

Årsredo visning 2021



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
12 876
kvm



Soliditet
18,79
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.

Ett innehållsrikt år med sikte på framtiden

■ 2021 blev ett år med många ljuspunkter och framsteg inom Roslagsbostäder trots pandemin. Tack vare ansvarsfulla medarbetare och olika anpassningar kunde den löpande verksamheten hållas i gång på ett bra sätt. Parallellt med detta arbete har vi även gjort flera långsiktiga framtidssatsningar.

Nytt fastighetssystem och ekonomisystem

Bolaget tog under året konkreta steg för en effektivare fastighetsförvaltning och hållbar ekonomi. Vi uppgraderade vårt fastighetssystem, hjärtat i vår verksamhet, samt fortsatte anpassa och uppdatera våra processer. I november bytte vi ut bolagets gamla ekonomisystem och vi arbetar nu med ett nytt ekonomisystem från Akribi.

Under året gjorde Roslagsbostäder en upphandling gällande IT-driften. Norrtäljeföretaget Rely IT vann upphandlingen och kommer nu att sköta driften av vår IT-infrastruktur de kommande åren – en viktig förändring som möjliggör för Roslagsbostäder att bättre fokusera på det egna kärnområdet.

Miljöarbete enligt Agenda 2030

Alla bolagets fastigheter förutom två stycken värmdes under året med fjärrvärme från Norrtälje Energi. De övriga två värmdes med bergvärme. ”En hållbar affär”, vårt hållbarhetsarbete där vi arbetar enligt FN:s Agenda 2030, fortsatte under 2021. Förberedelser gjordes för att ytterligare öka andelen källsorterat avfall som energi- eller materialåtervinns och minska andelen övrigt hushållsavfall som skickas på deponi. Resultatet av detta kommer att synas under det kommande året. Beslut tagna under 2021 beräknas även minska utsläppen av växthusgaser från våra egna servicefordon.

Omcertifiering av lednings- och kvalitetssystem

Den oberoende parten Qvalify har under året omcertifierat vårt verksamhetsledningssystem som vi själva kallar ”Roslagsfyren” men som formellt heter FR2000 – en standard som integrerar krav på kvalitet, miljö, arbetsmiljö, brandskydd och kompetensförsörjning. Certifieringen gick mycket bra och revisorn kommenterade särskilt att Roslagsbostäder uppvisar ett imponerande engagemang för sitt ledningssystem och att våra processer är väldefinierade på både övergripande och detaljerad nivå. Vårt förnyade certifikat gäller nu ytterligare tre år framåt.

Kundenkäten 2021 – flera förbättrade index

Liksom föregående år genomfördes 2021 en kundenkät bland hyresgästerna genom undersökningsföretaget AktivBo. Resultatet innebär en positiv återkoppling på flera områden. Vårt redan höga serviceindex, produktindex samt trygghetsindex höjdes med flera steg. Särskilt stolta är vi över att drygt 88 % av respondenterna rekommenderar Roslagsbostäder som hyresvärd.

I årets medarbetarundersökning fick alla bolagets anställda möjlighet att ge feedback. Resultatet var generellt sett något bättre än tidigare år. Den största förbättringen är att de som säger sig vara ”mycket nöjda” med sin arbetssituation fördubblades mellan 2020 och 2021.

Åtgärder mot smittspridning

Gällande hanteringen av Covid 19 och hur pandemin påverkat verksamheten under året kan jag konstatera att bolaget noga har följt gällande restriktioner och Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Hemarbete har använts i betydande omfattning, våra kontor har hållits isär, extra hygienåtgärder har gjorts och det sätt vi tagit emot hyresgäster har varit covid-anpassat. Låg sjukfrånvaro bland medarbetarna bidrog till att verksamheten under året fungerade väl. Det allra mesta av reparatörerna och underhållet genomfördes enligt gällande plan under året.

Jag vill tacka alla medarbetare för era insatser och bidrag under pandemiåret 2021 som präglats av våra värderingar: medskapande, ansvar och engagemang. Stort tack för att ni aktivt tar ansvar för hyresgästernas, era arbetskamraters samt Roslagsbostäders bästa. Tack också till våra hyresgäster för ert tålamod och välvilja under året. Slutligen vill jag även tacka våra 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

För att möjliggöra Roslagsbostäders vision har vi valt att arbeta utefter strategin "Att skapa 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 oss har vi definierat i sju hållbarhetsområden.

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.

GIFTFRI OCH FÖRNYBAR MATERIALANVÄNDNING

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

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

ARBETSLIV

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

NYPRODUKTION

Roslagsbostäder ska utgöra en aktiv part i Norrtälje kommuns bostadsförsörjning.

ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER

Roslagsbostäder ska skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

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

Digitalisering driver utvecklingen framåt

Tiden när IT var en avskild enhet är förbi. Nu integreras IT-lösningar inom hela Roslagsbostäder – från ledningsgrupp till hyresgäst. Vi lever och verkar i en tid av digital transformation, där digitalisering inte handlar om tekniken i sig, utan om att förenkla arbete, effektivisera processer och leverera bättre service.

Att underlätta vardagen för våra hyresgäster med digitala processer och snabbare service är ett viktigt mål med digitaliseringen.

2021 blev ett bra år för Roslagsbostäders digitaliseringsresa då flera stora kliv togs. Bland annat genomfördes två viktiga leveranser under året: ett nytt fastighetssystem och ett nytt ekonomisystem – två pulsådror i bolaget som nu är moderniserade och redo för kommande år.

Uppgraderat fastighets-system från Momentum

Sedan år 2000 har Roslagsbostäder använt fastighetssystem Husar/PM4 från Momentum Software. Systemet har naturligtvis uppdaterats kontinuerligt, men basen har varit densamma under dessa 20 år.

– Plattformen är oförändrad sedan 90-talet vilket började ge problem i dagens IT-miljö. Det var därför hög tid för Roslagsbostäder att byta till ett modernare fastighetssystem, berättar Helen Österman, IT-chef på Roslagsbostäder.

– Efter en inventering av marknaden beslöt vi oss för att behålla Momentum som leverantör och byta till deras nya system, PM5.

När beslutet togs var Momentum den enda leverantören som helt startat om från början med en modern plattform anpassad för fastighetsbranschen. Våra sakkunniga bedömde att detta medför



»Tidsåtgången för ekonomiavdelningens löpande arbete har minskat avsevärt.«

Helen Österman, IT-chef

en längre livslängd för Momentums system.

