Roslagsbostäder

Årsredovisning 2019

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

Antal lägenheter
2 188 st

Lokalyta
13 162 kvm

Antal anställda
44 st

Soliditet
14,4 procent

Hyresintäkter
182 881 tkr

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.

VD HAR ORDET

Ny affärsplan för hållbar utveckling

2019 var ett innehållsrikt år för Roslagsbostäder. En helt ny affärsplan togs fram – ett framgångsrikt arbete där bolagets affärsmodell tydliggjorts, likaså styrmodell som beskriver hur bolaget och ägaren tillsammans arbetar för att utveckla Roslagsbostäder. Affärsplanen lägger grunden för bolagets fortsatta verksamhet och kommer betyda mycket för vårt arbete de kommande åren. Affärsplanen antogs av styrelsen i juni och kommer att uppdateras årligen.

Vår strategi – en hållbar affär

För att möjliggöra affärsplanen och Roslagsbostäders vision utgår bolaget från strategin ”Att skapa en hållbar affär” vilket definierats i sju hållbarhetsområden med utgångspunkt från Agenda 2030 samt de globala målen tillsammans med ägarens krav och framtida behov. För respektive hållbarhetsområde finns av styrelsen beslutade resultatmål samt nyckeltal vilka vi vill uppnå under de kommande åren samt vilka kommer att leda oss i vårat fortsatta utvecklingsarbete.

Trygghet och trivsel är två av de beslutade hållbarhetsområdena. En särskild satsning för långsiktigt ökad trygghet och trivsel i våra områden genomfördes därför under året då vi inrättade en helt ny tjänst i bolaget i form av bosocial samordnare. Med fokus på trygghets- och trivselfrågor kommer åren framöver att präglas av aktiviteter och flera projekt för boinflytande samt ökat samarbete med andra organisationer och föreningar.

Gemensam värdegrund

Under året har bolaget genomfört ett värdegrundsarbete i syfte att skapa en plattform för god arbetsmiljö och det förhållningssätt som krävs för fortsatt framgång. Samtliga medarbetare har bidragit samt medverkat till att ta fram ett verktyg som syftar till att hålla värdegrunden levande över tid och bidra till att hålla värdegrundsarbetet aktuellt för att ge våra kunder en god och likvärdig service. Det gemensamma arbetet har lett till större delaktighet och ökad förståelse för Roslagsbostäders uppdrag och under 2020 fortsätter vi nu arbetet med att implementera vår affärsplan och värdegrund i samtliga delar av verksamheten.

Roslagsskutan i Älmsta

Till sist kan jag med glädje konstatera att vi under året byggt 64 nya bostäder i Älmsta. Lägenheterna har ett centralt och trevligt läge – flera med havsutsikt – och intresset har varit över förväntan. Redan i slutet av året hade vi skrivit kontrakt för nästa alla av de nya lägenheterna och vi ser fram emot den 1 april 2020 då våra hyresgäster kommer att kunna flytta in i sina nya lägenheter.

Jag är övertygad om att med hjälp av den tydliga riktningen i affärsplanen kommer Roslagsbostäder nu fortsätta utvecklingen mot det hållbara boendet med fokus på trygga, trivsamma, klimat- och miljösmarta bostadsområden.

Ann Söderström, VD

Organisation och utvecklingsarbete

Från reaktiv till proaktiv

För att Roslagsbostäder ska kunna skapa ökat värde för ägare och bolaget krävs ett mer proaktivt agerande. Detta konstaterades i den genomlysning av Roslagsbostäder som gjordes 2017 i syfte att ta reda på hur Roslagsbostäder bör se ut framåt. Sedan dess har många organisatoriska förändringar genomförts och arbetet med att införa ett nytt ledningssystem har påbörjats.

En tidig önskan 2019 från styrelsen var att ta fram strategier för långsiktig framgång och tydligare ledning. Vi utvecklade därför en ny process för affärsplanering, en ny styrmodell samt presenterade ett underlag för strategisk diskussion. Tillsammans mynnade det ut i *En affärsplan för hållbar utveckling*. Denna affärsplan använder vi nu som en plattform för fortsatt utveckling av vår styrning – början på resan från reaktiv till proaktiv.

›› Affärsplanen är den plattform som vi kommer utveckla vår affär på de kommande åren – vår guide mot visionen.‹‹

Nicklas Grandin, verksamhetsutvecklare

Vår nya vision

I samband med utvecklingen av en ny affärsplan uppstod behovet att uttrycka en bredare vision som förtydligar Roslagsbostäders del i samhällsutvecklingen.

– ett hem att längta till

Vårt samhälle, den plats vi är med och skapar, är en plats där man vill vara, dit man vill flytta och den plats vi kallar hemma. Det är en plats där man känner sig trygg och välkommen. Där ens röst hörs och där ens bidrag räknas. Platsen där man känner gemenskap med andra och där man vill slå sig ned, leva och med stolthet lämna till sina barn.

Vi vill inte bara ge kommunens invånare en plats att bo. Vi vill i det här samhället skapa en plats att kalla hemma. Ett hem för alla människor. Ett hem att längta till.

Strategi – en hållbar affär

För att möjliggöra Roslagsbostäders vision följer vi strategin ”En hållbar affär”. I den omsätter vi Agenda 2030 och de globala målen tillsammans med ägarens krav och framtida behov. Vad en hållbar affär innebär för Roslagsbostäder har vi definierat i sju hållbarhetsområden. Dessa områden konkretiseras sedan i resultatmål och nyckeltal.

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Värdegrund och kundundersökning

ARBETSLIV
Roslagsbostäder ska vara en arbetsplats som präglas av en inkluderande och framåtriktad företagskultur som bygger på medarbetarskap. Roslagsbostäder ska säkerställa kompetens för bolagets framtida behov.

Ny gemensam värdegrund

För att skapa fortsatt framgång för Roslagsbostäder har vi under 2019 påbörjat arbetet för en gemensam värdegrund. Värdegrunden kommer att bli ett användbart verktyg som guidar oss rätt kring hur vi ska bete oss och agera i olika situationer samt bemöta olika frågeställningar. Den ska vara vägledande och även fungera som underlag för diskussion och förbättringar inom organisationen. Framöver blir värdegrunden ett värdefullt verktyg inom alla delar av organisationen, bland annat vid rekryteringar och medarbetarsamtal, för arbetsmiljöfrågor samt i vår kommunikation med kunden.

