

# Årsredo visning 2020

*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:

Norrtälje  
Rimbo  
Hallstavik  
Älmsta



Lokalyta  
12 847  
kvm



**Soliditet**  
14,52  
procent



**VD**  
Eva Lenngren

### 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.

## SÄKRAD VERKSAMHET UNDER CORONAPANDEMIN

# Fokus på kund- och verksamhetsnytta

■ Roslagsbostäders verksamhet 2020 präglades till stor del av coronaviruset. Redan i mars bildades en krisledningsgrupp med uppdrag att vidta alla rimliga åtgärder för att minska risken för smitta. Efter ett intensivt arbete av krisledningsgruppen antog sedan bolaget ett åtgärdsprogram som medarbetarna snabbt såg till att genomföra.

Roslagsbostäder har under hela pandemin följt rekommendationerna från både Folkhälsomyndigheten och Norrtälje kommun och vi har anpassat åtgärderna allt eftersom rekommendationerna har utvecklats. Sammantaget klarade Roslagsbostäder av arbetet med smittbekämpning på ett bra sätt under 2020 och vi har lyckats upprätthålla verksamheten under hela året.

**Bland övriga viktiga händelser** under året kan nämnas fullföljandet av värdegrundsarbetet. Roslagsbostäder har nu en välförankrad värdegrund, MEA, som står för medskapande, engagemang och ansvar. I det dagliga arbetet kan MEA liknas vid en kompass som hjälper oss att fokusera på kund- och verksamhetsnytta. MEA används även som ett styrmedel för utvecklingen av företagskulturen.

I april var det inflytt i bolagets senaste stora nyproduktion, Roslagsskutan i Älmsta, med 64 lägenheter. Samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda och det har därefter bara varit hyresgästbyte i fyra av lägenheterna. Det är lägre än genomsnittet för bolaget, vilket tyder på att många trivs i sina nya bostäder.

**I Rimbo har vi en färdig detaljplan** och Roslagsbostäder kommer här att bygga cirka 80 nya lägenheter i Bålbroskogen. Byggstarten är planerad till slutet av 2021. I slutet av året genomförde vi en marknadsenkät riktad till ett urval av de som står i vår bostadskö. Enkäten ger oss kunskap om vad framtida hyresgäster anser vara viktigt i sitt boende och vilka lägenhetsstorlekar som är mest efterfrågade.

Arbetet med detaljplanen för Tallhöjden i Norrtälje fick en omstart under hösten och vi har fått möjlighet att tillsammans med Norrtälje kommun utforma detaljplaneförslaget. Totalt planeras 150 nya lägenheter här och Roslagsbostäder siktar på att få bygga minst hälften av dessa. Detaljplanen beräknas vara klar till årsskiftet 2021/2022 med byggstart tidigast i början av 2023.

**För att identifiera effektiviseringspotentialen** i Roslagsbostäders affärsstöd tog vi i slutet av året beslut om att göra en behovsanalys för att kunna vidareutveckla vår kärnverksamhet samt vår ekonomi- och verksamhetsstyrning. Det ska vara verktyg för att ytterligare förstärka vårt kundorienterade fokus där kund- och verksamhetsnytta står i centrum för allt vi gör. Det nya affärsstödet ska underlätta målstyrning och planering samt uppföljning av varje affärsår och uppföljning av hållbarhetsmålen i Roslagsbostäders affärsplan.

Efter ett annorlunda år med många utmaningar ser vi fram emot det kommande verksamhetsåret där kreativitet och nytänkande för att hitta nya och bättre arbetssätt är centrala.

**Jag vill avslutningsvis tacka** alla våra medarbetare för deras fina insatser under pandemiåret 2020. Stort tack för att ni aktivt tar ansvar för hyresgästernas, era kollegors samt Roslagsbostäders bästa. Tack också till våra hyresgäster, samarbetspartners, vår ägare och styrelse som genom delaktighet och stort engagemang på olika sätt bidrar till Roslagsbostäders utveckling.



Eva Lenngren, VD

# Stora händelser och strategiska

## Krisledningsgruppen planerade för det värsta

Under året har Roslagsbostäder, som så många andra servicebolag, fått hantera coronavirusets framfart och de efterföljande restriktionerna. Vi agerade snabbt i våras, satte samman en krisledningsgrupp samt införde omgående flera försiktighetsåtgärder såsom hygieninsatser på kontoren och mer hemarbete. Vi minimerade även antalet möten med såväl personal som kunder och ställde om till digital kontakt.

Vi gjorde även flera större kommunikationsinsatser riktade till hyresgästerna om vikten av avstånd och att hålla en extra god handhygien. Ganska snabbt stängde vi dessutom våra kontor för spontanbesök och de är fortsatt stängda.

## Nya rutiner och bibehållen service

– Vi har inte sett ett ökat sjukantal i arbetsgrupperna utan snarare tvärt om, berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef, och konstaterar att alla dessa insatser har gett ett mycket bra resultat.

– I början var allt lite mer kaosartat men nu när den initiala chocken lagt sig är våra försiktighetsåtgärder väl integrerade i arbetets vardag.

– Att implementera alla dessa nya rutiner för att minska smittspridning och hantera den oro det medförde har stundvis varit utmanande. Men trots det är jag stolt över hur vi kunnat fortsätta hålla en god service till våra hyresgäster, säger Helen.

## Utvidgad digital komfortzon

– Året har verkligen bjudit på utmaningar i form av begränsningar i hur vi träffas och arbetar, tillägger Elin Ross, marknadsansvarig.

– Men inget ont som inte har något gott med sig. Många har tagit stora kliv framåt i sin digitala komfortzon och det är riktigt kul att se. Pendlandet till våra distriktskontor har minskat tack vare hemarbete, och de nya digitala mötena har medfört att vi minskat vår klimatpåverkan. Det är självklart positivt, säger Elin.

## Tekniken blir avgörande i branschen framöver, har vi förmågan att hänga med?

– Under året har vi låtit genomföra en genomlysning av vår egen förmåga att driva digitalisering i bolaget. Bostadsbranschen står inför flertalet utmaningar där den digitala tekniken kommer vara avgörande, säger Nicklas Grandin, verksamhetsutvecklare.

– Exempel på utmaningar framledes är energianvändningen och behov av digitala tjänster i hemmet, likväl som det ständiga behovet av att effektivisera arbetsprocesser. Att kunna dra nytta av artificiell intelligens, robotisering och uppkopplade hem är ett måste för oss. Genomlysningen har undersökt hur väl vi är rustade internt för att hänga med omvärlden i den här utvecklingen. För att ta steg mot att ständigt öka vår förmåga att driva digitalisering kommer vi att bland annat att öka vår förmåga som beställare kommande år, avslutar Niclas.

### 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.

### EKONOMISKT RESULTAT

Roslagsbostäders verksamhet ska vara kostnadseffektiv med en långsiktig ekonomisk stabilitet. Med en långsiktig ekonomisk stabilitet har Roslagsbostäder möjlighet att verka för den sociala och ekologiska hållbarheten.

