

Året
som
gått & Års-
redo-
visning
2022

Vår vision – ett hem att längta till

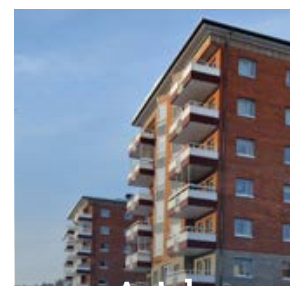
Året som gått

VD har ordet	3
Året som gått	4-9
Redaktionella artiklar från Bonytt	10-13

Årsredovisning

Roslagsbostäders bestånd	32-33
Våra fastigheter	34-35

Roslagsbostäder är verksamma på fyra orter:
Norrtälje Rimbo Hallstavik Älmsta



ROSLAGSBOSTÄDER AB

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

VD HAR ORDET

Fortsätta fokusera på att förenkla, förbättra och förtydliga

■ År 2022 präglades delvis av ett osäkert omvärldsläge, men även av ljusglimtar och framtidstro. Förvaltnings- och underhållskostnaderna ökade avsevärt mer än på många år och innebar betydande utmaningar. Inflationen var under 2022 den högsta på 30 år. Under slutet av året kom dock flera signaler som ger hopp om att energipriserna framöver kan komma att stabiliseras.

Affärsplanen vidareutvecklades

Roslagsbostäder omarbetade under året sin affärsplan – en plan som följer ägardirektiven och bolagets strategi samt är anpassad till kommunens mål och budget. Affärsplanen har reviderats kontinuerligt de senaste åren, bland annat för att innehålla tydligare och mer övergripande punkter och den återspeglar idag tydligt styrelsens intensioner med bolaget. Som en följd har bolaget även arbetat fram en verksamhetsplan för åren 2023 till 2025 – med mer specifika och detaljerade mål.

Byggstart för 82 nya lägenheter

I maj tecknade Roslagsbostäder ett totalentreprenadavtal med byggföretaget JSB gällande 82 hyresrätter i direkt anslutning till Bålbroskolan i Rimbo. Bygget är Roslagsbostäders största nyproduktion på flera år och påbörjades i september. Lägenheterna, 1:or till 4:or, fördelas på fyra fyravåningshus. Inflyttning är planerad i två etapper under 2024.

Effektiviserad fastighetsförvaltning med fokus på ekonomi och miljö

Vårt arbete med att skapa förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning och en långsiktigt hållbar ekonomi har fortsatt. Bolaget har satsat på att få ner energiförbrukningen utan att göra avkall på komforten hos våra hyresgäster.

90 % av hyresgästerna rekommenderar

Roslagsbostäder

Vår årliga kundenkät AktivBo gav 2022 ett mycket bra resultat som gör oss väldigt stolta över vår personal. Drygt 90,1 % (88,2 % 2021) av de boende kan rekommendera Roslagsbostäder som hyresvärd. Vi ökade även serviceindex, produktindex och trygghetsindex från redan höga värden. Även svarsfrekvensen förbättrades med 5,6 % – vilket sannolikt beror på att hela bolaget var ute hos våra hyresgäster och delade ut enkäterna personligen.

Strategiskt varumärkesarbete

Under året inledde Roslagsbostäder även ett varumärkesarbete med uppdatering av vår grafiska profil samt en ny kommunikations- och varumärkesplattform. Ett strategiskt viktigt arbete för att långsiktigt säkerställa att Roslagsbostäder förblir en professionell aktör i Norrtälje kommun. Detta arbete fortsätter under 2023.

Jag vill tacka alla medarbetare för era insatser och bidrag under 2022 – ett år som präglats av medskapande, inkluderande, framtidssäkring, 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 deltagande i våra olika trygghets- och trivselskapande aktiviteter och för er positiva feedback i årets kundenkät. Slutligen vill jag även tacka våra samarbetspartners, vår ägare och styrelse som genom stort engagemang och delaktighet på många sätt bidrar till Roslagsbostäders framtid och utveckling.



Eva Lenngren, VD

Strategin – en hållbar affär

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 MATERIAL-ANVÄNDNING

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 kostnads-effektiv 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 framåtriktad 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.

Under 2022 har vi arbetat ut efter strategin "Att skapa en hållbar affär". I den omsätter vi Agenda 2030 och de globala målen tillsammans med ägarens krav och framtida behov.

För 2023 så kommer Roslagsbostäder att lämna 2019 års målmodell och istället arbeta med måldirektiv kopplade till ägardirektiv och Norrtälje kommuns målområden

Stöd och utveckling – STAB

Lyckad externrevision, smidig övergång till extern IT-drift och ny funktion för vässad kundservice

Sedan hösten 2021 har Roslagsbostäder en intern stödfunktion bestående av ett sex personer starkt stabsteam. Att värna om bolagets långsiktiga utveckling, understödja övrig verksamhet och driva bolaget framåt är teamets huvuduppgift.

Under 2022 har teamet arbetat med verksamhetsutveckling både strategiskt och operativt berättar Lena- Marie Norlin, administrativ chef. Jag leder ett brett team där både IT, HR, marknad, verksamhetsutveckling och reception ingår.

Välfungerande IT-samarbete

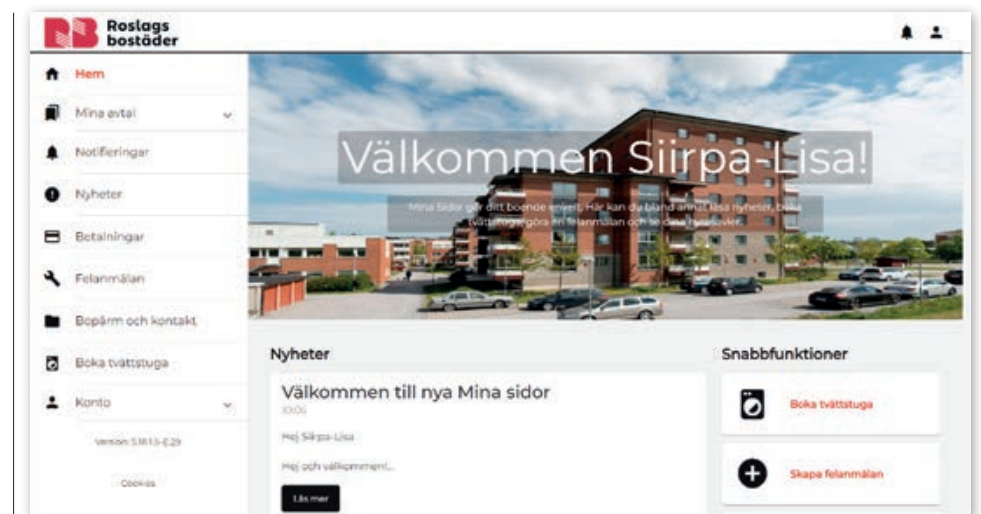
Under 2022 har vi arbetat med övergången till extern IT-drift. Efter att ha vunnit en offentlig upphandling vi utförde 2021, tog Norrtäljeföretaget RelyIT i mars över arbetet. RelyIT:s personal har kommit in i verksamheten och utfört sina uppgifter på ett utmärkt sätt sedan dess, säger Lena-Marie Norlin.

