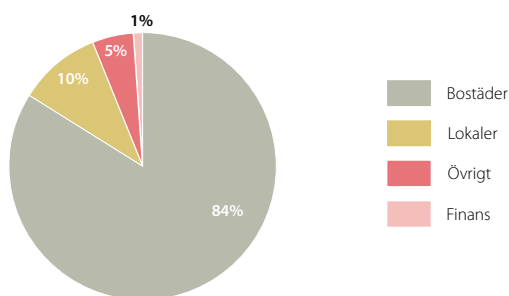
## OMSÄTTNING



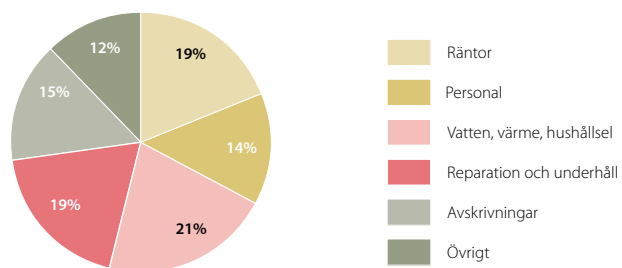
## SOLIDITET



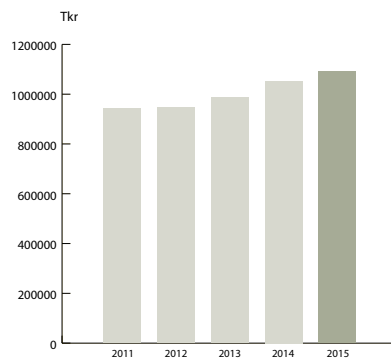
## INTÄKTER



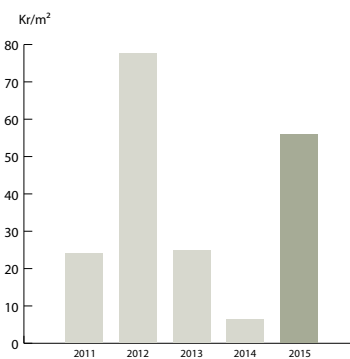
## KOSTNADER



## BALANSOMSLUTNING



## ÅRSRESULTAT





# Fem års nyckeltalsutveckling

## OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2015	2014	2013	2012	2011
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	1)	477	422	423	453	387
Medellägenhetshyra kr/m <sup>2</sup> och år		1 123	1 089	1 006	1 011	1 009
Hysesförluster i % av hyresintäkter		1	1	1	1	1
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup> och år		671	630	606	626	574
Underhåll i kr/m <sup>2</sup> och år		128	147	175	150	92

## EKONOMISK ÖVERSIKT

Balansomslutning	Tkr	1 089 783	1 052 929	986 270	946 909	943 677
Omsättning	Tkr	178 991	178 853	180 373	185 282	160 782
Kassalikviditet	2)	0,79	0,16	0,28	0,42	0,43
Balanslikviditet	3)	0,80	0,17	0,29	0,43	0,45
Soliditet	4)	11,68	11,30	12,42	12,54	11,35
Årsresultat kr/m <sup>2</sup>		55,87	6,24	24,80	77,65	23,86

## RISKBEDÖMNING

Skuldsättningsgrad	5)	7,08	7,26	6,48	6,45	7,24
Räntetäckningsgrad	6)	2,0	1,6	1,7	1,8	1,6

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Omflyttning i % av lägenhetsantal		14	15	17	19	18
Hysesförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		24	30	186	344	313
Lokaler		1 047	1 141	1 046	947	910
Bilplatser m.m.		649	684	566	540	434
Medeltalet anställda årsarbetare		40	39	37	35	35
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter*		2 054	1 988	2 001	2 001	2 023
Lokaler		149	149	149	157	159
Garage		185	185	185	210	211
Bilplatser		1 712	1 688	1 688	1 664	1 433
Yta m <sup>2</sup>		140 305	149 140	149 733	150 705	152 754

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** 2 165 lägenheter och cirka 150 lokaler inom Norrtälje Kommun. Den totala ytan uppgår till drygt 150 000 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 Anders Hermanson.