## En hållbar affär

### NYPRODUKTION

Roslagsbostäder ska utgöra en aktiv part i Norrtälje kommuns bostadsförsörjning.

### ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER

Roslagsbostäder ska skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster.



» För att hänga med i utvecklingen kommer vi att behöva öka vår förmåga att driva effektiviserings- och tjänsteutvecklingsprojekt.«

Nicklas Grandin, verksamhetsutvecklare

## GIFTFRI OCH FÖRNYBAR MATERIAL-ANVÄNDNING

Roslagsbostäder ska säkerställa en försumbar negativ påverkan på miljön samt ge sina hyresgäster möjligheter och stöd att agera för en bättre miljö.

## 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.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

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

» Det ska bli så spännande att se hur vi långsiktigt väver in de här orden och ger dem verklig mening i våra dagliga arbetsprocesser.«

Elin Ross, marknadsansvarig



# Styrning med resultatmål och nyckeltal

Under 2019 arbetade vi fram en affärsplan tillsammans med den nya styrelsen för att ytterligare förbättra styrningen av bolaget. Affärsplanen togs fram som en plattform för denna utveckling.

Under 2020, det andra året med en affärsplan, har vi fortsatt utveckla styrningen genom att ta fram mått och mätningar för våra resultatmål och nyckeltal. Med detta på plats har kommit ytterligare ett steg närmare att bli en målstyrd lärande organisation.

## VIKTIGAST FÖR ROSLAGSBOSTÄDER:

# Medskapande, Engagemang och Ansvar

Projektet värdegrund slutfördes under 2020 och man kan säga att det är nu som det verkliga arbetet börjar.

– Ett projekt som ska lägga grunden till en kulturell förändring i ett bolag och ytterst en beteendeförändring hos individen behöver få ta tid, säger Elin Ross som varit projektledare för projektet med att ta fram en gemensam värdegrund för Roslagsbostäder.

– Att projektet tog cirka 1,5 år anser både jag och projektgruppen ha varit en av framgångsfaktorerna. Slutresultatet kan sammanfattas som MEA, en akronym av orden medskapande, engagemang och ansvar som efter många timmars gemensamt arbete nu genom-



syrrar hela personalens löften till varandra och sin omvärld. Det ska bli så spännande att se hur vi långsiktigt väver in de här orden och ger dem verklig mening i våra dagliga arbetsprocesser, avslutar Elin.

# Förvaltning

## Vi förvaltar våra fastigheter för en trygg framtid

– Trots Corona har vi arbetat på bra med det planerade underhållet, berättar Sandra Eriksson förvaltningschef på Roslagsbostäder.

– Vi har bytt till moderna och säkra iLOQ-lås i kvarteret Lönnen, renoverat alla hissar i kvarteret Snöskatan, bättrat på asfalten på flera ställen och färdigställt över 40 badrumsrenoveringar.

### Lyssnat på hyresgästerna

– Extra kul har det varit att lägga mycket krut på att tillsammans med hela förvaltningen arbeta med resultatet i kundenkäten, fortsätter Sandra. Här har vi utfört mindre förbättringar som gör stor skillnad för många, exempelvis uppdaterat tvättstugeutrustningen, fräschat upp miljöstugor samt skapat fler sittplatser och samlingsplatser utomhus.

### Tydliga steg mot målen

– Vi har aktivt arbetat mot målet att begränsa vår klimatpåverkan genom att vi bytt ut flera av våra bilar till el-bilar, säger Sandra.

Ann-Charlotte Östling, förvaltare i Hallstavik, inflikar:

– Och för att jobba mot en förnybar materialanvändning har vi påbörjat arbetet med att separera rest- och matavfall från källsorteringen. Vi tror att detta kommer göra att fler sorterar då miljön inne i miljöstugorna blir trevligare.



Ann-Charlotte Östling, förvaltare Hallstavik



» Extra kul har det varit att lägga mycket krut på att tillsammans med hela förvaltningen arbeta med resultatet i kundenkäten.«

Sandra Eriksson, förvaltningschef

### Satsat på utemiljön

För att skapa attraktiva boendemiljöer har vi satsat mycket på fina planteringar på våra gårdar.

– Jätteroligt, säger Christer Mesh som är utemiljöansvarig och en av de drivande krafterna bakom Roslagsbostäders blomstrande gårdar.

– Flera kvarter har fått extra blomster planterat, bland annat Skogshill, Violen och Linnean där det blommade ända in i oktober. På kullarna vid Flygfältet har vi också planterat sommarblomster för insekter och pollinering – bra både för miljön och för trivseln.

Varje år planterar vi drygt 100 kg vårlök och det är kul se hur det kommer mer för varje år.

### Något du är extra stolt över?

– Ja, det är hur barnen skrattar i den nya lekparken på Violen. Det är kul när satsningar bli uppskattade. Sedan gillar jag att vi tar vara på allt ogräs vi rensar och skapar vår egen kompost. Varje vecka är vi där och pysslar, vänder om och förvaltar så vi på våren kan sprida den i rabatter och slänter – vårt eget superbränsle, säger Christer.

Sandra rundar av genom att berätta hur stolt hon är över sina medarbetare:



Kvarteren Växtriket, Lönnen och Blåklinten har fått nya stenmursrabatter med massor av sommarblommor och perenner.



» Nu ser jag fram emot våren och att få se årets 100 kg vårlök vi planterat få lysa upp i slänterna över hela kommunen.«

Christer Mesh, utemiljöansvarig

– Jag blir så glad när jag tänker på hur vi, trots årets alla utmaningar, har jobbat på och fortsatt att vara positiva och hitta bra lösningar tillsammans.

### 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.

# Bygg och teknik

## GJORT PÅ OMRÅDENA 2020

Ett urval av alla de aktiviteter som genomförts i våra bostadsområden under 2020.

### Gemensamma satsningar:

- Fräschat till miljöstugor och separerat rest- och matavfall från källsorteringen.
- Centraliserat felanmälan, alla samtal kopplas nu direkt till en och samma person.
- Nya informationstavlor och ny städutrustning i tvättstugorna.
- Insatser för att göra våra entreprenörer mer lättigenkännliga med t ex ID-brickor och bilskyltning.

### Hallstavik:

- Ny asfalt och nya p-räcken på Gamlebovägen 1.
- Tvättstugan och Miljöstugan på Envägen fick en ansiktslyftning med ny panel och målning.
- På Gottstavägen 12 har vi monterat nya dörrar till gemensamhetsutrymmen.
- Ny fasadbelysning och nya tak på balkongerna på Envägen.



### Rimbo:

- Ny automatisk belysning i trapphus på Bergsvägen och Vibyvägen, ny belysning i förråd på Bergsvägen och ny källarbelysning på Idrottsvägen 9.
- Uppfräschning av gemensam uteplats på Parkvägen/Landstormsvägen samt nya utemöbler.
- Målning entréer Bergsvägen och Vibyvägen.
- Nya bänkar till Skolvägen 11, 15 och Håstavägen.
- Nytt låssystem på Villavägen 5.
- Helrenovering av tvättstugan på Parkvägen och Landstormsvägen.
- Krukor med åretrunt-plantering vid entréer i många områden.