Godkänd Oqualify-revision

Stabsteamet har vidare arbetat mycket med processutveckling under 2022 samt med den årliga externrevision som utförs av certifieringsföretaget Qualify.

– Vi gjorde flera internrevisioner och gick igenom våra processer under året innan det var dags för den externa revisionen som utfördes i höstas. Externrevisionen gick väldigt bra så den här arbetsmodellen kommer vi att vidareutveckla under kommande år, fortsätter Lena-Marie Norlin.

– Marknad har även bistått i arbetet med den årliga kundenkäten som utförs av det fristående företaget AktivBo.



På Mina sidor kan hyresgästerna både boka tvättstuga, läsa nyheter och numera även kontakta oss direkt.

Resultatet blev återigen väldigt bra med snittsiffror för de viktigaste indexen som med god marginal överträffar genomsnittet för Sveriges allmännyttas.

Nya digitala tjänster på Mina sidor

– Under våren 2022 lanserade vi nya Mina sidor, en modern kundplattform, där hyresgästerna kan sköta allt från att boka tvättstuga, läsa nyheter och felanmäla. Under hösten har vi fortsatt utveckla plattformen med att öppna upp för tvåvägskommunikation mellan oss och hyresgästen direkt via Mina sidor.



„Externrevisionen gick väldigt bra så den här arbetsmodellen kommer vi att vidareutveckla under kommande år.“

Lena-Marie Norlin,
administrativ chef

På så sätt får vi en mycket bättre översikt över vilka ärenden vi får in samt statistik på hur snabbt de hanteras berättar Lena-Marie.

– Det känns fantastiskt att kunna erbjuda en digital kontaktkanal för de hyresgäster som föredrar det avslutar Lena-Marie Norlin.

Digitalisering ökade säkerheten och spar tid

– 2022 var ett år då vi verkligen blev mer digitala. En nyhet som lanserades under året är möjligheten att med hjälp av e-legitimation underteckna hyreskontrakt via nätet och även säga upp sitt kontrakt och få en bekräftelse på sin uppsägning. Det här är ett säkrare förfarande än tidigare och spar tid både för hyresgästen och Roslagsbostäder, berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

Roslagsbostäders Bopärm, som delas ut till alla nya hyresgäster och innehåller praktisk information, blev även den digital under 2022.

– Fördelen med vår nya digitala Bopärm är att den går snabbt och lätt att hålla aktuell genom uppdateringar, inte tar någon plats och är enkel för oss att distribuera. Det går fortfarande att få en fysisk version, men då måste man aktivt be om det, fortsätter Helen.

Viktiga dokument på Mina Sidor

Under året blev det även möjligt för hyresgäster att ladda upp personliga dokument på Mina Sidor.

– Det kan exempelvis handla om inkomstuppgifter som man behöver lämna till oss när ett nytt hyreskontrakt ska upprättas. Tidigare kunde man bara förse oss med sådana dokument fysiskt. Mina Sidor gör hanteringen säkrare och enklare, säger Helen.

För befintliga hyresgäster ändrades under året en viktig regel för köpoäng. Man



» Ökad digitalisering och bra bemötande gav mycket fina resultat i inflyttningsenkäten.«

Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef

förlorade tidigare alla sina poäng när man sade upp sitt kontrakt för avflyttnings, men de nya reglerna ger individen möjlighet att behålla sina köpoäng även efter man flyttat ut.

– Tidigare har vissa hyresgäster låtit bli att säga upp sitt hyreskontrakt, trots att de egentligen inte behöver sin bostad. I och med ändringen av regeln förväntas det bli fler lägenheter tillgängliga för uthyrning samt att antalet olovliga andrahandsuthyrningar minskar, fortsätter Helen.

Inflyttningsenkät nyhet 2022

Vi strävar alltid efter att utveckla vår service och därför har vi nu börjat att fråga våra inflyttande hyresgäster vad de uppskattade i kontakten med oss och vad som kan bli bättre.

– Hela 96,6 % av de som svarat på inflyttningsenkäten säger sig vara nöjda eller mycket nöjda med det bemötande man fått av Roslagsbostäder. Resultatet av enkäterna är verkligen positiv och gör mig väldigt stolt över vår personal, avslutar Helen Wallin.

Uthyrningen 2022 i siffror:

185 Antal uthyrningar: 185 lägenheter*.

*Avser förmedlade lägenheter via kösystemet exklusive nyproduktion.

Snitt antal sökande per lägenhet: 123 personer.

3478 p

Snittköpoängen:

Kötiden i snitt som de inflyttade haft under 2022 är var 9,5 år (3 478 poäng)

Högst poäng: 11 292

Lägst poäng: 112

Snittpoäng Norrtälje: ca 13 år (4 795 p)

Snittpoäng Rimbo: ca 9,5 år (3 455 p)

Snittpoäng Hallstavik: ca 5 år (1 839 p)

Snittpoäng Älmsta: ca 4 år (1 470 p)

Den person som hade lägst köpoäng som tecknade avtal under 2022 hade en kötid på ca 6 månader (112 poäng) och den med högst hade cirka 31 år (11 292 poäng).

24788

Antal personer i kön:

24 788, ökning med ca 2,5 % jämfört med föregående år.

17 % gjorde en intresseanmälan.

Genomsnittliga antalet sökande per lägenhet var 9 personer färre 2022 jämfört med 2021.

Populära trivselaktiviteter och Trygga Trappan utvecklar boendemiljöerna

För att uppfylla hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och skapa trivsamma bostadsområden har Roslagsbostäder sedan tre år arbetat fokuserat med social hållbarhet.

– Under året har vi genomfört en rad aktiviteter i syfte att bidra till mer gemenskap, skapa glädje och trygghet i våra områden, berättar Tove Videfors, bosocial samordnare. I början av juni gick Roslagsbostäders Sommarlovsdagar av stapeln för tredje året i rad i Norrtälje, Rimbo och Hallstavik.

– Med pedagoger från Norrtälje Naturcentrum välkomnade vi under fyra tillfällen hyresgästers barn att bland annat göra vänskapsarmband, skapa naturkonst och plantera solrosor i egenskapade krukor.

– Sommarlovsdagarna är ett konkret sätt för oss att skapa möjligheter för våra hyresgäster att lära känna fler barnfamiljer i området. Dagarna är välbesökta och barnen är på plats i god tid vilket är ett gott betyg, fortsätter Tove.

Välbesökta trivselaktiviteter för hyresgäster

I samarbete med Hyresgästföreningen och de föreningar Roslagsbostäder har sponsringsavtal med genomfördes flera events för hyresgäster under året. RimBoule spelade till exempel boule med hyresgästerna på trivseldagar i Norrtälje och Rimbo. Och Hallsta IK erbjöd under hösten hyresgäster att gratis prova på skridskoåkning i Hallstavik.

