



Året som gått & Årsredovisning
2023

Vår vision – ett hem att längta till

Året som gått

VD har ordet	3
Året som gått	4-11
Redaktionell artikel från Bonytt	12-13

Årsredovisning

14-35

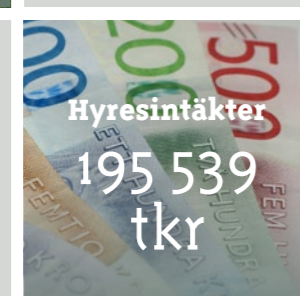
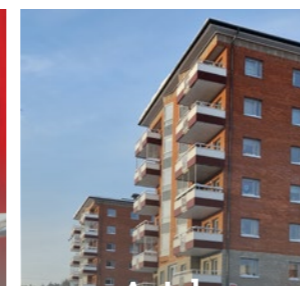
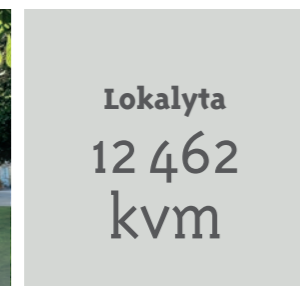
Roslagsbostäders bestånd

36-37

Våra fastigheter

38-39

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

Ett år med fokus på stabilitet och framtidstro

■ Ett händelserikt år har passerat och jag kan se tillbaka på 2023 med stolthet och tillförsikt. Under min första tid som VD för Roslagsbostäder har jag haft förmånen att lära känna ett engagerat och kompetent team. Jag är imponerad av den starka gemenskap och vilja att skapa trivsamma boendemiljöer som genomsyrar hela organisationen.

2023 präglades av både framgångar och utmaningar.

Vi har arbetat mot våra mål, men den ekonomiska situationen har varit utmanande. Hög inflation, stigande räntor och ökade kostnader för taxebundna resurser och underhåll har påverkat vår verksamhet negativt. Hyresintäkterna har inte motsvarat kostnadsökningarna, vilket har krävt åtgärder för att minska våra kostnader.

Vi styr mot en ekonomi i balans och kommer fortsatt att hålla ett tydligt fokus på resurseffektivitet och minskade kostnader. Långsiktighet och stabilitet är nyckelord för Roslagsbostäder. I en tid av global oro och osäkerhet är det viktigare än någonsin att ha en tydlig strategi och en stabil ekonomisk grund.

Trygghet och säkerhet är prioriterade frågor för oss.

Vi har ökat vårt fokus på säkerhets- och trygghetsarbetet, både utifrån den globala oron och den inhemska situationen med det ökade våldet i bostadsområden runt om i Sverige. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster.

Trots ett utmanande år med indraget underhåll, där förvaltningen till stor del handlat om att genomföra yttre och inre underhåll med en stram budget är jag stolt över det engagemang och ansvarstagande jag ser för att behålla den höga kundnöjdhet vi har.

Under 2023 har vi genomfört en rad projekt som har förbättrat våra fastigheter och boendemiljöer. Renoveringen av Växtriket, ombyggnationen av undercentraler och nyproduktionen i Bålbro, Rimbo är några exempel som vi beskriver i kommande sidor.

Jag vill tacka alla medarbetare för deras hårda arbete och engagemang under ett utmanande år. Tack vare er har vi kunnat behålla en hög kundnöjdhet och göra framsteg på många områden.

Vi ser fram emot ett 2024 med fokus på stabilitet, framtidstro och fortsatt utveckling av Roslagsbostäder. Tillsammans skapar vi en trivsam och trygg framtid för våra hyresgäster!



Zara Lahouar
VD Roslagsbostäder

I ÅRET SOM GÅTT KAN DU LÄSA MER OM:

- Vår förvaltning och vår ekonomiska situation
- Vårt arbete med trygghet och social hållbarhet
- Våra genomförda projekt • Våra framtidsplaner

Vi hoppas att du tar del av Årsredovisning 2023 och får en inblick i Roslagsbostäders verksamhet.

Digitala processer skapar effektivt arbete

Hyresgästerna fick under 2022 en ny och modern plattform för all sin interaktion med oss och under 2023 var det dags att välkomna bostadssökande in i gemenskapen.

– Nu kan alla som vill se lediga lägenheter eller p-platser se dem direkt på Mina sidor under ”sök ledigt” istället för att behöva logga in en separat miljö, berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

– Vi har gjort den största systemuppdateringen i uthyrningsarbetet på över 20 år vilket har resulterat i en helt digitaliserad uthyrningsprocessen från början till slut. Nu kan

både hyresgäster och bostadssökande ha en digital tvåvägskommunikation med oss på Mina sidor, en mycket uppskattad och använd funktion, fortsätter Helen.

Jobbet med att uppgradera uthyrningssystemet och anpassa arbetsprocessen har varit både givande och tidskrävande. Trots detta stora arbete och att medarbetarna lyckats sköta det dagliga arbetet utan någon påverkan för bolaget.



» Över 97 % är nöjda med den kontakt och service vi gav i förmedlingen av bostaden.«

Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef

Nu ser vi resultat av satsningen 2022

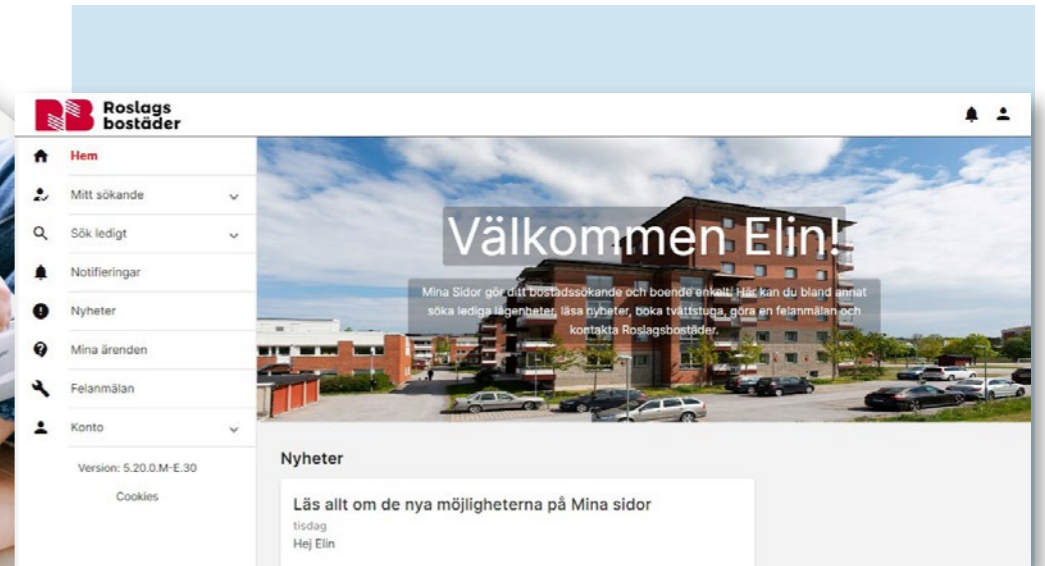
– Under 2022 ändrade vi i riktlinjerna för uthyrning och möjliggjorde för avflyttande att ta med kö-poängen. Vi ville att fler skulle våga släppa taget om sina lägenheter vilket kan stävja olovlig andrahandsuthyrning och samtidigt möjliggöra för tidigare hyresgäster att enklare återvända till oss längre fram i livet. Nu under 2023 kunde vi se att vi fått in något fler uppsägningar till följd av satsningen vilket gett fler lägenheter i omlopp, säger Helen.