Byggt för processer

Fördelarna för Roslagsbostäder med det nya systemet är många. Bland annat går det nu att avsluta, flytta och koppla om fastigheter, byggnader, produkter, utrymmen och utrustning på ett betydligt lättare sätt än tidigare.

– Tidsåtgången för ekonomiavdelningens löpande arbete har minskat avsevärt och till skillnad från PM4 är PM5 uppbyggt efter processer. Det skapar goda förutsättningar för det processbaserade arbete vi eftersträvar, konstaterar Helen.

Akribis ekonomisystem ger mer tid till uppföljning och analys

I november 2021 gick Roslagsbostäder över till ett nytt ekonomisystem från Akribi, vilket har moderniserat och automatiserat stora delar av bolagets ekonomiarbete. Valet gjordes efter en omfattande upphandlingsprocess, där Akribi vann, bland annat på grund av systemets anpassning till fastighetsbranschen.

– Vi jobbade i en ganska omodern och komplex miljö, med en rad sammanbyggda system och en stor andel manuell handpåläggning. Så vi har känt ett växande behov av att ta klivet in i framtiden och effektivisera vårt ekonomiarbete, säger Susanna Träskelin Friman, economichef på Roslagsbostäder.

– Tack vare vårt nya ekonomisystem kan vi lägga mer tid på uppföljning och analys istället för en rad manuella rutiner som ekonomiarbetet krävde tidigare. Ytterligare en fördel med det nya systemet är att vi nu har en molnbaserad tjänst med rik funktionalitet.

Branschanpassning avgjorde

Många leverantörer deltog i upphandlingen. Avgörande för valet var Akribisystemets goda branschanpassning.

– Många specialfunktioner som vi behöver för att ta nästa steg i vårt ekonomiarbete finns redan inbyggda i Akribis ekonomisystem, så vi behöver inte lägga kraft på att bygga några anpassningar, fortsätter Susanna.

En annan faktor som bidrog var integration till fastighetssystemet PM5 från Momentum.

– Vi är ju bara i startgroparna i den integrationen men vi är väldigt förvåntansfulla på att se hur vi kan optimera kopplingen mellan våra ekonomi- och fastighetssystem, avslutar Susanna Träskelin Friman.



»Tack vare vårt nya ekonomisystem kan vi lägga mer tid på uppföljning och analys.«

Susanna Träskelin Friman, economichef

Uthyrning och service

Fler förmedlade lägenheter än normalt

Många personer fick kontrakt på en lägenhet under 2021 då hela 194 hyreskontrakt tecknades – det högsta antalet på flera år och exempelvis 62 fler än under 2020.

– Det kan möjligt vara ett resultat av ett uppdämt behov sedan det första passiva ”coronaåret”, säger Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

Snittpoängen bland de inflyttade var drygt 10 år medan den som hade kortast kötid och tecknade kontrakt hade kötat i 10 månader.

Arbetet med att stävja olovliga andrahandsuthyrningar fortsatte under året och resulterade i att flera lägenheter blev tillgängliga för uthyrning i bostadskön.

Lättare för fler att få eget boende

Internt har mycket av årets arbete kretsat kring uppgraderingen av bolagets fastighetssystem, ett utvecklingsarbete som gått bra och enligt plan.

Under året började personalen även att jobba efter de nya riktlinjerna för uthyrning. Responserna bland boende och bostadssökande var överlag positiv. Många har uppskattat att kraven sänkts och att Roslagsbostäder underlättar för



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

Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef

fler personer att komma in på bostadsmarknaden.

Under 2021 lanserades även ”funktionen” att man får en bekräftelse vid inloggningen att man har aktiverat/ uppdaterat sin plats i kön, något som har efterfrågats av bostadssökande.

Välfungerande uthyrning

Bolagets personal har under det gångna året lyckats mycket väl med uthyrningsarbetet, trots att de under större delen av 2021 på grund av pandemin inte har kunnat visa lägenheterna fysiskt.

– Uthyrarna har behövt lägga ner mer tid för att få kunderna att känna sig trygga i att tacka ja till en lägenhet och få sina förväntningar uppfyllda efter inflytt. Ytterst få klagomål inkom från de personer som flyttat in, konstaterar Helen Wallin.

Uthyrningen 2021 i siffror:

194 Antal tecknade hyresavtal: 194 lägenheter*.

*Avser förmedlade lägenheter via kösystemet exklusive nyproduktion.

Snitt antal sökande per lägenhet: **132** personer.

Snittköpoängen:

Kötiden i snitt som de inflyttade haft under 2021 är var strax över 10 år (3 674 poäng) vilket är ca 5 veckors längre kötid än föregående år.

Fördelat på de olika orterna var kötiden i snitt enligt följande:
Norrtälje: Ca 13 år (4 647 poäng)
Rimbo: Ca 10 år (3 768 poäng)
Hallstavik: Ca 5 år (1 880 poäng)
Älmsta: Ca 3,5 år (1 301 poäng)

Den person som hade lägst köpoäng som tecknade avtal under 2021 hade en kötid på drygt 10 månader (332 poäng) och den med högst hade cirka 39 år (14 479 poäng).

24 140

I bostadskön fanns vid årets slut 24 140 personer registrerade – en minskning med ca 2 procent sedan föregående år.

Av de som stod i kön 2021 gjorde 19 procent en in-tresseanmälan.

Det genomsnittliga antalet sökande per lägenhet var 12 personer färre 2021 jämfört med 2020.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

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

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Social hållbarhet



Trivseldag i Rimbo anordnades i bostadskvarter vid Vibyvägen/Bergsvägen i september av Roslagsbostäder och Hyresgästföreningen. En riktigt härlig dag där barn och vuxna fikade och lekte tillsammans utomhus.

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

Intressentdrivet perspektiv i arbetet med social hållbarhet

Roslagsbostäder har sedan två år identifierade mål i affärsverksamheten för att uppfylla hållbarhetsmålen i agenda 2030. De av målen som är relaterade till social hållbarhet, ledde 2021 till insatser för att skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster och säkerställa tryggt och säkert boende.

– Under året har vi utvidgat vårt intressentnätverk för att genomföra projekt i syfte att skapa mer värde, mer kontakt mellan hyresgästerna och framför allt mer glädje, berättar Nawar Alolabi, vikarierande bosocial samordnare på Roslagsbostäder.

