



ÅRS- OCH
HÅLLBARHETSREDOVISNING
2025

Innehåll

VD har ordet.....	3
Uthyrning, service och kommunikation.....	4
Förvaltning	6
Fastighetsutveckling	8
Hållbarhetsredovisning	10
Årsredovisning	16
Roslagsbostäders bestånd.....	37
Våra fastigheter 2025	39

Roslagsbostäder AB

- Bolaget bildades 1945 under namnet Fastighets AB Rimbohus.
- 1988 ändrades namnet till det som är idag.
- Bolaget ägs till 100 procent av Norrtälje kommun.
- Bolagets huvudsakliga verksamhetsinriktning är att bygga, äga och förvalta lägenheter samt att vara långsiktiga och bidra till kommunens utveckling.
- Roslagsbostäder är verksam på de fyra orterna; Norrtälje, Rimbo, Hallstavik och Älmsta.

Antal lägenheter 2 182	Vakansgrad 0 %	Antal tjänster 46	Marknadsvärderad soliditet 57,5 %
Hysesintäkter 225 601 tkr	VD Zara Lahouar	Antal i bostadskö 77 507	Antal aktivt bostadssökande 2 %

VD har ordet

Trygga boendemiljöer med kvalitet och ansvar i fokus

Under 2025 har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla och förvalta våra fastigheter med ett tydligt mål: att skapa trygga, trivsamma och välskötta boendemiljöer där människor vill bo och leva.

Att se att detta arbete ger resultat är något jag är särskilt stolt över. Vår senaste hyresgästenkät visar att våra områden upplevs som både tryggare och renare än tidigare – ett tydligt kvitto på att våra insatser gör skillnad i vardagen.

En av årets stora händelser, förutom att vi firade 80 år som bostadsbolag, är förvärvet i Hallstavik, där vi fått välkomna 39 nya hyresgäster. Det känns både roligt och betydelsefullt att stärka vår närvaro i orten och bidra till fortsatt utveckling i området.

Vi har under året genomfört flera viktiga investeringar i vårt befintliga bestånd.

Takbyten, relining, utbyte av hissar och olika energibesparande åtgärder är exempel på hur vi arbetar långsiktigt för att säkerställa en hög kvalitet och en hållbar drift. Det här är satsningar som gynnar både Roslagsbostäder, hyresgäster och miljön.

Trots ett omfattande arbete och många pågående projekt har vi fortsatt att hålla en ekonomi i balans och årets resultat är riktigt bra. Det ger oss trygghet i vårt fortsatta utvecklingsarbete, inte minst när vi nu går in i en mer omfattande hållbarhetsrapportering som vi kommer att utveckla vidare under 2026. De nya kraven ger oss möjlighet att arbeta ännu mer strukturerat och transparent med hållbarhetsfrågorna.

Ett särskilt varmt tack vill jag rikta till alla våra medarbetare. Deras engagemang, framåtanda och vilja att ta ansvar är avgörande för att vi ska kunna leverera service av hög kvalitet och fortsätta utvecklas som bolag.



”

Trots ett omfattande arbete och många pågående projekt har vi fortsatt att hålla en ekonomi i balans och årets resultat är riktigt bra. Det ger oss trygghet i vårt fortsatta utvecklingsarbete.

Zara Lahouar
VD Roslagsbostäder



”

– Det är våra medarbetares insatser, kompetens och ansvarskänsla som är de största bidragande faktorerna till detta fina resultat”

Helen Wallin, Uthyrnings- och servicechef

Uthyrning, service och kommunikation

Stärkt kundupplevelse och digitala arbetssätt

Under året har vi fortsatt stärka kundupplevelsen genom digital utveckling, förbättrade arbetssätt och ett tydligare fokus på service. Vi följer ständigt utvecklingen av Mina sidor och dess nya funktioner i syfte att göra det enklare för bostadssökanden att följa sina ärenden. Bland annat kan man nu se sin köplats vid intresseanmälan direkt på Mina sidor.

Avflyttningsbekräftelser och övriga meddelanden hanteras nu via tjänsten, som även blivit bolagets primära kontaktväg för en mer sammanhållen och säker kommunikation.

Höga resultat i inflyttningsenkäten

Vi är ett av fyra bostadsbolag i Sverige som fått högst betyg av nyinflyttade hyresgäster i årets nationella inflyttningsenkät. Detta är ett viktigt kvitto på ett långsiktigt arbete med bemötande och kvalitet i uthyrningsprocessen. Bland annat uppger 96,9 procent att de fått bra information för att anmäla intresse för bostaden och 97,8 procent att de fått ett bra bemötande vid inflyttning.

”Det här är ett kvitto på vårt gemensamma arbete och engagemang. Det är våra medarbetares insatser, kompetens och ansvarskänsla som är de största bidragande faktorerna till detta fina resultat”, säger Helen Wallin, Uthyrnings- och servicechef.

Marknadsmässiga garagehyror

För att säkerställa ett hållbart underhåll av våra bostadsområden har vi genomfört en hyreshöjning på garageplatserna. Justeringen innebär hyror som bättre speglar marknaden.

Förändrad bostadskö och varierande kötider

Antalet registrerade i bostadskön har ökat kraftigt genom digitala tjänster som automatiskt anmäler användare till flera köer nationellt. Av de 77 507 registrerade är endast cirka två procent aktivt intresserade av en bostad hos Roslagsbostäder. Kötiderna har minskat i Norrtälje men ökat något i en del områden i Rimbo och Hallstavik/Älmsta.

Ett stärkt bestånd i Hallstavik

Vi har tagit över två fastigheter i Hallstavik med totalt 39 lägenheter, vilket breddar vårt utbud och stärker vår närvaro i området.

Ökad synlighet i sociala medier

Vi har stärkt vår närvaro i sociala medier och når nu fler hyresgäster och bostadssökande med aktuell information och insyn i verksamheten.

”Genom en starkare närvaro i sociala medier möter vi våra kunder där de finns och skapar en mer tillgänglig kommunikation”, säger Mikaela Hedman, kommunikatör och lokaluthyrare.”



Inflyttande hyresgäster är nöjda med vårt bemötande och den information de får i samband med kontraktsskrivning.



All mer kommunikation sker nu på Mina sidor.

Uthyrningen i siffror:

Antal lägenheter uthyrda under året:

235

En minskning från 254 föregående år.

Snitt antal sökande per lägenhet:

69

En ökning från 63 personer föregående år.

Antal personer i bostadskön:

77 507

En ökning från 39 000 föregående år.

Snittpoängen för inflyttande:

2 775 poäng

Snittpoäng Norrtälje: ca 12 år (4 553 p)

Snittpoäng Rimbo: ca 5 år (2 004 p)

Snittpoäng Hallstavik/Älmsta: ca 4 år (1 341 p)



”

– Våra områden upplevs som renare och tryggare, och bovärdarnas bemötande får mycket höga omdömen”

Sandra Eriksson, Förvaltningschef

Förvaltning

Trygga och fina områden

Under 2025 har förvaltningen genomfört ett omfattande arbete för att stärka tryggheten, trivselen och kvaliteten i våra bostadsområden. Genom riktade underhållsinsatser, förbättringar i utemiljöerna och ett fortsatt fokus på säkerhet har vi skapat både fysiska och upplevda förbättringar. Resultaten från årets kundundersökning visar också att hyresgästerna upplever ökad trygghet, ett mycket gott bemötande från bovärdarna och att våra områden upplevs som rena och välsköta.