Den största nyproduktionen i modern tid

Uthyrningen av 82 lägenheter i Bållbro påbörjades under hösten och har rullat på bra, även om det finns en utmaning att hyra ut så många lägenheter på en begränsad tid.

– Vi har goda förhoppningar att hela beståndet är uthyrt innan årets slut säger Helen.

Inflyttning kommer ske i två etapper, 1 mars och 1 juni 2024.



Nu har både hyresgäster och bostadssökande tillgång till en modern plattform för sitt boende och bostadssökande. Här kan de se lediga lägenheter, göra felanmälan och hålla kontakten med oss.

Uthyrningen 2023 i siffror:

226 Antal uthyrningar: 226 lägenheter*

En stor ökning mot 2022, då 186 lägenheter hyrdes ut.

*Avser förmedlade lägenheter via kösystemet exklusive nyproduktion.

Snitt antal sökande per lägenhet: **104** 104 personer.

26 610

Antal personer i kön: 26 610 st, ökning med ca 7 % jämfört med föregående år.

Ca 17 % gjorde en intresseanmälan. Genomsnittliga antalet sökande per lägenhet var 19 personer färre 2023 jämfört med 2022 (123).

3250 p

Snittköpoängen:

Kötiden i snitt som de inflyttade haft under 2023 var 3250 poäng, ca 8,9 år. En sänkning med 0,5 år. 2022 var kötiden 9,5 år (3 478 poäng)

Högst poäng: 8017

Lägst poäng: 57

Snittpoäng Norrtälje: ca 12 år (4 470 p)

Snittpoäng Rimbo: ca 9 år (3 176 p)

Snittpoäng Hallstavik: ca 5 år (1 770 p)

Snittpoäng Ålmsta: ca 4 år (1 419 p)

Den person som hade lägst köpoäng som tecknade avtal under 2023 hade en kötid på ca 2 månader (57 poäng) och den med högst hade cirka 22 år (8017 poäng).

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).





RimBoule



Hallsta IK



Häverödals SK



Ridklubben
Norrtälje Ryttare



Rånäs 4H



Trivseldag i Kv Höggen/Ängen i Hallstavik, ett välbesökt evenemang där hyresgäster fick möjlighet att träffa Roslagsbostäders personal, mingla med grannar och testa både boule och lekar.

Exempel på områdesutveckling med fokus på trygghet:



Samarbete med polisen:

Trygga trappan: Ett initiativ i Hallstavik och Rimbo i samarbete med polisen, där vi tillsammans patrullerar trapphus och gårdar för att öka den synliga polisen och skapa en tryggare atmosfär.



Samverkan med kommunen:

Fotbollsplan i Hallstavik: I samarbete med kommunen har vi anlagt en ny fotbollsplan som ger barn och ungdomar en positiv mötesplats och möjlighet till aktiv fritid. I Norrtälje deltar vi i ett **samverkansprojekt med kommunen** och andra aktörer för att skapa en mer positiv och trygg miljö för barn och unga i ett utvalt bostadsområde.

Ett år av gemenskap, trygghet och nya framgångar

– Precis som Kronofogden nationellt uppmärksammarde även vi under 2023 en oroande ökning av barnfamiljer som hamnade hos Inkasso på grund av obetalda hyror, berättar Christina Malmsten, samordnare kundärenden.

– Vi satte in en rad nya åtgärder för att förebygga vräkningar. Automatiska sms-påminnelser, brevutskick och regelbundna telefonsamtal etablerades som rutin. Vi intensifierade även vår uppföljning av barnfamiljer med skulder och inledde ett närmare samarbete med kommunens socialtjänst.

– Att sätta in aktiva åtgärder för att förhindra vräkningar var en självklarhet, säger Christina och fortsätter:
– Våra nya verktyg har visat sig vara effektiva. Antalet hyresgäster vars obetalda hyror gått till inkasso har minskat med 30% under de senaste månaderna. Det visar att vi gör verklig skillnad och kan göra nytta vid en oroande trend. Det här arbetet kommer utvecklas vidare även nästa år då samhällets ekonomiskt ansträngda situation ser ut att hålla i sig.



» Att sätta in aktiva åtgärder för att förhindra vräkningar var en självklarhet.«

Christina Malmsten,
samordnare kundärenden

Trivsel och gemenskap i fokus

Under året har Roslagsbostäder satsat på flera bosociala aktiviteter för att stärka trygghet och gemenskap. Personalen har anordnat trivseldagar i varje ort, erbjudit gratis prova-på-aktiviteter i samarbete med lokala sportklubbar, och arrangerat sommarlovsdagar för alla hyresgästers barn ihop med Norrtälje Naturcentrum.

Tack vare samverkan med lokala idrottsföreningar har Roslagsbostäder kunnat erbjuda hyresgäster att till exempel prova på ishockey, boule och discgolf samt bjuda in till Barnens Vasalopp. Allt kostnadsfritt för hyresgäster.

– Att skapa trivsel och gemenskap är en viktig del av vårt arbete, berättar Tove Videfors, bosocial samordnare.

– Genom att erbjuda aktiviteter och mötesplatser vill vi stärka grannsamjan,

trygghet och trivsel. Att se hur grannar lär känna varandra och hur våra bostadsområden blir mer levande genom dessa aktiviteter är fantastiskt. Vi vill skapa en gemenskap där alla känner sig välkomna och trygga.



