

Årsredo visning 2018



Vår vision – ett hem att längta till

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Året som gått	4
Fem års nyckeltalsutveckling	12
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar, Redovisningsprinciper m.m.	20
Noter	22
Styrelsens underskrifter	32
Granskningsrapport	33
Revisionsberättelse	34
Roslagsbostäders bestånd	36
Våra fastigheter	38

Roslagsbostäder
är verksamma
på fyra orter:

Rimbo
Hallstavik
Norrtälje
Älmsta



Lokalyta
13 006
kvm



Soliditet
14,7
procent



VD
Ann
Söderström

ROSLAGSBOSTÄDER AB

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

Positivt ekonomiskt resultat och nya miljösatser

■ När vi summerar 2018 kan vi konstatera att det blev ett bra år för Roslagsbostäder. Det ekonomiska resultatet hamnade på 19,8 mkr vilket överträffar de ekonomiska mål som ägaren satt.

Bolagets positiva resultat och lönsamhet ger oss möjlighet att direkt rikta medel för större underhållsåtgärder av vårt befintliga bestånd samt skapa förutsättningar för nyproduktion vilket är en förutsättning för att Roslagsbostäder ska kunna bidra till Norrtälje kommuns tillväxt och påverka i positiv hållbar riktning.

Hållbarhetsperspektiven står i fokus för Roslagsbostäder och är för bolaget en strategisk prioritering. Hållbarhetsperspektiven i alla dess delar är även en naturlig del av det arbete Roslagsbostäder utför. Vårt viktigaste hållbarhetsmål är fortsatt att leverera tjänster av hög kvalitet till våra hyresgäster i form av hög service och bra kommunikation. Under året har bolaget prioriterat arbetet med ledningsfunktion, riskhantering samt kartläggning, styrning och kontroll av olika processer i syfte att leva upp till våra kunders förväntningar och krav. Detta arbete ska intensifieras under 2019.

Under året har även organisationen anpassats för att möta upp bolagets behov för de kommande årens utveckling, bland annat genom att Marknad, IT och HR blivit egna avdelningar.

Norrtälje är en attraktiv kommun, som vågar sticka ut och som lockar till stor inflyttning. Bostadsmarknaden präglas av en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter, där Roslagsbostäder är en viktig aktör. I bolagets bostadsko finns idag drygt 19 000 aktivt bostadssökande – som står i kö både för nutida och framtida behov.

Roslagsbostäder arbetar därför aktivt med planer och mark för nya bostäder. Samtidigt är vi realistiska i vår bedömning av hur många bostäder vi klarar att producera årligen och vad som är långsiktigt hållbart både ekonomiskt och resursmässigt. Vid utgången av 2018 har bolaget färdigställt 32 lägenheter i kv. Ponnyn 1 i Rimbo samt startat byggprocess för 64 lägenheter i Älmsta, ett projekt med hög hållbarhetsprofil.

I Norrtälje, precis som i andra kommuner, finns det även utmaningar som kräver ett socialt engagemang. Roslagsbostäder har under lång tid haft fokus på trygghetsskapande åtgärder och samarbetar bland annat med Trygg i Norrtälje kommun. Under året har vi påbörjat vårt nya samarbete med Hyresgästföreningen genom det nya boinflytandeavtalet i syfte att öka trygghet och uppmuntra till engagemang och gemenskap hos hyresgästerna. Att vi under sommaren 2018 kunde erbjuda ett 30-tal ungdomar sommarferiearbete gör vårt uppdrag extra meningsfullt.

Vi går nu in i 2019 bättre rustade för det förändrings- och framtidsarbete som påbörjats under året. Jag ser fram emot att tillsammans med Roslagsbostäders kompetenta och engagerade medarbetare få ynnesten att utveckla bolaget till ett av Sveriges bästa bostadsbolag.



A handwritten signature in blue ink that reads "Ann Söderström". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal line extending to the right.

Ann Söderström, VD

Organisation och arbetsmiljö

Uppgraderingen av vårt ledningssystem

Roslagsbostäder arbetar med ett ledningssystem i syfte att skapa ordning och reda i den egna organisationen och underlätta skapandet och utvecklandet av kundvärde. Tidigare har ledningssystemet varit uppbyggt och fokuserat på organisationens olika funktioner och avdelningar och hur dessa har skapat värde var en för sig. Under 2018 började vi att förändra vårt arbetssätt från att vara funktionsorienterat till att bli processorienterat. Huvudsyftet med denna förändring är att skapa och utveckla kundvärdet ur kundens egna perspektiv och som en helhet.

Under året har vi identifierat våra styrande-, stödjande- och kärnprocesser. Vi har arbetat fram en huvudprocesskarta och kommit en bra bit i processerna för arbetsmiljö och uthyrning.

Förutom vårt eget driv och önskan att kunna arbeta lättare och bättre med kundvärdet, har standarden FR2000 uppdaterats med nya krav på bland annat processorientering. I december klarade vi en granskning av certifieringsföretaget, vilket innebär en fortsatt certifiering utifrån den nya uppdaterade standarden.

Under 2019 fortsätter resan med vårt uppgraderade ledningssystem, som vi valt att kalla Roslagsfyren.



» Att satsa på våra resurser kvalitetssäkrar företaget för framtiden och det är vår skyldighet som en professionell fastighetsförvaltare att investera i våra anställda för att hålla hög kvalitet i leveransen till våra kunder och ägare.«

Ann Söderström,
VD Roslagsbostäder



Vi lär av andra och andra lär av oss – i november fick vi besök av Älvkarlebyhus.

Stort fokus på utveckling

– BÅDE KOMPETENS OCH PROCESS

■ Inom allmännyttan finns en gemenskap där bostadsbolagen gärna delar med sig av erfarenheter med varandra. Vi uppskattar att kunna vända oss till våra kollegor i branschen för att lyssna till hur de gjort eller sprida kunskap hur vi gjort. Älvkarlebyhus kom till oss och visade speciell nyfikenhet på vårt digitala nyckelskåp och ville höra hur vi arbetade gällande uthyrningspolicy och underhållsplaner. Nästa vår ska vi träffas igen, då åker vi till dem och vi vet redan nu att de vill höra mer om hur vårt arbete med ledningssystemet gått.