– Båda de här aktiviteterna blev väldigt lyckade och vi planerar att ha dem även nästa år. Under året genomfördes också Tillsammansodlingen på Färsna Gård för andra året i rad. Flera deltagare har frågat om vi inte istället kunde skapa odlingsmöjligheter i bostadsområdena, så det tittar vi på under 2023, säger Tove.

Fortsatt trygghetsarbete med polis och kommun

Bolagets samarbete med Polisen och Trygg i Norrtälje kommun (TiNK) fortsatte under 2022.

– Vi har en bra rutin här som bidrar till att vi har en aktiv och nära dialog med polisens personal lokalt.

– I höstas hade vi en personaldag där alla anställda fick gå en kurs om våld i hemmet. Det är en viktig fråga, fortsätter Tove. Vi som bostadsbolag kommer nära människor i deras vardag och det är viktigt för oss att vår personal är trygga i hur de ska hantera alla olika situationer de ställs inför.

Trygga trapphus

En för Roslagsbostäder ny metod att skapa trygghet i boendemiljön kallas Trygga Trappan och har under året börjat användas i samarbete med polisen.

– Olovligt trapphäng är inget stort problem hos oss men i de få trapphus där det sker vill vi såklart agera. Metoden har använts tidigare av andra bostadsbolag



» Under året har vi genomfört en rad aktiviteter i syfte att bidra till mer gemenskap, skapa glädje och trygghet i våra områden.«

Tove Videfors, bosocial samordnare

med mycket goda resultat, förklarar Tove. Metoden går i korthet ut på att informera om att polisen kan agera mot de personer som olovligen uppehåller sig i en trappuppgång.

– Vi började testa Trygga Trappan-metoden i slutet av 2022 och vi kunde snabbt se positiva resultat. Efter ett halvår ska vi göra en större utvärdering, säger Tove.

Hjälp för att få bo kvar i sitt hem

– Med tanke på det ekonomiskt tuffa läget i samhället kan antalet hyresgäster som får svårt att betala sina hyror öka. Vi inledde därför i slutet av 2022 ett utökat samarbete med kommunens budget- och skuldrådgivare för att på så sätt jobba mer vräkningsförebyggande. Under året började vi även planera nya arbetsmetoder för hur vi kan stötta människor där exempelvis psykisk ohälsa eller ålderdom lett till att de har svårt att sköta om sitt boende. Även här är målet att finna vägar som hjälper dessa hyresgäster så de kan bo kvar i sina hem. Att arbeta med social hållbarhet är onekligen både ett varierande och viktigt arbete, avslutar Tove Videfors med ett leende.

Följande föreningar hade Roslagsbostäder sponsringsavtal med under 2022:



RimBoule
www.rimboule.se



Hallsta IK.
www.laget.se/hallstaik



Rimbo IF.
www.rimboif.com



Stadsbruk Roslagen
www.facebook.com/stadsbrukroslagen

Fortsatt fokus på miljöstugor, trygghet och trivselskapande underhåll

Förvaltningen och vården av Roslagsbostäders fastigheter har generellt sett fungerat utmärkt under 2022.

– Vi har till exempel fortsatt förbättra våra miljöstugor, berättar Sandra Eriksson, förvaltningschef.

– En förändring är att vi byggt om i många miljöstugor och separerat rest- och matavfall från återvinningen. Vi ser att utpräglade källsorteringsrum ger betydligt bättre resultat än när källsortering kombineras med rest- och matavfall.

Sensorer för upphämtning "just-in-time"

– I miljöstugor i Rimbo påbörjade vi 2022 ett intressant test med ett nytt digitalt system. Sorteringskärl har försetts med flyttbara sensorer, så förvaltningspersonalen online kan följa hur mycket som finns i kärlen och därmed ordna tömning i precis rätt tid, fortsätter Sandra.

– Vi hoppas detta ska bidra till effektivare transporter, minskad nedskräpning, lägre totalkostnader och ytterligare öka hyresgästernas engagemang för källsortering. Under 2023 ska vi utvärdera systemet och bestämma om vi ska införa det i fler miljöstugor.

Många förbättringsförslag från boende införda 2022

– Liksom tidigare har vi tittat noga på resultaten av den årliga kundenkäten. Vi jobbar aktivt med de tips och önskemål som kommer in den vägen, säger Sandra.

Sådana åtgärder som Roslagsbostäder vidtagit under året inkluderar byte till mer energieffektiv belysning utomhus, fler tidsstyrda portkoder, ökad rontering, förbättrad trappstäd-



Oklippta gräsytor för att främja naturlig pollinering och nyttoinsekter.

ning, mer slyrensning, fler blommande buskar och även ett antal nya sittgrupper utomhus.

Ett annat exempel är att bolaget bytt till digitala lås på många entré- och lägenhetsdörrar i Rimbo och Hallstavik.

– Bytet har mottagits mycket positivt bland hyresgästerna, särskilt bland personer som tappat en nyckel och sedan fått veta att låset inte längre behöver bytas, utan att de enbart behöver betala för en ny nyckel, berättar Sandra.

Skiftet från traditionella till digitala lås har förstås också minskat antalet nycklar som våra bovärdar och entreprenörer

hanterar, särskilt eftersom man kan ge åtkomst till flera fastigheter med en och samma nyckel, en så kallad iLOQ-nyckel.

Renovering, asfaltering, blommor och bin

– I enlighet med Roslagsbostäders underhållsplan har vi under året gjort en hel del renoveringsarbeten; inklusive mindre asfalteringsjobb på samtliga distrikt, byte av belysning i källargångar/cykelrum/förråd i kvarteret Släggan i Rimbo, fönsterbyten på Idrottsvägen 5A-5B i Rimbo, ommålning av träfasader och fönster samt byte av fasadbelysning i området Centrum i Hallstavik, byte av fasadbelysning i kvarteret Studsaren i Norrtälje, samt många badrums- och köksrenoveringar. För att nämna några exempel. För att främja nyttoinsekter och naturlig pollinering fortsatte vi under året att lämna vissa delar av våra utomhusmiljöer oklippta, avslutar Sandra Eriksson.



» Vi ser att utpräglade källsorteringsrum ger betydligt bättre resultat än när källsortering kombineras med rest- och matavfall. «

Sandra Eriksson, förvaltningschef

Storsatsning på energieffektivisering via digitalisering

Roslagsbostäder deltar i Allmännyttans klimatinitiativ som är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser.

Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att den energi som Roslagsbostäder köper in ska minska med 15 % till 2030 med 2018 som basår, motsvarande en minskning på 2 % varje år. Under året har bolaget börjat rapportera sin egen förbrukning av exempelvis elektricitet, vatten, bensin och diesel till Sveriges Allmännytta.

I början av 2022 tillträdde Gunnar Ekman som chef för fastighetsutveckling (tidigare avdelningen Bygg och teknik). Gunnar tar med sig erfarenhet av digitalisering och energieffektivisering vilket Roslagsbostäder omgående fått ta del av.