### Norrtälje:

- Tvättstugan på Lommarvägen 39 nyrenoverad.
- Renovering av lekplats på Lommarvägen.
- Nya hissar på Roslagsgatan 29–33.
- Nya fönster samt låssystem på Vegagatan, Gransättersgatan och Hamnvägen.
- Förbättrade gångvägar, asfalt och markplattor plattor för bättre tillgänglighet i flera områden.
- Nymålade carportar och nya garageportar i flera områden.



## Renoveringar på alla distrikt

– Under året har flera större ROT-projekt slutförts på alla våra distrikt med fina resultat, berättar Per Bergströmer, chef för avdelningen bygg- och teknik. I Hallstavik har kv. Skepparen och i Rimbo kv. Mjöltnaren båda fått ny fasad och mer energieffektiva fönster och dörrar. I Norrtälje har kv. Blåklinten och Violen fått renoverade balkonger och uteplatser.

Under 2020 blev vår senaste nyproduktion färdigställd och i april flyttade hyresgästerna in i Roslagsskutan i Älmsta.

– Under 2020 har vi lagt stort fokus på förberedande arbete inför våra kommande nyproduktioner i Rimbo och senare i Norrtälje, konstaterar Per.

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

### Plan för framtida underhållsbehov

– Vi har även lagt ned ett gediget arbete på inventering av samtliga fastigheter för att få ett bra underlag för en mångårig underhållsplan. Det känns väldigt bra, fortsätter Per.

– Sedan 2018 har vi arbetat med att inventera alla våra fastigheters behov av underhåll på ett sånt sätt att vi kan proaktivt bearbeta den underhållsskuld vi har. Det har handlat om att få en så bra koll att de underhållsåtgärder vi väljer att genomföra är de som balanserar både fastigheternas behov, hyresgästernas behov och vår egen ekonomi. Under året har detta arbete slutförts och vi har nu förutsättningarna att skapa en långsiktigt hållbar underhållsplan, säger Per Bergströmer.



»Under året har flera större ROT-projekt slutförts på alla våra distrikt med fina resultat.«

Per Bergströmer,  
bygg- och teknikchef

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

# Uthyrning och service



I april flyttade glada och förväntansfulla hyresgäster in Roslagsskutan i Älmsta.

## Satsningar under året

### Oförändrat hög uthyrningsgrad

– Det har varit ett omtumlande år på många sätt, berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

– Men trots många förändrade arbetssätt med bland annat indragna visningar och mer digital kontakt har vi lyckats hyra ut samtliga tillgängliga lägenheter. Vi slutförde dessutom uthyrningen av vår senaste nyproduktion, Roslagsskutan i Älmsta, i april 2020. Även där nådde vi upp till 100 % uthyrning vilket vi är väldigt glada över. Även gällande lokaluthyrningen har det gått bra, i princip blev all ledig lokalyta uthyrd under året, konstaterar Helen.

### Steg i rätt riktning mot Agenda 2030

2020 års största projekt för uthyrnings- och serviceavdelningen har varit arbetet med att ta fram nya riktlinjer för uthyrning. Roslagsbostäder arbetar mot de hållbara målen i Agenda 2030. Att underlätta för fler personer att få ett hem är ett viktigt steg i det arbetet.

Helen berättar att i de nya uthyrningsvillkoren (som började gälla 1 januari 2021) har inkomstkravet



Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef

» Med de uppdaterade uthyrningsvillkoren vill vi att fler som idag står utanför bostadsmarknaden ska få en väg in. «

på tre gånger hyran i månadsinkomst slopats. Samtidigt har det blivit möjligt för sökande med vissa skulder och gamla betalningsanmärkningar att teckna hyreskontrakt.

– Med de uppdaterade uthyrningsvillkoren vill vi att fler som idag står utanför bostadsmarknaden ska få en väg in.

– 2020 var ett år med fokus på administrativ effektivitet. Kartläggningen av huvudprocessen ”hyra ut bostad” fastställdes och en ny dokumenthanteringsplan finns nu på plats. Jag är också glad över att vi under 2020 kunde strukturera våra resurser så att vi möjliggjort ett nytt integrerat arbetssätt mot oriktiga hyreskontrakt. Den satsningen fortsätter vi nu att arbeta med under 2021.

## Uthyrningen 2020 i siffror:

**132** Antal tecknade hyresavtal:  
132 lägenheter\*.

\*Avser förmedlade lägenheter via kösystemet exklusive nyproduktion.

Snitt antal sökande per lägenhet:  
144 personer.

**144**

**Snittköpoängen** som de inflyttade haft under 2020 är strax under 10 år (3642 poäng). Det innebär cirka 20 veckor längre kötid än föregående år.

Den person med lägst antal köpoäng som tecknade avtal under 2020 hade en kötid på ca 10 månader (298 poäng) och den med högst hade ca 19 år (6941 poäng).

Av de med högst köpoäng på den sökta lägenheten tackade 59 % ja till erbjudandet att hyra.

I bostadskön finns strax över 24 600 personer registrerade. Av dem gjorde 17 % en intresseanmälan på en lägenhet under 2020.

### TRYGGHET OCH SÄKERHET

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



DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

# Uthyrning och service



På Lommarvägen i Norrtälje bor många barn och därför genomfördes en av årets bosociala aktiviteter "Roslagsbostädernas sommarlovsdagar" i kvarterets skogsparti. Under 2020 rustades även lekplatsen med flera nya leksaker.

## Aktivt arbete för social hållbarhet

Roslagsbostäder fortsätter sin satsning på att främja den sociala hållbarheten genom att strukturerat och aktivt arbeta med att skapa inkludering, gemenskap, trygghet, inflytande och stolthet.

I affärsplanen definierar vi sju hållbarhetsområden där den bosociala verksamheten framförallt varit inriktad mot områdena Attraktiva boendemiljöer samt Trygghet & säkerhet. Fokus har legat på trivselfrämjande aktiviteter i utvalda områden, samverkan med kommunen gällande utsatta grupper på bostadsmarknaden samt mångfald internt.

– Mycket spännande drogs igång för första gången i den bosociala verksamheten, till exempel sommarlovsaktiviteter för hyresgästers barn och anställning av en trivselvärd, berättar Tove Videfors, bosocial samordnare.

– Vi hann även få på plats flera mindre saker, som till exempel bointroduktion i Hallstavik i samarbete med Trygg i Norrtälje kommun samt nya rutiner för att effektivisera arbetet med bland annat orosanmälningar, berättar Tove.

### Stolt över samverkan och utökad kompetens

– Något jag är extra stolt över är att vi under 2020 har förstärkt samarbetet med kommunen. Som allmännyttigt bostadsbolag är ett av våra uppdrag att samverka med kommunen för att tillgodose behoven för personer som kommunen har ett särskilt bostadsansvar för. Det är ett uppdrag vi med glädje axlar och som vi under



» Vi projektanställde en person med ytterligare språk- och kulturkompetens för att kunna möta våra hyresgäster oavsett språklig bakgrund.«

Tove Videfors, bosocial samordnare

året har utvecklat för alla våra hyresgästers trivsel och trygghet, fortsätter Tove.