» Att skapa trivsel och gemenskap är en viktig del av vårt arbete. Genom att erbjuda aktiviteter och mötesplatser vill vi stärka grannsamjan, trygghet och trivsel.«

Tove Videfors, bosocial samordnare

Aktiv samverkan med Socialtjänsten och lokalsamhället

– Vi har ökat vårt fokus på samverkan med relevanta aktörer för att skapa en ännu starkare social hållbarhet. Vi har effektiviserat hanteringen av störningar och påbörjat arbetet med att implementera Bostad först-metoden i kommunen, i samverkan med Socialtjänsten.

Trygghetsskapande områdesutveckling

– Roslagsbostäder strävar ständigt efter att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster. Under 2023 har vi genomfört en rad initiativ i samarbete med olika aktörer för att öka tryggheten i våra områden, fortsätter hon.

Sammanfattning

– Vi har gjort stora framsteg inom social hållbarhet under 2023. Vi har sett en tydlig minskning av vräkningar, ökat trivsel och gemenskap i våra bostadsområden och etablerat nya framgångsrika samarbeten. Nu ser vi fram emot att fortsätta detta arbete och skapa en ännu bättre boendemiljö för våra hyresgäster.



Samarbete för trivsel och trygghet

Förvaltningsavdelningen på Roslagsbostäder har under 2023 haft ett starkt fokus på att förbättra boendemiljön för våra hyresgäster.

Exempel på genomförda renoveringar under 2023:

- Flytt av källsorteringskärl i Kv Roslags-skutan för en mer effektiv och organiserad avfallshantering.
- Borttagning av buskar vid parkering i Kv Tågmästaren för att förbättra sikt och trafiksäkerhet.
- Trygghetsåtgärder i Rimbo. Installation av Illoq lås på Idrottsvägen, Villavägen samt portkod på Köpmannagatan.
- Placering av områdesskyltar Kv Bryggården.



– Vi har arbetat effektivt och löpande med serviceanmälningar, renoveringar och underhåll för att skapa en trivsam och trygg boendemiljö, berättar förvaltningschefen Sandra Eriksson.

– I år är jag riktigt stolt över personalen som trots en riktigt tight budget har lyckats att genomföra så mycket.

Samarbete för ökad trivsel

Bovärddar, förvaltare, lokalvård och mark- och servicegruppen har samarbetat för att hantera ca 8 000 serviceanmälningar. Med en genomsnittlig genomförandetid på fyra arbetsdagar har vi visat vår effektivitet och vårt engagemang för att lösa problem och förbättra boendemiljön.

Ett tydligt exempel på detta samarbete sågs i ett område som påverkades av ett närliggande bygge. Vi tog hyresgästernas oro på allvar och genomförde en gemensam inventering av bland annat belysningen i området. Baserat på resultatet installerade vi bättre belysning på strategiska platser.

För att stärka gemenskapen och tryggheten i området satte vi även upp områdesskyltar.



» Vi tog hyresgästernas oro på allvar och genomförde en gemensam inventering av belysningen i området. Baserat på resultatet installerade vi bättre belysning på strategiska platser. «

Sandra Eriksson, förvaltningschef

Snabb hantering ger nöjda hyresgäster

Under året har det uppstått situationer där hyresgäster kommit till oss för att be oss hjälpa till att öka tryggheten i området. Vi har agerat snabbt i nära dialog med de boende. I några områden har vi installerat Illoq lås och portkoder vilket har gett fina resultat, men främst så har den personliga kontakten med förvaltningen och vårt engagemang uppskattats av hyresgästerna.

Sommarjobb och fler tvättmöjligheter

Under sommaren 2023 anställde vi 15 sommarjobbare och flera säsongsarbetare som bidrog till att hålla våra områden fina och välstädda. Deras insatser gav tydliga resultat inne på gårdarna och uppskattades av både hyresgäster och personal.

I förra årets hyresgästundersökning kunde vi utläsa att flera områden önskade fler och bättre tvätttider. Vi gjorde en total inventering och såg att det fanns

utrymme för förbättringar. I våra digitala tvättstugor har vi nu infört samma regler på samtliga områden och skapat fler bokningsbara tvätttider. Detta har lett till ökad tillgänglighet och flexibilitet för våra hyresgäster.

Handbroms på underhåll

I enlighet med Roslagsbostäders underhållsplan har vi under året genomfört en del renoveringsarbeten. Dessa åtgärder syftar till att modernisera våra fastigheter, höja standarden och skapa en attraktiv boendemiljö.

– 2023 var dock ett år när vi tidigt fick dra i handbromsen gällande underhåll, berättar Sandra.

– Det ansträngda ekonomiska läget har tvingat oss att även bli extremt kostnadsmedvetna och försöka i så stor mån som möjligt genomföra arbeten med egen personal.

Framåtblick

Vi ser fram emot ett 2024 med fortsatt fokus på att hålla budgeten under kontroll, fortsätta ge god service och skapa en ännu bättre boendemiljö för våra hyresgäster.

– Vi är övertygade om att genom samverkan, engagemang och kontinuerlig förbättring kan vi skapa en boendemiljö som våra hyresgäster trivs i och är stolta över”, avslutar Sandra Eriksson.

Vi investerar för framtiden

Under 2023 slutfördes renoveringen av Kvarteret Växtriket i Norrtälje med nytt yttertak och energieffektivt ventilations-system.

– Vi konverterar från självdragsventilation till ett mycket mer effektivt system med värmeåtervinning som samtidigt ökar bostädernas luftomsättning, säger Gunnar Ekman, fastighetsutvecklingschef. Renoveringen är ett konkret exempel på hur Roslagsbostäder arbetar med

Agenda 2030 och genomför långsiktigt hållbara åtgärder för att modernisera och effektivisera fastigheter.

– I fastigheten Maskrosen i Norrtälje förbereder vi nu för att möjliggöra AI styrning av varmvattenproduktion, berättar Gunnar.

Fokus på minskad energiförbrukning

Roslagsbostäder tar sitt ansvar för miljön på allvar och har under 2023 fokuserat på att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi är glada att kunna konsta-

tera att vi har lyckats sänka energiförbrukningen med 1,9% på totalt köpt energi (el och fjärrvärme), vilket är en betydande besparing. Vi har implementerat en rad åtgärder för att effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter, bland annat har vi uppgraderat värmesystem till mer energieffektiva alternativ. Vi har kompletterat med nya frånluftsvärmepumpar, bytt fjärrvärmecentraler och moderniserat fläktaggregat i flera fastigheter.

Utöver detta har vi även installerat temperaturgivare i ett stort antal lägenheter (drygt 400 lägenheter) för att på



Avdelningen för fastighetsutveckling med projektledare, drifttekniker och IT-chef.

ett effektivt sätt kunna övervaka och anpassa värmen i lägenheterna.