Ny portal för energiuppföljning

Som ett led i arbetet för energieffektivisering och minskad klimatpåverkan jobbade Roslagsbostäder under 2022 med fastighetsautomation i bolagets samtliga fastigheter och har i egen regi implementerat en ny driftportal för energiuppföljning kallad Orbiq.

– Orbiq är välbeprövat och portalen används både inom allmännyttan och av privata bostadsföretag. Orbiq har ett öppet gränssnitt och kan integreras med såväl automationssystem, fastighetssystem som olika AI-tjänster, berättar Gunnar.

Uppkopplade fastigheter

– Under året har vi kopplat samtliga Roslagsbostäders fastigheter mot portalen och vi får nu visuella bilder i realtid som övervakar och visar funktionen på ventilation och våra fjärrvärmecentraler. Uppstår driftsstörningar larmar systemet automatiskt så personalen snabbare kan åtgärda

tekniska problem, säger Gunnar.

Individuell mätning och debitering (IMD) av vatten och el gynnar både ekonomin och miljön. Aktuell forskning från bland annat Uppsala universitet visar att IMD generellt minskar vattenförbrukningen med drygt 25 procent och att även koldioxidutsläppen minskar.

– Vi jobbar för att allt fler ska få IMD i sina bostäder. Idag har vi IMD i sammanlagt 814 av våra lägenheter; totalt 1478 mätpunkter fördelat på 664 varmvattenmätare, 407 kallvattenmätare och 407 elmätare. Förbrukningsdata från våra lägenheter med IMD ska också kopplas till driftportalen.

– Att koppla upp fastigheterna gör även att vi spar en massa tid då inte varje mätare längre kräver manuell avläsning.

Nybyggnation i Rimbo – ROT i Norrtälje och Hallstavik

Under året påbörjades byggnationen av 82 nya lägenheter i Rimbo.

Vidare inleddes ett stort ROT-projekt under våren 2022 i kvarteret Växtriket,



» Individuell mätning och debitering av vatten gynnar både ekonomin och miljön. «

Gunnar Ekman, chef fastighetsutveckling

Norrtälje. Projektet innefattar bland annat byte av yttertak och konvertering från självdragsventilation till ett mer energieffektivt ventilationssystem med värmeåtervinning som samtidigt ökat bostädernas luftomsättning. Uppvärmningen i Växtriket sker både med fjärrvärme och frånluftsvärmepump och under året började man förbereda att med hjälp av AI styra uppvärmningen mer kostnadseffektivt genom taxestyra inköp hela tiden tar hänsyn till det aktuella el- och fjärrvärmepriset.

Under året påbörjades dessutom projekteringen av ett stort ROT-projekt i Hallstavik som ska genomföras 2024–2025 och inkluderar fyra hus.

Under 2022 utfördes även ytterligare cirka 25 renoveringsprojekt i enlighet med bolagets underhållsplan; bland annat utbyte av fem fjärrvärmecentraler, fönster- och balkongdörrsbyten, utbyte av hissar, uppgradering av sprinklersystem, installation av nya brandtrappor samt relining av rörledningar.

Temperaturmätning för energibesparing och ökad komfort

Under 2022 har bolaget även förberett ytterligare installationer av temperturgivare i lägenheter. Syftet är att uppnå ytterligare energibesparingar med god komfort genom att ha rätt och jämn temperatur i alla lägenheter och lokaler, avslutar Gunnar Ekman.

Bonytt är Roslagsbostäders hyresgästtidning som går ut flera gånger per år till alla hyresgäster. Här är ett reportage från Bonytt nummer 2, 2022.



Rekordmånga deltog i årets kundundersökning

Nu har vi fått resultatet från årets kundundersökning, stort tack till alla er som svarade! Vi kan glädjande meddela att hela 61,4 % av våra hyresgäster valde att svara.

– Wow vilket engagemang. Rikssnittet av dem som gör hyresgästundersökningar med bolaget AktivBo är 55 % i svarsfrekvens, det känns jättebra att så många vill vara med och påverka, säger Elin Ross som är marknadsansvarig på Roslagsbostäder.

– Vi kan också se att när vi jämför oss med de drygt 140 svenska bostadsbolag som deltar i hyresgästundersökningen så trivs de som bor i Roslagsbostäder bättre än genomsnittet för Sverige. Vi ligger över genomsnittet i nästan alla kategorier. Det här gäller både hur väl de boende trivs i bostadsområdet, Roslagsbostäders service och själva fastighetens skick.

– En sak behöver lyftas fram extra för att minska missförstånd: Enkätsvaren är anonyma! Det blir tokigt om någon

skriver i fritexten att man vill ha vissa saker utförda, exempelvis byte av kyl/frys. Sådant måste man ringa in en felanmälan för att få åtgärdat. Vi kan inte ta hand om enskildas önskemål som framförs i enkäten eftersom vi inte vet vem den svarande personen är, fortsätter Elin.

– Vid presentationen av enkätresultaten vill vi gärna börja med det mest glädjande: Hela hela 90 % (88,2 % år 2021) av de svarande rekommenderar nu Roslagsbostäder som hyresvärd. En

otrolig bra siffra som vi är riktigt stolta över! Vi höjde nöjdheten inom nästan alla områden vilket verkligen känns positivt. En trend vi ser i resultaten är att tryggheten ökar i våra bostadsområden, vi har ett högt resultat där om man ser till riket, säger Elin.

Några resultat som sticker ut i årets undersökning är den ökade nöjdheten

Cykelrummet och källarförråd bör städas mer.

Trivs mycket bra med nya bovärderna.

Brandvarnaren ramlade ner och gick sönder, åtgärdat inom 15 minuter.

Det skulle behövas bättre städning av soprummet och bättre ställning till wellpapp.

Blev helt bra först på andra försöket, men då blev det kanon.

Ringklockan är glapp, felet ej åtgärdat, ringt flera gånger.

Fastighetsskötaren är aktiv och tillmötesgående. Gör sitt bästa.

Suveränt att kunna sortera direkt. Synd bara att folk inte kan sköta sorteringen.

Först blev jag besviken över att tapeten i sovrummet var både trasig och smutsig då lägenheten i övrigt var nyrenoverad och uppfräschad (när jag flyttade in efter besiktning). Senare när jag fick välja tapet och det blev nymålat är jag nu jättenöjd och känner mig delaktig i utformningen av mitt nya hem.

Frysen gick sönder en lördag! Jouren lysande, fick låna en frys över helgen! Fick en ny på måndagen, mycket bra!!



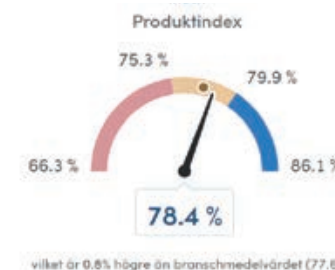
med Roslagsbostäders mailhantering, ökad värmekomfort vintertid och trivsel i trapphus. Områden där nöjdheten minskat jämfört med föregående enkät är personalens lyhördhet för synpunkter och önskemål, skötseln av utemiljön samt på vissa håll städningen.