Förbättringar i yttre miljöer

Omläggning av asfalt på Rimbo Skolväg 11, Kungsgatan 13-17 och parkeringarna på Lommarvägen 8 & 28 har förbättrat både framkomlighet och säkerhet. Vi har även genomfört tvättning av socklar och tak på Gottstavägen 8-12 och i våra nya områden Stationsallén och Östergärdet, samt gjort fasadtvätt på Lommarvägen och Arholmagatan, vilket ger byggnaderna ett lyft och bidrar till att bevara fasadernas skick över tid.

Säkerhetshöjande åtgärder

Vi har fortsatt arbetet med att stärka tryggheten genom läsbyten till Iloq i våra nya fastigheter i Hallstavik, men även på Dianavägen, vilket ger ökad säkerhet och bättre kontroll. Byte av förrådsdörrar på Skyttegatan och Bolkavägen har också bidragit till

ökad säkerhet och förbättrad funktion i förvaringsutrymmen. På Smedjevägen har vi bytt entréportarna.

Underhåll av fasader och utemiljöer

Fasadmålningar har genomförts i områden där behovet varit störst, exempelvis Vårdshusgränd 9 A-D, vilket ger fastigheterna ett uppdaterat och välvårdat utseende. Vi har satt upp nytt och renoverat befintligt staket efter önskemål på Linnean, Snöskatan och Bryggården. Slyröjning har genomförts för att skapa öppnare och tryggare utemiljöer samt öka trivsel och tillgänglighet i bostadsområdena.



Miljöstugan på Skepparen har renoverats och målats i varje anfallsorts färg.

Hyresgästernas upplevelser

Årets hyresgästenkät visar tydligt att hyresgästerna märker av våra insatser. Tryggheten upplevs som högre, bovärdarnas bemötande får mycket höga omdömen och våra områden beskrivs som rena, fina och välsköta.

”Under året har vi tagit tydliga steg för att stärka tryggheten, trivseln och kvaliteten i våra bostadsområden. Genom målmedvetna insatser i både yttre miljöer, säkerhet och bemötande har vi skapat förbättringar som märks i hyresgästernas vardag. Resultaten i årets kundundersökning visar att vårt arbete gör skillnad. Våra områden upplevs som renare och tryggare, och bovärdarnas bemötande får mycket höga omdömen. Detta är ett lagarbete, och jag är stolt över den utveckling vi tillsammans har åstadkommit”, säger Sandra Eriksson, förvaltningschef.



På Linnean har vi, efter önskemål från hyresgäster, byggt ett staket.



På Kajen i Rimbo har vi målat tak och plåtdetaljer.

Exempel på genomförda insatser under 2025

NORRTÄLJE

Duvan 3 och 13/Kungsgatan 13 och 15: Målning i trapphus.
Studsaren/Skyttegatan och Bolkavägen: Målning i tvättstuga.
Läraren 1/Värdshusgränd: Målning i tvättstuga.
Blåklinten/Lommarvägen: Målning i miljöstuga.

HALLSTAVIK

Skepparen/Carl Wahrens väg 20–22: Målning i trapphus och miljöstuga.
Centrum Norr/Carl Wahrens väg 30–38 och Norra Uppsälavägen 12: Målning i trapphus.
Södergårdet/Gamlebovägen 12 och 14: Målning i trapphus och byte av golv.
Centrum/Gottstavägen 8–12: Målning i miljöstuga.

RIMBO

Spackeln/Byggmästarvägen 7–10: Målning i entréplan.
Ponny/Vallby Gårdsväg 14–16: Målning i trapphus.
Mjölaren/Håstavägen: Målning i trapphus och miljöstuga.
Semaforen/Ekdalsvägen 12–30: Målning i miljö- och tvättstuga.



”

Tillsammans utgör dessa insatser en viktig del i vårt långsiktiga arbete för att stärka både hållbarheten och driftsäkerheten i vårt fastighetsbestånd”

Christer Eriksson, projektledare

Fastighetsutveckling

Hållbart och säkert underhåll

Under året har vi fortsatt arbetet med att stärka fastigheternas långsiktiga hållbarhet genom riktade investeringar och löpande underhåll.

På Ängen har det andra av totalt tre planerade takbyten nu färdigställt enligt plan. Arbetet har genomförts med fokus på långsiktig hållbarhet och förbättrat skydd mot väder och vind.

På Smörblomman har flera underhållsåtgärder genomförts. Taksargen har åtgärdats för att säkerställa en tät och hållbar konstruktion, balkongfronterna har renoverats för ökad säkerhet och ett förbättrat helhetsintryck, och fasaden har setts över och åtgärdats för att bevara byggnadens kvalitet och utseende.

I Violen har relining genomförts, vilket innebär att avloppsledningarna har renoverats invändigt utan behov av omfattande rivningsarbeten. Åtgärden förlänger livslängden på rörsystemet och minskar risken för framtida läckage.

Hissarna på Odenvägen 2A–B, Odenvägen 4 samt Carl Wahrens väg 38 har genomgått renovering. Uppgraderingen bidrar till ökad driftsäkerhet, förbättrad funktion och en tryggare användning för de boende.

Under perioden har vi även hanterat och åtgärdat omkring 20 vattenskadorna. Genom snabba insatser

har följdskador kunnat begränsas och fastigheternas skick säkerställt.

Stambytet på Rimbo Skolväg 11 har slutförts, vilket resulterat i en mer driftsäker och framtidssäkrad VA-installation.

”Åtgärden skapar bättre förutsättningar för en stabil och trygg förvaltning under lång tid framöver”, säger Peter Jertland, projektledare.

Energi- och driftoptimering

Under året reparerades värmekulverten vid Linnéan för att säkerställa trygg och energieffektiv värmedistribution. Samtidigt installerades en helt ny kulvert mellan Häggen och Ängen.

I samband med arbetet mellan Häggen och Ängen genomfördes även en översyn och justering av ventiler, termostater och värmesystem.

Vidare har vi installerat lägenhetsgivare i sex områden – Häggen, Ängen, Smörblomman, Lönne, Snöskatan samt Kråkan 1–2. Dessa givare ger oss bättre möjligheter att följa och styra inomhustemperaturen mer exakt och behovsanpassat.

”Tillsammans bidrar dessa insatser till minskad miljöpåverkan och lägre driftkostnader”, säger Tomas Messing, drifttekniker.

Mark- och utemiljö har förbättrats

Parkeringarna vid Kungsgatan 13–17 och Violén 1 har rustats upp genom ny asfaltering och ommålning av parkeringslinjer. Åtgärderna har förbättrat både framkomlighet och trafiksäkerhet samtidigt som områdena fått ett mer välvårdat och inbjudande intryck. I samband med arbetet har även gångstråken setts över och förbättrats för att skapa tryggare och mer tillgängliga passager för gående, särskilt under årets mörkare perioder.