– Tack vare sensorerna kan vi säkerställa ett bra inomhusklimat för hyresgästerna. Vi har även informerat våra hyresgäster om hur de kan bidra till en lägre energiförbrukning genom enkla åtgärder i sitt hem.



» Vi har implementerat en rad åtgärder för att effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter.«

Gunnar Ekman,
chef fastighetsutveckling

Nyproduktionen fortsätter

2023 är ett år kantat av ökade räntekostnader och skenande byggpriser. Roslagsbostäder är en av få bostadsbyggare i kommunen som just nu nyproducerar hyresrätter. Trots avslag på statligt investeringsstöd har Roslagsbostäder under 2023 fullföljt sin vision om att tillgodose det stora behovet av moderna och prisvärda hyresrätter. Byggnationen av 82 nya hyresrätter i Bålbroskogen har fortlöpt smidigt i samarbete med entreprenören JSB, utan större utmaningar.

Till våren och sommaren 2024 välkomnar vi 82 nya hyresgäster till deras nya hem i Rimbo. De moderna lägenhe-

terna i Bålbroskogen erbjuder en attraktiv boendemiljö med närhet till natur, service och goda kommunikationer.

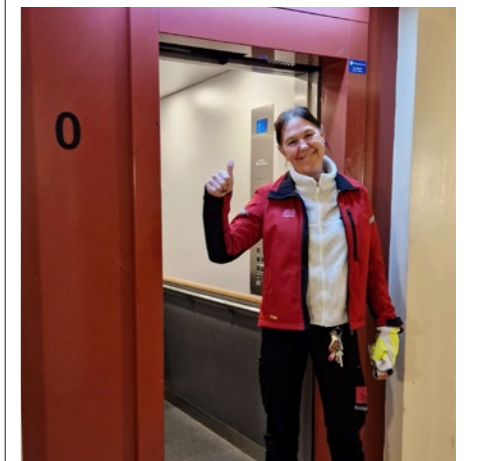
– Vi är stolta över att kunna bidra till en positiv bostadsutveckling i Rimbo och erbjuda fler människor möjligheten att trivas i en modern boendemiljö, säger Gunnar Ekman.

Renoveringar skapar trygga bostäder

Roslagsbostäder strävar ständigt efter att förbättra boendekomforten för våra hyresgäster. Under 2023 har vi genomfört ett omfattande hissprojekt på Floragatan i Norrtälje där vi har installerat tre nya hissar i fastigheten, vilket har förbättrat tillgäng-

ligheten och komforten för våra hyresgäster avsevärt. De nya hissarna är moderna, tysta och energieffektiva, och har tagits emot med stor glädje av hyresgästerna.

Under året har vi även genomfört underhållsåtgärder, badrumsrenoveringar och relinat flera huskroppar på Lommarvägen i Norrtälje.



Tre nya hissar har installerats på Floragatan i Norrtälje.



Bonytt är Roslagsbostäders hyresgästtidning som går ut flera gånger per år till alla hyresgäster. Här är ett reportage från Bonytt nummer 2, 2023.

Stort tack till alla er som svarade! Resultat kundundersökningen 2023

Roslagsbostäder delar årligen ut en enkät till alla hyresgäster för att lyssna in vad som fungerar bra och vad som behöver förbättras. Den 21 september gick hela Roslagsbostäders personal ut och knackade på hos merparten av er hyresgäster för att dela ut enkäten.

– Vi vill gärna dela ut enkäten personligen för att visa hur viktig enkäten och era svar är för oss, säger Elin Ross, marknadsansvarig på Roslagsbostäder. Efter spänd väntan kom så äntligen resultatet som Bonytt-redaktionen nu vill dela med dig som läsare.

– Det var rekordmånga svarande, hela 67,4 %. Det är en stor ökning på 6 % från föregående år, berättar Elin.

– Vi tolkar det som att fler ser värdet i enkäten och att svaren som lämnas faktiskt ger resultat i bostadsområden. Vi har engagerade hyresgäster vilket är jättekul, antalet svarande överstiger rikssnittet med 10 % vilket säger en hel del om engagemanget.

90 % rekommenderar Roslagsbostäder

– Ni som hyresgäster trivs bättre med Roslagsbostäder än genomsnittet för Sverige även i år, det ser vi när vi jämför oss med



Hyresgäster upplever att de får hjälp när det behövs och ett fint bemötande från personalen, speciellt om det gäller en felanmälan.

» Vi har engagerade hyresgäster vilket är jättekul, antalet svarande överstiger rikssnittet med 10 %.«

Elin Ross, marknadsansvarig

de drygt 140 svenska bostadsbolag som deltar i hyresgästundersökningen. Roslagsbostäder ligger över genomsnittet i nästan alla kategorier. Och vi behåller det höga resultatet från 2022 även i år, hela 90 % av

de svarande rekommenderar Roslagsbostäder som hyresvärd. En otroligt fin siffra som vi är riktigt stolta över! Vi vill att även ni hyresgäster ska känna stolthet och trygghet i att bo hos en uppskattad hyresvärd, säger Elin.

Hög trivsel men minskad trygghet

– Trivseln är fortsatt hög med Roslagsbostäder som hyresvärd vilket är glädjande. De som svarat på enkäten upplever sig få hjälp när det behövs, information i tid och ett bra bemötande. Vi ser dock ett negativt trendbrott: Efter fyra års uppåtgående kurva gällande trygghet, så viker kurvan nedåt i år. Det här kommer vi nu göra en djupdykning i, fortsätter Elin.

– Vi behöver nog analysera vilka fastigheter det gäller och vad som orsakar att vissa känner en otrygghet. Trygghet är ett brett område där allt från belysning, källargångar och kontakt med grannar innefattas. Nationellt sätt är det fortfarande ett bra resultat för Roslagsbostäder. Det är tryggt att bo i Norrtälje kommun. Men vi måste se närmare på vad som orsakat det något lägre resultatet i vissa områden, säger Elin.

Utemiljön allt bättre

Andra resultat som sticker ut i årets undersökning är den ökade nöjdheten med utemiljön i val av blommor, utformning av gård och



Hyresgäster upplever att de får hjälp när det behövs och ett fint bemötande från personalen, speciellt om det gäller en felanmälan.

tillgång till bänkar och bord. Områden där nöjdheten minskat jämfört med föregående år är till exempel besökstiderna och städning av tvättstuga samt på vissa håll städning av miljöstuga.