– Det är också jättebra att vi kom igång med projektet Trivselvärd. Vi projektanställde en person med ytterligare språk- och kulturkompetens med syftet att kunna möta våra hyresgäster oavsett språklig bakgrund. Det ger en verklig affärsnytta, för i ett mångkulturellt samhälle vill och behöver vi möta våra kunder på bästa sätt för att nå våra mål, säger Tove.



## HÄRLIGA sommarlovsdagar

Solen gassade och barnen skrattade. Vilka härliga dagar vi fick tillsammans! Bonytt-redaktionen var med vid en av dagarna i mitten av augusti då Roslagsbostäder tillsammans med pedagoger från Norrtälje Naturcentrum anordnade sommarlovsaktiviteter med fokus på lek och lära i naturen.

– Det är kul att många barn och familjer hittar hit och att alla är så glada och engagerade, berättar Tove Videfors på Roslagsbostäder.

Vi träffas i en skogsglänta intill Lommarvägen. Barn från 6 till 15 år ansluter en efter en och får prova på att bygga hinderbana, insektshotell, skapa garnarmband. Vissa barn får även vara med och såga, borra och starta en eld för första gången.

– Ett jättebra initiativ från Roslagsbostäder! Så kul att få träffa andra familjer och få komma ut och lära sig nya saker, säger en av hyresgästerna som är där med sina barn.

Vi pratar lite med Giselle Sjölund, 9 år, och Maya Svensson, 10 år, som berättar att de är både bästa vänner och grannar på Skyttegatan. De berättar glatt att de snart ska börja 5:an och att det känns lite pirrigt.

– Sommarlovsdagen är jättekul, vi har fått göra egna namnskyltar av trä och nu har vi precis tänt grillen, säger Giselle.

– Ja, det var första gången jag fick tända en eld, säger Maya.

**Till lunch serveras grillad potatis** med örtsmör och barnen som är nyfikna får vara med och laga maten tillsammans med pedagogen Anna. Flera av ingredienserna som serveras har vuxit på Färsna Gård bara några hundra meter från där vi träffas.

– Färsna Gård är öppen året runt. Alla som vill är välkomna att gå dit och njuta av trädgården och djuren, berättar Anna från Norrtälje Naturcentrum. Flera av barnen berättar ivrigt om spännande utflykter som de gjort till gården tillsammans med förskolan och skolan.

**Efter lunchen fortsätter barnen** att leka och lära i naturen. Vi får vara med när några barn samlas kring en ny utmaning – en hög med plankor som ska bli ett insektshotell. De designar, tänker och bygger tillsammans. Vissa sågar och borrar för första gången, andra är mer vana.

Vi blir glada och fyllda av energi när vi ser hur barnen tar sig an utmaningen utan varken rädsla eller oro. De bara gör. Snart står där färdigt en ny boning för kommunens minsta invånare.

Vi tackar för familjernas engagemang och Norrtälje Naturcentrum för dessa lärorika och minnesvärda sommarlovsdagar!



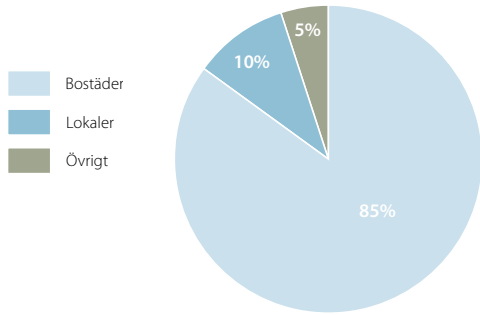
Neo 6 år och Lavin 7 år flätar armband.

Här bygger barnen ett insektshotell i Norrtälje

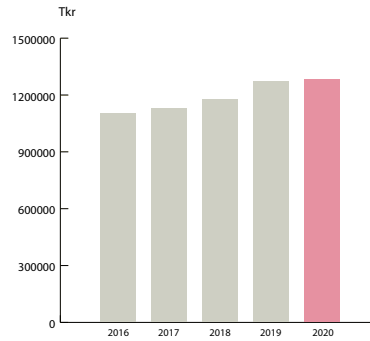
DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

# Ekonomisk översikt

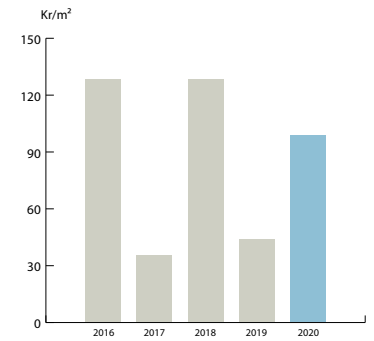
## INTÄKTER



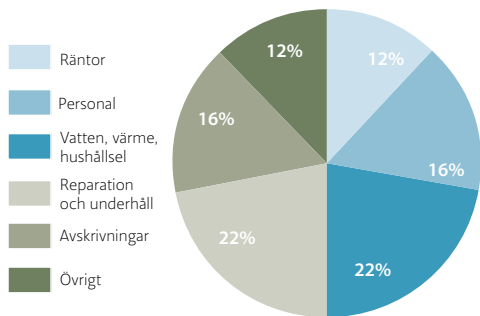
## BALANSOMSLUTNING



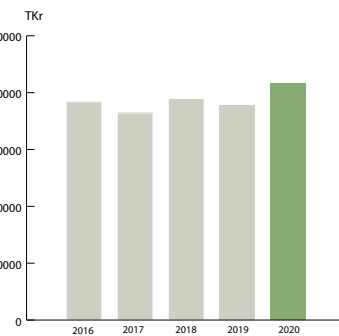
## ÅRSRESULTAT



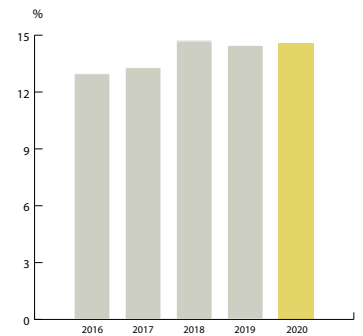
## KOSTNADER



## OMSÄTTNING



## SOLIDITET



# Fem års nyckeltalsutveckling

## OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	1)	356	364	364	424	397
Medellägenhetshyra kr/m <sup>2</sup> och år		1 218	1 185	1 125	1 128	1 123
Hysesförluster i % av hyresintäkter		0,91	0,85	0,61	0,85	0,87
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup> och år		726	671	647	623	622
Underhåll i kr/m <sup>2</sup> och år		181	148	141	99	108