Under året träffade vi även Förbo i Göteborg för att prata om ekonomisystem och Hüge i Huddinge för att lyssna till hur de arbetar med sin förvaltning. Vi har träffat kommunikatörer från hela Sverige på SABOs nätverksträffar och deltagit på Digitaliseringskonferens.

Roslagsbostäder vill drivas av utveckling och därför är det viktigt att vi är närvarande och diskuterar just frågor som hur kommer boendet påverkas av den ökade digitaliseringen och hur ska allmännyttan vara med och driva den digitala utvecklingen?





Vi har stärkt upp organisationen

Roslagsbostäder rustar för framtiden och utvecklar organisationen med åtta nya kollegor. Den största förstärkningen hittar man på Bygg- och Teknikavdelningen, som nu ser ut fulltalig ovan. Inom Roslagsbostäders organisation har vi idag en relativt jämn könsfördelning med 24 män och 21 kvinnor. Ledningsgruppen har dock en större andel kvinnor då den består av sju kvinnor och två män.

Många utbildningar genomfördes

Under året hölls bland annat två personaldagar med fokus på förbättrad arbetsmiljö, delaktighet och även utbildning i hur man kan hantera hotfulla situationer i arbetet.

– Att ha en motiverad personal är A och O för att kunna driva en framgångsrik verksamhet, därför känns det kul att kunna erbjuda många möjligheter till fortsatt utbildning inom sitt område säger Ann Söderström VD.



Teambuilding på Waxholms kastell.

GDPR-arbetet har berört alla

» Det är viktigt för Roslagsbostäder att leva upp till kraven från GDPR och därför har vi under året genomfört ett gediget arbete där vi har sett över de arbetsmoment som innehåller behandling av personuppgifter. Vi har bland annat arbetat med att nå våra kunder med förtydligad information kring våra personuppgiftsbehandlingar och jobbat för höjd säkerhet i våra IT-system i form av uppgraderingar, klassificeringar samt genomgång av gallringsrutiner.



För att lyckas med detta har vi engagerat hela personalen i arbetet.»

Helen Österman,
IT-chef



» En positiv händelse förra året var samarbetet ihop med Resurspoolen tycker jag, de tog fram tre mycket bra arbetsledare som hade hand om ca 30 ungdomar. Tillsammans med ordinarie personal arbetade de flitigt på våra områden, de verkligen slet i hettan och skapade synliga resultat.»



Sandra Eriksson,
förvaltningschef



ARBETSMILJÖ ÄR VIKTIG

Och därför är vi extra glada att vi nu samlat engagerade kollegor i en arbetsmiljökommitté med representanter från olika arbetsområden och orter. En av deras första åtgärder var att se till att alla utarbetande fick väl synliga vinterjackor. Under året har vi även haft utbildningar både för chefer och medarbetare med fokus just på att lyfta arbetsmiljöfrågor så som justering på arbetsplatsen och säkerhet i arbetet.



SÄKERHETEN FÖRST!

Vi har låtit installera alkyls i vår fordons- och maskinpark för att säkerställa både vår och andras säkerhet i trafiken. För att effektivisera processen kring körjournaler har vi implementerat elektronisk körjournal i Roslagsbostäders bilar.

Information och kommunikation

Vi satsar på vår kommunikation

Vi har beslutat att satsa än mer på marknadsföring och kommunikation och delat av det till en separat avdelning från Uthyrning- och service. Där finns sedan september en heltidsanställd marknadsansvarig som kommer fokusera på utvecklingen av Roslagsbostäders varumärke och stärka kommunikationen till kunderna.

» Det känns superkul att få jobba för Roslagsbostäder – få arbeta med ett varumärke som verkligen levererar värde till kunderna och bidrar till samhällsutvecklingen varje dag.«

Elin Ross,
marknadsansvarig



Nytt boinflytandeavtal med HGF

Vi vill arbeta tillsammans med Hyresgästföreningen för att få fler hyresgäster att engagera sig för ett tryggare och trivsammare boendemiljö genom att bli aktiv i sitt bostadsområde och/eller i Hyresgästföreningen. En av de tydliga fördelarna för hyresgästerna redan under 2018 är att efter inventering, genomgång och kontraktskrivningar är nu samtliga lokaler hyrbara för alla medlemmar – oavsett i vilken förening man bor i hos Roslagsbostäder.

Vi kommer nu tillsammans med HGF titta på fler sätt att kommunicera med hyresgästerna och skapa en ännu bättre boendemiljö tillsammans med dem.



Roslagsbostäders VD Ann Söderström och Hyresgästföreningens ordförande i Norrtälje Stefan Åhman är båda nöjda med det nya boinflytandeavtalet.

Roslagsbostäder sponsrar – för ett bättre samhälle

■ Roslagsbostäder stöttar lokala idrottsföreningar och evenemang som på ett positivt sätt bidrar till kommunens och samhällets utveckling. Vi vill främja organisationer som aktivt arbetar med ungdomsverksamhet och speciellt inom lagsporten som vi anser bidrar positivt bland annat genom att skapa bra sammanhållning och möjligheter att motverka rasism, mobbing och utanförskap.

Roslagsbostäder stödjer även Narkotikaföreningen som arbetar aktivt i Norrtälje kommuns skolor med drogförebyggande arbete. Vi stödjer dessutom Trafikkalendern som arbetar med att öka barns medvetenhet och säkerhet i trafiken.



TRÄFFAR HYRESGÄSTER

Vi fick möjligheten att träffa våra kunder under fint ordnade event på Älmstanatta och Hallstaviksdagen då vi ställde ut och informerade om bland annat nybyggnationen i Älmsta och vikten av att uppfylla aktivitetskravet.



Roslagsbostäder sponsrar Rospiggarna Speedway.

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Miljö och hållbarhet

Allmännyttans klimatinitiativ



Roslagsbostäder har beslutat att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag av SABO för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet med initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Detta ligger även väl i linje med vad Norrtälje som kommun strävar efter.