Sommaraktiviteter för barn och vuxna

– I samarbete med Norrtälje Naturcentrum kickade vi i gång sommaren med att gå ut och spela med barnen. Våra sommarlovsdagar blev populära och barnen undrade när vi skulle komma tillbaka. Strax efter detta fick många av våra hyresgäster möjligheten att odla sin mat på Färsna gård ihop med Stadsbruk

Roslagen, fortsätter Nawar. Tillsammansodlingen varade hela sommaren och skörden delades mellan de som odlade.

– Vi avslutade sommaren med att anordna två trivseldagar i Hallstavik och Rimbo tillsammans med många intressenter. Dessa utomhusdagar var välbesökta då det fanns åtskilliga som längtade efter att komma ut och träffa folk. Många fick presenter och alla fick något gott att äta och varmt att dricka. Ytterligare ett projekt vi är stolta över är samarbetet med Rimbo IF där våra hyresgästers barn fick möjligheten att gå en tredagars fotbollsskola.

Samarbete med kommun och polis

Utöver Roslagsbostäders sponsringar och projekt med intressenterna har bolaget även fördjupat sitt samarbete med Norrtälje kommun och polisen kring frågor som kan öka hyresgästernas trivsel och trygghet.

Ett antal möten genomfördes 2021 tillsammans med Hyresgästföreningen

där information om Roslagsbostäders verksamhet gavs. Flera olika ärenden som berör hyresgästernas inflytande över sin bostad fick också sin lösning under dessa möten.

Bra verksamhet pandemin till trots

– När jag ser tillbaka på 2021 är jag stolt över att vi kunnat upprätthålla verksamheten och vara nära hyresgästerna, trots de begränsningar som pandemin medfört. Jag är personligen verkligen glad över att få ha varit ha med och erbjuda tillfällen för många hyresgäster att komma ut och göra aktiviteter de tycker är meningsfulla. Det intressentdrivna sättet att arbeta med social hållbarhet ger många ringar på vattnet, avslutar Nawar Alolabi.



» Det intressentdrivna sättet att arbeta med social hållbarhet ger många ringar på vattnet.«

Nawar Alolabi, vikarierande bosocial samordnare

Förvaltning

Omvårdnad och förbättringar inne och utom

Förvaltningen och vården av bolagets fastigheter har generellt sett fungerat mycket bra 2021.

– Vi har jobbat vidare mot Roslagsbostädernas resultatmål och med våra olika hållbarhetsområden, berättar Sandra Eriksson, förvaltningschef på Roslagsbostäder.

– För att förbättra boendemiljöerna ytterligare har vi under året arbetat utifrån resultatet av bolagets senaste kundenkät (NKI) och skapat handlingsplaner baserade på hyresgästernas svar och önskemål. Under 2022 fortsätter vi att tillsammans med hyresgästerna skapa möjlighet till engagemang och medskapande.

Fler elbilar och bättre miljöstugor

Bolagets miljöarbete fortsatte under verksamhetsåret.

– För att minska våra växthusgasutsläpp bytte vi 2021 flera av våra fossildrivna bilar till el-bilar enligt plan. Vi undersökte även i vilka fastigheter man kan flytta ut rest- och matavfall alternativt sätta luckor på utsidan. I flera av fastigheterna infördes sådana förbättringar i syfte att uppmuntra fler hyresgäster till en mer fullständig källsortering då miljöstugorna blir luktfria och trevligare att besöka. Vi har målat en hel del ytskikt under året samt sett över miljöstugornas belysning och skyltning.



» För att minska våra växthusgasutsläpp bytte vi 2021 flera av våra fossildrivna bilar till el-bilar.«

Sandra Eriksson, förvaltningschef

EXEMPEL PÅ DE VIKTIGASTE ÅTGÄRDERNA 2021:

Norrtälje

- Arbete med att bygga om lokaler till lägenheter kv. Duvan
- Omfattande renovering kv. Lönner påbörjades (fasad, balkonger, tak)
- Renovering av tvättstuga kv. Linnean
- Fortsatt arbete med miljöstugorna kv. Flygfältet
- Dränering kv. Linnean och kv. Duvan
- Asfaltering samt tagit bort och planterat nya träd kv. Blåklinten
- Fasadmålning kv. Vasagården
- Målning av trapphus kv. Lönner
- Stenomläggning Roslagsgatan 10 och 12
- Dränering lekplats kv. Violin
- Målet miljöstugan på Roslagsgatan 10 och 12 samt flyttat ut mat och restavfall
- Röjt sly och rensat upp bland träd och buskar kv. Snöskatan



- Planterat perenner på kullarna kv. Flygfältet
- Förenklade rabatter och bytt ut växter på kv. Linnean.

Rimbo

- Takomläggning Skolvägen 11 och 15
- Ordnat nya sittgrupper på flera områden
- Nya entréportar på Idrottsvägen 3, 5 och Villavägen 6
- Nya garageportar på Villavägen 4
- Nytt låssystem på Skolvägen 11, 15 och Idrottsvägen 3
- Förbättrad belysning på Smedjevägen 3 vid parkering, garage och carportar
- Målning av garage och carportar på Smedjevägen
- Planterat körsbärsträd vid entrén kv. Kråkan
- Planterat massor med påskiljor kv. Mjölaren
- Inlett arbete med förbättrade grönytor kv. Semaforen
- Uppfräschning av miljöstugorna kv. Stenbrottet och kv. Läkaren, bland annat målning, bättre belysning samt nya luckor för inkast utifrån.



Här har Roslagsbostäder ställt krav i upphandlingen så vi kan mäta hur mycket hyresgästerna källsorterar. Det ger oss bra koll på källsorteringen så att vi kan göra våra insatser där det bäst behövs, fortsätter Sandra.

Belysning, busktrim och bevarad charm

– För att värna tryggheten och säkerheten i områdena har vi jobbat mycket med utemiljön. Vi har röjt sly och tagit bort höga buskage och träd som kan skapa otrygghet. Dessutom fick många hus

nya elektroniska låssystem och nya entrédörrar under 2021. Vidare har vi bytt ut belysning till LED på fasad och gårdar för ett bättre och skarpare ljus runt fastigheterna, säger Sandra.