Vid fastigheterna Köpmannen och Läkaren har äldre armaturer ersatts med modern och energieffektiv belysning. De nya armaturerna ger bättre ljuskvalitet och jämnare ljusspridning, vilket ökar tryggheten i området samtidigt som energiförbrukningen minskar. Investeringen är en del av vårt långsiktiga arbete med att kombinera förbättrad utemiljö med hållbara och kostnadseffektiva lösningar.

Digital utveckling och stärkt informationssäkerhet

Efter att vi under de senaste tre åren stärkt vår digitala infrastruktur genom att dra in fiber även till våra specialbostäder, har nu alla våra hyresgäster fått tillgång till en modern digital TV-tjänst och möjlighet att teckna abonnemang för snabbt bredband.

”Efter kompletterande fiberinstallationer känns det skönt att Roslagsbostäder nu uppfyller regeringens bredbandsmål för 2025, nämligen att alla medborgare ska ha tillgång till en infrastruktur som möjliggör anslutning till bredband om en hastighet av minst 1 Gbit/s”, säger Helen Österman, IT-chef.

Upphandlingen av ny kommunikationsoperatör slutfördes och Global Connect AB lämnade det vinnande anbudet. Under hösten 2026 påbörjas migreringen till den nya plattformen och den faktiska övergången sker i januari 2027.

Arbetet med informationssäkerhet har fortsatt, med särskilt fokus på otillåten påverkan. Vi har även infört SEFOS för säker digital kommunikation.

Utökning av fastighetsbeståndet i Hallstavik

Under året har Roslagsbostäder genomfört ett strategiskt förvärv av totalt 39 lägenheter i Hallstavik. Förvärvet omfattar fastigheterna på adresserna Gustafsvägen 1, Stationsvägen 2 och 10 samt Carl Wahrens väg 27–31, som vi döpt till Östergärdet och Stationsallén.

Genom att köpa befintliga hyresrätter stärker vi bolagets långsiktiga tillväxt. Förvärvet är ekonomiskt fördelaktigt och bidrar till att ytterligare befästa bolagets position som en stabil, ansvarstagande och långsiktig hyresvärd.

Köpet stärker samtidigt bolagets närvaro i Hallstavik och understryker förtroendet för ortens framtida utveckling.





Hållbarhetsredovisning

Vårt första år med VSME

År 2025 inleddes med ett omfattande arbete kring EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under sommaren avvaktade vi den översyn av direktivet som initierades på EU-nivå och mot hösten stod det klart att Roslagsbostäder inte omfattas av CSRD-kraven för 2025.

Norrälje Kommunhus AB (NKAB) beslutade därför att samtliga dotterbolag ska hållbarhetsrapportera enligt VSME, The Voluntary Standard for non-listed, micro-, small- and medium-sized Enterprises.

Dubbel väsentlighetsanalys

VSME är en standard framtagen för små och medelstora företag som inte omfattas av CSRD, men som vill arbeta strukturerat och transparent med hållbarhetsfrågor. Standarden finns i nivåerna Basic och Comprehensive, där Roslagsbostäder följer den förstnämnda.

Det tidigare genomförda CSRD-arbetet gav oss dock ett starkt fundament. Som en del av förberedelserna inom CSRD genomfördes i början av året en dubbel väsentlighetsanalys, ett gediget arbete där vi identifierade vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydande både för vår verksamhet och för vår omvärld.

Resultatet ligger väl i linje med de områden som omfattas av VSME-standard, vilket gör att vi kan fortsätta vårt arbete med tydlig riktning och god förankring. I vårt hållbarhetsarbete tar vi även värdekedjans tre delar i beaktande – uppströms, egen verksamhet och nedströms.

För den som vill fördjupa sig ytterligare inom detta finns komplett VSME-rapportering som digital bilaga på vår webbplats.

Detta är Roslagsbostäders första hållbarhetsredovisning enligt VSME och därmed startskottet för ett mer systematiskt och transparent hållbarhetsarbete. Under 2026 kommer vi fortsätta utveckla processer som stärker vårt hållbarhetsarbete och ger en tydlig riktning framåt.

På följande sidor redovisar vi vårt hållbarhetsarbete utifrån VSME:s struktur:

Bolagsstyrning - framtidssäkert, långsiktigt och inkluderande.

Social hållbarhet – trygga, inkluderande och välskötta boendemiljöer för hela samhället.

Ekologisk hållbarhet – minskad klimatpåverkan och effektivare resursflöden.



Bolagsstyrning

Roslagsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs helt av Norrtälje kommun. Bolagets uppdrag är att förvärva, försälja, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt att bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anläggningar inom Norrtälje kommun utifrån affärsmässiga principer. Vår verksamhet ska samtidigt bidra till en hållbar samhällsutveckling i linje med Agenda 2030.

Bolagets vision ”Ett hem att längta till” och vår strategi ”En hållbar affär” vägleder det långsiktiga arbetet. Värdegrunden MEA – Medskapande, Engagemang och Ansvar – genomsyrar vårt förhållningssätt och vårt bemötande internt och externt.

Roslagsbostäder styrs genom en styrmodell som tydliggör samspelet mellan ägare, styrelse, VD, ledningsgrupp och medarbetare. Modellen inkluderar handlingsplaner, riktlinjer och regler som säkerställer en transparent och ändamålsenlig styrning. Vi ska vara ett framtidssäkert, långsiktigt och inkluderande bolag.

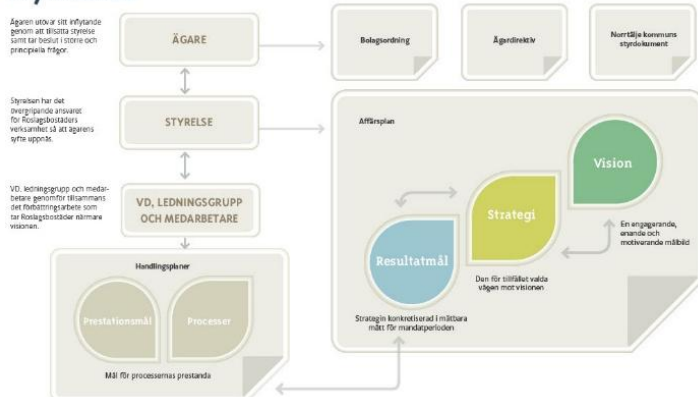
Verksamhetsplanen baseras på omvärldsanalys, affärsplanens mål, intressenternas behov och förväntningar samt resultat från kund- och medarbetarenkäter. Kvalitetssäkring sker kontinuerligt under året. De övergripande målen är nöjda kunder, motiverade medarbetare, energieffektivisering och välskötta fastigheter.

Varje avdelning tar årligen fram en egen verksamhetsplan, vilken mynnar ut i individuella planer för varje medarbetare.

Under 2025 har personal och styrelse genomfört internutbildningar inom informationssäkerhet samt korruption och mutor. Bakgrunden är att Norrtälje kommun under 2024 tog fram nya riktlinjer mot korruption och otillåten påverkan som gäller för alla anställda som är knutna till kommunens verksamhet. I utbildningen gick vi igenom vad som räknas som korruption och mutor och vad det kan få för rättsliga följder.

För att fortsätta utvecklas inom detta kommer vi framöver att implementera en intern visselblåstjänst samt utveckla rutiner mot otillåten påverkan och korruption. Medarbetarnas kompetens ska också stärkas ytterligare genom bland annat nano-learning.