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

Full integritet

En sak behöver lyftas fram extra för att minska missförstånd: Enkätsvaren är anonyma! Därför ger det inte ge önskad effekt om en hyresgäst skriver i fritexten att man vill ha

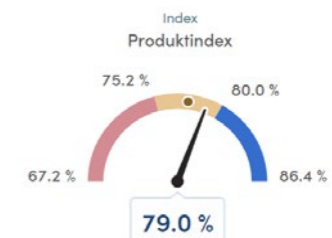
vissa saker utförda, exempelvis byte av kyl/frys. Sådant måste man lämna in en felanmälan för att få åtgärdat.

Enkätsvaren ger aktuella beslutsunderlag

Analysen av enkätresultaten är nu i full gång. Roslagsbostäder har inlett arbetet inför de beslut som baserat på enkätsvaren ska tas både på en strategisk övergripande nivå och på distriktsnivå. Baserat på resultatet kommer bovärdar och förvaltare att ta fram handlingsplaner över vad som ska prioriteras inom varje bostadsområde.

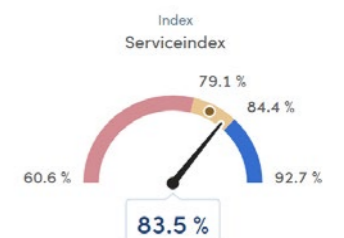
– Återigen: Ett stort tack till alla ni som svarade på årets kundundersökning, avslutar Elin Ross.

Roslagsbostäder jämför sig mot branschen för att utvecklas!



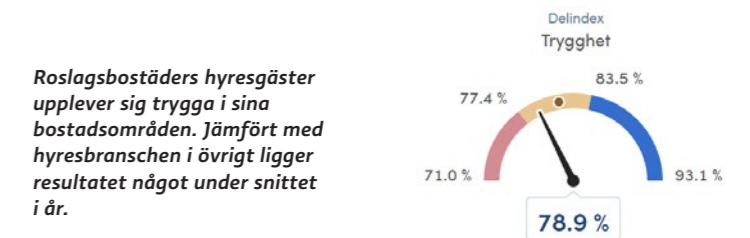
vilket är 1.4% högre än branschmedelvärdet (77.6)

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



vilket är 2.1% högre än branschmedelvärdet (81.4)

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



vilket är -1.9% lägre än branschmedelvärdet (80.8)

Roslagsbostäders hyresgäster upplever sig trygg i sina bostadsområden. Jämfört med hyresbranschen i övrigt ligger resultatet något under snittet i år.

Fråga
Kan rek. Roslagsbostäder som hyresvärd



vilket är 2.8% högre än branschmedelvärdet (87.3)

Över 90 % av hyresgästerna rekommenderar Roslagsbostäder som hyresvärd, vilket är över snittet och en siffra vi är riktigt stolta över.

De här mätarna visar hur Roslagsbostäders hyresgäster upplever sin lägenhet och område (produktindex), 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 medelvärdet i branschen och visaren pekar ut Roslagsbostäders resultat i varje index.

*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.

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Roslagsbostäder AB
556045-3291

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Underskrifter	34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Roslagsbostäder AB, 556045-3291, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2060 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 är Zara Lahouar.

Ändamålet för bolaget är att förvärva, försälja, äga och förvalta fastigheter samt bygga hyresrätter inom Norrtälje kommun.

Arbeta för en hållbar samhällsutveckling, se till att ha en trygg, säker och störningsfri verksamhet som har en ekonomi i balans genom att bedriva verksamheten affärsmässigt.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under året har byggnationen av vår nyproduktion pågått, som kommer att generera 82 nya lägenhet som har inflytt under 2024 genom två etapper i mars 2024 och juni 2024.

Under året har bolaget bytt VD då tidigare VD gick i pension maj och den nya tillträdde i augusti.

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.

Bolagets fastigheter har värderats externt av en auktoriserad fastighetsvärderare och vid årets slut beräknades värdet till drygt 2,3 miljarder kronor. Marknadsvärdet på bestånd överstiger det bokförda värdet med drygt 1,2 miljarder kronor. Värdet på våra fastigheter har sjunkit med 2,2 % från föregående år, detta är ett resultat på sjunkande marknadspriser på fastigheter i landet.

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

Bolaget har under föregående räkenskapsår sålt fastigheter via s.k. fastighetspaketering, vilket resulterar en utdelning från Roslagsbo Holding AB för försäljningen av aktierna under detta år på 39 Mkr.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I enlighet med ägardirektivet kommer Roslagsbostäder att fortsätta sitt arbete med att skapa förutsättningar för 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. Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit hög. Bolaget gör bedömningen att behovet kommer att kvarstå även om efterfrågan minskat marginellt. Bolaget har ett växande underhållsbehov som finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter.

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

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	195 539	188 488	185 294	189 472
Resultat efter finansiella poster	41 640	-5 105	44 206	23 328
Rörelsemarginal %	13,3	5,5	12	22,3
Avkastning på eget kapital %	15,2	-2,1	18,1	16
Balansomslutning	1 410 583	1 314 887	1 299 927	1 262 013
Soliditet %	19,5	18,1	18,8	14,5
Medelantalet anställda	50	49	49	47

Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Bolaget har under föregående räkenskapsår sålt fastigheter via s.k. fastighetspaketering, vilket resulterar en utdelning från Roslagsbo Holding AB för försäljningen av aktierna under detta år på 39 Mkr.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	7 334	8 840	211 240	189
Balanseras i ny räkning			190	-189
Årets resultat				39 500
Utgående balans	7 334	8 840	211 430	39 500

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	211 429 845
Årets resultat	39 499 554
Medel att disponera	250 929 399
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	250 929 399
Summa	250 929 399

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	195 539	188 488
Övriga förvaltningsintäkter	4	7 224	5 621
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		202 763	194 109
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-40 881	-46 637
Taxebundna kostnader		-41 325	-39 500
Övriga externa kostnader	6,7,8	-24 534	-28 874
Personalkostnader	9	-36 599	-35 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-33 409	-31 772
Övriga rörelsekostnader	11	0	-1 567
Summa rörelsens kostnader		-176 748	-183 512
Rörelseresultat		26 015	10 597
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	39 209	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	996	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-24 580	-16 260
Summa resultat från finansiella poster		15 625	-15 703
Resultat efter finansiella poster		41 640	-5 106
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	6 100
Förändring av överavskrivningar		721	207
Summa bokslutsdispositioner	15	721	6 307
Resultat före skatt		42 361	1 201
Skatter			
Skatt på årets resultat	16	-2 861	-1 012
Summa skatter		-2 861	-1 012
Årets resultat		39 500	189