Hennes kollega, förvaltaren Fredrik Lindgren kommenterar:

– Vi behövde byta ut portar från 50-talet i ett område i Rimbo och vi valde efter mycket överläggning att byta till exakt likadana träportar, i samma design men med modern standard för att bevara husens ursprungliga charm. Det har uppskattats av långt fler hyresgäster än

Fastighetsutveckling

hus

Hallstavik

- Flyttat ut hushållssopor och matavfall på miljöstugan kv. Smörblomman
- Nytt låssystem både för kv. Centrum och kv. Centrum Norr
- Ny ytterbelysning kv. Häggen och kv. Södergårdet
- Nya entréportar kv. Smörblomman
- Trapphusmålning kv. Centrum och kv. Centrum Syd
- Påbörjat panelbyte kv. Centrum
- Röjt sly och träd runt parkeringen kv. Skepparen.



förväntat. Flera har ringt och berömt oss för att vi tog oss tid att fixa till charmiga trädörrar i samma stil som då husen på Idrottsvägen och Villavägen byggdes – i stället för moderna aluminiumdörrar.

Till sist Sandra, är du extra nöjd över något gällande 2021?

– Alla i förvaltningen har gjort en enorm insats under den pågående pandemin. Jag är verkligen stolt över deras arbete, hur de hanterat förändringen och tagit restriktioner och Folkhälsomyndighetens rekommendationer på allvar. Det har förhindrat smittspridning och skyddat våra hyresgäster.

Modernisering för minskad klimatpåverkan

Under året har avdelningen för fastighetsutveckling arbetat för att ta fram handlingar för nyproduktion av 82 lägenheter i Bålbro, Rimbo.

– Upphandling av projektet pågår just nu och vår förhoppning är att ha byggstart under 2022. Parallellt med olika nyproduktionsprojekt arbetar avdelningen kontinuerligt med att energieffektivisera Roslagsbostäders befintliga bestånd för att minska vår klimatpåverkan och modernisera fastigheterna, berättar Per Bergströmer som i flera år ansvarat för Roslagsbostäders avdelning för fastighetsutveckling.

– Vi ser även fram emot att välkomna en ny chef till avdelningen, Gunnar Ekman, som tar med sig värdefull kompetens inom just energieffektivisering och fastighetsutveckling.



»Parallellt med olika nyproduktionsprojekt arbetar Roslagsbostäder kontinuerligt med att energieffektivisera befintligt bestånd.«

Per Bergströmer, bygg- och teknikchef

Förbättrad ventilation och fjärrvärme

– Under 2021 har vi bland annat moderniserat fjärrvärmerna och bytt ut tillhörande styrsystem på områden både i Norrtälje, Rimbo och Hallstavik. I Norrtälje på kv. Snöskatan, i Rimbo på kv. Släggen, kv. Semaforen 1 och 3 samt i Hallstavik på kv. Centrum norr och kv. Centrum syd, säger Christer Eriksson, energitekniker.

– Vi har även förbättrat ventilationen på våra stora områden på kv. Flygfältet i Norrtälje och bytt trapphusbelysning till mer energieffektiva alternativ på kv. Violen.

Takbyten och renoverat distriktskontor

Johan Söderberg, projektledare, berättar att även ett takbyte på Skolvägen i Rimbo på kv. Sånglärkan 1 och 6 genomförts under 2021 liksom en modernisering av Hallstaviks distriktskontor där lokalen nu erbjuder en bättre arbetsmiljö och lämpar sig väl för möten med hyresgäster.

Lokaler blev lägenheter i Norrtälje

Under årets har Roslagsbostäder byggt om lokaler på Kungsgatan i Norrtälje till två nya lägenheter i centrala Norrtälje. Peter Jertland, projektledare, berättar att efter en totalrenovering under 2021 med byten av fönster, dörrar samt flyttning av stammar för värme, vatten, avlopp, ventilation och el så välkomnades i januari 2022 två nya hyresgäster.

– Mycket glädjande att kunna utveckla nya hem på det här sättet, avslutar Peter.



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

kundtidning Bonytt



VÅR TILL HÖST:

Tillsammansodling på Färsna Gård

Under hela odlingsäsongen 2021 fick Roslagsbostäders hyresgäster möjlighet att delta i initiativet Tillsammansodling och arbeta tillsammans på Färsna Gård i Norrtälje.

Allt startades upp i maj då projektledarna Pascall och Bridget från Coompanion, som driver initiativet Stadsodling i Roslagen, hälsade alla hyresgäster välkomna till den första odlardagen. Mycket prat, och jobb, blev det redan då – för här började man från grunden. Odlingsbäddarna skulle byggas med hjälp av skyfflar, skottkärror, svett och en fiffig släde som man fyllde jorden i och sen flyttade fram vartefter för att skapa jämna långa odlingsbäddar.

– Det var hårt jobb, men härligt, säger deltagare Gullan som bor neråt Lommaren till. En annan deltagare, Phia, berättar vad som fick henne att nappa på Roslagsbostäders inbjudan:

– Jag kände att nu är det äntligen min tur, nu är ungarna större och det finns mer utrymme för mig att pyssla med det jag själv vill göra. Ja, och såklart är min balkong överfull av plantor så något behövdes ju göras, säger hon och skrattar.

Phia bor bara ett stenkast från Färsna Gård och är glad att den här möjligheten dök upp. Gullan från Lommarn instämmer:

» Vi tycker det är viktigt att våra hyresgäster får tillfällen att lära känna varandra, jobba ihop kring något positivt och viktigt för dem. «

*Nawar Alolabi,
vikarierande bosocial samordnare*

Härodlad middag bestående av krispig råkostsalad och friterad zucchini-blomma är en av många goda maträtter som deltagarna lagat under sommaren.



– Man är så trött på att inte veta varifrån maten kommer. Jag vill äta bra mat som jag vet var den odlats.

På onsdagar och lördagar under hela sommaren odlade gruppen tillsammans och den som ville komma andra tider var också lika välkommen. Roslagsbostäders tillsammansodlingsgrupp har kontakt via en odlings-chattgrupp. I sann tillsammansanda. Många goda måltider blev det av alla grödor!

Arbetar tillsammans

Nawar Alolabi, vikarierande bosocial samordnare berättar:

– Vi tycker det är roligt och viktigt att våra hyresgäster får tillfällen att lära känna varandra, jobba ihop kring något positivt och viktigt för dem. Tillsammansodling ger många effekter; ekonomiska i form av att odlingen kommer hyresgästerna till nytta, miljömässiga eftersom grönsakerna odlas lokalt och sociala genom att hyresgästerna får ett inflytande (man bestämmer vad som odlas och hur) och mening i form av gemenskap och samverkan. Tillsammansodling under en hel odlingsäsong är ett modernt och tidsenligt initiativ som ger människor både möjlighet att mötas så väl som odla sin egen mat lokalt i stadsodlingen, ett initiativ Roslagsbostäder ser fram emot att sponsra även 2022, avslutar Nawar.