## VERKSAMHETSIDÉ

Roslagsbostäder ska utifrån ett långsiktigt perspektiv bidra till kommunens utveckling genom att bygga, äga och förvalta fastigheter på ett sådant sätt att det är en finansiellt trygg placering för ägaren.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPS-ÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Roslagsbostäder har under året färdigställt 66 lägenheter i **kv. Maskrosen** i Norrtälje. Inflyttning genomfördes i april 2015.

På **kv Göken 5** i Norrtälje pågår nyproduktion av 22 lägenheter. Inflyttning är planerad till hösten 2016. I **Solbacka** äger Roslagsbostäder tomtmark där lantmåteriförättningar pågår. En byggstart kan förhoppningsvis ske under 2016 för en byggnation av cirka 30 lägenheter.

Projektet **Tallhöjden** i Norrtälje för cirka 110 lägenheter som skulle genomföras tillsammans med COBAB AB, kan dessvärre inte fortskrida. En arkeologisk undersökning har konstaterat att det finns stora mängder arkeologiska fynd i marken.

**Det utvecklingsarbete** som pågår i Rimbo tillsammans med Credentia AB för cirka 100 lägenheter har försejats. Den naturvärdesinventering som genomfördes påvisar olika skyddade djurarter. Den nya förbifarten för Rimbo är ej heller klarlagd.

Detta kan komma att påverka omfattningen och genomförandet av projektet.

Roslagsbostäder deltar som en av sex parter i en förstudie runt projektet **Lommarstranden** i Norrtälje. Preliminärt kommer Roslagsbostäder att få bygga cirka 200 hyresrätter i området under perioden fram till år 2025.

Roslagsbostäder har ett markanvisningsavtal i **Rimbo, Vallby** som gör det möjligt att bygga 28 smålägenheter. Byggstart planerad 2016.

Roslagsbostäder har **avslutat förvaltningen** och återlämnat bostadsrätterna till Norrtälje Kommun vid årsskiftet. Roslagsbostäder har under året **sålt aktieinnehavet i Hallstavik Invest**.

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 men förutsätter en nyproduktion i måttlig takt. Värdeutvecklingen för fastigheter i Norrtälje tätort och Rimbo bedöms som långsiktigt mycket god och behovet av bostäder är fortsatt stort.

Detta motiverar investeringarna som på sikt blir lönsamma för bolaget och kommunen.

I enlighet med ägardirektiven kommer Roslagsbostäder att fortsätta **nyproducera 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\***

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	178 991	178 853	180 373	185 282	160 782
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 633	1 037	4 435	10 896	5 623
Rörelsemarginal (%)	23,3	22,0	22,6	26,7	25,8
Avkastning på eget kapital (%)	7,6	0,9	3,4	9,9	3,4
Balansomslutning (tkr)	1 089 783	1 052 929	986 270	946 909	943 678
Soliditet (%)	11,7	11,3	12,4	12,5	11,3
Antal anställda	40	39	37	35	35

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

**FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman 2016 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 4 500 000 kronor. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4§ ABL och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna utdelningen är försvarlig till vad som sägs i 17 kap 3§ andra och tredje styckena ABL.

Styrelsen grundar sitt beslut på att bolaget innehar ett tillräckligt fritt eget kapital, god soliditet samt förmåga att på kort och lång sikt fullgöra sina förpliktelser.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3§ andra styckena ABL.

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	85 733 631 kr
Årets resultat	7 838 375 kr
disponeras så att till aktieägare utdelas (30:68 kronor per aktie)	-4 500 000 kr
 i ny räkning överföres	 89 072 006 kr

# Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hyresintäkter	1,7	174 098	167 899
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 893	10 954
<b>Summa nettointäkter</b>		<b>178 991</b>	<b>178 853</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-32 290	-38 374
Taxebundna kostnader		-35 118	-35 490
Fastighetsskatt		-2 340	-2 927
Personalkostnader	6	-23 828	-21 160
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-7 663	-9 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 161	-23 640
Övriga rörelsekostnader		-10 878	-8 079
		<b>-137 278</b>	<b>-139 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 713</b>	<b>39 274</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8,25	685	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9,25	410	571
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,25	-33 175	-39 008
		<b>-32 080</b>	<b>-38 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 633</b>	<b>1 037</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-116	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 517</b>	<b>1 037</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 679	-106
<b>Årets resultat</b>		<b>7 838</b>	<b>931</b>



# Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	1 032 049	936 123
Maskiner och inventarier	13	3 676	4 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	18 453	98 015
		<b>1 054 177</b>	<b>1 038 722</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	468	2 908
Andra långfristiga fordringar	16	3 667	3 778
		<b>4 135</b>	<b>6 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 058 312</b>	<b>1 045 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Varor och förnödenheter		356	409
		<b>356</b>	<b>409</b>
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		931	756
Fordringar hos koncernföretag		234	79
Övriga fordringar		471	3 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 758	2 982
		<b>3 394</b>	<b>7 102</b>
<b>Kassa och bank</b>	26	27 721	10
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 471</b>	<b>7 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 089 783</b>	<b>1 052 929</b>

# Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (146 674 aktier)		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		<b>16 174</b>	<b>16 174</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		85 734	84 803
Årets resultat		7 838	931
		<b>93 572</b>	<b>85 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 746</b>	<b>101 908</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>17 510</b>	<b>17 510</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		29 168	27 489
		<b>29 168</b>	<b>27 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	893 784	860 594
		<b>893 784</b>	<b>860 594</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	21	0	3 470
Skulder till kreditinstitut		6 810	6 810
Leverantörsskulder		11 019	15 488
Skulder till koncernföretag	22	2 584	3 146
Övriga skulder		834	638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	18 329	15 876
		<b>39 576</b>	<b>45 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 089 783</b>	<b>1 052 929</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Belopp i Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser, FASTIGO</b>	24	<b>276</b>	<b>271</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	25, 26		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 633	1 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		25 161	23 751
Vinst vid försäljning av inventarier		0	-5 309
Förlust vid utrangering av inventarier		477	242
Återläggning av tidigare års nedskrivning		500	0
		<b>35 771</b>	<b>19 721</b>
Betald inkomstskatt		816	-842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>36 587</b>	<b>18 879</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		53	180
Förändring av rörelsefordringar		2 892	50
Förändring av rörelseskulder		-5 853	-3 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 679</b>	<b>15 545</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 458	-98 520
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		365	6 399
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		2 940	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-39 153</b>	<b>-92 121</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristig fordran		111	0
Lämnade koncernbidrag		-116	-4 000
Upptagna lån		40 000	80 000
Amortering av lån		-6 810	-6 810
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>33 185</b>	<b>69 190</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27 711</b>	<b>-7 386</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10</b>	<b>7 396</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>27 721</b>	<b>10</b>

# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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 företagens rätt till betalning är säkerställd.



**Redovisning av leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga 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 netto redovisas 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 lagstads. 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. Avskrivningar 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.

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

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

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 det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

# Noter

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	154 014	148 250
Hyresintäkter lokaler	18 233	18 170
Hyresintäkter garage och p-platser	4 248	4 082
<b>Summa:</b>	<b>176 495</b>	<b>170 502</b>
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-675	-747
<b>Summa Hyresintäkter</b>	<b>175 820</b>	<b>169 755</b>
Hyresbortfall bostäder	-24	-30
Hyresbortfall lokaler	-1 048	-1 141
Hyresbortfall garage och p-platser	-649	-684
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 721</b>	<b>-1 855</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO</b>	<b>174 098</b>	<b>167 899</b>

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

## NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	150	5 309
Övriga intäkter	4 743	5 645
	<b>4 893</b>	<b>10 954</b>

**NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING**

	2015	2014
Reklam och PR	1 081	1 092
Övriga lokalkostnader	2 707	2 414
Övriga driftskostnader	1 881	2 512
Övriga administrativa kostnader	1 994	3 891
	<b>7 663</b>	<b>9 909</b>

**NOT 4 ARVODE TILL REVISORER**

	2015	2014
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	150	100
Övriga tjänster	50	108
	<b>200</b>	<b>208</b>

**NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

	2015	2014
<b>Leasingavtal där företaget är leasetagare</b>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	483	577
Ska betalas inom 1-5 år	860	1 317
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	577	565
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
<b>Leasingavtal där företaget är leasegivare</b>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	12 751	10 580
Ska betalas inom 1-5 år	31 323	47 731
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Kontraktsvärde</b>
<i>Bostäder</i>	2 092	153 803
<i>Garage och p-platser</i>	1 271	3 621