– Vi har alla ett ansvar för framtida generationer, därför vill vi vara med och bidra till det hållbara samhället, säger Ann Söderström, vd på Roslagsbostäder.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

FLERA STEG I RÄTT RIKTNING:



Att hålla av matfett från stekning och fritering i avloppet är ingen god ide. Det kloggar igen rören och dessutom är det dåligt för miljön, för matfettet kan faktiskt återvinnas. För att underlätta för matfettsåtervinning i hemmet skickade vi ut en miljötratt till alla hyresgäster och alla nyinflyttade får en i sin välkomstpåse. Det är en gängad tratt som går att skruva på en vanlig PET flaska. När flaskan är full så lämnar hyresgästen den i sin miljöstuga och vi återvinner.

Norrtälje kommun arbetar för att införa matavfallssortering i hela kommunen och först ut var Rimbo. Många hyresgäster är verkligen glada för att deras hushållsavfall nu kan komma till nytta. Många små påsar med matavfall blir snabbt till flera ton. Visste du att 1 ton matavfall kan driva en genomsnittlig buss hela 220 km.



Roslagsbostäder har beslutat om inköp av fyra nya elbilar samt att arbeta för att uppdatera fordonsparken.



Halverade matkostnader, gott och miljösamt



I BONYTT

förenas nytta och nöje kring sådant som rör hyresgästen och boendet. Reportage blandat med tips och tricks. Det kan handla om tips på hur man enkelt rensar avloppet, hemma hos-reportage hos ett par som lyft sopsortering till en ny nivå eller tips på vad man själv kan göra för att det inte ska bli kallt inne när första kylan kommer. Tidningen kommer tre gånger om året och nu genomför vi en kundundersökning för att ta reda på hur vi kan göra tidningen ännu bättre för våra hyresgäster.

Kommer du ihåg ditt första boende?

– Ge din tonåring 3 års försprång till sitt



KOMMUNIKATION MED UNGDOMARNA

Att ställa sig i bostadskö tidigt är avgörande för att få fler möjligheter när det är dags att flytta hemifrån. Vi har därför skickat ut över 600 vykort till alla vårdnadshavare som har barn hemma som fyller 15 år den månaden med uppmärksamheten om att de redan nu kan ställa sig i kö och tjäna över tusen köpoäng innan sin 18 års dag när de som tidigast kan teckna eget avtal.

Förvaltning

UTEMILJÖ 2018:

Nya planteringar skapar trivsel

■ – Med studs i dojjan jobbar vår utegrupp på. De har arbetat mycket med att snygga till och byta ut risiga buskar mot perenner eller stenplanteringar. Torkan gick hårt åt våra växter och nu väljer vi att arbeta med torktåliga typer såsom kantnepeta, praktsalvia, kärleksört och dagglåpa. Inte bara tokan tar våra växter utan tyvärr är det ofta våra planteringar får fötter. Växter stjåls av förbipasserande och hinner inte etablera sig. Men vi har goda förhoppningar på de klätterrosor vi planterade på Drottning Kristinas väg i slutet av sommaren, de bör blomma vackert i år. Varje år effektiviserar vi och skapar arbetsbara miljöer och satsar på platser där många får glädje av planteringarna. Varje år grävs även 20 kilo blomsterlök ned och ger fantastisk vårblooming, berättar Christer Mesch som är utegruppssansvarig.

Men det är inte bara blommor som utegruppen planterar utan även studsmattor. På Violon kan barnen glädja sig åt en just nedgrävd studsmatta – en uppskattad leksak vi gärna vill erbjuda på fler områden. Under 2019 kommer vi att satsa lite extra på ingångarna till Flygfältet, Växtriket och Bolka.



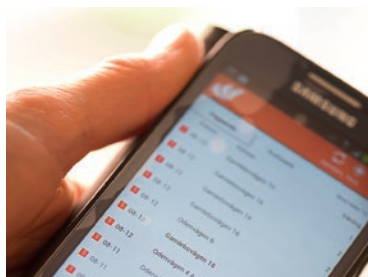
FRÄSCH TVÄTT

Under 2018 satsade vi extra på tvättstugor och trapphus som renoverades och fräschades upp.

» Kvarteret Snöskatan är vårt skötebarn och jag kan nog lova att det är finaste trädgården i Norrtälje. «



Christer Mesch, utemiljöansvarig



10.000

Tillsammans har våra bovärdar och entreprenörer utfört över 10 000 serviceordrar för våra kunder.



URVAL AV ÅTGÄRDER FRÅN DISTRIKTEN UNDER 2018:



Distrikt	Händelse	Område
Norrtälje	Balkongtvätt Takomläggning Målning tvättstugor Renovering uteplatser Flaggstänger Sommarplanteringar Utemiljösatsningar	Snöskatan, Drottning Kristinas väg Kungsgatan 13 Drottning Kristinas väg Olika områden Lönne, Växtriket, Linnean Alla områden Flera områden
Rimbo	Byte entréportar Trapphusmålning Forts. byte fasadpanel samt fönster Sommarplanteringar	Duvhöken Semaforen, Kråkan, Vibyvägen, Bergsvägen Tågmästaren Alla områden
Hallstavik	Takomläggning Byte garageportar Trapphusmålning Asfaltering Dränering Sommarplanteringar	Envägen 10-12, Gottstavägen 12 och Videvägen 4-8, Älmsta Skärsta Skärsta, Ängen Södergårdet Kustvägen 9 Alla områden

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Bygg och teknik

Norrtälje kommuns vision

– GLOBAL LIVSSTIL, LOKALT LIV

■ Norrtälje kommuns vision pekar ut färdriktningen för kommunens engagemang i strävan att skapa en kommun med tillväxt och attraktionskraft.

I kommunens bostadsförsörjningsstrategi presenteras Roslagbostäder som en avgörande faktor för att nå tillväxtmålen. Vi kommer därför fortsatt att fokusera på nyproduktion och under året färdigställdes 32 mindre lägenheter i Rimbo, kv Ponnyn. Vi har som mål att producera 400 lägenheter över en 10-årsperiod och nästa projekt är Roslagsskutan i Älmsta med 64 lägenheter. Vi vill att ägare och kunder ska känna trygghet och förtroende för Roslagbostäder som en ledande aktör i utvecklingen och förvaltningen av det hållbara samhället avslutar Per Bergströmer, bygg- och teknikchef.