›› Det är så roligt att vi alla varit med och tillsammans arbetat fram det här verktyget! En tydlig värdegrund ger en otrolig styrka och riktning för organisationen. ‹‹

Ann Söderström, VD

Värdegrundsarbetet fokuserar till stora delar på värderingar, det egna ledarskapet, hur man underlättar kollegornas arbetsvardag samt bidrar till varumärket Roslagsbostäder. Arbetet under året har mynnat ut i ett eget värdegrundsspel där samtliga medarbetare har fått bidra med dilemman och knepiga situationer från sin arbetsvardag. Medarbetarna har haft en gemensam speldag och utifrån spelresultat har ett antal övergripande kategorier identifierats. Dessa kategorier kommer att bli utgångspunkten i formulerandet av värdegrunden under 2020.

I december genomförde vi en workshop med utgångspunkt i framgångsfaktorer – allt det som alla gör bra idag. Det mynnade sedan ut i olika löften – till sig själv, sina kollegor samt till kunden och omvärlden med fokus på vad som kan göras ännu bättre.

Under 2020 fortsätter vi nu arbetet med målet att definiera värdegrunden och aktivt börja implementera den i alla delar av verksamheten.

Nöjd kund-index

Under 2019 genomförde vi en kundundersökning för att ta reda på nuvärdet i hur kunderna upplever vår service, bemötande och produkt. Vi fick en bra svarsfrekvens på ca 58% och ett serviceindex på 81,% vilket är precis mitt i rikssnitten om vi jämför oss mot andra allmännyttiga bostadsbolag.

Undersökningen är en bra grund för fortsatt utvecklingsarbete 2020 och ett viktigt mätinstrument för våra nyckeltal.

Nybyggnation och renovering för hållbara bostadsområden

2019 var ett år fullt av spännande nyproduktion och renoveringar. I februari kom de färdiga lägenhetsmodulerna i trä från Piteå och Lindbäcks bygg AB till byggplatsen i Älmsta och projektet Roslagsskutan började ta form. Snabbt var samtliga moduler staplade och man kunde gå omkring i färdigkaklade trapphus och lägenheter. Byggnationen fortsatte hela året och i april 2020 välkomnar vi hyresgäster hem till sina 64 nybyggda lägenheter.

Kv. Roslagsskutan i korthet

64 Lägenheter i två vita huskroppar på fyra våningar med gröna balkongräcken tornar nu upp sig längs Grisslehamnsvägen i centrala Älmsta.

Alla lägenheter har ljusa materialval, balkong, tvätt/torkmaskin och separata förråd. Husen värms upp med hjälp av bergvärme och solpaneler på taket genererar el för att driva fastighetens gemensamma förbrukningsel .

NYPRODUKTION
Roslagsbostäder ska utgöra en aktiv part i Norrtälje kommuns bostadsförsörjning.

1:or 16 stycken på 35 kvm
2:or 24 stycken på 48–52 kvm
3:or 12 stycken på 70 kvm
4:or 12 stycken på 80 kvm.

›› Ett klimatsmart och spännande bygge – nu är vi snart i mål och det känns fantastiskt. ‹‹

Per Bergströmer, bygg och teknikchef

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN
Roslagsbostäder ska säkerställa en försumbar negativ påverkan på klimatet och luftkvaliteten samt ge sina hyresgäster möjligheter och stöd att agera för ett bättre klimat.

›› Just nu pågår ett omfattande arbete med att byta ut alla lamparmaturer till LED-versioner över hela vårt bestånd för att minska klimatpåverkan och sänka energiförbrukningen. ‹‹

Christer Eriksson, energisamordnare

I kv. Skepparen längs Carl Wahrens väg i Hallstavik kan man nu se det färdiga resultatet av en totalrenovering som verkligen har givit huset ett lyft. Teglet har bytts ut, taket är nytt, balkongerna renoverade och samtliga fönster och dörrar är nu nya och betydligt mer energieffektiva. Renoveringen innebär en uppskattad förbättring för hyresgästerna och är samtidigt en investering i fastigheterna. Här finns totalt 34 lägenheter och kvarteret är ett av de äldsta som Roslagsbostäder har i Hallstavik. Nu står Skepparen åter ståtlig och lika fin som vid inflyttningen 1963 – en tid då vi byggde bostäder för pappersbrukets expansion.

I kv. Eneberg i Norrtälje finns ett litet sött äldre grönt hus med fyra lägenheter som också det renoverades under 2019. Utöver det yttre som tak och fasad har även ny ventilation installerats, stammar har bytts och ytskikten renoverats invändigt.

I området Lommaren i Norrtälje vid kv. Blåklinten och Violen renoverades under året uteplatserna samtidigt som entréerna fräschades upp och målades om.

Även i Rimbo påbörjades under 2019 en större renovering i kvarteret Mjölnaren – de röda hus med träfasad som kan ses från vägen om man kommer österifrån på väg in i centrala Rimbo. Även här ska allt yttre totalrenoveras med ny fasad och tak. Renoveringen beräknas vara klar till sommaren 2020.

Vi förvaltar våra fastigheter för en trygg framtid

I Norrtälje jobbade vi mycket med att plantera i slänter. Till sådana planteringar väljer vi gärna vackra kantnepeta som insekter och fjärilar gillar. Runt flaggstänger försöker vi att skapa ett hav av kantnepetans blommor, vilket går att se på exempelvis Kv Linnean.

På Skogshill fortsatte vi arbetet med att bygga upp nya rabatter och vid Roslagsgatan 10–12 tog vi bort gamla buskar och satte rosor och stäppsalvia.

– Riktigt bra blev det på denna plats där många passerar förbi meddelar Christer Mesch, utemiljöansvarig.

I Färsna tog vi bort en leksandlåda som katterna besökte lite för ofta, och anlade istället ett blomstrande stenparti. Mycket energi under året har också lagts på att hålla de större träden i styr och trimma dem i fin form.

I Rimbo gjorde vi en uppskattad helrenovering av lekplatserna på Vibyvägen och Ekdalsvägen. Ny lekutrustning och möjligheten att själva rösta fram den sista leksaken lockade många barn till invigningen i september.

– Studsmattan blev vinnaren när barnen själva fick rösta fram en av leksakerna, säger Fredrik Lindgren, förvaltare i Rimbo. Här tillsammans med Tove Videfors på invigningen.

ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER
Roslagsbostäder ska skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster.