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**

	2015	2014
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	22	21
Kvinnor	18	18
	<b>40</b>	<b>39</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 226	1 176
Övriga anställda	15 591	13 794
	<b>16 817</b>	<b>14 970</b>
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	367	351
Pensionskostnader för övriga anställda	1 193	824
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 287	4 813
	<b>7 847</b>	<b>5 988</b>

	2015	2014
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
<i>Kön fördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	22%	22%
Andel män i styrelsen	78%	78%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%

*Avgångsvederlag*

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 12 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 3 månader.

**NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	33%	39%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	11%	10%

**NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2015	2014
Ränteintäkter	185	200
Resultat vid avyttringar	500	0
	<b>685</b>	<b>200</b>

**NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2015	2014
Utdelningar	2	0
Övriga ränteintäkter	408	571
	<b>410</b>	<b>571</b>

**NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2015	2014
Räntekostnader till koncernföretag	33 167	39 007
Övriga räntekostnader	8	1
	<b>33 175</b>	<b>39 008</b>

**NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2015	2014
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	928	-140
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	751	246
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>1 679</b>	<b>106</b>
<b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>	<b>17,6%</b>	<b>10,2%</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>9 517</b>	<b>1 037</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 094	228
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	92	34
Ej skattepliktiga intäkter	-507	-157
<b>Redovisad skatt</b>	<b>1 679</b>	<b>106</b>
Effektiv skattesats	17,6%	10,2%

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	1 970	2 722
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 970</b>	<b>2 722</b>
Uppskjuten skatteskuld		
Materiella anläggningstillgångar	-31 138	-30 211
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-31 138</b>	<b>-30 211</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 8 957 tkr.

**NOT 12 BYGGNADER OCH MARK**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 180 554	1 118 041
Årets anskaffningar	2 166	5 735
Försäljningar/utrangeringar	-1 966	-987
Omklassificeringar	118 819	57 765
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 299 573</b>	<b>1 180 554</b>
Ingående avskrivningar	-228 666	-205 484
Försäljningar/utrangeringar	401	151
Omklassificeringar	0	-1 622
Årets avskrivningar	-23 494	-21 711
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 759</b>	<b>-228 666</b>
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-15 765</b>	<b>-15 765</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 032 049</b>	<b>936 123</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Redovisat värde	1 032 049	936 123
Verkligt värde	1 927 099	1 844 000

**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 4,31%–8,81%. Kalkylräntan har satts till 1 % över direktavkastning.



**NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 545	18 913
Årets anskaffningar	1 070	2 691
Försäljningar/utrangeringar	-1 082	-2 059
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 533</b>	<b>19 545</b>
Ingående avskrivningar	-14 961	-14 587
Försäljningar/utrangeringar	805	1 563
Omklassificeringar	-35	-8
Årets avskrivningar	-1 667	-1 929
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 858</b>	<b>-14 961</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 676</b>	<b>4 584</b>

**NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 015	64 060
Investeringar	39 257	91 720
Överfört till byggnader	-118 819	-57 765
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 453</b>	<b>98 015</b>

**NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i ek. förening	40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Andra aktier och andelar	0	2 440
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>468</b>	<b>2 908</b>

**NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	-333	-222
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 667</b>	<b>3 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 667</b>	<b>3 778</b>

**NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	0	11
Förutbetalda hyreskostnader	22	411
Förutbetalda försäkringspremier	51	53
Övriga förutbetalda kostnader	1 685	2 507
	<b>1 758</b>	<b>2 982</b>

**NOT 18 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>7 334</b>	<b>8 840</b>	<b>84 803</b>	<b>931</b>	<b>101 908</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	931	-931	0
Årets resultat	0	0	0	7 838	7 838
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>7 334</b>	<b>8 840</b>	<b>85 734</b>	<b>7 838</b>	<b>109 746</b>

**NOT 19 OBESKATTADE RESERVER**

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	17 510	17 510
	<b>17 510</b>	<b>17 510</b>

**NOT 20 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	34 050	34 050
	<b>34 050</b>	<b>34 050</b>
<b>Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	859 734	826 544
	<b>859 734</b>	<b>826 544</b>