– Dessa tre områden kommer vi självklart att analysera lite extra för att se vilka insatser som kan göras framöver för att öka nöjdheten.

Analysen av resultaten påbörjas inom kort för att Roslagsbostäder ska kunna ta beslut både på en strategisk övergripande nivå och på distriktsnivå. Baserat på resultatet kommer bovärdar och förvaltare ta fram handlingsplaner över vad som ska prioriteras inom varje bostadsområde.

Roslagsbostäder jämför sig mot branschen för att utvecklas!

Roslagsbostäders hyresgäster är mer nöjda än genomsnittet när det gäller lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön.



Roslagsbostäders hyresgäster är mer nöjda än genomsnittet när det gäller Serviceindex, det vill säga kategorierna Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs.



Roslagsbostäders hyresgäster upplever sig trygga i sina bostadsområden. Jämfört med hyresbranschen i övrigt ligger resultatet tydligt över medelvärde.

De här mätarna visar hur våra hyresgäster upplever sin lägenhet och område (produktindex), Roslagsbostäders service (serviceindex) och tryggheten i både lägenhet och område (trygghetsindex) jämfört med snittet i Sverige.*

De bostadsbolag med 25 % lägst resultat på de frågorna som ingår i valt index hamnar i det rödmarkerade området, 50 % mittersta resultatet i det gula mittfältet och de 25 % bästa i det blå fältet. Den svarta prickerna är medelvärden i branschen och visaren pekar ut Roslagsbostäders resultat i varje index. Vi kan tydligt se att vi ligger över branschmedelvärdet i alla kategorier. Våra hyresgäster är något mer nöjda med lägenheten och vår service samt känner sig tryggare i sitt bostadsområde än den genomsnittliga hyresgästen i Sverige.

– Det här är siffror som vi är otroligt stolta över och vill vi att även ni hyresgäster ska känna stolthet och trygghet i att bo hos en uppskattad hyresvärd säger Elin Ross, marknadsansvarig på Roslagsbostäder.

*Roslagsbostäder mäter kundnöjdheten med hjälp av det oberoende undersökningsföretaget Aktivbo. Många bostadsbolag, över 140 st, mäter med dem och därför har de tillräckligt bra data för att visa ett medelvärde av bostadsbolagsbranschen.

Kundtidning Bonytt



Bonytt är Roslagsbostäders hyresgästtidning som går ut flera gånger per år till alla hyresgäster. Här är två reportage från Bonytt nummer 2, 2022.

Spaden är i marken

Solen sken över Bålbroskogen när Bonytt-redaktionen deltog vid det ceremoniella första spadtaget den 1 september i Rimbo. I direkt anslutning till Bålbroskolan växer ett bostadsområde fram där Roslagsbostäder kommer bygga 82 hyresrätter fördelat över fyra fyravåningshus.

**ROSLAGSBOSTÄDER
BYGGER ÅTERIGEN
FLER HYRESRÄTTER**



Första spadtaget till nybyggnationen i Rimbo. Roslagsbostäder representeras av Roland Brodin, styrelseordförande, och Eva Lenngren, VD (de två längst till vänster på bilden ovan).

Det blir både 1:or, 2:or, 3:or och 4:or – något för alla. På plats fanns representanter från både Roslagsbostäder och entreprenören JSB.

– Det känns jättebra att få vara med och utveckla Rimbo genom att bygga fler hyresrätter som vi vet är efterfrägat, säger Roslagsbostäders VD Eva Lenngren.

Roslagsbostäder har avropat Sveriges Allmännyttas ramavtal och kommer låta entreprenören JSB bygga fyra koncepthus kallade Bo Punkt. När Roslagsbostäder väljer det här alternativet för sin nyproduktion är det ett aktivt val som visar att man kan bygga mer kostnadseffektivt utan att tumma på kvalitets- och hållbarhetskrav.

Vi vill bygga för alla

– När vi väljer ett färdigt koncept från en upphandlad partner till vår branschorganisation spar vi in på många kostnader som vi annars hade behövt stå för själva vid en egen upphandling. Vi jobbar alltid för att hålla byggkostnaderna så rimliga som möjligt berättar Per Bergströmer, projektledare.

– Som allmännyttigt bostadsbolag vill vi bygga för alla. Det här är ett konkret sätt för oss att göra just det, betonar Eva.



Kvarteren Spackeln 1 och 2 i Rimbo:

Totalt 82 nya hyresrätter
16 stycken 1:or 12 stycken 3:or
46 stycken 2:or 8 stycken 4:or

Några som följer bygget från första parkett är barnen på Bålbro förskola vars gård ligger bara meter ifrån byggarbetsplatsen där Bålbroskogens nya bostadsområde växer fram. Även om det är kul att följa maskinernas framfart kan det också bli påfrestande med alla ljud. Därför delade entreprenören JSB ut hörselskydd till alla barn och pedagoger. Rektorn var väldigt tacksam och glad, på så sätt blir det ännu roligare att följa bygget på nära håll.

Första nybyggnationen sedan 2020

Kvarteret Spackeln 1 och 2 i Bålbroskogen med 82 lägenheter är den största nyproduktionen för Roslagsbostäder på flera år.

Efter sommaren 2024 välkomnar vi våra nya (och kanske gamla) hyresgäster hem till Bålbroskogen. Är du sugen på att flytta till en nybyggd hyresrätt i Rimbo? Håll utkik på Roslagsbostäders hemsida för mer information och bilder från bygget. Intresseanmälan öppnas i början av 2024.

Roslagsbostäders
styrelseordförande
Roland Brodin
tillsammans med
Fredrik Leo, VD JSB.



Inget nytt att bygga nytt

Att bygga nya hyresrätter är ingenting nytt för Roslagsbostäder. Bolaget har tagit möjligheten att bygga flera nya bostadskvarter de senaste åren. Några exempel:

2015

66
lägenheter
i kvarteret
Maskrosen
i Norrtälje

2016

22
lägenheter
i kvarteret
Göken i
Norrtälje

2017

2018

32
lägenheter
i kvarteret
Ponnyn i
Rimbo

2019

2020

63
lägenheter
i kvarteret
Roslagsskutan
i Ålmsta

Lyckat samarbete på Trivseldagarna

Roslagsbostäder och Hyresgästföreningen har gjort Trivseldagarna till tradition! Fika och tipsrunda för både stora och små bidrog till en trivsamt dag tillsammans. Här fanns tid för många bra samtal.

På plats fanns representanter från både Roslagsbostäder och Hyresgästföreningen samt Norrtälje kommun och räddningstjänsten. Bilderna visar en lyckad dag i Rimbo där bland annat bouleföreningen RimBoule möjliggjorde för många att prova på den roliga sporten boule. På flera av träffarna hade också Räddningstjänsten möjlighet att delta vilket är väldigt uppskattat.

Trivseldagarna hålls både i Norrtälje, Rimbo och Hallstavik och alla hyresgäster är varmt välkomna att delta.