Tillsammansodlarna bygger odlingsbäddarna från. Nästa steg är att börja så och plantera ut förödlade

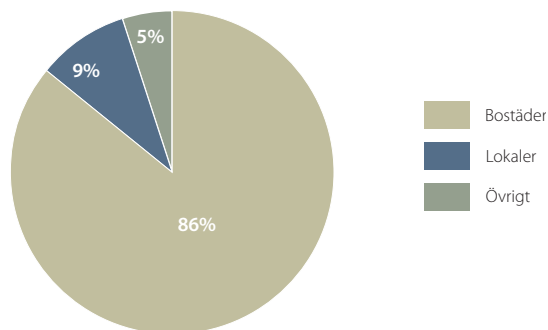


grunden där grödorna ska växa under hela sommaren. plantor.

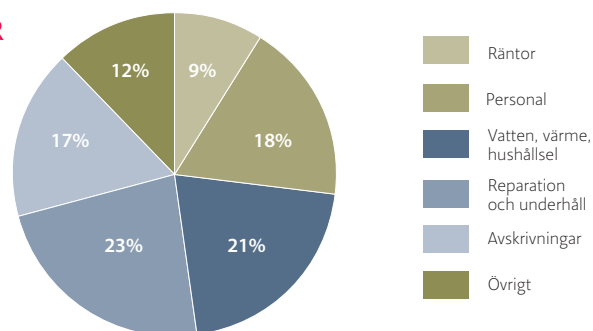
DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET:

Ekonomisk översikt

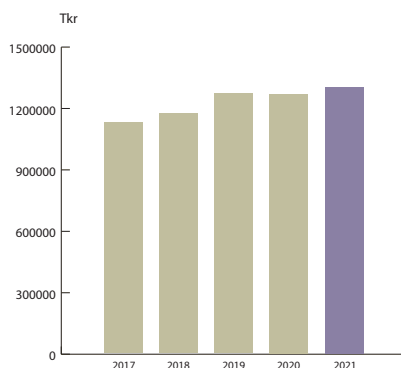
INTÄKTER



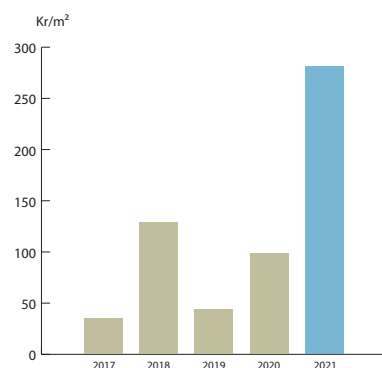
KOSTNADER



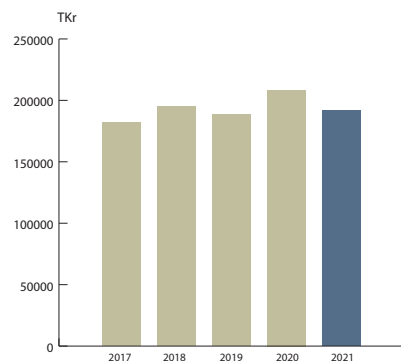
BALANSOMSLUTNING



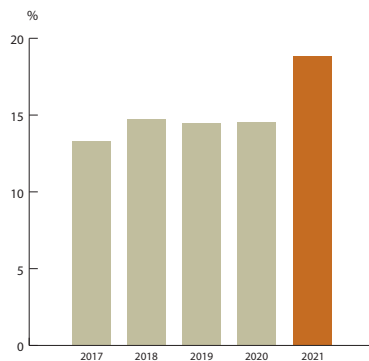
ÅRSRESULTAT



OMSÄTTNING



SOLIDITET



Fem års nyckeltalsutveckling

OPERATIVA NYCKELTAL

ÅR		2021	2020	2019	2018	2017
Driftnetto kr/m ²	1)	311	356	364	364	424
Medellägenhetshyra kr/m ² och år		1 217	1 218	1 185	1 125	1 128
Hysesförluster i % av hyresintäkter		0,88	0,91	0,85	0,61	0,85
Driftkostnader kr/m ² och år		760	726	671	647	623
Underhåll i kr/m ² och år		164	181	148	141	99

EKONOMISK ÖVERSIKT

Balansomslutning	Tkr	1 299 927	1 262 013	1 269 591	1 171 584	1 126 228
Omsättning	Tkr	191 795	208 427	188 609	194 842	182 154
Kassalikviditet	2)	1,99	1,11	0,73	0,87	0,36
Balanslikviditet	3)	2,00	1,12	0,74	0,87	0,37
Soliditet	4)	18,79	14,52	14,43	14,68	13,27
Justerad Soliditet	5)	47,11	44,36	44,08	44,77	44,27
Årsresultat kr/m ²		281,21	98,28	43,67	128,04	35,09

RISKBEDÖMNING

Skuldsättningsgrad	6)	4,30	5,73	5,89	5,61	6,16
Räntetäckningsgrad	7)	2,9	2,6	2,7	2,4	2,3

ÖVRIGA NYCKELTAL

Omflyttning i % av lägenhetsantal		11,53	10,37	8,46	10,92	11,10
Hysesförluster tkr/objekttyp						
Lägenheter		350	222	12	34	85
Lokaler		789	1 039	1 156	953	905
Bilplatser m.m.		516	472	395	417	516
Medeltalet anställda årsarbetare		49	47	44	41	38
Uthyrningsobjekt vid årets slut						
Lägenheter *		2025	2022	2 078	2 078	2 051
Lokaler		165	164	175	164	147
Garage		184	186	191	191	185
Bilplatser		1743	1719	1 757	1 757	1 718
Yta m ² lägenheter		130 860	130 619	133 710	133 710	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 knappt 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.

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. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bolaget har under året fått utdelning från sitt dotterbolag Roslagsbo Holding AB med 38 miljoner kronor.

Omcertifiering har genomförts för bolagets processbaserade ledningssystem och Roslagsbostäder är fortsatt certifierade enligt FR2000.

Upphandling av byggnation av ca 80 nya lägenheter i Bålbroskogen, Rimbo, är vid årsskiftet i sitt slutskede. Byggstarten är planerad till april 2022.