**NOT 21 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	18 100	33 000
Utnyttjad kredit	0	-3 470

**NOT 22 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

	2015-12-31	2014-12-31
Leverantörsfakturaskulder	987	1 011
Övriga kortfristiga skulder	1 481	2 135
Lämnat koncernbidrag	116	0
	<b>2 584</b>	<b>3 146</b>

**NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	130	75
Upplupna semesterlöner	1 540	1 367
Upplupna sociala avgifter	479	421
Övriga upplupna kostnader	3 448	2 035
Förutbetalda hyresintäkter	12 732	11 978
	<b>18 329</b>	<b>15 876</b>

**NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER**

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	276	271
	<b>276</b>	<b>271</b>

Beloppet på 276 tkr motsvarar två procent av årslönesumman 2014.

**NOT 25 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING**

	2015	2014
Erhållen utdelning	2	0
Erhållen ränta	595	771
Erlagd ränta	-33 175	-39 008

**NOT 26 LIKVIDA MEDEL**

	2015	2014
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	29	10
Banktillgodohavanden	27 692	0
	<b>27 721</b>	<b>10</b>

**NOT 27 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.



Från vänster: Mats Wedberg, Sandra Eriksson, Roland Brodin, Anders Olander, Anna Rådberg (ersättare), Håkan Andersson, Johan Stark (ersättare), Anders Unnerstad, Sune Alm samt Kjell Drotz. Frånvarande: Anna Wicksell

Norrtälje den 17 februari 2016

Sune Alm  
Ordförande

Roland Brodin

Anders Unnerstad

Mats Wedberg

Anders Hermanson  
Verkställande direktör

Anders Olander

Kjell Drotz

Anna Wicksell

Sandra Eriksson

Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2016  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 25 februari 2016

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

## Till bolagsstämman i Roslagsbostäder AB

Org nr 556045-3291

## Granskningsrapport för år 2015

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2015.

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 tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har utgått från vår bedömning av väsentlighet och risk och utifrån vad som anges i bolagsordning och i 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, 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 2016

  
Claes-Göran Brile

  
Johnny Karlsson

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

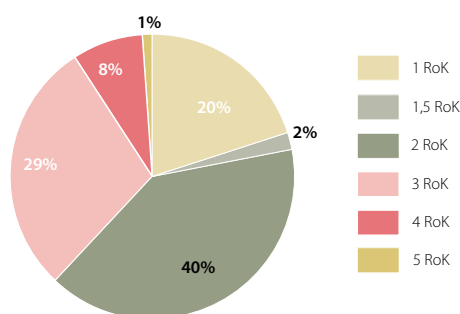


## ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

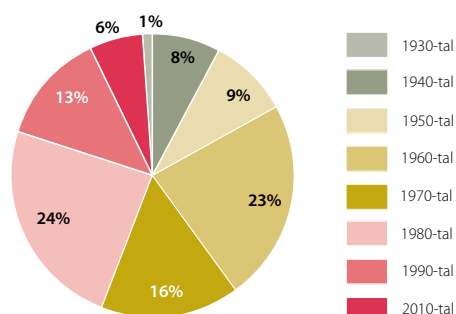
# Roslagsbostäder finns på sju orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2 165 lägenheter fördelat på sju 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



- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>1. Duvan/Eneberg</b> | <b>10. Skogshill</b> |
| <b>2. Lönnen</b>        | <b>11. Snöskatan</b> |
| <b>3. Växtriket</b>     | <b>12. Ankan</b>     |
| <b>4. Väster Knutby</b> | <b>13. Färsna</b>    |
| <b>5. Vasagården</b>    |                      |
| <b>6. Bryggården</b>    | <b>Södersvik</b>     |
| <b>7. Linnean</b>       | <b>Svanberga</b>     |
| <b>8. Bolka</b>         |                      |
| <b>9. Flygfältet</b>    |                      |