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17,18	1 225 645	1 209 325
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 430	5 041
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	155 240	55 130
Summa materiella anläggningstillgångar		1 384 315	1 269 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	585	585
Summa finansiella anläggningstillgångar		610	610
Summa anläggningstillgångar		1 384 925	1 270 106
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	24		
Råvaror och förnödenheter		362	411
Summa varulager m.m.		362	411
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 599	1 264
Fordringar hos koncernföretag	22,34	17 471	37 121
Aktuell skattefordran		2 004	2 990
Övriga fordringar		2 634	1 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 588	1 227
Summa kortfristiga fordringar		25 296	44 370
Summa omsättningstillgångar		25 658	44 781
SUMMA TILLGÅNGAR		1 410 583	1 314 887

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
Summa bundet eget kapital		16 174	16 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		211 430	211 240
Årets resultat		39 500	189
Summa fritt eget kapital		250 930	211 429
Summa eget kapital		267 104	227 603
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	27	8 408	8 408
Akkumulerade överavskrivningar		1 353	2 074
Summa obeskattade reserver		9 761	10 482
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	45 648	43 870
Summa avsättningar		45 648	43 870
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 043 105	979 905
Summa långfristiga skulder		1 043 105	979 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 046	18 501
Skulder till koncernföretag		12 797	13 076
Övriga skulder		3 413	2 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	14 709	19 017
Summa kortfristiga skulder		44 965	53 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 410 583	1 314 887

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		41 640	-5 105
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	33 409	33 164
Betald inkomstskatt		97	-135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		75 146	27 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		49	-19
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-335	391
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 455	3 768
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-1 741	4 140
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-4 454	6 555
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-3 804	3 650
Ökning/minskning av rörelseskulder		-8 258	10 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 147	42 269
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-148 228	-80 719
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar			2 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 228	-78 406
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		70 000	26 400
Amortering av skuld		-6 800	-16 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 200	9 861
Årets kassaflöde		-19 881	-26 276
Likvida medel vid årets början		37 053	63 329
Likvida medel vid årets slut	34	17 172	37 053

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av uppställningsform för RR

Intäkter

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.

Hysesintäkter 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.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs.

Ersättningar till anställda

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 pensionplaner. 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 förenklingreglerna i BFNAR 2012:1.

Låneutgifter

Skatter

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

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

Leasing

Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationellt leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationellt leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	År
Byggnader	20-100
	År
Markanläggningar	20

	År
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kommentar

Redovisning av Byggnadernas olika komponenter samt deras avskrivningstider;

Stomme inkl. tegelfasad 100 år
Fasad/fönster 50 år
El, VA, vent, kulvert och dränering 40 år
Yttertak 40 år
Tekniska installationer 20 år
Ytskikt och maskinell utrustning/snickerier 20 år

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

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 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varmed hänsyn tagits till inkurans. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att föra fram varorna till deras aktuella plats och skick.

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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning**Nettoomsättning per verksamhetsgren**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Verksamhet		
Uthyrning bostäder	175 888	169 738
Uthyrning lokaler	17 265	16 645
Uthyrning garage och p-platser	4 490	4 465
Total	197 644	190 848
Avgår: övriga intäktsreduktioner	-323	-347
Hyresbortfall bostäder	-199	-518
Hyresbortfall lokaler	-1 037	-991
Hyresbortfall garage och p-platser	-547	-504
Summa hyresbortfall	-1 782	-2 013
Summa hyresintäkter netto	195 539	188 488

Not 4 Övriga rörelseintäkter**Offentliga bidrag**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Offentligt bidrag		
Lönebidrag	170	110

Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäktslag		
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	0	175
Erhållna skadestånd / försäkringsersättningar	1 323	244
Övriga intäkter	5 731	5 092

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ärets försäljning till koncernföretag (%)	13,30	13,00
Ärets inköp från koncernföretag (%)	36,00	36,00

Not 6 Operationella leasingavtal - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Framtida minimileaseavgifter		
Inom ett år	688	727
Senare än ett år men inom fem år	1 928	1 999
Senare än fem år	100	0
Summa	2 716	2 726
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	661	569

Not 7 Operationella leasingavtal - leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom ett år	15 893	14 651
Senare än ett år men inom fem år	42 590	34 561
Senare än fem år	0	0
Summa	58 483	49 212
<i>Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat</i>		
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	0	0

Kommentar till not

Bostäder
Antal kontrakt 1 981 st
Kontraktsvärde 175 478 Tkr

Garage och p-platser
Antal kontrakt 1 184 st
Kontraktsvärde 3 904 Tkr

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 tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 8 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ernst & Young AB	Revisionsuppdrag	218	240
Ernst & Young AB	Skatterådgivning		30
Summa		218	270

Not 9 Personal**Medelantalet anställda**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kvinnor	19	22
Män	31	27
Medelantalet anställda	50	49

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Styrelseledamöter</i>		
Kvinnor	3	
Kvinnor (%)	33	
Män	6	8
Män (%)	67	100
Antal styrelseledamöter	9	8

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	4	
Kvinnor (%)	80	83
Män	1	
Män (%)	20	17
Antal ledande befattningshavare	5	

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsen och verkställande direktören	1 613	1 630
Övriga anställda	23 718	22 131
Summa	25 331	23 761

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	326	562
Övriga anställda	1 919	1 872
Summa pensionskostnader	2 245	2 434
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 365	7 945
Summa	10 610	10 379

Avtal om avgångsvederlag

Från företagets sida 6, 9 eller 12 månader beroende av anställningstid. Från verkställande direktörens sida gäller 3 månaders uppsägningstid.

Not 10 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	31 294	29 712
Markanläggningar	503	442
Inventarier, verktyg och installationer	1 612	1 618
Summa	33 409	31 772

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Kostnadslag</i>		
Förlust avyttring anläggningstillgångar		1 567

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning	39 209	0
Summa	39 209	0

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	690	264
Övriga företag	306	291
Summa	996	555
Övrigt		2
Summa	996	557

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-24 580	-16 260
Summa	-24 580	-16 260
Summa	-24 580	-16 260

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Förändring av periodiseringsfonder</i>		
Återföring av periodiseringsfonder	0	6 100
Summa	0	6 100
Förändring av överavskrivningar	721	207
<i>Övriga bokslutsdispositioner</i>		
Summa		
Summa bokslutsdispositioner	721	6 307

Not 16 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt	-1 083	0
Summa	-1 083	0
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 779	-1 012
Summa	-1 779	-1 012
Summa	-2 862	-1 012

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	42 361	1 202
Gällande skattesats (%)	20,60	20,60
Skatt enligt gällande skattesats	8 726	248