I Hallstavik gjorde utegruppen en rejäl uppfräschning vid Odenvägen genom att plantera nya rododendron och buskar i slänten för ett mer tilltalande och lättskött område. Vi fick beröm av förbipasserande som tog en bild och delade vårt arbete med att hålla rent och snyggt i sociala medier.

Ett urval av förbättringar på våra fastigheter per område:

Distrikt	Händelse	Område
Hallstavik	Asfaltering	Häggen
	Nya balkongfronter	Skärsta
	Fasad, fönster och balkongrenovering	Skepparen
	Renovering tvättstuga	Ängen
	Byte fasad tvättstuga och soprum	Envägen
Rimbo	Renovering lekpark	Stenbrottet/Läkaren
	Målning komplementby ggnader	Stenbrottet/Läkaren
	Byte fasad, fönster, tak 2019-2020	Mjölnaren
	Målning trapphus, källare	Kajen, Idrottsvägen 3, Semaforen
	Flaggstänger på flera områden	
	Storsatsning på julgransbelysningen	
	Trygghetsbelysning ut- och invändigt	Stenbrottet
	Nya garageportar	Ängsvägen
Norrtälje Syd	Låsbyte till I-loq	Drottning Kristinas Väg
	Renovering komplementbyggnader	Linnean
	Stambyte, renovering tvättstuga, ytskiktrenovering	Eneberg
	Underjordsbehållare rest- och matavfall	Linnean
	Renovering tvättstuga	Duvan
Norrtälje Norr	Byte garageportar + låssystem	Blåklinten/Violen
	Renovering uteplatser	Blåklinten/Violen
	Re-lining	Lommarvägen 4
	Påbörjat trapphusmålning	Lönnen
	Konstgräsmatta i lekparken	Färsna
	Målning plank + komplementbyggnader	Snöskatan
	Målning tvättstuga	Gransätersgatan, Lönnen

REDAKTIONELL ARTIKEL FRÅN
VÅR KUNDTIDNING BONYTT:

De minsta hyresgästerna gör stor nytta

Det är viktigt att göra det möjligt för småkryp, insekter, humlor och bin att både överleva och trivas i stads- och boendemiljö.

Under våren gjorde vi kommunen mer inflyttningsvänlig även för våra bin. Bin har en viktig uppgift i naturen och vi vill på alla sätt möjliggöra för dem att fortsätta sprida vår blomsterprakt. Därför satte vi upp bi-hus och humlebon på samtliga distrikt. Vi har även aktivt valt att inte klippa en mängd slänter så att blommorna får stå längre in på säsongen. Vi monterade uppskattade skyltar för att berätta om vår nya bisyssla.

Det är inte bara för blommornas skull vi behöver våra pollinerare. Bina är livsviktiga för vår matproduktion och spelar en central roll i naturen. Men våra vilda små trädgårdsmästare är hotade. En tredjedel av Sveriges vilda biarter riskerar att försvinna enligt Naturskyddsföreningen. Det här är vårt sätt att hjälpa dem på traven för att få ett insektsrikare Roslagen och på sikt ett bättre klimat.

Håkan Andersson, är Bovärd hos Roslagbostäder i Norrtälje och initiativtagare till satsningen på att öka binas och insekternas trivsel i våra boendemiljöer.

– Man måste ju göra någonting, man ser ju knappt några insekter längre, säger Håkan medan vi promenerar bort till en slänt på Lommarvägen.

Slänten kommer att hållas öppen och oklippt för de minsta hyresgästerna under sommaren. Intill skylten som informerar om initiativet har han planterat nepeta som fjärilarna gillar. Han har även sått vildblommor.

– Det ska vara trevligt att titta på en levande slänt med blommor och liv, säger Håkan.

Vi stannar till vid ett av Roslagsbostäders minsta hyresrätter, ett litet hus för insekter och där visar Håkan glatt att det redan flyttat in några bin. Bara i Norrtälje har ett 20-tal nya hus för insekter placerats. Kika gärna försiktigt in när ni går förbi. Är hålen igentäppta är det förmodligen solitärbin som flyttat in.

– Det känns bra att ge våra pollinerare någonstans att bo och att få ge tillbaka till naturen, tycker Håkan.

Uthyrning och service

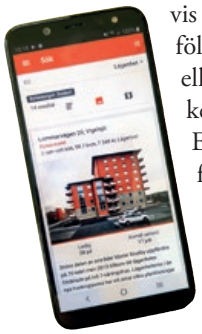
Många digitala förbättringar för kunderna

Att hålla oss uppdaterade med digitala satsningar är både spännande och utmanande berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

– Våra kunder förväntar sig ett smidigt kontaktsätt med oss och därför har många av årets servicesatsningar varit just digitala. Under 2019 har vi lanserat Roslagbostäders Bostadsapp där man som hyresgäst exempelvis smidigt kan boka tvättstuga, följa status på sin serviceorder eller se sin hyresavi. Både hyresgäster och bostadssökande kan nu även enkelt hitta svaren på alla de vanligaste frågorna i vårt nya digitala frågeforum. Ett lättillgängligt sätt att hitta svaret när man behöver det, alternativt ställa frågor till oss och snabbt få svar.

» Ett spännande år med stort fokus på förbättrad digital kundkommunikation och uthyrningen av vår senaste nyproduktion Roslagsskutan. «

Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef



– Vi har även digitaliserat vårt kösystem och uthyrningen av fordonsplatser samt möjliggjort säker inloggning på Mina Sidor med Bank-ID inloggning, fortsätter Helen.

Många förbättringar har vi hunnit med och just nu ser vi över våra kommunikationsvägar. Här har vi börjat uppmana hyresgästerna att välja om de vill bli kontaktade via mail, sms eller genom notifikation i appen. Vi har även börjat med smarta automatiska utskick vid in- och utflytt och vi ser fram emot att jobba för att fler hyresgäster ska göra ett val i hur de vill bli kontaktade under 2020.

– Utöver digitala nyheter har även uthyrningen av vår senaste nyproduktion, Roslagsskutan, rullat på bra under 2019. Vi känner oss mycket glada att i april 2020 kunna välkomna många nya hyresgäster hem till Älmsta, konstaterar Helen Wallin.

LÅNGSIKTIG SATSNING PÅ TRIVSEL OCH TRYGGHET

Roslagsbostäder har under året valt att satsa på ökad trivsel och trygghet i bostadsområdena. Som ett led i den satsningen anställdes Tove Videfors som bosocial samordnare, en helt ny tjänst inom Roslagsbostäder. Under 2019 har Toves fokus legat på kartläggning och att inhämta kunskap om våra hyresgästers behov och tankar gällande trivsel och trygghet för att under 2020 kunna omsätta detta i konkreta aktiviteter.