Arbetet med detaljplanen för Tallhöjden i Norrtälje pågår tillsammans med Norrtälje kommun. Detaljplanen beräknas vara klar till i början av 2023 med byggstart tidigast hösten 2023.

Ett antal större underhållsprojekt har pågått/genomförts under året. I Norrtälje pågår tak- och fasadarbeten på kv. Lönnen. Stambyten och takbyten pågår inom kv. Sånglärkan i Rimbo.

Fjärrvärmecentraler med tillhörande styrsystem har bytts ut på ett antal fastigheter i Norrtälje, Rimbo och Hallstavik för att energieffektivisera vårt befintliga bestånd och minska vår klimatpåverkan. Vi har också förbättrat ventilationen i våra stora områden på Flygfältet i Norrtälje.

Fastigheterna har värderats externt av auktoriserad fastighetsvärderare och vid årets slut beräknades värdet till cirka 2,4 miljarder kronor, en värdeutveckling gentemot föregående år om cirka 2,8 %. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde med drygt 1 miljard kronor.

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

Få bostadshyresgäster har haft behov av att kortsiktigt skjuta på sin hyresinbetalning pga corona.

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

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 kassafföden 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 knappt 10 miljoner kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	191 795	208 428	188 608	194 842	182 154
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44 206	23 328	14 129	22 886	14 999
Rörelsemarginal (%)	11,6%	20,8%	18,3%	23,6%	23,2%
Avkastning på eget kapital (%)	18,1%	16,0%	7,7%	13,3%	10,0%
Balansomslutning (tkr)	1 299 927	1 262 013	1 269 589	1 171 584	1 126 226
Soliditet (%)	18,8%	14,5%	14,4%	14,7%	13,3%
Antal anställda	49	47	44	41	38

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	169 055 706 kr
Årets resultat	42 184 771 kr
disponeras så att	
i ny räkning överföres	211 240 477 kr

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	1,7	185 294	189 472
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 501	18 956
		191 795	208 428
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-43 331	-43 181
Taxebundna kostnader		-40 049	-39 661
Fastighetsskatt		-3 280	-3 274
Personalkostnader	6	-32 828	-30 457
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-9 727	-10 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 893	-29 081
Övriga rörelsekostnader		-9 446	-9 095
		-169 554	-165 087
Rörelseresultat		22 241	43 341
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8,26	38 026	
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	14	47
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	10,26	275	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11,26	-16 350	-20 305
		21 965	-20 013
Resultat efter finansiella poster		44 206	23 328
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Avsättning till periodiseringsfond		-341	-3 989
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		362	-68
Resultat före skatt		44 227	19 271
Skatt på årets resultat	12	-2 042	-4 530
Årets resultat		42 185	14 741

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 173 034	1 181 392
Maskiner och inventarier	14	5 183	4 676
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	46 037	28 250
		1 224 254	1 214 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16,17	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	585	585
		610	610
Summa anläggningstillgångar		1 224 864	1 214 928
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Varor och förnödenheter		392	390
		392	390
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 655	829
Fordringar hos koncernföretag	22,27	63 354	39 372
Aktuell skattefordran		2 854	476
Övriga fordringar		1 828	1 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 980	4 264
		74 671	46 695
Summa omsättningstillgångar		75 063	47 085
SUMMA TILLGÅNGAR		1 299 927	1 262 013

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	16 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
	29		
Balanserat resultat		169 056	154 315
Årets resultat		42 185	14 741
		211 241	169 056
Summa eget kapital		227 415	185 230
Obeskattade reserver			
	20	16 788	16 810
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	42 857	41 026
		42 857	41 026
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	0	976 844
		0	976 844
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 731	10 513
Skulder till koncernföretag	23	983 792	14 274
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		994	888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17 349	16 428
		1 012 866	42 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 299 927	1 262 013

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2020-01-01	7 334	8 840	147 561	6 754	170 489
Omföring resultat föregående år	0	0	6 754	-6 754	0
Årets resultat	0	0		14 741	14 741
Utgående balans 2020-12-31	7 334	8 840	154 315	14 741	185 230
Omföring resultat föregående år	0	0	14 741	-14 741	0
Årets resultat	0	0	0	42 185	42 185
Utgående balans 2021-12-31	7 334	8 840	169 056	42 185	227 415

Aktiekapital i antal är 146 674 aktier och med ett kvotvärde på 50 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	26, 27		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		44 206	23 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		30 894	29 081
Vinst vid försäljning av inventarier		-53	-13 027
		75 047	39 382
Betald inkomstskatt		-2 590	-2 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		72 457	37 299
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-2	-38
Förändring av rörelsefordringar		-1 616	-272
Förändring av rörelseskulder		719	-3 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 558	33 666
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-25
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 829	-15 745
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		53	22 461
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 776	6 691
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 000
Amortering av lån		-6 800	-33 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 800	-27 420
Årets kassaflöde		23 982	12 937
Likvida medel vid årets början		39 347	26 410
Likvida medel vid årets slut		63 329	39 347

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.

Koncerttillhörighet

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Redovisning av leasingavtal

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för 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 lagstadsatts. 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

Stomme inkl. tegelfasad	100 år
Fasad/Fönster	50 år
El, VA, Vent, Kulvert & Dränering	40 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	20 år
Ytskikt och maskinell utrustning/snickerier	20 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

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	165 162	167 912
Hysesintäkter lokaler	17 598	19 166
Hysesintäkter garage och p-platser	4 436	4 475
Summa	187 196	191 553
Avgår: Övriga intäktsreduktioner	-248	-348
Summa hyresintäkter	186 948	191 205
Hysesbortfall bostäder	-350	-222
Hysesbortfall lokaler	-789	-1 039
Hysesbortfall garage och p-platser	-515	-472
Summa hyresbortfall	-1 654	-1 733
Summa hyresintäkter netto	185 294	189 472

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2021	2020
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	53	13 414
Övriga intäkter	6 448	5 542
	6 501	18 956

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

	2021	2020
Reklam och PR	1 545	1 790
Övriga driftskostnader	330	457
Övriga administrativa kostnader	7 852	8 091
	9 727	10 338

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER

	2021	2020
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	294	95
Skatterådgivning	100	140
	394	235

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2021	2020
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	239	274
Ska betalas inom 1-5 år	850	786
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	258	311
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.		
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	14 608	14 090
Ska betalas inom 1-5 år	39 148	30 090
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	2 023	166 496
<i>Garage och p-platser</i>	1 247	3 866