» BoT-gruppen arbetar nu med flera intressanta projekt inom både ROT och nyproduktion över alla våra distrikt.«

Per Bergströmer,
bygg- och teknikchef



Inflytt: 32 nya smålägenheter i Rimbo

Den 1 november 2018 var det inflyttning i det nya området kv. Ponnyn på Vallby Gårdsväg 14–16 i Rimbo där bolaget byggt nya smålägenheter (1–2 rok, 35–45 kvm). Lägenheterna är fördelade på två stycken 2-våningshus med 16 lägenheter vardera. Båda husen har hiss och alla lägenheter har balkong.



BYGGSTART: 64 LÄGENHETER I ÄLMSTA

Sammanlagt 40 mindre lägenheter (1–2 rok) och 24 större (3–4 rok) byggs nu i Älmsta, ca 3 mil norr om Norrtälje. Läget är centralt med bara cirka 300 meter till den fina kanalpromenaden och nära gångavstånd till ortens butiker och serviceutbud. Lägenheterna fördelas på två moderna och miljösmarta hus – till exempel placeras solceller på taken för att generera el till den gemensamma elförbrukningen. Byggstarten var i november 2018 och inflyttning planeras till sommaren 2020.

FORTSATT BRAND- SKYDDSARBETE

Arbetet med SBA (systematiskt brandskyddsarbete) intensifierades under året. I början av året utfördes en brandinventering i samtliga bostadsområden under ledning av brandinspektör John Peterson. Bland annat kontrollerades utrymningsvägarna. Inspektionen syftade även till att hitta förbättringsmöjligheter inom Roslagbostäders brandskydd och ligger till grund för en ny handlingsplan per bostadsområde som håller på att tas fram.

Under hösten fortsatte Bygg- och teknikgruppen arbetet med att inventera samtliga lokaler. I två nummer av Bonytt belystes olika aspekter av brandskyddsarbetet och läsarna fick en rad tips och råd vad man som hyresgäst kan göra i vardagen för att minska risken för brand.



DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Uthyrning och service

Många sökande till våra populära lägenheter

■ ”Lägenheter utan avtal”, uppnåddes under 2018 tack vare ett engagerat och målinriktat arbete av uthyrarna. Under året har även mycket tid avsatts för att arbeta med processarbetet för att skapa ordning och reda i den egna organisationen samt för att underlätta skapandet och utvecklandet av kundvärdet.

Uthyrningen av kv. Ponnyns lägenheter har även inneburit ett stort engagemang under året. Att hyra ut lägenheter i nyproduktion är något som vi ser fram emot under 2019 då 64 nya hyresgäster kommer att få chansen att teckna hyresavtal till ett nytt hem att längta till i Älmsta.

» Våra uthyrare gör ett fantastiskt arbete, de lägger stor vikt i alla möten med både blivande och befintliga kunder för att ge det bästa kundbemötandet.«

Helen Wallin,
uthyrnings- och
servicechef



Uthyrning och inflyttning av 32 nya lägenheter i kv Ponnyn 1

När vi frågade hyresgästerna hur de trivs i nybyggda kvarteret Ponnyn i Rimbo svarade de så här:

Trevliga grannar
och nära till allt.

Husen är mycket trevliga.
Bra tänkt med källsorterings-
platsen – kanske behöver vi
till och med större kärl.

Högt upp till
överskåpen i köket,
i övrigt är allting
belt makalöst bra!

NYINFLYTTADE 2018

Av de som flyttade in i våra lägenheter under 2018 var

**78 % externa kunder och
22 % interna kunder**

6–10 år

Merparten av hyresgästerna som flyttade in under 2018 hade en kötid på:
Norrtälje: ca 13–17 år,
Rimbo: ca 6–10 år,
Hallstavik: ca 3–6 år

ANTAL TECKNADE HYRESAVTAL 2018

**Lägenheter = 270
Bilplatser = 278
Lokaler = 7**

217 sökande

per lägenhet var snittet 2018 för Norrtälje.
För Rimbo var det 151 och för Hallstavik 66.

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Ekonomi – analyser och siffror

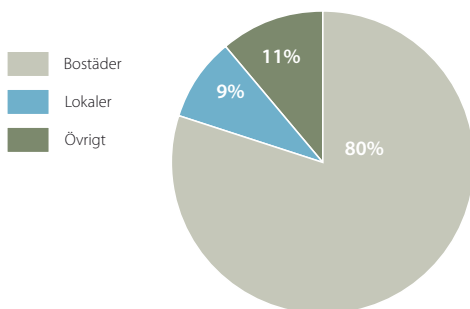
Verksamhetsåret 2018 visar på en ökning av de totala intäkterna med 7 % jämfört med föregående år. En intäktsförskjutning har skett från intäkter bostäder till intäkter övrigt vilket är hänförligt till reavinstererna för fastighetsförsäljningar.

I den totala kostnadsmassan har andelen ränta minskat vilket beror på sänkt räntenivå medan andelen reparation och underhåll har ökat vilket förklaras av att planerade underhåll har kunnat genomföras.

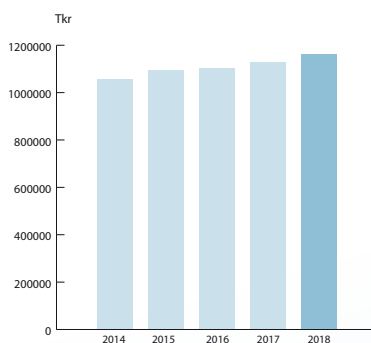
2018 års resultat uppgår till 19 782 tkr vilket är 14 400 tkr bättre än föregående år. Resultatet har en positiv inverkan på soliditeten vilken ökat från 2017 års 13,27 % till 14,68 % 2018.

Balansomslutningen uppgår till 1,171 mkr, vilket är en ökning med 45 mkr. På tillgångssidan ökar de materiella anläggningstillgångarna, amortering av långfristig fordran, övriga fordringar samt likviditet från försäljning. På skuldsidan är det till största del de långfristiga skulderna som ökar.