Styrmodell





Social hållbarhet

Vi vill vara en arbetsgivare där medarbetare både trivs och utvecklas. Under året genomfördes personaldagar med fokus på värdegrundsarbete och krisövningar. Vi firade bolagets 80-årsjubileum tillsammans med hela personalgruppen. Friskvårdssatsningarna fortsatte med höjt friskvårdsbidrag och förbättrade arbetstider infördes för att undvika ensamarbete.

Roslagsbostäder uppmuntrar till utbildningar som gynnar bolaget. Bovärdar har bland annat genomfört en el-utbildning och våra drifttekniker var på en utbildning om drift och energi för att stärka tryggheten i de arbetsuppgifter de utför. Medarbetarna på ekonomiavdelningen genomförde utbildningar inom hållbarhet och hyresjuridik och på uthyrningsavdelningen har kommunikationen deltagit på en konferens som handlade om hyresgästkommunikationen vid renoveringar.

- Vi är glada över att kunna erbjuda medarbetarna kompetensutveckling, säger Erika Hellsten, HR-ansvarig.

Samarbetet med Hela Företagshälsovård ger stöd i arbetsmiljöfrågor och under året erbjöds alla medarbetare en hälsoundersökning som 32 personer valde att genomföra.

Sommarjobbade ungdomar och säsongsanställda bidrog till trygghet och skötsel under sommaren.

Trygghet, trivsel och boinflytande

Ett viktigt inslag i vårt sociala hållbarhetsarbete är att skapa trygga, välkomnande och inkluderande bostadsområden. Under året arrangerade vi trivselsfika

på Bryggården samt i våra nya områden på Stationsallén och Östergärdet där hyresgästerna fick rösta fram områdenas nya namn. Vi hade även sommarlovsdagar för barnfamiljer boendes hos oss i Rimbo, Norrtälje och Hallstavik tillsammans med Norrtälje Naturcentrum.

Vårt 80-årsfirande samlade hyresgäster till tävlingar och gemensamma blomplanteringar. Vi deltog även på Hallstaviksdagen för att svara på frågor om vårt fastighetsköp.

Hyresgästers delaktighet fångades bland annat genom arbetet med Nöjd-Kund-Index (NKI) där de får möjlighet att svara på frågor om deras boende och komma med förbättringsförslag samt Boinflytandekommittén tillsammans med Hyresgästföreningen, där ett nytt och förbättrat samverkansavtal togs fram under året.



Trygghetsinsatser i fokus

Trygghet och trivsel är alltid i fokus i vårt bosociala arbete. Ett uppskattat initiativ under året var trygghetsmötet i centrala Hallstavik, där hyresgäster fick möjlighet att träffa representanter från TiNK, Polisen, ungdomsgården och Roslagsbostäder för att diskutera lokala trygghetsfrågor och lyfta viktiga perspektiv.

Samhällsansvar och förebyggande insatser

Vi arbetar aktivt med vräkningsförebyggande insatser i nära samverkan med Norrtälje kommun och Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON). Under året deltog vi regelbundet i kommunens löpande lägesbildssamverkan för ökad trygghet lokalt och vi fortsatte implementeringen av Bostad först.

”Bostad först har nu funnits som metod i kommunen i ungefär två år och som allmännyttigt bostadsbolag är vi en självklar del i detta, i nära samverkan med Socialtjänsten”, säger Tove Videfors, bosocial samordnare.

Alla bovärdar utbildades i våld i nära relationer. Eftersom en stor del av våld i nära relation sker i hemmet, fick de kunskap i hur de ska lära sig se tecken på våldsproblematik och hur vi på bolaget gör orosanmälningar vid misstanke om våld.

Under året inledde vi ett samarbete med Preventia Finans för att stärka vårt arbete med inkassoärenden och hyresjuridiska frågor. Genom detta får vi en effektiv och rättssäker hantering av ärenden som exempelvis rör obetalda hyror och juridiskt stöd i frågor kopplade till hyresförhållanden.

Vår uthyrningspolicy revideras årligen för att säkerställa ett icke diskriminerande kösystem.

Vi har etablerade rutiner för orosanmälningar och arbetar nära socialtjänsten kring bland annat barn och unga.

Som en del av vårt allmännyttiga uppdrag erbjuder vi också bostäder för bostadssociala ändamål i samverkan med Norrtälje kommun, ett välfungerande samarbete som bygger på gemensamma rutiner för nyinflyttade och regelbundna månadsmöten.

Arbetstagare i värdekedjan

Som ett allmännyttigt bostadsbolag med ett samhällsansvar ingår även att främja trygga och hållbara arbetsvillkor genom hela vår värdekedja. Genom våra ramavtal ställer vi krav på att entreprenörer följer arbetsmiljölagstiftning, har utbildade BAS-P och BAS-U samt arbetar enligt kvalitetsledningssystem. Genom årets arbete med VSME kan vi dock konstatera att området är något vi hittills arbetat begränsat med. Vi har under året fått upp ögonen för frågans betydelse och ser tydlig utvecklingspotential.

Sponsring och lokalt engagemang

Vårt sociala hållbarhetsarbete omfattar också ett aktivt engagemang i det lokala föreningslivet. Genom sponsring och samarbeten med organisationer och föreningar i Norrtälje kommun bidrar vi till ett levande samhälle och fler meningsfulla aktiviteter där våra hyresgäster bor. Vi prioriterar insatser som stärker trygghet, inkludering och gemenskap, och särskilt sådana som riktar sig till barn och unga.

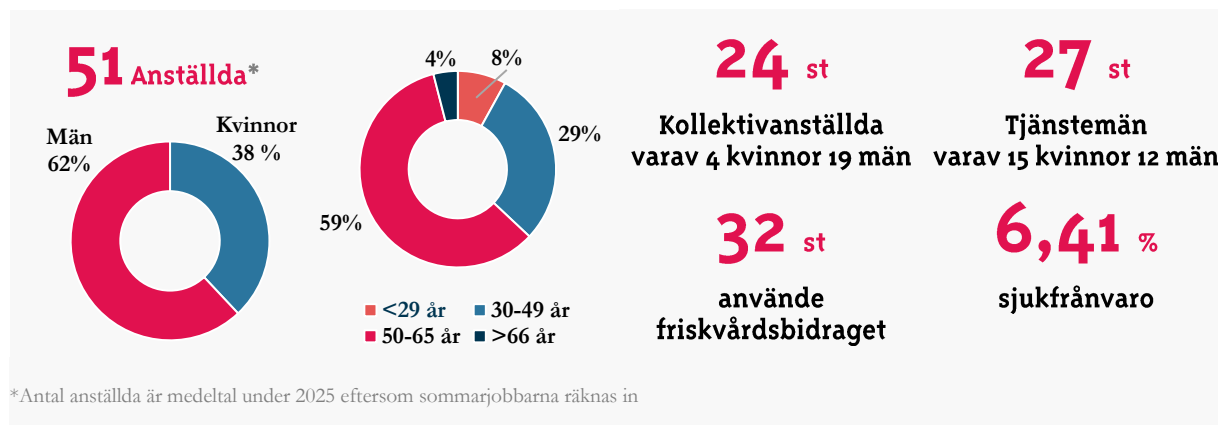
Följande föreningar hade Roslagsbostäders sponsringsavtal med under 2025:



Färre otillåtna andrahandsuthyrningar

Vi har också intensifierat vårt arbete mot otillåten andrahandsuthyrning och störningar i våra fastigheter. Genom tydligare information och en mer strukturerad uppföljning har vi skapat en tryggare boendemiljö för våra hyresgäster.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vårt bosociala arbete under 2026 och stärka trivselen och tryggheten i våra bostadsområden ännu mer.