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Typ av väsentlig post</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-8 091	-1
Ej avdragsgilla kostnader	1 593	1 070
Övrigt	633	-305
Summa	-5 865	764

Redovisad effektiv skatt	2 861	1 012
Redovisad effektiv skatt i procent	6,76	84,20

Not 17 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 653 035	1 590 698
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	117
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 801
Omklassificeringar	48 118	70 021
Utgående anskaffningsvärden	1 701 153	1 653 035
Ingående avskrivningar	-427 945	-401 899
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	0	4 108
Årets avskrivningar	-31 798	-30 154
Utgående avskrivningar	-459 743	-427 945
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Utgående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Redovisat värde	1 225 645	1 209 325

Kommentar till not

Av det totala värdet redovisat som byggnader och mark avser 78 832 211 kronor mark.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	1 225 645	1 209 325
Verkligt värde	2 347 000	2 400 800

Kommentar till not

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 bedöma framtida avkastningar nuvärdesberäknas och ger då ett avkastningsvärde. Direktavkastningen som har använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,93% - 7,36%. Kalkylräntan har satts till 2,5% över direktavkastning.

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 827	21 932
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	1 524
Försäljningar/utrangeringar	0	-629
Utgående anskaffningsvärden	22 827	22 827
Ingående avskrivningar	-17 786	-16 749
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	0	582
Årets avskrivningar	-1 611	-1 619
Utgående avskrivningar	-19 397	-17 786
Redovisat värde	3 430	5 041

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 130	46 037
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Nedlagda utgifter	148 228	77 501
Omklassificeringar	0	1 613
Överfört till byggnader	-48 118	-70 021
Utgående anskaffningsvärden	155 240	55 130
Redovisat värde	155 240	55 130

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående anskaffningsvärden	25	25
Redovisat värde	25	25

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital andel %	Rösträtts andel %	Redovisat värde
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	Norrälje kommun	25,00	100,00	100,00	25

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 121	39 372
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande fordringar	231	44
Minskning/ökning av tillgodohavande på koncernkonto	-19 881	-2 295
Utgående anskaffningsvärden	17 471	37 121
Redovisat värde	17 471	37 121

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585	585
Utgående anskaffningsvärden	585	585
Redovisat värde	585	585

Not 24 Varulager m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fördelning av varulager m.m.</i>		
Övriga lagertillgångar	362	411
Summa varulager m.m.	362	411

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	165	
Upplupna intäkter	459	470

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	964	757

Summa	1 588	1 227
--------------	--------------	--------------

Not 26 Upplysningar om aktiekapital m.m.**Specifikation av aktiekapital**

Aktieslag	Kvotvärde per aktieslag	Antal aktier
A-aktier	50,00	146 674,00

Not 27 Obeskattade reserver**Periodiseringsfonder**

<i>Periodiseringsfond år</i>	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	1 580	1 580
Periodiseringsfond avsatt 2019	2 498	2 498
Periodiseringsfond avsatt 2020	3 989	3 989
Periodiseringsfond avsatt 2021	341	341
Summa	8 408	8 408

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 353	2 074

Summa obeskattade reserver	9 761	10 481
-----------------------------------	--------------	---------------

Not 28 Uppskjuten skatt**Specifikation uppskjuten skatteskuld**

Typ av skillnad/avdrag	2023-12-31		2022-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Byggnader	221 593	45 648	212 960	43 870
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		45 648		43 870
Uppskjuten skatteskuld		45 648		43 870

Not 29 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	1 043 105	979 904

Kommentar till not

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

Not 30 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp	19 000	19 000

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	131	144
Upplupna semesterlöner	1 893	2 069
Upplupna sociala avgifter	627	693
Upplupna räntekostnader	152	0
Förutbetalda hyresintäkter	9 706	11 929

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	2 200	4 182

Summa **14 709** **19 017**

Not 32 Eventualförpliktelser

Typ av eventualförpliktelse	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	426	432
Summa eventualförpliktelser	426	432

Kommentar till not

Fastigo är Roslagsbostädernas arbetsgivarorganisation och beloppet på 426 tkr är ett garantibelopp som motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2022. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemsskapet i Fastigo.

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	33 409	31 772
Realisationsresultat	0	1 392
Summa	33 409	33 164

Not 34 Sammansättning av likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande på koncernkonto	17 172	37 053

Not 35 Upplysning om moderföretag**Uppgift om moderföretag**

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Norrtälje Kommunhus AB	556538-8641	Norrtälje, Stockholms län

Kommentar till not

Roslagsbostäder AB ingår i en koncern i vilken det är Norrtälje kommuns helägda dotterbolag Norrtälje Kommunhus AB som är moderbolag.

Underskrifter

Norrtälje

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Roland Brodin
Styrelseordförande

Mats Geijer
Styrelseledamot

Linda Hiort af Ornäs
Styrelseledamot

Anders Jonsson
Styrelseledamot

Estefania Luna Delgado
Styrelseledamot

Emma Sjögren
Styrelseledamot

Tage Sundblom
Styrelseledamot

Zee Philip Vieira
Styrelseledamot

Göran Wahlberg
Styrelseledamot

Zara Lahouar
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Roland Brodin

9f8bc5f4-37c6-4435-bd81-b946ac0e9864 - 2024-02-14 11:34:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5f12da54-b243-4358-aa17-422795c23d11 - SE

ZEE VIEIRA

04ff7956-7489-4598-b3bc-6cd7861ec556 - 2024-02-14 17:58:09 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4e811a07-4e3d-4953-a3b7-bdb4cf75990d - SE

Mats Geijer

a99c9430-63a6-4d19-9fd2-2b7ff962e51c - 2024-02-14 16:31:07 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 181d9d84-b5cb-4ce0-9283-e5381d871780 - SE

Allan Göran Gustaf Wahlberg

181f9df3-6a85-4bdd-b014-a99662ec79c5 - 2024-02-14 18:00:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 51b8e6a7-1ca7-4d4d-8405-75b11616b3c2 - SE

Linda Cicilia Hiort af Ornäs

2906e9f8-89c1-4ff3-aa45-bc6034ec1348 - 2024-02-14 17:03:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7d097c3c-58db-4a04-b969-18a128d94427 - SE

ZARA LAHOUAR

e3747219-6f34-4212-8777-0af905f09e43 - 2024-02-14 18:02:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9c60c15a-5d1c-4d49-b945-b1eb0a055b67 - SE

PER ANDERS JONSSON

d5775caf-5a7f-4afc-b5f1-2a189162ce9b - 2024-02-14 17:10:55 UTC +02:00
BankID / Freja eID - f87b8113-4525-4f7f-b4e8-8c5d8b8e3e7d - SE