## Rimbo



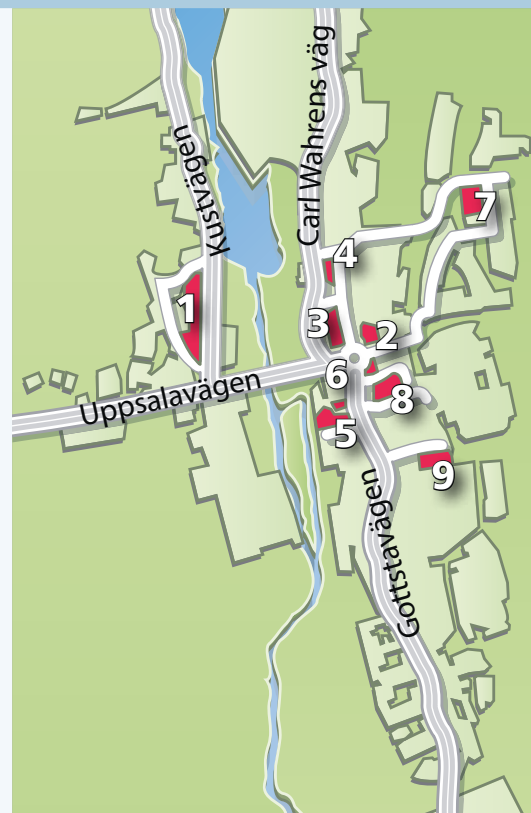
1. Duvhöken
2. Stenbrottet/Läkaren
3. Sånglärkan
4. Kråkan
5. Kajen
6. Släggan
7. Semaforen
8. Tågmästaren
9. Mjölnaren

## Hallstavik



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

Edsbro  
Älmsta



# Våra fastigheter 2015

BOSTÄDER								LOKALER				GARAGE		P-PLATSER	
Distrikt	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal	
Rimbo	114		189	112	18	4	437	26609	60,9	1078	35	2663	59	323	
Norrtälje	125	46	437	373	120	24	1125	76273	67,8	1241	57	6541	111	1015	
Hallstavik	162		188	112	29	1	492	29641	60,2	1049	57	3888	15	374	
<b>SUMMA</b>	<b>401</b>	<b>46</b>	<b>814</b>	<b>597</b>	<b>167</b>	<b>29</b>	<b>2054</b>	<b>132523</b>	<b>64,5</b>	<b>1123</b>	<b>149</b>	<b>13092</b>	<b>185</b>	<b>1712</b>	
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
<b>Summa</b>	<b>85</b>		<b>17</b>	<b>8</b>	<b>1</b>		<b>111</b>	<b>7782</b>

<b>TOTALT</b>	<b>486</b>	<b>46</b>	<b>831</b>	<b>605</b>	<b>168</b>	<b>29</b>	<b>2165</b>	<b>140305</b>
Andel	22%	2%	37%	29%	9%	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/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal	
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	977				4	
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4115	66,4	1 034	14	563	8	20	
Växtriket 21	1953	1953	23		36	22	5		86	5174	60,2	1 074	10	945		57	
Svanberga																	
10:4-10:7	1966	1966	6		9				15	821	54,7	851				13	
Ören 1:26	1970	1970			7				7	354	50,6	1 128				11	
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4216	63,9	1 450				23	
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3206	71,2	1 047	6	2539	36	65	
Blåklinten 1	1976	1976	6	3	20	28	3		60	4206	70,1	1 087	3	485	20	36	
Duvan 13	1978	1979	4		13	6	2		25	1609	64,4	1 134	7	166		21	
Violen 1	1978	1979	8		24	34	7		73	5740	78,6	1 042	3	784		97	
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5564	79,5	1 039			10	45	
Köpmannen 1	1981	1980	2		4	4	2		12	770	64,2	1 181				16	
Läraren 1	1981	1980	2		10	10	2		24	1541	64,2	1 183	1	38	5	20	
Linnean 1	1983	1982	5		45	26	7	2	85	5702	67,1	1 129	1	61	7	69	
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 245	5	155		11	
Studsaren 1	1987	1987			25	30	16	8	79	5455	69,1	1 184	3	487		89	
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2667	70,2	1 255	2	205	2	44	
Höjdhopet 1	1989	1990	10		14	14	10	4	52	3738	71,9	1 243				60	
Rinken 1	1991	1991	13		27	32	7	7	86	6070	70,6	1 254	1	103		108	
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 198				9	
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4297	67,1	1 374			14	59	
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2935	69,9	1 383	1	10	9	36	
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1330	51,2	1 447				19	
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3944	68,0	1 390				59	
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1378	53,0	1 449				24	
Göken 5																	
<b>SUMMA</b>			<b>125</b>	<b>46</b>	<b>437</b>	<b>373</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>1125</b>	<b>76273</b>	<b>67,8</b>	<b>1241</b>	<b>57</b>	<b>6541</b>	<b>111</b>	<b>1015</b>	
Andel			11%	4%	38%	34%	11%	2%	100%								