Ekologisk hållbarhet

Energieffektivisering har varit ett av årets mest prioriterade fokusområden. Arbetet har bedrivits strukturerat och långsiktigt med målet att minska energianvändningen, sänka driftkostnaderna och samtidigt skapa ett jämnare och mer behagligt inomhusklimat för våra boende. Genom att kombinera modern teknik med optimerad styrning och noggrann uppföljning har vi tagit flera viktiga steg mot en mer hållbar och effektiv fastighetsdrift.

För att upprätthålla en god arbetsmiljö och minska elförbrukningen har ventilationsaggregat bytts på kontoret på Lommarvägen 12. Aggregat har även ersatts i lokaler i Centrum och Centrum Syd i Hallstavik samt i Kajen i Rimbo. De nya aggregaten är moderna och energieffektiva, med förbättrad värmeåtervinning och behovsanpassad drift. Investeringen bidrar till ett bättre inomhusklimat, ökad driftsäkerhet och lägre energiförbrukning. Samtidigt minskar risken för driftstörningar och underhållsbehovet på sikt, vilket skapar en mer hållbar och kostnadseffektiv förvaltning.

Arbetet med lägenhetsgivare i lägenheter fortsätter och under 2025 monterade vi dessa i lägenheter på Häggen/Ängen, Smörblomman, Lönne, Snöskatan och Kråkan. Dessa givare ger oss bättre möjligheter att följa och styra inomhustemperaturen mer exakt och behovsanpassat. Det innebär att vi kan upptäcka avvikelser snabbare, arbeta mer förebyggande och säkerställa ett jämnare inomhusklimat samtidigt som energianvändningen minskar.

I området Häggen/Ängen har vi bytt kulvert för värmesystemet och i samband med arbetet har systemet injusterats, radiatorventiler bytts och nya termostater installerats. Genom att finjustera systemen har vi kunnat optimera värmefördelningen, minska onödig energianvändning och förbättra komforten i lägenheterna. Vi har även reparerat befintlig kulvert på Linnean för att säkerställa trygg och energieffektiv värmedistribution.

Minskade utsläpp och renare resurser

Mimbox har installerats i fem tvättstugor på Blåklinten och Violen. Systemet kopplas till upp till tre tvättmaskiner och samlar upp tvättvattnet vid varje hyresgästs tvättpass. Vattnet filtreras från mikroplaster och kvaliteten mäts. Om vattnet är tillräckligt rent återanvänds det i nästa tvätt – samtidigt som värmen från föregående tvätt tas tillvara. Åtgärden är ett konkret steg i arbetet med att reducera resursanvändningen i gemensamma utrymmen, samtidigt som funktion och användarupplevelse bibehålls och vi planerar att minska vattenuttaget ytterligare genom fortsatt utbyggnad av Mimbox-lösningar i vårt bestånd.

Två av våra bensin- och dieseldrivna fordon har ersatts med elbilar, vilket ytterligare minskar våra utsläpp och på distriktet i Rimbo har vi uppdaterat materialförrådet som bidrar till minskad transport och effektiv resursanvändning.

Vi arbetar systematiskt med kemikaliehantering i bolaget. Under året har antalet kemikalier som ligger

i risknivå 4, den högsta risknivån i vårt bolag, minskat från fyra till två.

Biologisk mångfald och ekosystem

För att stärka den biologiska mångfalden har vi under flera år arbetat med oklippta gräsytor i utvalda områden. Vi har även påbörjat egen förökning av perenner, där växter delas och planteras i fler av våra områden. Detta minskar behovet av nyinköp samtidigt som det bidrar till ökad variation och trivsel i utemiljöerna.

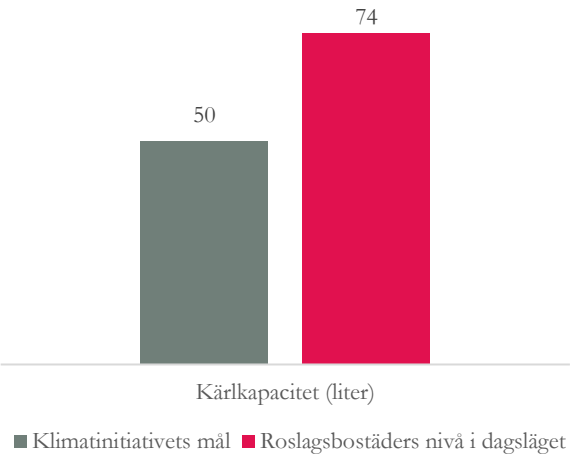
Årets hållbarhetsarbete har tydliggjort att biologisk mångfald är ett område med stor utvecklingspotential, både på kort och lång sikt. Under 2026 planerar vi därför att fördjupa vårt arbete genom att ta del av Sveriges Allmännyttas expertstöd och handbok inom biologisk mångfald.

Cirkulär ekonomi

Vi ser avfall som en resurs och erbjuder därför hushållsnära källsortering för alla våra hyresgäster. I vårt fastighetsunderhåll arbetar vi efter cirkulära principer genom att ta tillvara material vid renoveringar för återanvändning, reparera i stället för att byta ut där det är möjligt samt förlänga livslängden på exempelvis vitvaror och fordon innan nyinvestering sker.

Arbetet med cirkulära flöden har stärkts ytterligare under året. Sorteringen på Stationsallén och Östergärdet har utökats från enbart rest- och matavfall till att omfatta samtliga fraktioner. Flera miljöstugor – bland annat på Semaforen, Mjölaren, Skepparen, Violen och Blåklinten – har också renoverats med ny belysning, tydligare information och förbättrad utformning för att underlätta och öka sorteringsgraden.

Jämförelse mellan Klimatinitiativets prestandamål för restavfall och Roslagsbostäders nivå 2025 (per hushåll och vecka)



Under 2025 användes

17 400 MWh
Ej normalårskorrigerat till uppvärmning.
(Värme och varmvatten).

EL

13,2 kWh/m2 ATemp
(Exklusive el sålt till hyresgäster via IMD)

VÄRME

100,4 kWh/m2 ATemp
(Normalårskorrigerat)

VATTEN

1 054 liter/m2 Atemp

Under 2024 användes

18 096 MWh
Ej normalårskorrigerat till uppvärmning.
(Värme och varmvatten).

14,2 kWh/m2 ATemp
(Exklusive el sålt till hyresgäster via IMD)

102,7 kWh/m2 ATemp
(Normalårskorrigerat)

1 094 liter/m2 Atemp

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Roslagsbostäder AB, 556045-3291, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 182 lägenheter och cirka 160 lokaler inom Norrtälje kommun. Den totala ytan uppgår till 141 200 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 procent av Norrtälje Kommunhus AB, org.nr: 556538 - 8641, som i sin tur ägs av Norrtälje kommun. Styrelsen anmäls till bolagsstämman efter beslut i Kommunfullmäktige.