MIKAEL SJÖLANDER

ef1e0243-b2a4-4320-81f7-2714905d0215 - 2024-02-14 18:09:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - f35c45d1-3374-4841-b4a3-3d2dff62bc6b - SE

ESTEFANIA LUNA DELGADO

43441c2c-4f7c-41c1-8b03-757657265a77 - 2024-02-14 17:16:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 184d0fb7-d3fe-4b2a-8eef-71844d748399 - SE

EMMA SJÖGREN

8a04ad80-1acc-435a-a600-5796913cf669 - 2024-02-14 17:48:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7dc03262-3afa-4f27-a628-8a7726e90f19 - SE

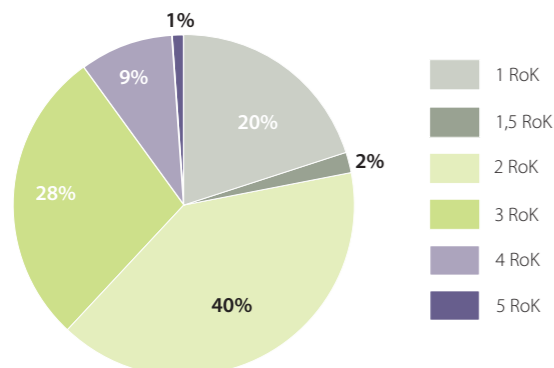
TAGE SUNDBLOM

234536ce-e894-40ea-8e31-cead78c881ae - 2024-02-14 17:52:04 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 95f2c488-5492-4ab5-a456-7d5c69c6e3f2 - SE

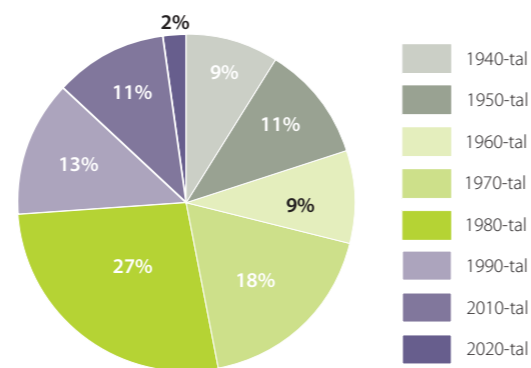
ROSLAGSBOSTÄDERS BESTÅND

Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

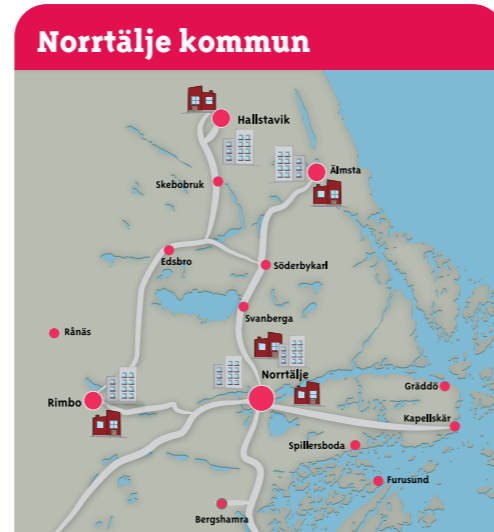
Roslagsbostäder har totalt 2 060 lägenheter fördelat på fyra orter runt om i kommunen. Majoriteten av lägenheterna är byggda under 1980-talet och den vanligaste lägenhetsformen är två rum och kök. På detta uppslag redovisas den geografiska fördelningen samt information om beståndet.



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. Mjölaren
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/Ången
3. Centrum Norr
4. Skepparen
5. Centrum Syd
6. Centrum
7. Smörblomman
8. Södergården

Roslagsskutan, Älmsta

Våra fastigheter 2023

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	111		187	103	14	4	419	25 054	59,8	1 307	34	2 467	
Norrtälje	119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	67,9	1 405	59	6 410	
Hallstavik	108		185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 255	60	3 585	
Summa	338	46	810	579	175	28	1 976	127 970	64,8	1 340	153	12 462	
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/m ²	Antal	Yta
Eneberg 1	1940	1943				4			4	262	65,5	1 175		
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66,4	1 182	16	582
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60,2	1 219	9	948
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71,2	1 193	7	2 539
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70,1	1 190	3	485
Duvan 13	1978	1978	4		14	6	2		26	1 609	61,9	1 373	6	117
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	78,6	1 185	3	784
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79,5	1 183		
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64,2	1 370		
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64,2	1 348	2	48
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67,1	1 291	1	61
Duvan 3	1987	1987	2		7	3	1		13	775	59,6	1 547	5	85
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69,2	1 351	2	405
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70,2	1 360	2	205
Höjdhopet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	71,9	1 341		
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	70,6	1 450	1	103
Norrbotten 1	1994	1994	1		7				8	404	50,5	1 384		
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67,1	1 581	1	39
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	69,9	1 577	1	10
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51,2	1 643		
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68,0	1 578		
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53,0	1 645		
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	63,9	1 645		
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64,3	1 907		
Summa			119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	67,9	1 405	59	6 410
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/m ²	Antal	Yta	
Sånglärkan 3	2008	1944	4	4				8	374	46,8	1 253	3	60	
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71,0	1 076			
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48,3	1 251	2	30	
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	50,5	1 377			
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50,1	1 247	1	37	
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	37,8	1 366			
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	56,9	1 120	1	34	
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59,0	1 115	4	313	
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	64,8	1 178	9	224	
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	61,7	1 175	4	155	
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	70,8	1 265			
Släggan 11	1979	1979										1	434	
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	68,8	1 368	1	28	
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 335	1	11	
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72,4	1 329	1	45	
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72,1	1 332			
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	53,8	1 356	2	42	
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57,3	1 434			
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73,5	1 341	4	1 054	
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40,0	1 916			
Summa			111	187	103	14	4	419	25 054	59,8	1 307	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/m ²	Antal	Yta	
Hallsta 2:220	1963	1963	12	10	10	2		34	2 026	59,6	1 092			
Hallsta 32:2	1966	1966	8		12	3		23	1 717	74,7	1 078	4	265	
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	65,6	1 090	26	574	
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59,0	1 151	1	11	
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	54,5	1 136	1	65	
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63,3	1 304	11	1 421	
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 323	2	91	
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	55,9	1 323	3	92	
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	71,6	1 167	7	520	
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68,4	1 350	5	546	
Ålmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12		64	3 528	55,1	1 795			
Summa			108	185	97	39	0	429	26 321	61,4	1 255	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