– Att träffas så här är ett kul sätt att skapa gemenskap säger Nawar Alolabi, vikarierande Bosocial samordnare på Roslagsbostäder.

Räddningstjänsten visade upp brandbilen för alla nyfikna och delade frikostigt med sig av livsviktiga tips.

Hjärtligt tack för de fina lovorden många av er hyresgäster tog chansen att ge vår personal, det värmer. Stort tack till alla er som kom, vi ses igen nästa år!



Årsredovisning 2022

Roslagsbostäder Aktiebolag
556045-3291

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Roslagsbostäder Aktiebolag avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	9-10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Styrelsens säte: Norrtälje
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H3", "RS", "dj", and "1 (17)".

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 060 lägenheter och cirka 150 lokaler inom Norrtälje kommun. Den totala ytan uppgår till knappt 135 000 kvm, varav cirka 12 500 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 tomrätter 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

I september startade nybyggnationen av 82 lägenheter i Bålbroskogen, Rimbo. Inflyttning kommer att ske i två etapper, preliminärt mars 2024 och juni 2024.

Arbetet med detaljplanen för Tallhöjden i Norrtälje har avbrutits av Norrtälje kommun.

Ett antal större underhållsprojekt har pågått under året. I Norrtälje förbättras inomhusklimatet i fastigheten Växtriket med nya tak och energieffektiva fläktaggregat. Fjärrvärmecentraler med tillhörande styrsystem har bytts ut i ett antal fastigheter i Norrtälje, Rimbo och Hallstavik för att energieffektivisera vårt befintliga bestånd och minska klimatpåverkan. Total energibesparing för 2022 är 4,5% vilket motsvarar 1 044 000 kWh. Efter normalårskorrigerig via energindex blir besparingen 1,9% vilket motsvarar 425 000 kWh.

Fastighetsförsäljning har skett av tre fastigheter i Rimbo om totalt 51 lägenheter med tillräde 1 december.

Bolagets fastigheter har värderats externt av auktoriserad fastighetsvärderare och vid årets slut beräknades värdet till drygt 2,4 miljarder kronor, en värdeutveckling gentemot föregående år om cirka 2% med hänsyn taget till fastighetsförsäljningarna i Rimbo. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde med drygt 1,2 miljarder kronor.

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

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

Bolaget har under året sålt fastigheter genom s.k. fastighetspaketering, vilket gör att resultatet i koncernen uppgår till totalt 39 mkr. Utdelning från Roslagsbo Holding AB för försäljningen av aktierna förväntas ske under nästkommande år.

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 intäktsidan. Befolkningen i Norrtälje kommun 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. Den osäkra omvärldssituationen, hög inflation samt höga bygg- och förvaltningskostnader kommer att påverka bolaget negativt om dessa skulle pågå under en längre period.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	194 109	191 795	208 428	188 608	194 842
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 105	44 206	23 328	14 129	22 886
Rörelsemarginal (%)	11,0%	11,6%	20,8%	18,3%	23,6%
Avkastning på eget kapital (%)	-2,1%	18,1%	16,0%	7,7%	13,3%
Balansomslutning (tkr)	1 314 889	1 299 927	1 262 013	1 269 589	1 171 584
Soliditet (%)	18,1%	18,8%	14,5%	14,4%	14,7%
Antal anställda	49	49	47	44	41

Förändringen av resultatet mellan åren 2021 och 2022 grundar sig i att 2022 saknar effekt av fastighetsförsäljning samt har ökad kostnad för reparation och underhåll.

Förelag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	211 240 477 kr
Årets resultat	189 369 kr
disponeras så att	

211 429 846 kr

I ny räkning överföres

211 429 846 kr

2 (17)

3 (17)

Resultaträkning		2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	Not		
Hyresintäkter	1,7	188 488	185 294
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 621	6 501
		194 109	191 795
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-46 637	-43 331
Skattekostnader		-39 500	-40 049
Fastighetsskatt		-3 236	-3 280
Personalkostnader	6	-35 162	-32 828
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-13 279	-9 727
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 772	-30 893
Övriga rörelsekostnader		-13 925	-9 446
		-183 511	-169 554
Rörelseresultat		10 598	22 241
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8,26	0	38 026
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	14
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10,26	557	275
Räntekostnader och liknande resultatposter	11,26	-16 260	-16 350
		-15 703	21 965
Resultat efter finansiella poster		-5 105	44 206
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Avsättning/Återföring av periodiseringsfond		6 100	-341
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		207	362
Resultat före skatt		1 202	44 227
Skatt på årets resultat	12	-1 012	-2 042
Årets resultat		189	42 185

L H3 E2
Pak Rm RS
4 (17)
4 9

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 209 325	1 173 034
Maskiner och inventarier	14	5 041	5 183
Pågående nyanläggningar och försäkring			
avsnitt materiella anläggningstillgångar	15	55 130	46 037
		1 269 496	1 224 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16,17	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	585	585
		610	610
Summa anläggningstillgångar		1 270 106	1 224 864
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Varor och förmodenheter		411	392
		411	392
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 264	1 655
Fordringar hos koncernföretag	27	37 122	63 354
Aktuell skattefordran		2 900	2 854
Övriga fordringar		1 769	1 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 227	4 980
		44 372	74 671
Summa omsättningstillgångar		44 783	75 063
SUMMA TILLGÅNGAR		1 314 889	1 299 927

L H3 E2
Pak Rm RS
5 (17)
4 9

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		7 334	7 334
Aktiekapital		8 840	8 840
Reservfond		16 174	16 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	29	211 241	169 056
Årets resultat		189	42 185
		211 430	211 241
Summa eget kapital		227 604	227 415
<i>Obeskattade reserver</i>			
	20	10 482	16 788
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	43 870	42 857
		43 870	42 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	21	979 904	0
		979 904	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 501	10 731
Skulder till koncernföretag	23	13 076	983 792
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		2 434	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 017	17 349
		53 028	1 012 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 314 869	1 299 927

6 (17)

Rapport över förändringar i eget kapital	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	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		42 185	42 185
Utgående balans 2021-12-31	7 334	8 840	169 056	42 185	227 415
Omföring resultat föregående år	0	0	42 185	-42 185	0
Årets resultat	0	0	0	189	189
Utgående balans 2022-12-31	7 334	8 840	211 241	189	227 604

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

7 (17)

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	26,27		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 105	44 206
Justeringer för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		31 772	30 894
Vinst vid försäljning av inventarier		1 392	-53
		28 059	75 047
Betald inkomstskatt		-135	-2 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 924	72 457
före förändringar av rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-19	-2
Förändring av rörelsefordringar		4 159	-1 610
Förändring av rörelseskulder		10 205	719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 269	71 558
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80 719	-40 829
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 313	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 406	-40 776
Finansieringsverksamheten			
Upplagna lån		26 400	0
Amortering av lån		-16 539	-6 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 861	-6 800
Årets kassaflöde		-26 276	23 982
Likvida medel vid årets början		63 329	39 347
Likvida medel vid årets slut		37 053	63 329

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

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

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

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

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

Hyresintäkter för fastigheterna redovisas linjärt och i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskotshyror 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 inlämnandet. 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.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "H3", "RS", and "al".