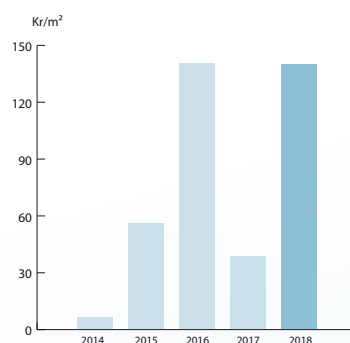
INTÄKTER



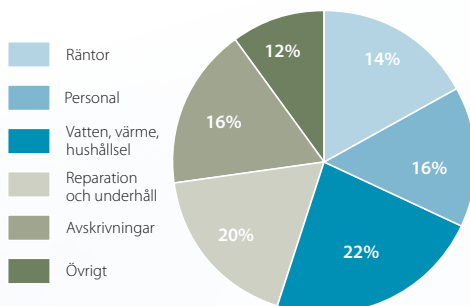
BALANSOMSLUTNING



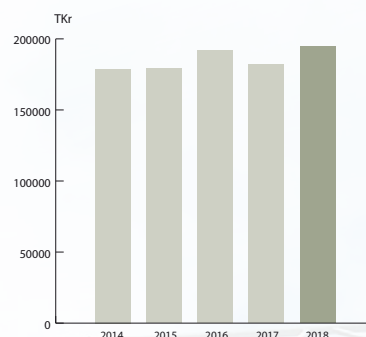
ÅRSRESULTAT



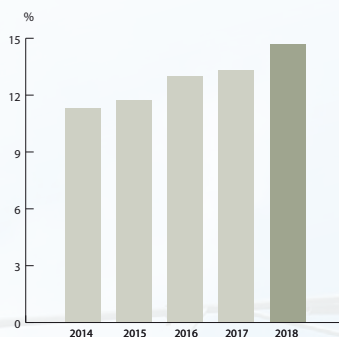
KOSTNADER



OMSÄTTNING



SOLIDITET



Fem års nyckeltalsutveckling

OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2018	2017	2016	2015	2014
Driftnetto kr/m ²	1)	364	424	397	404	348
Medellägenhetshyra kr/m ² och år		1 125	1 128	1 123	1 123	1 089
Hyresförluster i % av hyresintäkter		0,61	0,85	0,87	0,98	1,09
Driftkostnader kr/m ² och år		647	623	622	613	630
Underhåll i kr/m ² och år		147	102	111	121	147

EKONOMISK ÖVERSIKT

Balansomslutning	Tkr	1 171 584	1 126 226	1 099 997	1 089 783	1 052 929
Omsättning	Tkr	194 842	182 154	191 952	178 991	178 853
Kassalikviditet	2)	0,87	0,36	0,38	0,79	0,16
Balanslikviditet	3)	0,87	0,37	0,40	0,80	0,17
Soliditet	4)	14,68	13,27	12,95	11,68	11,30
Årsresultat kr/m ²		147,94	38,33	140,06	55,87	6,24

RISKBEDÖMNING

Skuldsättningsgrad	5)	5,61	6,16	6,28	7,08	7,26
Räntetäckningsgrad	6)	2,4	2,3	2,1	1,9	1,3.

ÖVRIGA NYCKELTAL

Omflyttning i % av lägenhetsantal		10,92	11,10	12,43	13,86	14,75
Hyresförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		34	85	22	24	30
Lokaler		953	905	944	1 047	1 141
Bilplatser m.m.		417	517	545	649	684
Medeltalet anställda årsarbetare		41	38	41	40	39
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter *		2 078	2 051	2 051	2 054	1 988
Lokaler		164	147	147	149	149
Garage		191	185	185	185	185
Bilplatser		1 757	1 718	1 718	1 712	1 688
Yta m ² lägenheter		133 710	132 642	132 642	132 523	128 307

1) Hyra - drift - Underhåll

2) (Omsättningstillgångar - lager) / kortfristiga skulder

3) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

4) Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning

5) Lånat kapital / eget kapital

6) Driftnetto / räntekostnader

*Specialbostäder ingår inte i uthyrningsobjekt lägenheter

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 187 lägenheter och cirka 160 lokaler inom Norrtälje Kommun. Den totala ytan uppgår till drygt 154 000 kvm, varav cirka 13 000 kvm är lokaler.

Roslagsbostäder har distriktskontor i Norrtälje, Hallstavik och Rimbo. Huvudkontoret ligger i Norrtälje på Lommarvägen 1.

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 fram till den 31 december 2018 var Sune Alm som efterträds av Roland Brodin och VD är Ann Söderström.

VERKSAMHETSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Utifrån genomlysning av bolaget som helhet under 2017 samt ny standard för ledningssystem FR2000 har Roslagsbostäder under året intensifierat arbetet med att övergå och tillämpa ett processinriktat ledningssystem där det processororienterade arbetssättet kommer att ha en central roll i bolagets förbättrings- och kvalitetsarbete. Revision har genomförts och Roslagsbostäder är fortsatt kvalitetscertifierade inom FR2000.

Nyproduktion om 32 lägenheter på fastigheten Ponnyn 1, Vallby Gårdsväg 14-16 i Rimbo har färdigställts under året. Nyproduktion om 64 lägenheter på fastigheten Älmsta 1:72 i Älmsta har påbörjats under året. Beslut om statligt investeringsstöd har erhållits.

Roslagsbostäder avyttrade under året två fastigheter. Ören 1:26 bestående av 7 lägenheter till Roslagens Båt & Fritid AB samt Körsbäret 5, bestående av mark om 8 700 kvm till BoKlok Mark och Exploatering AB.

Två större underhållsprojekt i befintligt bestånd har pågått och avslutats under året. Stambyte och renovering av badrum, kök m.m. i 18 lägenheter i fastigheten Kråkan 1 och 2 samt fasadrenovering, fönsterbyten och nya uteplatser för Tågmästaren 1 och 12, båda belägna i Rimbo.

Fastigheterna har värderats externt och vid årets slut beräknades värdet till cirka 2,2 miljarder kronor, en värdeutveckling inklusive investeringar gentemot föregående år om cirka 3%. Ökningen beror dels på lägre avkastningskrav dels genomförda investeringar. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde med drygt 1 miljard kronor.

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

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Bolaget kommer enligt reviderad investeringsplan att för de kommande åren kunna upprätthålla en hög takt av affärsmässiga nyproduktioner. Antal planerade bostäder i projektidéer är cirka 330 stycken, fördelade på samtliga tre distrikt från 2019 fram till år 2024.