» Att satsa på det bosociala arbetet är ett sätt för oss att omsätta ägardirektiven till verklig nytta för våra hyresgäster. «

Tove Videfors, bosocial samordnare

Det redan goda samarbetet med kommunen och Hyresgästföreningen har vidareutvecklats under 2019 och aktiviteter som bointroduktion och bodagar är under intensiv planering.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Roslagsbostäder ska säkerställa en trygg och säker boendemiljö för nuvarande och kommande hyresgäster.

Uthyrningen 2019 i siffror:

116 **Antal tecknade hyresavtal:** 116 lägenheter*.

**Avser förmedlade lägenheter via kösystemet exklusive nyproduktion.*

Snitt antal sökande per lägenhet: 161 personer. **161**

Snittköpoängen som de inflyttade haft under 2019 är cirka 9 år och 7 månader (3499 poäng).

Den person med lägst antal köpoäng som tecknade avtal under 2019 hade en kötid på ca 1 år och 9 månader (643 poäng) och den med högst hade 21 år och 9 månader (7954 poäng).

Av de med högst köpoäng på den sökta lägenheten tackade 29 % ja till erbjudandet att hyra.

I bostadskön finns strax över 21 000 personer registrerade. Av dem gjorde 20 % en intresseanmälan på en lägenhet under 2019.

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Ekonomisk analys

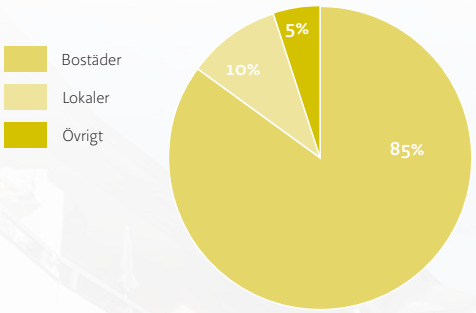
Verksamhetsåret 2019 var ett ekonomiskt positivt år. Jämfört med tidigare år, som innehöll flera fastighetsförsäljningar och höga reavinster, är de totala intäkterna i år bara blygsamma 1,97% lägre. I slutet på 2018 slutfördes nyproduktionen av Ponnyn 1 i Rimbo vilket ger en naturlig intäktsförskjutning från övriga intäkter till intäkter bostäder för 2019.

I likhet med föregående år har andelen räntekostnader minskat vilket beror på sänkt räntenivå medan andelen kostnader avseende reparation och underhåll har ökat vilket förklaras av att det planerade underhållet har genomförts.

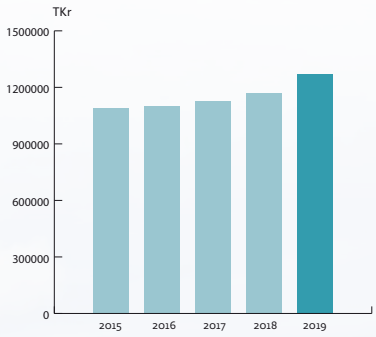
2019 års resultat uppgår till 6 754 tkr vilket är 13 028 tkr lägre än föregående år vilket förklaras av reavinsten om 9 226 tkr för fastighetsförsäljningarna 2018. Under 2019 har bolaget valt att expandera och investera i nyproduktion vilket påverkar soliditeten som gått från 14,68 % till 14,44 %.

Balansomslutningen uppgår till 1 268 000 tkr, vilket är en ökning med 97 000 tkr. På tillgångssidan är ökningen främst relaterad till anläggningstillgångar i form av olika investeringar och nyproduktion. På skuldsidan återspeglas detta genom upptagna lån och därmed största orsaken till förändringen.