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 vi genomfört flera drift- och underhållsåtgärder, bland annat relining i Norrtälje, installation av nya hissar i Hallstavik samt fasadrenoveringar och nya tak i Rimbo och Hallstavik.

Vi har fortsatt vårt arbete med att göra fler arbeten i egen regi för att minska beroendet av entreprenörer och konsulter. Vi har under året bytt ekonomisystem samt uppföljningssystem och gjort en kartläggning över vad vi ska rapportera avseende hållbarhet. Tillsammans har insatserna gett ett mycket gott resultat, inte minst ekonomiskt.

Bolagets fastigheter har värderats externt av en auktoriserad fastighetsvärderare och vid årets slut beräknades värdet till drygt 2,7 miljarder kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med drygt 1,4 miljarder kronor. Värdet på fastigheterna har ökat med 4,3 procent från föregående år, detta är ett resultat av en stabilisering av marknadspriser på fastigheter i landet. Totalt har värdet ökat med 5,3 procent som en följd av förvärv av två fastigheter i Hallstavik i slutet av 2025.

Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt lågt. Under större delen av året fanns inga tomma lägenheter. Roslagsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännyttas FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror).

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. Bolaget har ett underhållsbehov som finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter. Den osäkra omvärldssituationen, eventuell räntehöjning samt höga bygg- och förvaltningskostnader kommer att påverka bolaget negativt om dessa skulle pågå under en längre period.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Belopp i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	225 601	210 317	195 539	188 488
Resultat efter finansiella poster	6 570	15 910	41 640	-5 105
Rörelsemarginal %	17,8	21,6	13,3	5,5
Avkastning på eget kapital %	2,3	5,5	15,2	-2,1
Balansomslutning	1 465 351	1 457 468	1 410 583	1 314 887
Soliditet %	19,8	19,7	19,5	18,1
Medelantalet anställda	51	49	50	49

Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Bolaget har under räkenskapsåret ökat en del av underhållet för att säkra kvaliteten på fastigheterna. Bolaget har även förvärvat ett nytt dotterbolag, Roslagsbo Fastighets AB som internsålde fastigheterna Hallsta 2:228 samt Hallsta 2:164 till Roslagsbostäder vilket föranledde en nedskrivning av aktierna. Detta, bland annat, har föranlett att resultat efter finansiella poster minskat med 58,7 procent jämfört med föregående år. Årets resultat efter skatt uppgår till 779 tkr.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	7 334	8 840	250 929	8 612
Balanseras i ny räkning			8 612	-8 612
Årets resultat				779
Utgående balans	7 334	8 840	259 542	779

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel	Belopp i kr
Balanserat resultat	259 541 582
Årets resultat	779 148
Medel att disponera	260 320 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	260 320 730
Summa	260 320 730

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.	5		
Nettoomsättning	3,7	225 601	210 317
Övriga rörelseintäkter	4	7 247	7 961
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		232 848	218 279
Rörelsens kostnader	5		
Reparationer och underhåll		-41 421	-28 797
Taxebundna kostnader		-50 366	-47 910
Övriga externa kostnader	6,7,8	-25 581	-23 698
Personalkostnader	9	-36 669	-35 817
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-38 713	-36 522
Övriga rörelsekostnader	11	0	-8
Summa rörelsens kostnader		-192 749	-172 752
Rörelseresultat		40 099	45 527
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-4 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 721	2 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-31 250	-31 687
Summa resultat från finansiella poster		-33 528	-29 617
Resultat efter finansiella poster		6 570	15 910
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	15	-2 802	-4 420
Förändring av överavskrivningar	15	-126	369
Summa bokslutsdispositioner		-2 927	-4 051
Resultat före skatt		3 643	11 859
Skatter			
Skatt på årets resultat	16	-2 864	-3 247
Summa skatter		-2 864	-3 247
Årets resultat		779	8 612

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	10		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17,18	1 381 128	1 367 578
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 418	2 514
Pågående nyanläggningar	20	15 917	14 454
Summa materiella anläggningstillgångar		1 400 463	1 384 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	635	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	585	585
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 220	610
Summa anläggningstillgångar		1 401 683	1 385 155
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	24		
Råvaror och förnödenheter		265	283
Summa varulager m.m.		265	283
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 891	1 752
Fordringar hos koncernföretag	22,34	55 468	66 205
Övriga fordringar		3 574	2 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 469	1 613
Summa kortfristiga fordringar		63 403	72 029
Summa omsättningstillgångar		63 668	72 312
SUMMA TILLGÅNGAR		1 465 351	1 457 468

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
Summa bundet eget kapital		16 173	16 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		259 542	250 929
Årets resultat		779	8 612
Summa fritt eget kapital		260 321	259 542
Summa eget kapital		276 494	275 716
Obeskattade reserver	27		
Periodiseringsfonder		15 630	12 828
Ackumulerade överavskrivningar		1 109	984
Summa obeskattade reserver		16 739	13 812
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	44 614	45 045
Summa avsättningar		44 614	45 045
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,30	1 069 505	1 076 305
Summa långfristiga skulder		1 069 505	1 076 305
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 326	9 425
Skulder till koncernföretag		6 800	17 170
Skatteskulder		1 488	1 225
Övriga skulder		3 303	2 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	27 081	15 783
Summa kortfristiga skulder		57 999	46 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 465 351	1 457 468

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
<i>Ingångsvärde löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		6 570	15 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	39 786	32 478
Betald inkomstskatt		-105	3 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 251	51 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		18	79
<i>Förändring rörelsefordringar</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		139	-153
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 535	86
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-2 378	12
<i>Förändring rörelseskulder</i>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-5 571	291
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		14 744	110
Ökning/minskning av rörelseskulder		9 173	401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 046	52 231
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter och inventarier		-25 363	-36 812
Förvärv fastigheter		-29 278	0
Förvärv av näringsbetingade aktier		-4 610	0
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar		11	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 240	-36 762
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	40 000
Amortering av skuld		-6 800	-6 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 800	33 200
Årets kassaflöde		-12 994	48 669
Likvida medel vid årets början		65 842	17 174
Likvida medel vid årets slut	34	52 848	65 842

Noter

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).

Enligt årsredovisningslagen kapitel 7 §2 upprättar Roslagsbostäder AB inte någon koncernredovisning. Norrtälje Kommunhus AB, organisationsnummer, 556538-8641, med säte i Norrtälje upprättar övergripande koncernredovisning (se not 35).

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 så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagens 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 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.

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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig

framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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:

- Byggnader, 20–100 år
- Markanläggningar, 20 år
- Inventarier, verktyg och installationer, 5 år

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 korregerar 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 föräljningspris 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. Varulagret består av diverse vitvaror till kök och badrum.