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

Underhållsbehov finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter, nyproduktion lånas upp till i sin helhet. Ökad belåning innebär ökad risk avseende räntenivån. En förändring av räntenivån med 1% innebär en resultatförändring med 9,2 miljoner kronor. Hyresnivåerna i nyproduktion kan utgöra en risk då de kan ses som höga i jämförelse med befintligt bestånd.

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	194 842	182 154	191 952	178 994	178 853
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22 886	14 999	25 789	9 633	1 037
Rörelsemarginal (%)	23,6%	23,2%	28,4%	23,3%	22,0%
Avkastning på eget kapital (%)	13,3%	10,0%	18,1%	7,6%	0,9%
Balansomslutning (tkr)	1 171 584	1 126 226	1 099 997	1 089 783	1 052 929
Soliditet (%)	14,7%	13,3%	12,9%	11,7%	11,3%
Antal anställda	41	38	41	40	39

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	127 779 437 kr
Årets resultat	19 781 649 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	147 561 086 kr

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hyresintäkter	1,7	178 071	175 886
Övriga förvaltningsintäkter	2	16 771	6 268
		194 842	182 154
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-35 029	-29 975
Taxebundna kostnader		-38 297	-38 176
Fastighetsskatt		-3 012	-2 888
Personalkostnader	6	-26 934	-25 005
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-8 933	-6 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 999	-29 116
Övriga rörelsekostnader		-9 681	-8 578
		-148 885	-139 900
Rörelseresultat		45 957	42 254
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8,24	49	171
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	9,24	341	308
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,24	-23 461	-27 733
		-23 071	-27 255
Resultat efter finansiella poster		22 886	14 999
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 546	-5 134
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		-190	-369
Resultat före skatt		20 150	9 496
Skatt på årets resultat	11	-368	-4 114
Årets resultat		19 782	5 382

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 109 469	1 066 300
Maskiner och inventarier	13	2 651	2 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	14 605	31 920
		1 126 725	1 101 039
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	468	468
Andra långfristiga fordringar	16	0	3 444
		468	3 912
Summa anläggningstillgångar		1 127 193	1 104 951
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Varor och förnödenheter		341	412
		341	412
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		752	1 063
Fordringar hos koncernföretag		11	128
Övriga fordringar		11 251	558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	764	434
		12 778	2 183
Kassa och bank	25	31 272	18 680
Summa omsättningstillgångar		44 391	21 275
SUMMA TILLGÅNGAR		1 171 584	1 126 226

Belopp i Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	16 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
	27		
Balanserat resultat		127 779	122 397
Årets resultat		19 782	5 382
		147 561	127 779
Summa eget kapital		163 735	143 953
Obeskattade reserver			
	18	8 240	5 503
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	37 638	38 951
		37 638	38 951
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	911 054	880 164
		911 054	880 164
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	0	0
Leverantörsskulder		19 413	21 737
Skulder till koncernföretag	21	9 863	13 063
Aktuella skatteskulder		3 482	2 658
Övriga skulder		725	1 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	17 434	18 356
		50 917	57 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 171 584	1 126 226

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Aktiekapital 146 674 aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	7 334	8 840	102 729	19 668	138 571
Omföring resultat föregående år	0	0	19 668	-19 668	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	5 382	5 382
Utgående balans 2017-12-31	7 334	8 840	122 397	5 382	143 953
Omföring resultat föregående år	0	0	5 382	-5 382	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	19 782	19 782
Utgående balans 2018-12-31	7 334	8 840	127 779	19 782	163 735

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	24, 25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 886	14 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		26 999	29 117
Vinst vid försäljning av inventarier		-9 307	-152
		40 578	43 964
Betald inkomstskatt		-1 557	-2 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 021	41 348
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		72	66
Förändring av rörelsefordringar		-10 243	1 047
Förändring av rörelseskulder		-7 215	21 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 635	64 366
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-58 545	-48 832
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15 167	394
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 378	-48 438
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristig fordran		3 444	111
Upptagna lån		40 000	0
Amortering av lån		-9 110	-6 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 334	-6 699
Årets kassaflöde		12 591	9 229
Likvida medel vid årets början		18 681	9 452
Likvida medel vid årets slut		31 272	18 681

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 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.

Koncerttillhörighet

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 förpliknelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFAR 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 lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) 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 det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	157 079	155 491
Hyresintäkter lokaler	18 489	18 017
Hyresintäkter garage och p-platser	4 160	4 166
Summa	179 728	177 674
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-253	-281
Summa hyresintäkter	179 475	177 393
Hyresbortfall bostäder	-34	-85
Hyresbortfall lokaler	-953	-905
Hyresbortfall garage och p-platser	-417	-517
Summa hyresbortfall	-1 404	-1 507
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	178 071	175 886

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2018	2017
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	9 307	152
Övriga intäkter	7 464	6 116
	16 771	6 268

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2018	2017
Reklam och PR	1 059	1 113
Övriga driftskostnader	337	211
Övriga administrativa kostnader	7 537	4 838
	8 933	6 162

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER

	2018	2017
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	119	115
Övriga tjänster	0	0
	119	115

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2018	2017
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	229	192
Ska betalas inom 1-5 år	665	809
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	233	253
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	10 808	10 728
Ska betalas inom 1-5 år	30 012	24 513
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	2 108	158 964
<i>Garage och p-platser</i>	1 474	4 212

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

	2018	2017
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	21	19
Kvinnor	20	19
	41	38
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 385	1 200
Övriga anställda	16 182	16 017
	17 567	17 217
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	316	261
Pensionskostnader för övriga anställda	1 316	1 611
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 384	5 624
	8 016	7 496

	2018	2017
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80%	75%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20%	25%

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	40%	49%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	12%	12%

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018	2017
Ränteintäkter	47	171
Utdelning	2	0
	49	171

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	341	308
	341	308

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Räntekostnader till koncernföretag	23 461	27 731
Övriga räntekostnader	0	2
	23 461	27 733

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Aktuell skatt	1 680	3 388
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 312	726
Summa redovisad skatt	368	4 114
Genomsnittlig effektiv skattesats	1,8%	43,3%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	20 150	9 496
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	4 433	2 089
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-4 063	2 025
Ej skattepliktiga intäkter	-2	0
Redovisad skatt	368	4 114
Effektiv skattesats	1,8%	43,3%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Materiella anläggningstillgångar	-37 638	-38 950
Summa uppskjutna skatteskulder	-37 638	-38 950

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 382 648	1 366 464
Årets anskaffningar	41	7 651
Försäljningar/utrangeringar	-6 157	0
Omklassificeringar	74 634	8 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 451 166	1 382 648
Ingående avskrivningar	-300 583	-275 790
Försäljningar/utrangeringar	506	0
Årets avskrivningar	-25 855	-24 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 932	-300 583
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	1 109 469	1 066 300
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde	1 109 469	1 066 300
Verkligt värde	2 156 700	2 087 000

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 3,82%–8,12%. Kalkylräntan har satts till 2,0 % över direktavkastning.