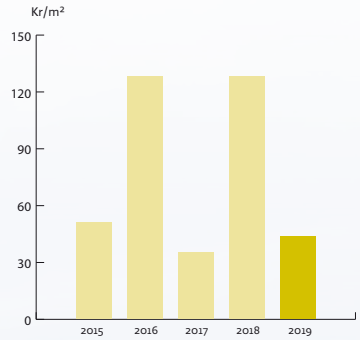
INTÄKTER



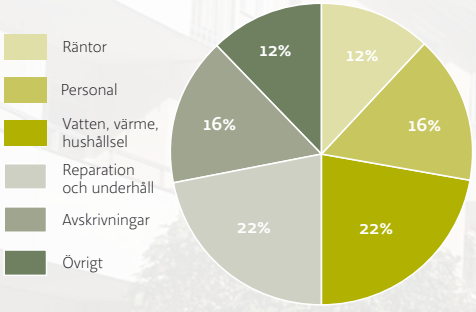
BALANSOMSLUTNING



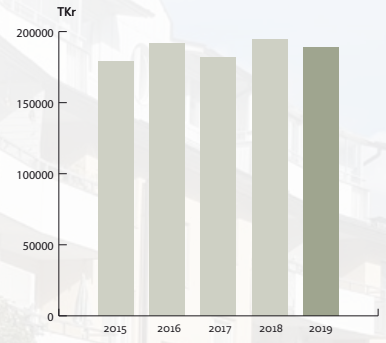
ÅRSRESULTAT



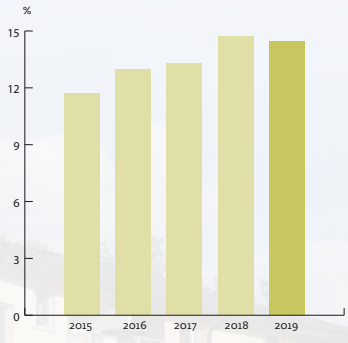
KOSTNADER

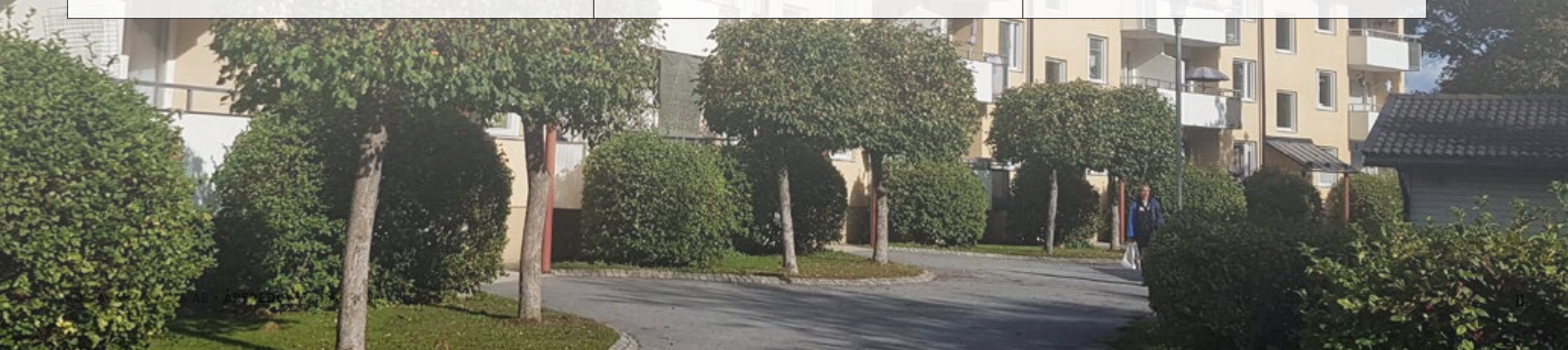


OMSÄTTNING



SOLIDITET





Fem års nyckeltalsutveckling

OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2019	2018	2017	2016	2015
Driftnetto kr/m²	1)	364	364	424	397	404
Medellägenhetshyra kr/m² och år		1 185	1 125	1 128	1 123	1 123
Hyresförluster i % av hyresintäkter		0,85	0,61	0,85	0,87	0,98
Driftkostnader kr/m² och år		671	647	623	622	613
Underhåll i kr/m² och år		148	141	99	108	117
EKONOMISK ÖVERSIKT						
Balansomslutning	Tkr	1 269 591	1 171 584	1 126 228	1 099 997	1 089 783
Omsättning	Tkr	188 609	194 842	182 154	191 952	178 991
Kassalikviditet	2)	0,73	0,87	0,36	0,38	0,79
Balanslikviditet	3)	0,74	0,87	0,37	0,40	0,80
Soliditet	4)	14,43	14,68	13,27	12,95	11,68
Justerad Soliditet	5)	44,08	44,77	44,27	42,18	40,78
Årsresultat kr/m²		43,67	128,04	35,09	128,22	51,10
RISKBEDÖMNING						
Skuldsättningsgrad	6)	5,89	5,61	6,16	6,28	7,08
Räntetäckningsgrad	7)	2,7	2,4	2,3	2,1	1,9
ÖVRIGA NYCKELTAL						
Omflyttning i % av lägenhetsantal		8,46	10,92	11,10	12,43	13,86
Hyresförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		12	34	85	22	24
Lokaler		1 156	953	905	945	1 048
Bilplatser m.m.		395	417	516	545	649
Medeltalet anställda årsarbetare		44	41	38	41	40
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter*		2 078	2 078	2 051	2 051	2 054
Lokaler		175	164	147	147	149
Garage		191	191	185	185	185
Bilplatser		1 757	1 757	1 718	1 718	1 712
Yta m² lägenheter		133 710	133 710	132 642	132 642	132 523

1) Hyra - drift - Underhåll

2) (Omsättningstillgångar - lager) / kortfristiga skulder

3) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

4) Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning

5) Redovisat EK + Ob.reserver + övervärde i fastigehter - uppskj.skatt på just. övervärde/ balansomslutning + justerat för övervärde

6) Lånat kapital/ eget kapital

7) Driftnetto / räntekostnader

*Specialbostäder ingår inte i uthyrningsobjekt lägenheter

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 188 lägenheter och cirka 170 lokaler inom Norrtälje Kommun. Den totala ytan uppgår till drygt 154 000 kvm, varav cirka 13 000 kvm är lokaler.

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

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 Roland Brodin och VD Ann Söderström.

VERKSAMHETSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Roslagsbostäders styrelse har under året beslutat om ny Affärsplan 2019-2022 där strategin ”En hållbar affär” definierats i sju hållbarhetsområden och där Agenda 2030 och de globala målen samt ägarens krav och behov omsätts. Affärsplanens styrmodell tydliggör hur ägare och bolag tillsammans arbetar för att utveckla Roslagsbostäder. Bolaget har även påbörjat arbetet med att ta fram en gemensam värdegrund.

Revision har genomförts för bolagets processbaserade ledningssystem och Rolsagsbostäder är fortsatt kvalitetscerifierade enligt FR 2000.

Nyproduktion om 64 lägenheter på fastighet Älmsta 1:72 i Älmsta har fortsatt under året med beräknad inflytt 1 april 2020. Vid årets slut var 90% av lägenheterna uthyrda.

Roslagsbostäder har under året arbetat med övriga nyproduktionsprojekt i affärsutvecklingsportföljen. Rimbo-Bålbro med planerad produktionsstart senare del av 2020 samt projekt Tallhjöden med planerad produktionsstart i början av 2021. Styrelen har för projekt Lommarstranden beslutat att ej gå vidare med etapp 1 i projktet, dock fortsatt ingå som samverkanspart för etapp 2. Antal planerade bostäder i portföljen är cirka 370 stycken, från 2020 fram till 2025.

Två större underhållsprojekt i befintligt bestånd har genomförts och avslutats under året. I kv. Skepparen i Hallstavik har fasadrenovering, fönsterbyten och renovering av balkonger slutförts. För Eneberg 1 i Norrtälje har genomförts stambyte, ventilationsåtgärder samt omdränering och ytskiktsrenovering.

Ytterligare två större underhållsprojekt har startat under året, dels tak- och fasadrenovering i Kv Mjölnaren i Rimbo, dels renovering av altaner och uteplatser för fastigheterna Blåklinten och Violen.

Fastigheterna har värderats externt och vid årets slut beräknades värdet till cirka 2,215 miljarder kronor, en värdeutveckling gentemot föregående år om cirka 2,7%. Ökningen beror dels på något lägre avkastningskrav dels genomförda underhållsåtgärder. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde med drygt 1 miljard kronor.

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

Roslagsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännytta, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror).

VD Ann Söderström väljer att lämna sitt uppdrag på Roslagsbostäder och arbetar sin sista dag den 31 mars 2020. Rekrytering för en ny VD är påbörjad.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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, Under 2019 hade vi i genomsnitt över 160 intresseanmälningar per tillgänglig lägenhet. 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 10 miljoner kronor.