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Verksamhet, belopp i tkr		
Uthyrning bostäder	204 016	190 473
Uthyrning lokaler	18 290	18 126
Uthyrning garage och p-platser	6 570	4 850
Summa hyresintäkter	228 875	213 449
Avgår: övriga intäktsreduktioner	-148	-290
Hyresbortfall bostäder	-242	-254
Hyresbortfall lokaler	-1 430	-1 880
Hyresbortfall garage och p-platser	-1 454	-708
Summa hyresbortfall	-3 274	-2 842
Summa hyresintäkter netto	225 601	210 317

Not 4. Övriga rörelseintäkter

Offentliga bidrag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Offentligt bidrag, belopp i tkr		
Lönebidrag	235	168

Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Intäktsslag, belopp i tkr		
Erhållna skadestånd / försäkringsersättningar	579	561
Övriga intäkter	6 433	7 233
Summa övriga rörelseintäkter	7 247	7 961

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årets försäljning till koncernföretag (%)	13,56	14,72
Årets inköp från koncernföretag (%)	61,02	40,25

Not 6. Operationella leasingavtal – leasetagare

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom ett år	686	688
Senare än ett år men inom fem år	657	1 928
Senare än fem år	0	0
Summa	1 343	2 616
<i>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	678	730

Not 7. Operationella leasingavtal – leasegivare

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom ett år	14 539	14 705
Senare än ett år men inom fem år	33 693	38 787
Senare än fem år	0	0
Summa	48 232	53 492
<i>Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat</i>		
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	0	0

Kommentar till not

Bostäder

Antal kontrakt 2 091 st

Kontraktsvärde 205 096 tkr

Garage och p-platser

Antal kontrakt 1 198 st

Kontraktsvärde 5 153 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

Revisor och revisionsföretag	Typ av uppdrag	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ernst & Young AB	Revisionsuppdrag	-257	-227
	Skatterådgivning	0	0
Summa		-257	-227

Not 9. Personal

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	18
Män	32	31
Medelantalet anställda	51	49

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
<i>Styrelseledamöter</i>		
Kvinnor	3	3
Kvinnor (%)	33	33
Män	6	6
Män (%)	67	67
Antal styrelseledamöter	9	9

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	4	4
Kvinnor (%)	100	100
Män	0	0
Män (%)	0	0
Antal ledande befattningshavare	4	4

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar, belopp i tkr		
Styrelsen och verkställande direktören	1 829	1 820
Övriga anställda	22 573	23 090
Summa	24 402	24 910

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Sociala kostnader inkl. pensionskostnader, belopp i tkr		
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	463	343
Övriga anställda	1 964	2 222
Summa pensionskostnader	2 427	2 565
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 167	7 653
Summa	10 594	10 218

Avtal om avgångsvederlag

Från företagets sida 6, 9 eller 12 månader beroende av anställningstid. Från verkställande direktörens sida gäller 3 månaders uppsägningstid. Verkställande direktören har rätt till 9 månaders avgångsvederlag i det fall bolaget avslutar anställningen.

Not 10. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-36 940	-34 496
Markanläggningar	-505	-503
Inventarier, verktyg och installationer	-1 267	-1 523
Summa	-38 713	-36 522

Not 11. Övriga rörelsekostnader

Kostnadsslag, belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förlust avyttring anläggningstillgångar	0	-8
Summa	0	-8

Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nedskrivning dotterbolagsaktier	-4 000	0
Summa	-4 000	0

Not 13. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	1 362	1 761
Övriga företag	359	309
Summa	1 721	2 070

Not 14. Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Övriga räntekostnader och liknande	-4	0
Räntekostnader koncernföretag	-31 246	-31 687
Summa	-31 250	-31 687

Räntekostnader redovisas i SEK i tusentalskronor.

Not 15. Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Förändring av periodiseringsfond</i>		
Återföring av periodiseringsfond	2 498	1 580
Avsättning till periodiseringsfond	-5 300	-6 000
Summa förändring av periodiseringsfonder	-2 802	-4 420
Förändring av överavskrivningar	-126	369
Summa bokslutsdispositioner	-2 927	-4 051

Not 16. Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt	-3 295	-3 850
Summa	-3 295	-3 850
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	431	603
Summa uppskjuten skatt	431	603
Summa skatt	-2 864	-3 247
	2025-01-01	2024-01-01
Avstämning effektiv skatt, belopp i tkr	-2025-12-31	-2024-12-31
Resultat före skatt	3 643	11 859
Gällande skattesats	20,60	20,60
Skatt enligt gällande skattesats	750	2 443

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post, belopp i tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ej skattepliktiga intäkter	-568	-15
Ej avdragsgilla kostnader	2 682	1 218
Övrigt	0	-399
Summa	2 114	804
Redovisad effektiv skatt	2 864	3 247
Redovisad effektiv skatt i procent	78,63	27,38

Not 17. Byggnader och mark

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 878 085	1 701 153
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förvärv av fastigheter	29 279	0
Omklassificeringar	21 717	176 932
Utgående anskaffningsvärden	1 929 081	1 878 085
Ingående avskrivningar	-494 742	-459 743
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-37 446	-34 999
Utgående avskrivningar	-532 188	-494 742
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Utgående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Redovisat värde	1 381 128	1 367 578

Kommentar till not:

Av det totala värdet redovisat som byggnader och mark avser 84 293 402 kronor mark.

Not 18. Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde	1 381 128	1 367 578
Verkligt värde	2 731 900	2 595 700

Kommentar till not

Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med delägen 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 2,83 procent - 7,31 procent. Kalkylräntan har satts till 2 procent över direktavkastning.

Not 19. Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 232	22 827
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 182	615
Försäljningar/utrangeringar	-1 719	-210
Utgående anskaffningsvärden	23 695	23 232
Ingående avskrivningar	-20 718	-19 397
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	1 708	202
Årets avskrivningar	-1 267	-1 523
Utgående avskrivningar	-20 277	-20 718
Redovisat värde	3 418	2 514

Not 20. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 454	155 240
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Nedlagda utgifter	23 180	36 146
Överfört till byggnader	-21 717	-176 932
Utgående anskaffningsvärden	15 917	14 454
Redovisat värde	15 917	14 454

Not 21. Andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förvärv Roslagsbo Fastighets AB	4 610	0
Utgående anskaffningsvärden	4 635	25
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivning	-4 000	0
Utgående nedskrivningar	-4 000	0
Redovisat värde	635	25

Företagsnamn	Org.nr	Säte	andela r	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Redovisat värde
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	Norrtälje	25	100	100	25
Roslagsbo Fastighets AB	559209-0541	Norrtälje	50	100	100	610
Summa						635

Not 22. Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 205	17 471
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande fordringar	244 582	280 743
Minskning/ökning av tillgodohavande på koncernkonto	-255 319	-232 009
Utgående anskaffningsvärden	55 468	66 205
Redovisat värde	55 468	66 205

Not 23. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585	585
Utgående anskaffningsvärden	585	585
Redovisat värde	585	585

Not 24. Varulager m.m.

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fördelning av varulager m.m.</i>		
Övriga lagertillgångar	265	283
Summa varulager m.m.	265	283

Not 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kategori, belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	255	9
Förutbetald programvara	904	0
Upplupna intäkter	734	680
<i>Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Övriga förutbetalda kostnader	576	924
Summa	2 469	1 613

Not 26. Upplysningar om aktiekapital m.m.