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

	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	27	26
Kvinnor	22	21
	49	47
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 523	1 493
Övriga anställda	20 804	19 476
	22 327	20 969
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	553	51
Pensionskostnader för övriga anställda	1 958	1 915
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 498	6 716
	10 009	8 682
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	11%	11%
Andel män i styrelsen	89%	89%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	83%	78%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	17%	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

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	32%	31%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	13%	16%

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Erhållna utdelningar	38 026	0
	38 026	0

NOT 9 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021	2020
Ränteintäkter	0	0
Utdelning	14	47
	14	47

NOT 10 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Utdelningar	0	0
Övriga ränteintäkter	275	245
	275	245

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	16 345	20 300
Övriga räntekostnader	5	5
	16 350	20 305

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Aktuell skatt	211	2 561
Justering avseende tidigare år	0	-160
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 831	2 129
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
Summa redovisad skatt	2 042	4 530
Redovisat resultat före skatt	44 227	19 271
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	9 111	4 124
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	449	174
Ej skattepliktiga intäkter	-7 837	-10
Övrigt	319	242
Redovisad skatt	2 042	4 530
Effektiv skattesats	4,6%	25,2%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Materiella anläggningstillgångar	-42 857	-41 026
Summa uppskjutna skatteskulder	-42 857	-41 026

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 569 789	1 485 001
Årets anskaffningar	23	29
Försäljningar/utrangeringar	0	-16 348
Omklassificeringar	20 886	101 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 698	1 569 789
Ingående avskrivningar	-372 632	-352 028
Försäljningar/utrangeringar	0	7 038
Årets avskrivningar	-29 267	-27 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 899	-372 632
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	1 173 034	1 181 392
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	1 173 034	1 181 392
Verkligt värde	2 353 400	2 289 500

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 2,73%–7,13%. Kalkylräntan har satts till 2,0% över direktavkastning.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 109	21 470
Årets anskaffningar	2 146	2 108
Försäljningar/utrangeringar	-1 322	-2 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 933	21 109
<i>Ingår erhållen investeringsstöd 246 tkr.</i>		
Ingående avskrivningar	-16 433	-17 328
Försäljningar/utrangeringar	1 309	2 334
Årets avskrivningar	-1 626	-1 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 750	-16 433
Utgående redovisat värde	5 183	4 676

NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 250	115 738
Investeringar	38 673	13 619
Överfört till byggnader	-20 886	-101 107
Utgående redovisat värde	46 037	28 250

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	0
Årets anskaffningar	0	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

NOT 17 SPECIFIKATION AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn		Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	100%	100%	25	25

25

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

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i ek. förening	157	157
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	585	585

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	522	500
Övriga förutbetalda kostnader	4 458	3 764
	4 980	4 264

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

	2021-12-31	2020-12-31
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	3 989
Periodiseringsfond avsatt 2021	341	
Akkumulerade överavskrivningar	2 281	2 643
	16 788	16 810

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	34 000
	0	34 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	0	942 844
	0	942 844

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.

Gällande 2021 är koncerninterna lånen klassade som kortfristiga då kapitalbindningstiden är oklar. Dock har lånen ett långsiktigt syfte.

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	19 000	19 000
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 23 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsfakturaskulder	1 238	1 850
Övriga kortfristiga skulder	12 510	12 424
Koncerninternt lån, oklar kapitalbindningstid men med ett långsiktigt syfte	970 044	0
	983 792	14 274

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	148	209
Upplupna semesterlöner	2 143	1 842
Upplupna sociala avgifter	673	774
Övriga upplupna kostnader	4 640	3 996
Förutbetalda hyresintäkter	9 745	9 607
	17 349	16 428

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	432	340
	432	340

Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 432 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2021. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemskapet i Fastigo.

NOT 26 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2021	2020
Erhållen utdelning	38 042	47
Erhållen ränta	275	245
Erlagd ränta	-16 350	-20 305

NOT 27 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Tillgodohavande på koncernkonto	63 329	39 347
Övriga fordringar	25	25
	63 354	39 372

NOT 28 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

NOT 29 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Belopp anges i kronor (SEK)	2021-12-31	2020-12-31
<i>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	169 055 706	154 315 010
Årets resultat	42 184 771	14 740 696
	211 240 477	169 055 706
<i>Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:</i>		
Till aktieägare utdelas	0	0
Överföres i ny räkning	211 240 477	169 055 706
	211 240 477	169 055 706

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 balansomsättning



Övre raden från vänster: Rolf Nielsén, Anders Lehult, Roland Brodin, Frida Ranft, Rolf Ström
 Nedre raden från vänster: Hans Burström, Claes Holmström, Sören Karlsson, Anders Jonsson

Norrtälje den 23 februari 2022


 Roland Brodin,
 Ordförande



 Anders Lehult


 Rolf Nielsén


 Anders Jonsson


 Hans Burström


 Frida Ranft


 Rolf Ström


 Sören Karlsson


 Claes Holmström


 Eva Lenngren
 VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 23/2 2022


 Åsa Felton
 Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Roslagsbostäder AB

Org nr 556045-3291

Granskningsrapport för år 2021.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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 2022.



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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen en och återfinns på sidorna 2-12 och 36-39. 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 23 februari

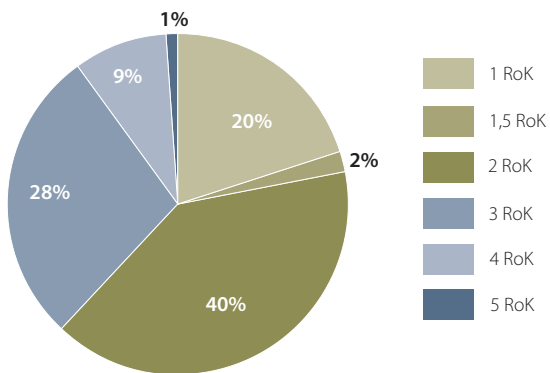
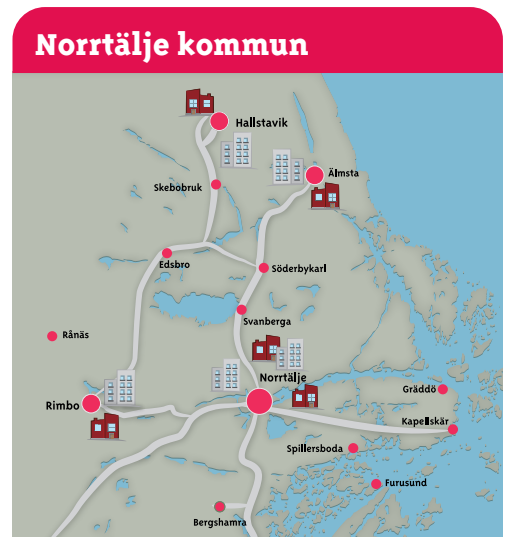
Ernst & Young AB