## Specialbostäder

Harg 4:2	1929	1930	3						3	114
Blåklinten 1	1975	1976	1		4	1			6	516
Rinken 1	1991	1991	11		1				12	851
<b>Summa</b>			<b>15</b>		<b>5</b>	<b>1</b>			<b>21</b>	<b>1481</b>

<b>TOTALT</b>			<b>140</b>	<b>46</b>	<b>442</b>	<b>374</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>1146</b>	<b>77754</b>
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 <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal
Sånglärkan 3	1944	1944	4	4				8	374	46,8	1 100	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	945	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 098	2	30		2
Kråkan 1	1976	1948		4				4	202	50,5	1 063				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 095	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	2				14	508	36,3	1 004	1	65	2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	980	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	979	4	313	5	13
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1438	53,3	994	2	38	12	16
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	978	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	978	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3826	64,8	1 022	4	138		60
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4816	61,7	1 028	3	142		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 095			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölaren 9	1979	1980		16	12	2		30	2064	68,8	1 199	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1158	72,4	1 160			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1158	72,4	1 160	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1158	72,4	1 160			4	14
Semaforen 1	1985	1986	10	26	4			40	2150	53,8	1 186	1	19	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1603	57,3	1 247			5	16
Kajen 3	1991	1992		6	6			12	881	73,4	1 174	6	1066		
<b>SUMMA</b>			<b>114</b>	<b>189</b>	<b>112</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>437</b>	<b>26609</b>	<b>60,9</b>	<b>1078</b>	<b>35</b>	<b>2663</b>	<b>59</b>	<b>323</b>
Andel			26%	43%	26%	4%	1%	100%							
<b>Specialbostäder</b>															
Släggan 11	1979	1979	38					38	3183						
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474						
Kajen 3	1991	1992	15					15	851						
<b>Summa</b>			<b>53</b>		<b>6</b>			<b>59</b>	<b>4508</b>						
<b>TOTALT</b>			<b>167</b>	<b>189</b>	<b>118</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>496</b>	<b>31117</b>						
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 <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal
Älmsta 25:1	1963	1963	18					18	665	36,9	1087	1	17		
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2026	59,6	954				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1476	73,8	939	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3018	65,6	952	12	592		26
Lund 1:28	1967	1967	10					10	470	47,0	1 072				
Skärsta 1:166	1968	1968	13	15	4	3	1	36	2092	58,1	1 021	2	82	5	46
Älmsta 24:1	1968	1968	12					12	624	52,0	1 066				
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1771	59,0	1 009	1	11		
Skärsta 1:175	1969	1968	18	12	24			54	3238	60,0	1 012	7	196		54
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3924	54,5	980	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1983	6	12	6			24	1520	63,3	1 142	11	1421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1342	55,9	1 154	2	77	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1342	55,9	1 154	2	77		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2507	71,6	1 019	7	520		35
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3626	68,4	1 180	5	565		65
<b>SUMMA</b>			<b>162</b>	<b>188</b>	<b>112</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>492</b>	<b>29641</b>	<b>60,2</b>	<b>1049</b>	<b>57</b>	<b>3888</b>	<b>15</b>	<b>374</b>
Andel			33%	38%	23%	6%	0%	100%							
<b>Specialbostäder</b>															
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						
<b>Summa</b>			<b>17</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>1793</b>						
<b>TOTALT</b>			<b>179</b>	<b>200</b>	<b>113</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>523</b>	<b>31434</b>						
Andel			34%	38%	22%	6%	0%	100%							

# Roslagsbostäder – ett hem att längta till



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](http://www.roslagsbostader.se)

E-post: [info@roslagsbostader.se](mailto:info@roslagsbostader.se)