Hyresnivåerna i nyproduktion kan utgöra en risk då de kan ses som höga i jämförelse med befintligt bestånd.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	188 608	194 842	182 154	191 952	178 991
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 129	22 886	14 999	25 789	9 633
Rörelsemarginal (%)	18,3%	23,6%	23,2%	28,4%	23,3%
Avkastning på eget kapital (%)	7,7%	13,3%	10,0%	18,1%	7,6%
Balansomslutning (tkr)	1 269 589	1 171 584	1 126 226	1 099 997	1 089 783
Soliditet (%)	14,4%	14,7%	13,3%	12,9%	11,7%
Antal anställda	44	41	38	41	40

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	147 561 086 kr
Årets resultat	6 753 924 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**154 315 010 kr**

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hyresintäkter	1,7	182 881	178 071
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 727	16 771
		188 608	**194 842**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-39 010	-35 029
Taxebundna kostnader		-38 575	-38 297
Fastighetsskatt		-3 171	-3 012
Personalkostnader	6	-28 199	-26 934
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-8 858	-8 933
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27 395	-26 999
Övriga rörelsekostnader		-8 840	-9 681
		-154 048	**-148 885**
Rörelseresultat		**34 560**	**45 957**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8,24	0	49
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9,24	282	341
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,24	-20 713	-23 461
		-20 431	**-23 071**
Resultat efter finansiella poster		**14 129**	**22 886**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 498	-2 546
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		-2 015	-190
Resultat före skatt		**9 616**	**20 150**
Skatt på årets resultat	**11**	**-2 862**	**-368**
Årets resultat		**6 754**	**19 782**

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 117 208	1 109 469
Maskiner och inventarier	13	4 142	2 651
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	115 738	14 605
		1 237 088	**1 126 725**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	585	468
Andra långfristiga fordringar	16	0	0
		585	**468**
Summa anläggningstillgångar		**1 237 673**	**1 127 193**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Varor och förnödenheter		352	341
		352	**341**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		654	752
Fordringar hos koncernföretag		7	11
Aktuell skattefordran		794	0
Övriga fordringar		2 130	11 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 569	764
		5 154	**12 778**
Kassa och bank	25	26 410	31 272
Summa omsättningstillgångar		**31 916**	**44 391**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 269 589**	**1 171 584**

Belopp i Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	**16 174**
Fritt eget kapital	27		
Balanserat resultat		147 561	127 779
Årets resultat		6 754	19 782
		154 315	**147 561**
Summa eget kapital		**170 489**	**163 735**
Obeskattade reserver	18	**12 753**	**8 240**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	38 896	37 638
		38 896	**37 638**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	1 004 264	911 054
		1 004 264	**911 054**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	0	0
Leverantörsskulder		14 192	19 413
Skulder till koncernföretag	21	11 517	9 863
Aktuella skatteskulder		0	3 482
Övriga skulder		955	725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16 523	17 434
		43 187	**50 917**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 269 589**	**1 171 584**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Aktiekapital 146 674 aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	7 334	8 840	122 397	5 382	143 953
Omföring resultat föregående år	0	0	5 382	-5 382	0
Transaktioner med ägare					
Lämnad utdelning	0	0		0	0
Årets resultat	0	0		19 782	19 782
Utgående balans 2018-12-31	**7 334**	**8 840**	**127 779**	**19 782**	**163 735**
Omföring resultat föregående år	0	0	19 782	-19 782	0
Transaktioner med ägare					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	6 754	6 754
Utgående balans 2019-12-31	**7 334**	**8 840**	**147 561**	**6 754**	**170 489**

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	24, 25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 129	22 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		27 395	26 999
Vinst vid försäljning av inventarier		-168	-9 307
		41 356	**40 578**
Betald inkomstskatt		-5 880	-1 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**35 476**	**39 021**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-11	72
Förändring av rörelsefordringar		8 418	-10 243
Förändring av rörelseskulder		-4 248	-7 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**39 635**	**21 635**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-117	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-137 758	-58 545
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		168	15 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-137 707**	**-43 378**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristig fordran		0	3 444
Upptagna lån		100 010	40 000
Amortering av lån		-6 800	-9 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**93 210**	**34 334**
Årets kassaflöde		**-4 862**	**12 591**
Likvida medel vid årets början		**31 272**	**18 681**
Likvida medel vid årets slut		**26 410**	**31 272**

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncerntillhörighet

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Redovisning av leasingavtal

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

Koncernbidrag

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

Varulager

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Noter

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Hyresintäkter bostäder	161 220	157 079
Hyresintäkter lokaler	19 178	18 489
Hyresintäkter garage och p-platser	4 270	4 160
Summa	**184 668**	**179 728**
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-223	-253
Summa hyresintäkter	**184 445**	**179 475**
Hyresbortfall bostäder	-12	-34
Hyresbortfall lokaler	-1 157	-953
Hyresbortfall garage och p-platser	-395	-417
Summa hyresbortfall	**-1 564**	**-1 404**
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	**182 881**	**178 071**

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	168	9 307
Övriga intäkter	5 559	7 464
	5 727	**16 771**

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2019	2018
Reklam och PR	2 103	1 059
Övriga driftskostnader	304	337
Övriga administrativa kostnader	6 451	7 537
	8 858	**8 933**

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER

	2019	2018
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	147	143
Övriga tjänster	95	0
	242	**143**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2019	2018
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	227	229
Ska betalas inom 1–5 år	541	665
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	219	233
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	14 609	10 808
Ska betalas inom 1-5 år	39 147	30 012
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	2 108	161 377
Garage och p-platser	1 473	4 270

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

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	24	21
Kvinnor	20	20
	44	**41**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 553	1 385
Övriga anställda	17 422	16 182
	18 975	**17 567**
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	321	316
Pensionskostnader för övriga anställda	1 710	1 316
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 413	6 384
	8 444	**8 016**

	2019	2018
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	11%	14%
Andel män i styrelsen	89%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	78%	80%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	22%	20%

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	44%	40%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	13%	12%

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Ränteintäkter	0	47
Utdelning	0	2
	0	**49**

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	282	341
	282	**341**

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Räntekostnader till koncernföretag	20 681	23 461
Övriga räntekostnader	32	0
	20 713	**23 461**

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	1 604	1 680
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 258	-1 312
Summa redovisad skatt	**2 862**	**368**
Genomsnittlig effektiv skattesats	**20,3%**	**1,8%**
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	**9 616**	**20 150**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 116	4 433
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	746	-4 063
Ej skattepliktiga intäkter	0	-2
Redovisad skatt	**2 862**	**368**
Effektiv skattesats	29,8%	1,8%

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

Uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-38 896	-37 638
Summa uppskjutna skatteskulder	**-38 896**	**-37 638**

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 451 166	1 382 648
Årets anskaffningar	225	41
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 157
Omklassificeringar	33 610	74 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 485 001**	**1 451 166**
Ingående avskrivningar	-325 932	-300 583
Försäljningar/utrangeringar	0	506
Årets avskrivningar	-26 096	-25 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-352 028**	**-325 932**
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	**1 117 208**	**1 109 469**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde	1 117 208	1 109 469
Verkligt värde	2 215 300	2 156 700

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 3,01%-6,94%. Kalkylräntan har satts till 2,0 % över direktavkastning.