## EKONOMISK ÖVERSIKT

Balansomslutning	Tkr	1 262 013	1 269 591	1 171 584	1 126 228	1 099 997
Omsättning	Tkr	208 428	188 609	194 842	182 154	191 952
Kassalikviditet	2)	1,11	0,73	0,87	0,36	0,38
Balanslikviditet	3)	1,12	0,74	0,87	0,37	0,40
Soliditet	4)	14,52	14,43	14,68	13,27	12,95
Justerad Soliditet	5)	44,36	44,08	44,77	44,27	42,18
Årsresultat kr/m <sup>2</sup>		98,28	43,67	128,04	35,09	128,22

## RISKBEDÖMNING

Skuldsättningsgrad	6)	5,73	5,89	5,61	6,16	6,28
Räntetäckningsgrad	7)	2,6	2,7	2,4	2,3	2,1

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Omflyttning i % av lägenhetsantal		10,37	8,46	10,92	11,10	12,43
Hysesförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		222	12	34	85	22
Lokaler		1 039	1 156	953	905	945
Bilplatser m.m.		472	395	417	516	545
Medeltalet anställda årsarbetare		47	44	41	38	41
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter*		2022	2 078	2 078	2 051	2 051
Lokaler		164	175	164	147	147
Garage		186	191	191	185	185
Bilplatser		1 719	1 757	1 757	1 718	1 718
Yta m <sup>2</sup> lägenheter		130 619	133 710	133 710	132 642	132 642

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 fastigheter - 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 2 107 lägenheter och cirka 165 lokaler inom Norrtälje Kommun. Den totala ytan uppgår till drygt 150 000 kvm, varav cirka 13 000 kvm är lokaler.

Huvudkontoret ligger i Norrtälje och distriktskontor finns i Hallstavik, 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 Eva Lenngren. VD tillträdde 10 augusti.

## 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 HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bolaget har under året förvärvat dotterbolag Roslagsbo Holding AB vilket i sin tur förvärvat Roslagsbo Nr 1 AB. Roslagsbo Holding AB har sålt aktierna i Roslagsbo Nr 1 AB efter att det via en underprisöverlåtelse övertog fastigheterna Skärsta 1:166 och Skärsta 1:175. Detta medför att resultatet i koncernen uppgår till totalt 53 mkr. Utdelning från Roslagsbo Holding AB för försäljningen av aktierna förväntas ske under nästkommande år.

Efter sommaren avslutades arbetet med att ta fram en gemensam värdegrund för bolaget.

Revision har genomförts för bolagets processbaserade ledningssystem och Roslagsbostäder är fortsatt kvalitetscertifierade enligt FR 2000.

I april var det inflyttning i bolagets senaste stora nyproduktion, Roslagsskutan i Älmsta, med 64 lägenheter. Samtliga lägenheter blev snabbt uthyrd.

I Rimbo har vi en färdig detaljplan och Roslagsbostäder kommer att bygga cirka 80 nya lägenheter i Bålbroskogen. Byggstarten är planerad till slutet av 2021.

Arbetet med detaljplanen för Tallhöjden i Norrtälje fick en omstart under hösten och vi har fått möjlighet att tillsammans med Norrtälje kommun utforma detaljplaneförslaget. Totalt planeras ca 150 nya lägenheter och Roslagsbostäder siktar på att få bygga minst hälften av dessa. Detaljplanen beräknas vara klar till årsskiftet 2021/2022 med byggstart tidigast i början av 2023.

Under året har arbetet med att inventera underhållsbehovet i samtliga fastigheter slutförts och vi har nu förutsättningarna att skapa en långsiktigt hållbar underhållsplan. Förutom försäljningen av fastigheterna Skärsta 1:166 och Skärsta 1:175 sålde bolaget 3 ytterligare fastigheter. Samtliga försäljningar omfattar totalt 148 st. lägenheter varav 24 st. gruppbofastigheter. Vinsterna av dessa försäljningar kommer främst att användas till underhåll. Fastigheternas och hyresgästernas behov samt vår egen ekonomi kommer att balanseras i prioriteringen av underhållsåtgärderna.

Ett antal större underhållsprojekt har genomförts under året. I Hallstavik har kv. Skepparen och i Rimbo kv. Mjölnaren båda fått ny fasad och mer energieffektiva fönster och dörrar. I Norrtälje har kv. Blåklinten och Violen fått renoverade balkonger och uteplatser.

Fastigheterna har värderats externt av auktoriserad fastighetsvärderare och vid årets slut beräknades värdet till cirka 2,289 miljarder kronor, en värdeutveckling gentemot föregående år om cirka 3,4%. 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 Allmännyttas FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror).

Coronapandemin har under året inneburit att 8 st. lokalhyresgäster träffat avtal om hyresrabatter enligt regeringens förslag samt att bostadshyresgäster i en låg omfattning har haft behov av skjuta på sin hyresinbetalning av en eller ett par månadshyror.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I enlighet med ägardirektivet 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. Bolaget gör bedömningen att denna utveckling kommer att bestå.

Underhållsbehov finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter, nyproduktion lånas upp i sin helhet.

Ökad belåning innebär ökad risk avseende räntekostnader vid en höjning av räntenivån. En förändring av räntenivån med 1% innebär en resultatförändring med ca 10 miljoner kronor.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	208 428	188 608	194 842	182 154	191 952
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23 328	14 129	22 886	14 999	25 789
Rörelsemarginal (%)	20,8%	18,3%	23,6%	23,2%	28,4%
Avkastning på eget kapital (%)	16,0%	7,7%	13,3%	10,0%	18,1%
Balansomslutning (tkr)	1 262 013	1 269 589	1 171 584	1 126 226	1 099 997
Soliditet (%)	14,5%	14,4%	14,7%	13,3%	12,9%
Antal anställda	47	44	41	38	41

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	154 315 010 kr
Årets resultat	14 740 696 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<b>169 055 706 kr</b>

# Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyresintäkter	1,7	189 472	182 881
Övriga förvaltningsintäkter	2	18 956	5 727
		<b>208 428</b>	<b>188 608</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-43 181	-39 010
Taxebundna kostnader		-39 661	-38 575
Fastighetsskatt		-3 274	-3 171
Personalkostnader	6	-30 457	-28 199
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-10 338	-8 858
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 081	-27 395
Övriga rörelsekostnader		-9 095	-8 840
		<b>-165 087</b>	<b>-154 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 341</b>	<b>34 560</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	47	0
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	9,26	245	282
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,26	-20 305	-20 713
		<b>-20 013</b>	<b>-20 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 328</b>	<b>14 129</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Avsättning till periodiseringsfond		-3 989	-2 498
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		-68	-2 015
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 271</b>	<b>9 616</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	11	<b>-4 530</b>	<b>-2 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 741</b>	<b>6 754</b>

# Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	1 181 392	1 117 208
Maskiner och inventarier	13	4 676	4 142
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	28 250	115 738
		<b>1 214 318</b>	<b>1 237 088</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15,16	25	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	585	585
		<b>610</b>	<b>585</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 214 928</b>	<b>1 237 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Varor och förnödenheter		390	352
		<b>390</b>	<b>352</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		829	654
Fordringar hos koncernföretag		25	7
Aktuell skattefordran		476	794
Övriga fordringar		1 754	2 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 264	1 569
		<b>7 348</b>	<b>5 154</b>
<b>Kassa och bank</b>	27	39 347	26 410
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 085</b>	<b>31 916</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 262 013</b>	<b>1 269 589</b>