Handwritten signature and initials in blue ink, including "H3", "RS", and "al".

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 belälas 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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Stomme inkl. tegelfasad	100 år
Fasad/Fönster	50 år
El, VA, Vent, Kulvert & Dränoring	40 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	20 år
Ytskikt och maskinell utrustning/snickarier	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		
	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	169 738	165 162
Hyresintäkter lokaler	16 645	17 598
Hyresintäkter garage och p-platser	4 465	4 436
Summa	190 848	187 196

Avgår: Övriga inläktsreduktioner	-347	-248
Summa hyresintäkter	190 501	186 948

Hyresbortfall bostäder	-518	-350
Hyresbortfall lokaler	-991	-789
Hyresbortfall garage och p-platser	-504	-515
Summa hyresbortfall	-2 013	-1 654

Summa hyresintäkter netto	188 488	185 294
---------------------------	---------	---------

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
	2022	2021
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	175	53
Övriga intäkter	5 446	6 448
	5 621	6 501

Not 3 Central administration och marknadsföring		
	2022	2021
Reklam och PR	1 848	1 545
Övriga driftskostnader	1 098	330
Övriga administrativa kostnader	10 333	7 852
	13 279	9 727

Not 4 Arvode till revisorer		
	2022	2021
Ernst & Young AB	240	294
Revisionsuppdraget	30	100
Skatterådgivning	270	394

Not 5 Operationella leasingavtal		
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	727	239
Ska betalas inom 1-5 år	1999	850
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	569	258
---	-----	-----

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Kopiatorer, skrivare, telefonväxel samt kaffemaskiner.

Leasingavtal där företaget är leasegivare		
	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	14 651	14 608
Ska betalas inom 1-5 år	34 561	39 148
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	1 979	167 262
Garage och p-platser	1 219	3 818

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tills vidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

2 HB B
10 (17)
Q ay

2 HB B
11 (17)
Q ay

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022	2021
Män	27	27
Kvinnor	22	22
	49	49
	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 630	1 523
Övriga anställda	22 131	20 804
	23 761	22 327

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	562	553
Pensionskostnader för övriga anställda	1 072	1 958
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 945	7 498
	10 379	10 009

2022-12-31 2021-12-31

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%	11%
Andel män i styrelsen	100%	89%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	83%	83%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	17%	17%

Avgångsvederlag

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	36%	32%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	13%	13%

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Erhållna utdelningar	2022	2021
	0	38 026
	0	38 026

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Ränteintäkter	2022	2021
Utdelning	0	0
	0	14
	0	14

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Utdelningar	2022	2021
Övriga ränteintäkter	2	0
	555	275
	557	275

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till koncernföretag	2022	2021
Övriga räntekostnader	16 260	16 345
	0	5
	16 260	16 350

Not 12 Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	2022	2021
Justering avseende tidigare år	0	211
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 012	1 831
	0	0
Summa redovisad skatt	1 012	2 042

Redovisat resultat före skatt	1 202	44 227
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	248	9 111
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 070	449
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-7 837
Övrigt	-305	319
Redovisad skatt	1 012	2 042

Effektiv skattesats	84,2%	4,6%
---------------------	-------	------

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-43 870	-42 857
Summa uppskjutna skatteskulder	-43 870	-42 857

12 (17)

13 (17)

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 590 698	1 569 789
Årets anskaffningar	117	23
Försäljningar/utrangeringar	-7 801	0
Omklassificeringar	70 021	20 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 653 035	1 590 698
Ingående avskrivningar	-401 899	-372 632
Försäljningar/utrangeringar	4 108	0
Årets avskrivningar	-30 154	-29 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 945	-401 899
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	1 209 325	1 173 034
Uppgifter om förvällningsfastigheter		
Redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde	1 209 325	1 173 034
	2 400 800	2 353 400

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 kassalödesmetod där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod. Kassalödesmetod 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 2,70%-7,15%. Kalkylräntan har satts till 2,0 % över direktavkastning.

Not 14 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 933	21 109
Årets anskaffningar	1 524	2 146
Försäljningar/utrangeringar	-829	-1 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 628	21 933
Ingår erhållen investeringsstöd 246 tkr.		
Ingående avskrivningar	-16 750	-16 433
Försäljningar/utrangeringar	582	1 309
Årets avskrivningar	-1 619	-1 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 787	-16 750
Utgående redovisat värde	5 041	5 183

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 037	28 250
Investeringar	77 501	38 673
Omklassificeringar	1 613	0
Överfört till byggnader	-70 021	-20 886
Utgående redovisat värde	55 130	46 037

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25

Utgående redovisat värde	25	25
--------------------------	----	----

Not 17 Specifikation av andelar i koncernföretag

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

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

Not 18 Andra långfristiga värdepappersInnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i ek. förening	157	157
Andelar i bostadsrättsföreningar	428	428
Utgående redovisat värde	585	585

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	470	522
Övriga förutbetalda kostnader	757	4 458
	1 227	4 980

Not 20 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2017	0	5 134
Periodiseringsfond avsatt 2018	1 580	2 546
Periodiseringsfond avsatt 2019	2 498	2 498
Periodiseringsfond avsatt 2020	3 989	3 989
Periodiseringsfond avsatt 2021	341	341
Akkumulerade överavskrivningar	2 074	2 281
	10 482	16 788

14 (17)

15 (17)

Not 21 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Tillitsvidarelån, uppsägningstid 395 dagar		
Skulder till koncernföretag	979 904	0
	979 904	0

Långfristiga skulder avser lån till Norrtälje kommun. Lånen, och den därpå avtalade räntan, från Norrtälje kommun är givna på affärs-
mässiga 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. Dock har lånen ett långsiktigt syfte.

Not 22 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit	19 000	19 000
Utnyttjad kredit	0	0

Not 23 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsfakturskulder	22	1 238
Övriga kortfristiga skulder	13 054	12 510
Koncerninternt lån, kortfristig men med ett långsiktigt syfte	0	970 044
	13 076	983 792

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

År 2021 är koncerninterna lånen klassade som kortfristiga. Dock har lånen ett långsiktigt syfte.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	144	148
Upplupna semesterlöner	2 069	2 143
Upplupna sociala avgifter	693	673
Övriga upplupna kostnader	4 182	4 640
Förutbetalda hyresintäkter	11 929	9 745
	19 017	17 349

Not 25 Eventuallförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensförbindelser		
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	432	432
	432	432

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

	2022	2021
Erhållen utdelning	0	38 042
Erhållen ränta	557	275
Erlagd ränta	-16 260	-16 350

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	2022	2021
Tillgodohavande på koncernkonto	37 053	63 329
Övriga fordringar	69	25
	37 122	63 354

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

Not 29 Förslag till resultatdisposition, anges i kronor (SEK)