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 487	19 347
Årets anskaffningar	2 791	975
Försäljningar/utrangeringar	-808	-835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 470**	**19 487**
Ingående avskrivningar	-16 837	-16 528
Försäljningar/utrangeringar	808	835
Årets avskrivningar	-1 299	-1 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 328**	**-16 836**
Utgående redovisat värde	**4 142**	**2 651**

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 605	31 920
Investeringar	134 743	58 205
Försäljning	0	-886
Överfört till byggnader	-33 610	-74 634
Utgående redovisat värde	**115 738**	**14 605**

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i ek. förening	157	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	**585**	**468**

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	0	-4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	511	6
Övriga förutbetalda kostnader	1 058	758
	1 569	**764**

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2017	5 134	5 134
Periodiseringsfond avsatt 2018	2 546	2 546
Periodiseringsfond avsatt 2019	2 498	0
Ackumulerade överavskrivningar	2 575	560
	12 753	**8 240**

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	34 000	34 050
	34 000	**34 050**
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	970 264	877 004
	970 264	**877 004**

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

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	19 000	19 000
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 21 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsfakturaskulder	1 331	3 052
Övriga kortfristiga skulder	10 226	6 811
	11 557	**9 863**

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	146	122
Upplupna semesterlöner	1 748	1 747
Upplupna sociala avgifter	549	549
Övriga upplupna kostnader	1 856	1 151
Förutbetalda hyresintäkter	12 224	13 865
	16 523	**17 434**

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2019-12-31	20178-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	343	305
	343	**305**

Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 343 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2019. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemsskapet i Fastigo.

NOT 24 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2019	2018
Erhållen utdelning	0	2
Erhållen ränta	282	388
Erlagd ränta	-20 713	-23 461

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

	2019	2018
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	4	19
Banktillgodohavanden	26 406	31 253
Varav tillgodohavande på koncernkonto	26 406	31 253
	26 410	**31 272**

NOT 26 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

NOT 27 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

	2019-12-31	2018-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	147 561	127 779
Årets resultat	6 754	19 782
	154 315	**147 561**
Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:		
Överföres i ny räkning	154 315	147 561
	154 315	**147 561**

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

Norrtälje den 26 februari 2020

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 2 mars 2020

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Roslagsbostäder
Org nr 556045-3291

Granskningsrapport för år 2019.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

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

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

Norrtälje i februari 2020.

Johnny Karlson

Claes-Göran Brile

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder AB för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-12. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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. Risken 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 AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 2 mars 2020

Ernst & Young AB

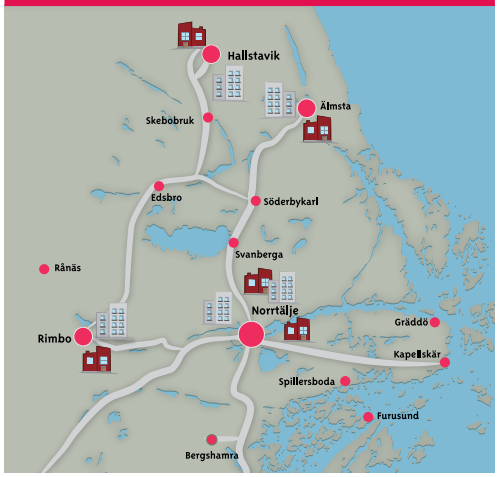
Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

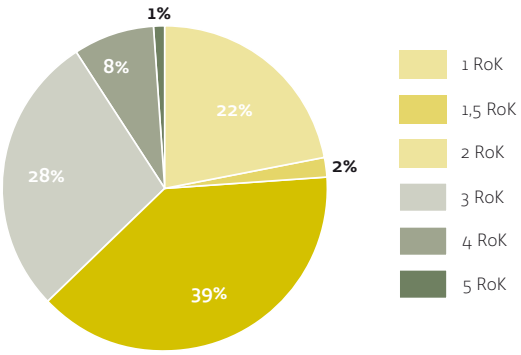
ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

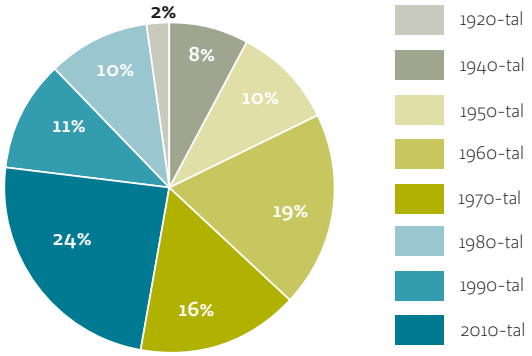
Roslagsbostäder har totalt 2 188 lägenheter fördelat på fyra orter runt om i kommunen. Majoriteten av lägenheterna är byggda under 1980-talet och den vanligaste lägenhetsformen är två rum och kök. På detta uppslag redovisas den geografiska fördelningen samt matnyttig information om beståndet.