Belopp i Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		<b>16 174</b>	<b>16 174</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	29		
Balanserat resultat		154 315	147 561
Årets resultat		14 741	6 754
		<b>169 056</b>	<b>154 315</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>185 230</b>	<b>170 489</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	20	<b>16 810</b>	<b>12 753</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	41 026	38 896
		<b>41 026</b>	<b>38 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	21	976 844	1 004 264
		<b>976 844</b>	<b>1 004 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 513	14 192
Skulder till koncernföretag	23	14 274	11 517
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		888	955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	16 428	16 523
		<b>42 103</b>	<b>43 187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 262 013</b>	<b>1 269 589</b>

## 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 2019-01-01	7 334	8 840	127 779	19 782	163 735
Omföring resultat föregående år	0	0	19 782	-19 782	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0		0	0
Årets resultat	0	0		6 754	6 754
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>7 334</b>	<b>8 840</b>	<b>147 561</b>	<b>6 754</b>	<b>170 489</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	6 754	-6 754	0
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	14 741	14 741
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>7 334</b>	<b>8 840</b>	<b>154 315</b>	<b>14 741</b>	<b>185 230</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	26, 27		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		23 328	14 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		29 081	27 395
Vinst vid försäljning av inventarier		-13 027	-168
Förlust vid utranering av inventarier		0	0
Återläggning av tidigare års nedskrivning		0	0
		<b>39 382</b>	<b>41 356</b>
Betald inkomstskatt		-2 083	-5 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>37 299</b>	<b>35 476</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-38	-11
Förändring av rörelsefordringar		-272	8 418
Förändring av rörelseskulder		-3 323	-4 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 666</b>	<b>39 635</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-25	-117
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15 745	-137 758
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		22 461	168
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 691</b>	<b>-137 707</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristig fordran		0	0
Lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		6 000	100 010
Amortering av lån		-33 420	-6 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-27 420</b>	<b>93 210</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>12 938</b>	<b>-4 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>26 410</b>	<b>31 272</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>39 347</b>	<b>26 410</b>

# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Bedömningar och uppskattningar

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

### Koncertillhörighet

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

### Intäktsredovisning

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

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

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

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

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

### Redovisning av leasingavtal

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

### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

### Koncernbidrag

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

### Skatt

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

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

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

# Noter

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	167 912	161 220
Hysesintäkter lokaler	19 166	19 178
Hysesintäkter garage och p-platser	4 475	4 270
<b>Summa</b>	<b>191 553</b>	<b>184 668</b>
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-348	-223
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>191 205</b>	<b>184 445</b>
Hysesbortfall bostäder	-222	-12
Hysesbortfall lokaler	-1 039	-1 157
Hysesbortfall garage och p-platser	-472	-395
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 733</b>	<b>-1 564</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO</b>	<b>189 472</b>	<b>182 881</b>

## NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2020	2019
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	13 414	168
Övriga intäkter	5 542	5 559
	<b>18 956</b>	<b>5 727</b>

## NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2020	2019
Reklam och PR	1 790	2 103
Övriga lokalkostnader	0	0
Övriga driftskostnader	457	304
Övriga administrativa kostnader	8 091	6 451
	<b>10 338</b>	<b>8 858</b>

**NOT 4 ARVODE TILL REVISORER**

	2020	2019
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	95	147
Skatterådgivning	140	95
	<b>235</b>	<b>242</b>

**NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

	2020	2019
<b>Leasingavtal där företaget är leasetagare</b>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	274	227
Ska betalas inom 1-5 år	786	541
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	311	219
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
<b>Leasingavtal där företaget är leasegivare</b>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	14 090	14 609
Ska betalas inom 1-5 år	30 090	39 147
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Kontraktsvärde</b>
<i>Bostäder</i>	2 142	169 322
<i>Garage och p-platser</i>	1 525	4 521

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**

	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	26	24
Kvinnor	21	20
	<b>47</b>	<b>44</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 493	1 553
Övriga anställda	19 476	17 422
	<b>20 969</b>	<b>18 975</b>
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	51	321
Pensionskostnader för övriga anställda	1 915	1 710
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 716	6 413
	<b>8 682</b>	<b>8 444</b>

	2020-12-31	2019-12-31
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	11%	11%
Andel män i styrelsen	89%	89%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	78%	78%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	22%	22%

**Avgångsvederlag**

Vid uppsägning från företagets sida gäller en uppsägningstid om 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader.

**NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	31%	44%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	16%	13%

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

	2020	2019
Ränteintäkter	0	0
Utdelning	47	0
	<b>47</b>	<b>0</b>



**NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

	2020	2019
Utdelningar	0	0
Övriga ränteutgifter	245	282
	<b>245</b>	<b>282</b>

**NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag	20 300	20 681
Övriga räntekostnader	5	32
	<b>20 305</b>	<b>20 713</b>

**NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2020	2019
Aktuell skatt	2 561	1 604
Justering avseende tidigare år	-160	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 129	1 258
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 530</b>	<b>2 862</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>19 271</b>	<b>9 616</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	4 124	2 116
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-231	
Övriga ej avdragsgilla kostnader	174	746
Ej skattepliktiga intäkter	-10	0
Övrigt	473	
<b>Redovisad skatt</b>	<b>4 530</b>	<b>2 862</b>
Effektiv skattesats	25,2%	29,8%

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uppskjuten skatteskuld		
Materiella anläggningstillgångar	-41 026	-38 896
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-41 026</b>	<b>-38 896</b>

**NOT 12 BYGGNADER OCH MARK**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 485 001	1 451 166
Årets anskaffningar	29	225
Försäljningar/utrangeringar	-16 348	0
Omklassificeringar	101 107	33 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 569 789</b>	<b>1 485 001</b>
Ingående avskrivningar	-352 028	-325 932
Försäljningar/utrangeringar	7 038	0
Årets avskrivningar	-27 642	-26 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-372 632</b>	<b>-352 028</b>
<i>Ingår erhållen investeringsstöd 34 964 tkr samt stöd för solceller 300 tkr.</i>		
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-15 765</b>	<b>-15 765</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 181 392</b>	<b>1 117 208</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Redovisat värde	1 181 392	1 117 208
Verkligt värde	2 289 500	2 215 300

**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**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 470	19 487
Årets anskaffningar	2 108	2 791
Försäljningar/utrangeringar	-2 469	-808
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 109</b>	<b>21 470</b>
Ingående avskrivningar	-17 328	-16 837
Försäljningar/utrangeringar	2 334	808
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 439	-1 299
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 433</b>	<b>-17 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 676</b>	<b>4 142</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 738	14 605
Investeringar	13 619	134 743
Nedskrivningar	0	0
Försäljning	0	0
Överfört till byggnader	-101 107	-33 610
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 250</b>	<b>115 738</b>

**NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	25	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets resultatandel	0	0
Erhållen utdelning	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

**NOT 16 SPECIFIKATION AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Namn		Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde"
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	100%	100%	25	25
					<b>25</b>

Styrelsen säte: Stockholms län, Norrtälje kommun. Ägarandel: 100%

**NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i ek. förening	157	157
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>585</b>	<b>585</b>

**NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	500	511
Förutbetalda hyreskostnader	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 764	1 058
	<b>4 264</b>	<b>1 569</b>

**NOT 20 OBESKATTADE RESERVER**

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2017	5 134	5 134
Periodiseringsfond avsatt 2018	2 546	2 546
Periodiseringsfond avsatt 2019	2 498	2 498
Periodiseringsfond avsatt 2020	3 989	
Akkumulerade överavskrivningar	2 643	2 575
	<b>16 810</b>	<b>12 753</b>

**NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	34 000	34 050
	<b>34 000</b>	<b>34 050</b>
<b>Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	942 844	970 264
	<b>942 844</b>	<b>970 264</b>

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 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	19 000	19 000
Utnyttjad kredit	0	0

**NOT 23 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörfakturaskulder	1 850	1 331
Övriga kortfristiga skulder	12 424	10 226
Lämnat koncernbidrag	0	0
	<b>14 274</b>	<b>11 557</b>

**NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	209	146
Upplupna semesterlöner	1 842	1 748
Upplupna sociala avgifter	774	549
Övriga upplupna kostnader	3 996	1 856
Förutbetalda hyresintäkter	9 607	12 224
	<b>16 428</b>	<b>16 523</b>

**NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	340	343
	<b>340</b>	<b>343</b>

Fastigo är Roslagsbostädernas arbetsgivarorganisation och beloppet på 340 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2020. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemskapet i Fastigo.

**NOT 26 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING**

	2020	2019
Erhållen utdelning	47	0
Erhållen ränta	245	282
Erlagd ränta	-20 305	-20 713

**NOT 27 LIKVIDA MEDEL**

	2020	2019
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	0	4
Banktillgodohavanden	39 347	26 406
<i>Varav tillgodohavande på koncernkonto</i>	39 347	26 406
	<b>39 347</b>	<b>26 410</b>

## NOT 28 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

---

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

## NOT 29 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

---

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	154 315	147 561
Årets resultat	14 741	6 754
	<b>169 056</b>	<b>154 315</b>
<i>Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:</i>		
Överföres i ny räkning	169 056	154 315
	<b>169 056</b>	<b>154 315</b>

## NOT 30 NYCKELTALSDEFINITIONER

---

### *Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

### *Riskbärande eget kapital*

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver.

### *Avkastning på eget kapital*

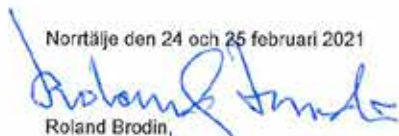
Resultat efter finansiella poster i procent av riskbärande eget kapital

### *Soliditet*

Riskbärande eget kapital i procent av balansslutning



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.

Norrköping den 24 och 25 februari 2021  
  
 Roland Brodin,  
 Ordförande

  
 Anders Lehult

  
 Anders Unnerstad

  
 Anders Jonsson

  
 Hans Burström

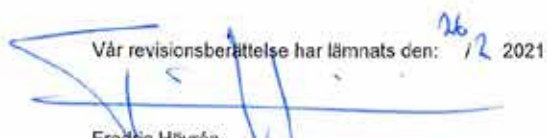
  
 Frida Ranft

  
 Rolf Ström

  
 Sören Karlsson

  
 Claes Holmström

  
 Eva Lenngren  
 VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den: <sup>26</sup> 12 2021  
  
 Fredric Hävrén  
 Auktoriserad revisor



# Granskningsrapport

**Till årsstämman i Roslagsbostäder AB**

Org nr 556045-3291

**Granskningsrapport för år 2020.**

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020.

Vi har planerat och utfört granskningen i enlighet med aktiebolagslagens krav och god revisions sed 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 2021.

  
Johnny Karlson

  
Claes-Göran Brile

Av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun utsedda lekmannarevisorer.

# Revisionsberättelse



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder AB för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 en 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 26 februari

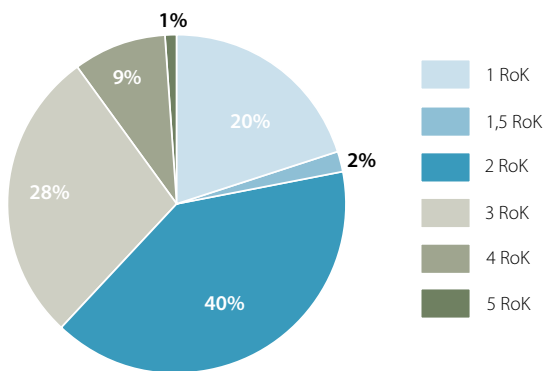
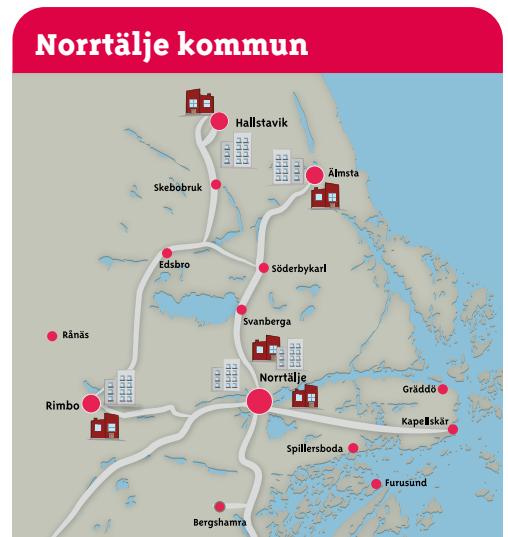
Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor

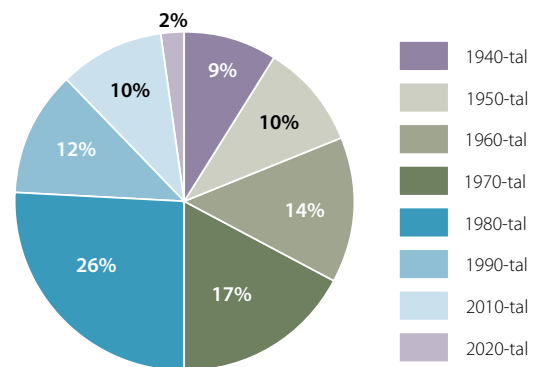
## ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

# Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2107 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.