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 347	19 673
Årets anskaffningar	975	768
Försäljningar/utrangeringar	-635	-1 050
Omklassificeringar	0	-44
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 687	19 347
Ingående avskrivningar	-16 528	-16 057
Försäljningar/utrangeringar	635	808
Omklassificeringar	0	44
Årets avskrivningar	-1 143	-1 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 036	-16 528
Utgående redovisat värde	2 651	2 819

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 920	3 040
Investeringar	58 205	40 413
Nedskrivningar	0	-3 000
Försäljning	-886	0
Överfört till byggnader	-74 634	-8 533
Utgående redovisat värde	14 605	31 920

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i ek. förening	40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	468	468

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	-4 000	-556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 444
Utgående redovisat värde	0	3 444

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	6	21
Övriga förutbetalda kostnader	758	413
	764	434

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2017	5 314	5 134
Periodiseringsfond avsatt 2018	2 546	0
Akkumulerade överavskrivningar	560	369
	8 420	5 503

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	34 050	34 050
	34 050	34 050
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	877 004	846 114
	877 004	846 114

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

NOT 20 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	19 000	19 000
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsfakturaskulder	3 052	6 238
Övriga kortfristiga skulder	6 811	6 825
	9 863	13 063

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	122	841
Upplupna semesterlöner	1 747	1 431
Upplupna sociala avgifter	549	679
Övriga upplupna kostnader	1 151	870
Förutbetalda hyresintäkter	13 865	14 536
	17 434	18 357

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	305	296
	305	296

Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 305 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2018. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemskapet i Fastigo.

NOT 24 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2018	2017
Erhållen utdelning	2	0
Erhållen ränta	388	479
Erlagd ränta	-23 461	-27 733

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

	2018	2017
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	19	37
Banktillgodohavanden	31 253	18 643
Varav tillgodohavande på koncernkonto	31 253	18 643
	31 272	18 680

NOT 26 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

NOT 27 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	127 779	122 397
Årets resultat	19 782	5 382
	147 561	127 779
<i>Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:</i>		
Till aktieägare utdelas	0	0
Överföres i ny räkning	147 561	127 779
	147 561	127 779

NOT 28 NYCKELTALSDEFINITIONER*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Riskbärande eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av riskbärande eget kapital

Soliditet

Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning



Övre raden från vänster: Ann Söderström, Frida Ranft, Roland Brodin, Anders Lehult, Mats Wedberg, Anders Unnerstad.
Nedre raden från vänster: Sören Karlsson, Anders Jonsson, Claes Holmström.
Frånvarande: Hans Burström.

Norrtälje den 27 februari 2019

Roland Brodin,
Ordförande

Anders Lehult

Anders Unnerstad

Anders Jonsson

Hans Burström

Frida Ranft

Mats Wedberg

Sören Karlsson

Claes Holmström

Ann Söderström
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2019
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Roslagsbostäder
Org nr 556045-3291

Granskningsrapport för år 2018.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2018.

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

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

Norrtälje i februari 2019.



Claes-Göran Brile



Johnny Karlson

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder Aktiebolag för år 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 13–32 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roslagsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–12 samt 36–39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 av Roslagsbostäder Aktiebolag för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roslagsbostäder Aktiebolag enligt god revisionssed 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 tillgång 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. 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 februari 2019

Ernst & Young AB

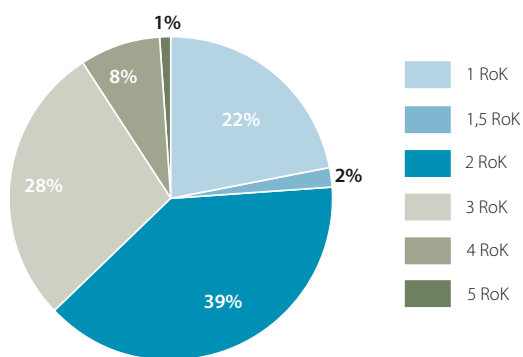
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

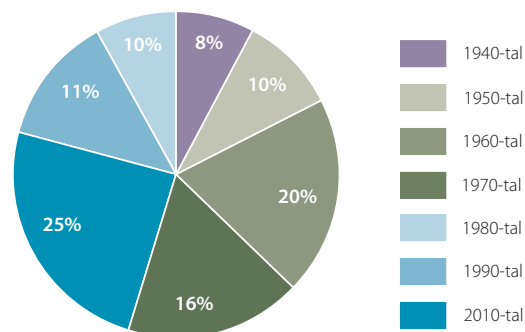
Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2187 lägenheter fördelat på fyra orter runt om i kommunen. Majoriteten av lägenheterna är byggda under 1980-talet och den vanligaste lägenhetsformen är två rum och kök. På detta uppslag redovisas den geografiska fördelningen samt matnyttig information om beståndet.