Åsa Felton
Auktoriserad revisor

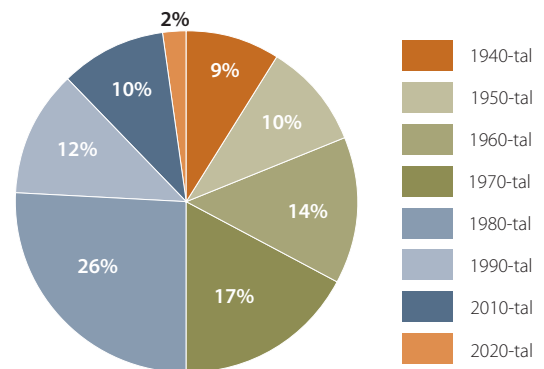
ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2 107 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.

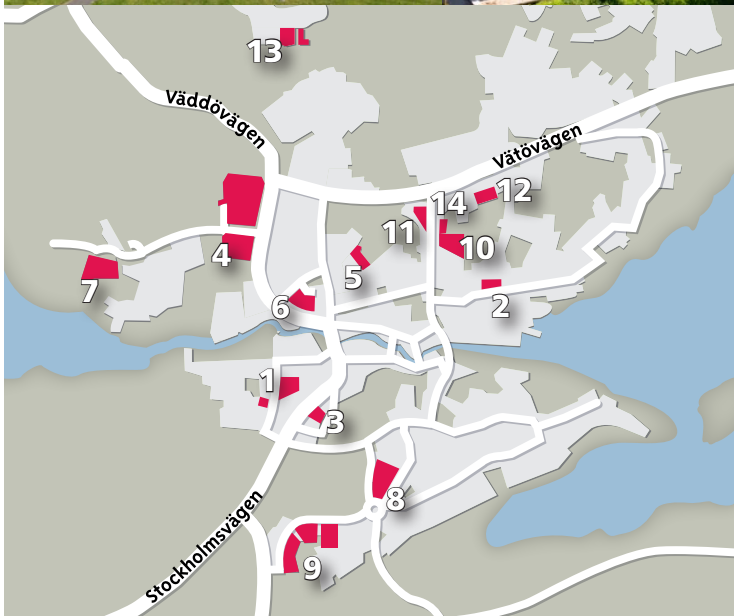


Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



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 2021

BOSTÄDER								LOKALER				
Distrikt	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta
Rimbo	130		206	112	18	4	470	27 944	59,5	1 201	41	2 735
Norrtälje	119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 306	64	6 557
Hallstavik	108		185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 169	60	3 585
Summa	357	46	827	588	179	28	2 025	130 860	64,6	1 239	165	12 876
Andel	18%	2%	41%	29%	9%	1%	100%					
Specialbostäder												
Rimbo	52			6			58	4 508				
Norrtälje	11	1	5	1			18	1 367				
Hallstavik	6		0	0	0		6	401				
Summa	69	1	5	7	0		82	6 276				
TOTALT	426	47	832	595	179	28	2 107	137 136				
Andel	20%	2%	40%	28%	9%	1%	100%					

BOSTÄDER NORRTÄLJE										LOKALER				
Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	1 101		
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 108	16	582
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 143	10	945
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 118	7	2 539
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 115	3	485
Duvan 13	1978	1978	4		13	6	2		25	1 609	64,4	1 215	9	189
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 111	3	784
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 109		
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 284		
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 263	2	48
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 208	1	61
Duvan 3	1987	1987	2		6	3	1		12	775	64,6	1 329	6	163
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 265	2	405
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 270	2	205
Höjdhopet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 257		
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 342	1	103
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 279		
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 466	1	39
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 478	1	10
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 540		
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 479		
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 542		
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 542		
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 788		
Summa			119	46	436	379	122	24	1 126	76 595	68,0	1 306	64	6 557
Andel			10%	4%	39%	34%	11%	2%	100%					
Specialbostäder														
Blåklinten 1	1975	1976		1	4	1			6	516				
Rinken 1	1990	1990	11		1				12	851				
Summa			11	1	5	1			18	1 367				
TOTALT			130	47	441	380	122	24	1 144	77 962				
Andel			11%	4%	39%	33%	11%	2%	100%					

BOSTÄDER RIMBO

LOKALER

Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 174	3	60
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	1 009	1	14
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 172	2	30
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	50,5	1 291		
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 169	1	37
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 281		
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	1 050	1	34
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	1 045	4	313
Duvhöken 11	1961	1961	13	7	5	2		27	1 438	53,3	1 066	3	54
Duvhöken 9	1963	1963	4	4	2	2		12	726	60,5	1 049	1	85
Duvhöken 10	1963	1963	2	8	2			12	726	60,5	1 054	2	115
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 102	9	224
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 100	4	155
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 178		
Släggan 11	1979	1979										1	434
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 282	1	28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 252	1	11
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 245	1	45
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 249		
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 271	2	42
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 341		
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 253	4	1 054
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40,0	1 796		
Summa			130	206	112	18	4	470	27 944	59,5	1 201	41	2 735
Andel			27%	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			35%	39%	22%	3%	1%	100%					

BOSTÄDER HALLSTAVIK

LOKALER

Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m ²	Antal	Yta
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	1 024		
Hallsta 32:2	1966	1966	8		12	3		23	1 717	74,7	946	4	265
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	1 019	26	574
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 079	1	11
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 055	1	65
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 222	11	1 421
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 237	2	91
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 237	3	92
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 090	7	520
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 265	5	546
Älmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12		64	3 528	55,1	1 682		
Summa			108	185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 169	60	3 585
Andel			25%	43%	23%	9%	0%	100%					
Specialbostäder													
Hallsta 1:277	1992	1992	6					6	401				
Summa			6	0	0	0	0	6	401				
TOTALT			114	185	97	39	0	435	26 722				
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
E-post: info@roslagsbostader.se