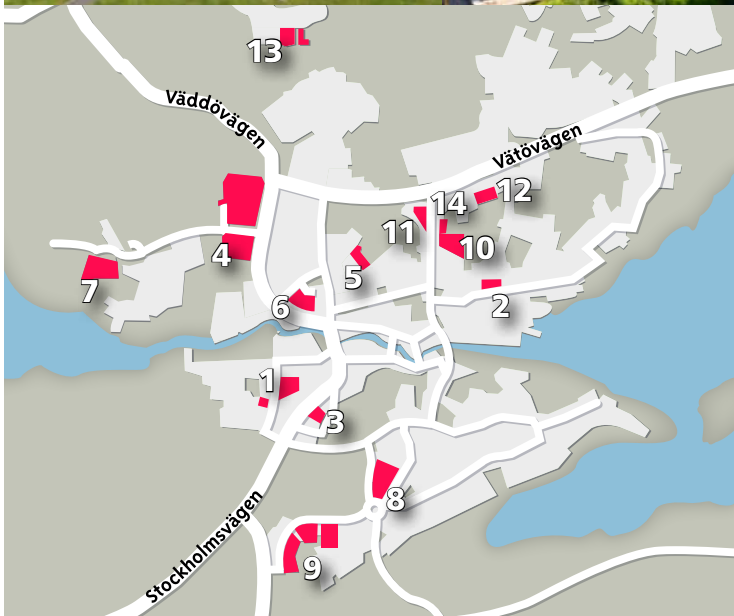


Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäders fastigheter

## Norrtälje



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

## Rimbo



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

## Hallstavig



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



Roslagsskutan, Älmsta

# Våra fastigheter 2020

BOSTÄDER								LOKALER				GARAGE		P-PLATSER	
Distrikt	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal	
Rimbo	130		206	112	18	4	470	27 944	59,5	1 188	39	2 711	59	349	
Norrtälje	119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 291	63	6 558	117	1 036	
Hallstavik	107		185	96	38	0	426	26 080	61,2	1 160	62	3 578	10	334	
<b>SUMMA</b>	<b>356</b>	<b>46</b>	<b>827</b>	<b>587</b>	<b>178</b>	<b>28</b>	<b>2 022</b>	<b>130 619</b>	<b>64,6</b>	<b>1 218</b>	<b>164</b>	<b>12 847</b>	<b>186</b>	<b>1 719</b>	
Andel	18%	2%	41%	29%	9%	1%	100%								

## Specialbostäder

Rimbo	52			6			58	4 508						
Norrtälje	11	1	5	1			18	1 367						
Hallstavik	7		0	1	1		9	642						
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>1</b>		<b>85</b>	<b>6 517</b>						

<b>TOTALT</b>	<b>426</b>	<b>47</b>	<b>832</b>	<b>595</b>	<b>179</b>	<b>28</b>	<b>2 107</b>	<b>137 136</b>						
Andel	20%	2%	40%	28%	9%	1%	100%							

BOSTÄDER NORRTÄLJE								LOKALER				GARAGE		P-PLATSER		
Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	1 089				4
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 095	16	582	8	20
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 131	10	945		57
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 104	6	2 539	42	110
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 103	3	485	20	38
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1 609	64,4	1 200	9	189		21
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 099	3	784		76
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 097			10	45
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 258				16
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 250	2	48	5	20
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 193	1	61	7	69
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 315	6	165		11
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 251	2	405		89
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 255	2	205	2	44
Höjdhopet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 243				60
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 326	1	103		108
Norrbottnen 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 265				9
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 450	1	39	14	59
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 462	1	10	9	36
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 523				19
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 463				59
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 525				26
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 525				23
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 768				17
<b>SUMMA</b>			<b>119</b>	<b>46</b>	<b>436</b>	<b>379</b>	<b>122</b>	<b>24</b>	<b>1 126</b>	<b>76 595</b>	<b>68,0</b>	<b>1 291</b>	<b>63</b>	<b>6 558</b>	<b>117</b>	<b>1 036</b>
Andel			11%	4%	38%	34%	11%	2%	100%							

## Specialbostäder

Blåklinten 1	1975	1976		1	4	1			6	516						
Rinken 1	1990	1990	11		1				12	851						
<b>Summa</b>			<b>11</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>			<b>18</b>	<b>1 367</b>						

<b>TOTALT</b>			<b>130</b>	<b>47</b>	<b>441</b>	<b>380</b>	<b>122</b>	<b>24</b>	<b>1 144</b>	<b>77 962</b>						
Andel			11%	4%	39%	33%	11%	2%	100%							

## BOSTÄDER RIMBO

Fastighet	Värdeår	Byggår						LOKALER				GARAGE	P-PLATSER		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 161	3	60		6
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	998	1	14		4
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 160	2	30		2
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	50,5	1 277				4
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 157	1	37	2	5
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 267			2	
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	1 037	1	34	4	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	1 033	4	313	5	12
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1 438	53,3	1 054	2	38	12	15
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	1 038	1	85	4	6
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	1 042	2	115	4	15
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 084	9	224		61
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 086	4	155		67
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 165			4	12
Släggan 11	1979	1979										1	434		
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 268	1	28		28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 232			5	13
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 232	1	45		18
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 235			4	14
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 257	2	45	8	24
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 327			5	16
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 240	4	1 054		
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40,0	1 776				27
<b>SUMMA</b>			<b>130</b>	<b>206</b>	<b>112</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>470</b>	<b>27 944</b>	<b>59,5</b>	<b>1 188</b>	<b>39</b>	<b>2 711</b>	<b>59</b>	<b>349</b>
Andel			28%	43%	24%	4%	1%	100%							
<b>Specialbostäder</b>															
Släggan 11	1979	1979	38					38	3 183						
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474						
Kajen 3	1991	1991	14					14	851						
<b>Summa</b>			<b>52</b>		<b>6</b>			<b>58</b>	<b>4 508</b>						
<b>TOTALT</b>			<b>182</b>	<b>206</b>	<b>118</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>528</b>	<b>32 452</b>						
Andel			33%	41%	22%	3%	1%	100%							

## BOSTÄDER HALLSTAVIK

Fastighet	Värdeår	Byggår						LOKALER				GARAGE	P-PLATSER		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal	Yta	Antal	Antal
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	1 010				15
Hallsta 32:2	1966	1966	7		11	2		20	1 476	73,8	1 001	6	265	6	22
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	1 006	26	548		27
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 065	1	11		
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 040	1	65		56
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 206	11	1 421		27
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 219	2	91	4	13
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 221	3	92		15
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 078	7	520		34
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 250	5	565		65
Älmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12		64	3 528	55,1	1 664				60
<b>SUMMA</b>			<b>107</b>	<b>185</b>	<b>96</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>426</b>	<b>26 080</b>	<b>61,2</b>	<b>1 160</b>	<b>62</b>	<b>3 578</b>	<b>10</b>	<b>334</b>
Andel			25%	43%	23%	9%	0%	100%							
<b>Specialbostäder</b>															
Hallsta 32:2	1966	1966	1		1	1		3	241						
Hallsta 1:277	1992	1992	6					6	401						
<b>Summa</b>			<b>7</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>642</b>						
<b>TOTALT</b>			<b>114</b>	<b>185</b>	<b>97</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>435</b>	<b>26 722</b>						
Andel			26%	43%	22%	9%	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](http://www.roslagsbostader.se)  
E-post: [info@roslagsbostader.se](mailto:info@roslagsbostader.se)