	2022-12-31	2021-12-31
Till Årsslämmans förfogande står följande vinstmodell:		
Balanserat resultat	211 240 477	169 055 706
Årets resultat	189 369	42 184 771
	211 429 846	211 240 477

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	0	0
Överföres i ny räkning	211 429 846	211 240 477
	211 429 846	211 240 477

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

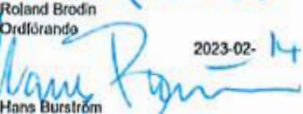
Riskbärande eget kapital
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av riskbärande eget kapital

Soliditet
Riskbärande eget kapital i procent av balansomsättning

Norrtälje 1 februari 2023

2023-02-14


2023-02-14
Roland Brodin
Ordförande


2023-02-14
Hans Burström


2023-02-13
Anders Lehult


2023-02-13
Anders Jonsson


2023-02-13
Eva Lönngren
Verkställande direktör


2023-02-13



Claes Holmström

2023-02-13



Rolf Nielsen

2023-02-13



Rolf Ström

2023-02-13



Sören Karlsson

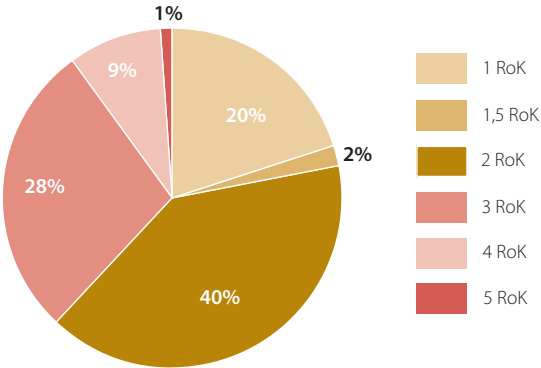
Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/2-2023
Ernst & Young AB


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

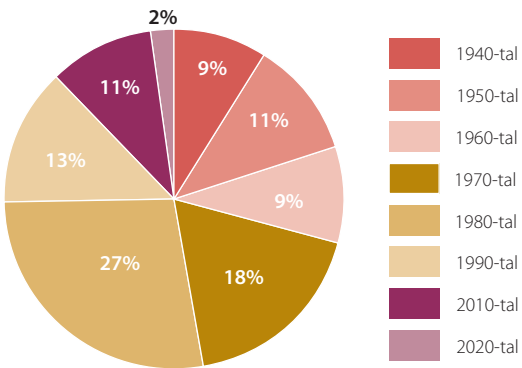
ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

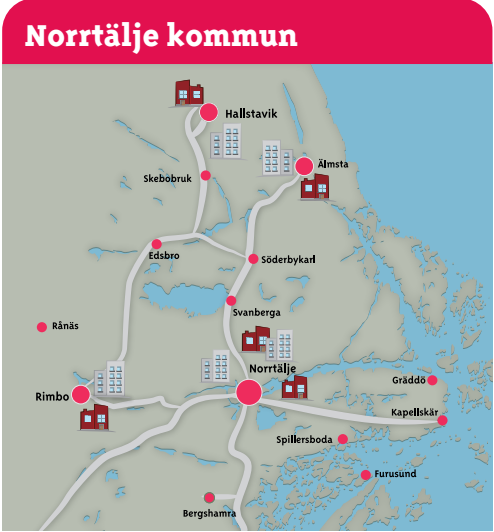
Roslagsbostäder har totalt 2 060 lägenheter fördelat på fyra orter runt om i kommunen. Majoriteten av lägenheterna är byggda under 1980-talet och den vanligaste lägenhetsformen är två rum och kök. På detta uppslag redovisas den geografiska fördelningen samt information om beståndet.



Storleksfördelning i Roslagsbostäders fastigheter



Åldersfördelning på Roslagsbostäders fastigheter



Rimbo

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

Norrtälje

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

Hallstavik

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

Roslagsskutan, Almsta

Våra fastigheter 2022

BOSTÄDER										LOKALER			
Distrikt	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m²	Antal	Yta	
Rimbo	111		187	103	14	4	419	25 054	59,8	1 248	34	2 467	
Norrtälje	119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	67,9	1 340	60	6 429	
Hallstavik	108		185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 198	60	3 585	
Summa	338	46	810	579	175	28	1 976	127 970	64,8	1 279	154	12 480	
Andel	17%	2%	42%	29%	9%	1%	100%						
Specialbostäder													
Rimbo	53				6		59	4 508					
Norrtälje	12	1	5	1			19	1 367					
Hallstavik	6		0	0	0		6	401					
Summa	71	1	5	7	0		84	6 276					
TOTALT	409	47	815	586	175	28	2 060	134 246					
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/m²	Antal	Yta
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	1 122		
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 129	16	582
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 165	10	945
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 139	7	2 539
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 137	3	485
Duvan 13	1978	1978	4		14	6	2		26	1 609	61,9	1 311	6	117
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 132	3	784
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 130		
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 309		
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 287	2	48
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 233	1	61
Duvan 3	1987	1987	2		7	3	1		13	775	59,6	1 477	5	107
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 290	2	405
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 297	2	205
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 281		
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 368	1	103
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 304		
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 494	1	39
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 506	1	10
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 569		
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 507		
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 571		
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 571		
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 821		
Summa			119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	67,9	1 340	60	6 429
Andel			10%	4%	39%	34%	11%	2%	100%					
Specialbostäder														
Blåklinten 1	1975	1976	1	1	4	1			7	516				
Rinken 1	1990	1990	11		1				12	851				
Summa			12	1	5	1			19	1 367				
TOTALT			131	47	443	380	122	24	1 147	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/m²	Antal	Yta	
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 197	3	60	
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	1 028			
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 195	2	30	
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	50,5	1 315			
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 191	1	37	
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 305			
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	1 070	1	34	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	1 064	4	313	
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 125	9	224	
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 121	4	155	
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 209			
Släggan 11	1979	1979										1	434	
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 307	1	28	
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 275	1	11	
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 269	1	45	
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 273			
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 295	2	42	
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 369			
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 277	4	1 054	
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40,0	1 830			
Summa			111	187	103	14	4	419	25 054	59,8	1 248	34	2 467	
Andel			26%	45%	25%	3%	1%	100%						
Specialbostäder														
Släggan 11	1979	1979	38					38	3 183					
Stenbrottet 12	1969	1969			6			6	474					
Kajen 3	1991	1991	15					15	851					
Summa			53		6			59	4 508					
TOTALT			164	187	109	14	4	478	29 562					
Andel			34%	39%	23%	3%	1%	100%						

BOSTÄDER HALLSTAVIK										LOKALER				
Fastighet	Värdeår	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Medelyta	Hyra/m²	Antal	Yta	
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	1 043			
Hallsta 32:2	1966	1966	8		12	3		23	1 717	74,7	1 027	4	265	
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	1 041	26	574	
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 100	1	11	
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 077	1	65	
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 245	11	1 421	
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 264	2	91	
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 261	3	92	
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 113	7	520	
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 289	5	546	
Ålmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12		64	3 528	55,1	1 714			
Summa			108	185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 198	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