Norrtälje kommun



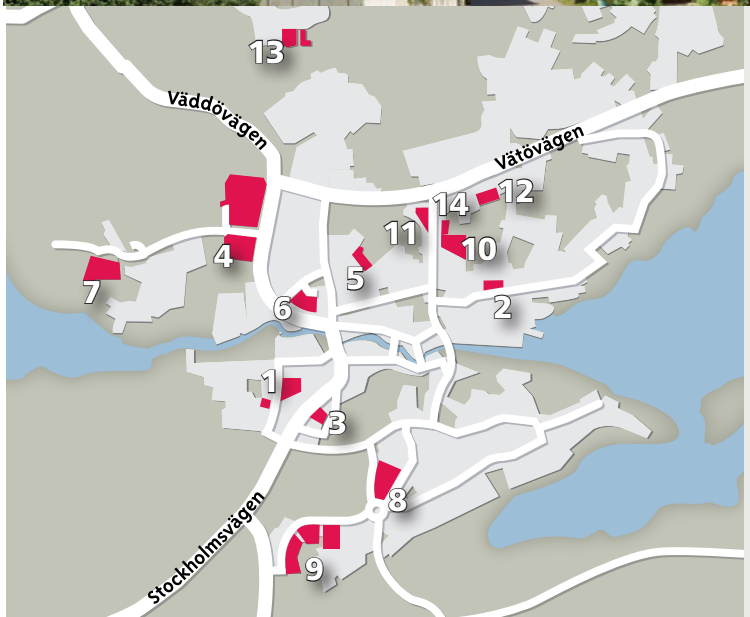


Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäders fastigheter

Norrtälje



1. Duvan/Eneberg
2. Lönnen
3. Växtriket
4. Väster Knutby
5. Vasagården
6. Bryggården
7. Linnean
8. Bolka
9. Flygfältet
10. Skogshill
11. Snöskatan
12. Ankan
13. Färsna
14. Göken

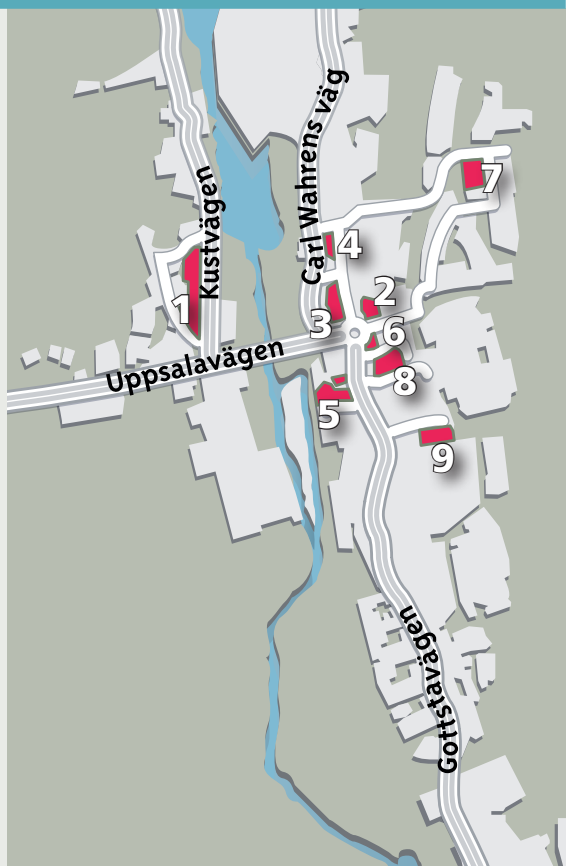
Rimbo

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

Hallstavik

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

Älmsta



Våra fastigheter 2019

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	1 160	39	2 711	59	349
Norrtälje	119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 266	63	6 558	117	1 036
Hallstavik	152		188	112	29	1	482	29 171	60,5	1 087	73	3 893	15	372
SUMMA	**401**	**46**	**830**	**603**	**169**	**29**	**2 078**	**133 710**	**64,3**	**1 185**	**175**	**13 162**	**191**	**1 757**
Andel	20%	2%	40%	29%	8%	1%	100%							
Specialbostäder														
Rimbo	52			6			58	4 508						
Norrtälje	14	1	5	1			21	1 481						
Hallstavik	17		12	1	1		31	1 793						
Summa	**83**		**17**	**8**	**1**		**110**	**7 782**						
TOTALT	**484**	**47**	**847**	**611**	**170**	**29**	**2 188**	**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	1 060				4
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 072	16	582	8	20
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 111	10	945		57
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 083	6	2 539	42	110
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 082	3	485	20	38
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1 609	64,4	1 173	9	189		21
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 077	3	784		76
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 076			10	45
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 230				16
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 224	2	48	5	20
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 169	1	61	7	69
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 287	6	165		11
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 225	2	405		89
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 233	2	205	2	44
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 222				60
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 298	1	103		108
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 239				9
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 420	1	39	14	59
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 432	1	10	9	36
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 496				19
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 437				59
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 498				26
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 499				23
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 737				17
SUMMA			**119**	**46**	**436**	**379**	**122**	**24**	**1 126**	**76 595**	**68,0**	**1 266**	**63**	**6 558**	**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	1990	1990	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

Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m²	LOKALER Antal	LOKALER Yta	GARAGE Antal	P-PLATSER Antal
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 138	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	977	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 135	2	30		2
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	50,5	1 200				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 133	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 228			2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	1 013	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	1 012	4	313	5	12
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1 438	53,3	1 031	2	38	12	15
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	1 016	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	1 012	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 061	9	224		61
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 064	4	155		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 141			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölnaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 240	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 206			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 206	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 210			4	14
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 231	2	45	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 299			5	16
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 214	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**	**1 160**	**39**	**2 711**	**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

Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m²	LOKALER Antal	LOKALER Yta	GARAGE Antal	P-PLATSER Antal
Älmsta 25:1	1963	1963	18					18	665	36,9	1 147	2	37		
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	988				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1 476	73,8	979	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	985	26	548		27
Skärsta 1:166	1968	1968	13	15	4	3	1	36	2 092	58,1	1 057	2	82	5	46
Älmsta 24:1	1968	1968	12					12	624	52,0	1 102				
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 043	1	11		
Skärsta 1:175	1969	1969	18	12	24			54	3 238	60,0	1 048	7	196		52
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 019	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 181	11	1 421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 193	2	91	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 193	3	92		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 056	7	520		34
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 223	5	565		65
SUMMA			**152**	**188**	**112**	**29**	**1**	**482**	**29 171**	**60,5**	**1 087**	**73**	**3 893**	**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**	**0**	**31**	**1 793**						
TOTALT			**169**	**200**	**113**	**30**	**1**	**513**	**30 964**						
Andel			33%	39%	22%	6%	0%	100%							

Produktion: Sundin Reklamstudio AB. Tryck: Affärstryckeriet AB.

Roslagsbostäder

Roslagsbostäder AB
Box 56, 761 21 Norrtälje

Besöksadress: Lommarvägen 1, plan 2

Tfn 0176-20 75 00
Fax: 0176-20 75 05
Hemsida: www.roslagsbostader.se
E-post: info@roslagsbostader.se