Norrtälje kommun

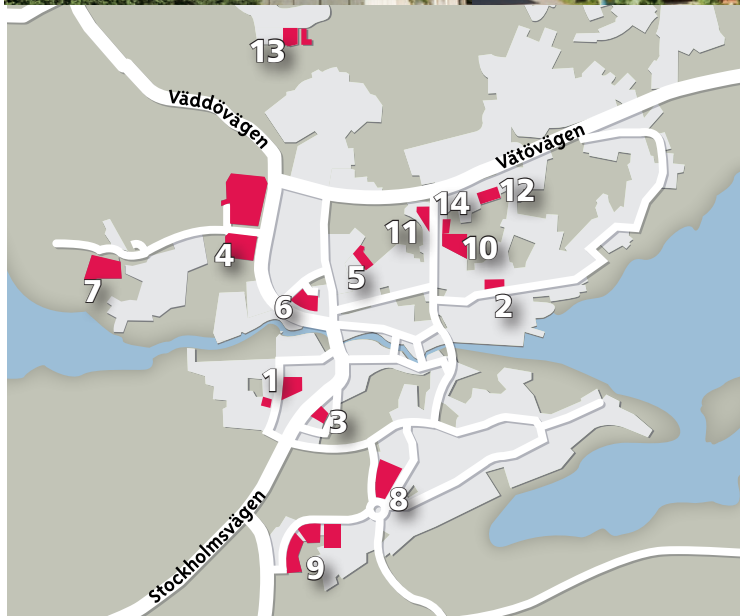


Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäders fastigheter

Norrtälje



1. Duvan/Eneberg
2. Lönne
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

Rimbo



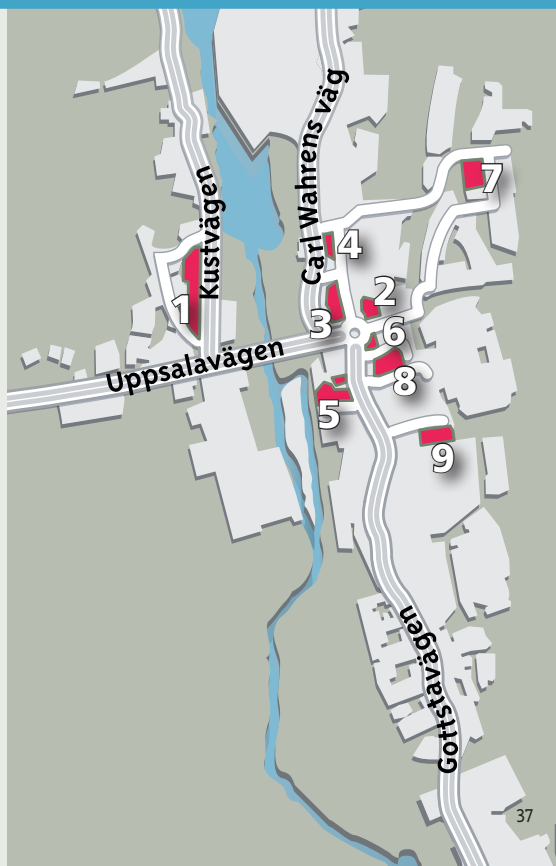
1. Duvhöken
2. Stenbrottet/Läkaren
3. Sånglärkan
4. Kråkan
5. Kajen
6. Släggan
7. Semaforen
8. Tågmästaren
9. Mjölaren
10. Ponnyn

Hallstavig



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

Älmsta



Våra fastigheter 2018

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	130		206	112	18	4	470	27 944	59,5	1 110	34	2 636	59	349
Norrtälje	119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 196	58	6 506	117	1 036
Hallstavik	152		188	112	29	1	482	29 171	60,5	1 070	72	3 863	15	372
SUMMA	401	46	830	603	169	29	2 078	133 710	64,3	1 125	164	13 006	191	1 757
Andel	20%	2%	40%	29%	8%	1%	100%							

Specialbostäder

Rimbo	52			6			58	4 508
Norrtälje	14		5	1			20	1 481
Hallstavik	17		12	1	1		31	1 793
Summa	83		17	8	1		109	7 782

TOTALT	484	46	847	611	170	29	2 187	141 492
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	1 013				4
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 056	14	563	8	20
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 095	10	945		57
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 067	6	2 539	42	110
Blåklinten 1	1975	1976	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 064	3	485	20	38
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1 609	64,4	1 156	7	166		21
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 062	3	784		76
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 060			10	45
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 213				16
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 206	1	38	5	20
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 152	1	61	7	69
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 269	6	165		11
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 208	2	405		89
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 215	2	205	2	44
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 204				60
Rinken 1	1991	1991	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 279	1	103		108
Norrbottnen 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 221				9
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 400	1	39	14	59
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 411	1	10	9	36
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 475				19
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 417				59
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 477				26
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 477				23
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 712				17
SUMMA			119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 196	58	6 506	117	1 036
Andel			11%	4%	39%	34%	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			14	1	5	1			21	1 481

TOTALT			133	47	441	380	122	24	1 147	78 076
Andel			12%	4%	38%	33%	11%	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	1 121	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	963	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 119	2	30		2
Kråkan 1	1976	1948		4				4	202	50,5	1 083				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 116	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 191			2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	999	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	998	4	313	5	12
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1 438	53,3	1 014	2	38	12	15
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	1 002	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	997	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 046	5	176		61
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 049	4	155		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 125			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 224	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 184			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 189	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 193			4	14
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 209	1	19	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 281			5	16
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 197	4	1 054		
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40,0	1 747				27
SUMMA			130	206	112	18	4	470	27 944	59,5	1 110	34	2 636	59	349
Andel			28%	44%	24%	4%	1%	100%							
Specialbostäder															
Släggan 11	1979	1979	38					38	3 183						
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474						
Kajen 3	1991	1991	14					14	851						
Summa			52		6			58	4 508						
TOTALT			182	206	118	18	4	528	32 452						
Andel			33%	39%	22%	3%	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	1 124	2	37		
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	974				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1 476	73,8	962	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	971	26	548		27
Skärsta 1:166	1968	1968	13	15	4	3	1	36	2 092	58,1	1 042	2	82	5	46
Älmsta 24:1	1968	1968	12					12	624	52,0	1 086				
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 028	1	11		
Skärsta 1:175	1969	1969	18	12	24			54	3 238	60,0	1 033	7	196		52
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 003	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 164	11	1 421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 176	2	77	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 176	2	77		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 041	7	520		34
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 205	5	565		65
SUMMA			152	188	112	29	1	482	29 171	60,5	1 070	72	3 863	15	372
Andel			32%	39%	23%	6%	0%	100%							
Specialbostäder															
Hallsta 32:2	1966	1966	1		1	1		3	241						
Skärsta 1:166	1968	1968	10	12				22	1 151						
Hallsta 1:277	1992	1992	6					6	401						
Summa			17	12	1	1		31	1 793						
TOTALT			169	200	113	30	1	513	30 964						
Andel			33%	39%	22%	6%	0%	100%							



Roslagsbostäder

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