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

Not 27. Obeskattade reserver

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	0	0
Periodiseringsfond avsatt 2019	0	2 498
Periodiseringsfond avsatt 2020	3 989	3 989
Periodiseringsfond avsatt 2021	341	341
Periodiseringsfond avsatt 2024	6 000	6 000
Periodiseringsfond avsatt 2025	5 300	0
Summa	15 630	12 828

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 109	984
Summa obeskattade reserver	16 739	13 812

Not 28. Uppskjuten skatt

Typ av skillnad/avdrag	Temporär skillnad/avdrag	2025-12-31		2024-12-31	
		Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	
Byggnader	215 465	44 386	217 681	44 842	
Maskiner och inventarier	1 109	228	984	203	
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	216 574	44 614	218 665	45 045	
Upplupen skatteskuld		44 614		45 045	

Not 29. Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	1 069 505	1 076 305

Kommentar:

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

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	19 000	19 000

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	75	69
Upplupna semesterlöner	2 409	2 064
Upplupna sociala avgifter	759	647
Upplupna räntekostnader	178	166
Förutbetalda hyresintäkter	19 059	11 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	4 601	1 592
Summa	27 081	15 783

Not 32. Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	486	426
Summa eventualförpliktelser	486	426

Kommentar:

Garanterat belopp är ett medlemskrav i FASTIGO. Fastigo är Roslagsbostäders arbetsgivarorganisation och beloppet på 486 tkr är ett garantibelopp som

motsvarar två procent av inrapporterad årslönesumma för 2023. Garantibeloppet är ett borgensåtagande för medlemsskapet i Fastigo.

Not 33. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	38 713	36 522
Återföring periodiseringsfond	2 498	1 580
Överavskrivningar	-126	369
Avsättning till periodiseringsfond	-5 300	-6 000
Nedskrivning aktier i dotterbolag	4 000	8
Summa	39 785	32 478

Not 34. Sammansättning av likvida medel

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	52 848	65 842

Not 35. Upplysning om moderföretag

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

Kommentar:

Roslagsbostäder AB ingår i en koncern med Norrtälje Kommunhus AB som moderbolag.

Underskrifter

Norrtälje Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 februari 2026

Mats Geijer
Styrelseledamot

Linda Hiort af Ornäs
Styrelseledamot

Roland Brodin
Styrelseledamot

Alexander Hall
Styrelseledamot

Alexander Rogby
Styrelseledamot

Anders Olander
Styrelseledamot

Åsa Brunius
Styrelseledamot

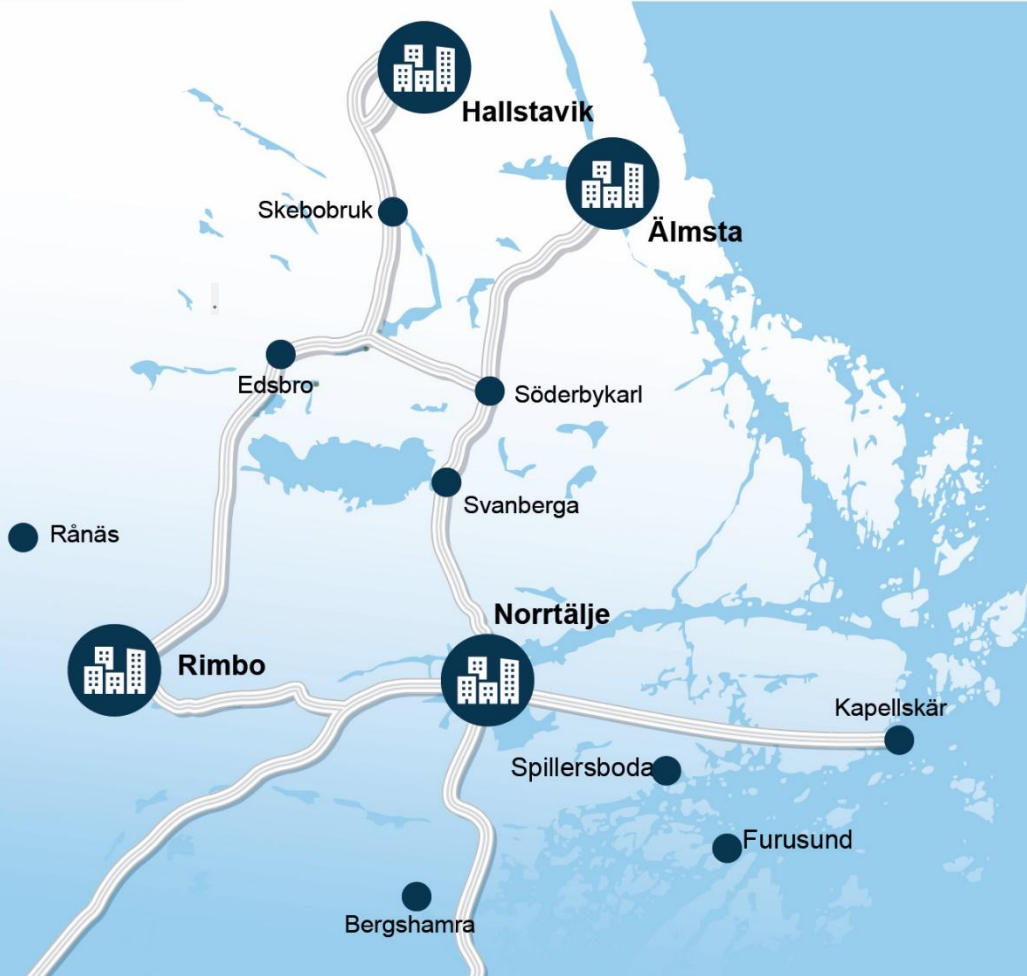
Catharina Erdtman
Styrelseledamot

Zara Lahouar
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

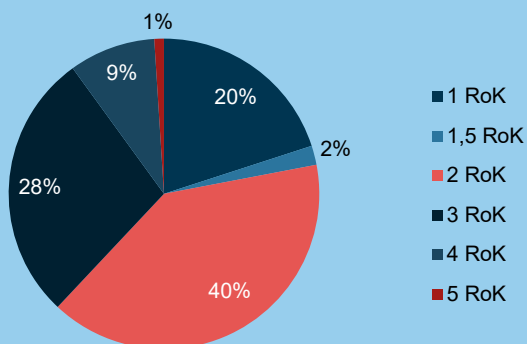


Roslagsbostäders bestånd

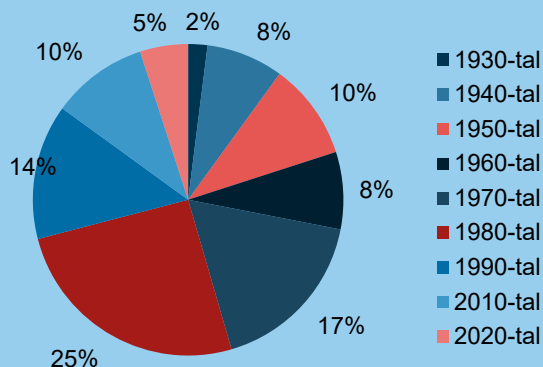
Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2 182 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



Norrtälje

I kommunens huvudstad har vi 14 bostadsområden, alla med olika karaktär och utformning. Hitta ditt hem i Norrtälje.



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

Rimbo

Rimbo erbjuder det mesta du behöver inom gångnära avstånd; bland annat apotek, bank, bibliotek, mataffärer, restauranger, ungdomsgård, vårdcentral och bad.



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

Hallstavik - Älmsta

I Hallstavik och Älmsta har du promenadavstånd till bland annat apotek, bad, bank, butiker, mataffärer, restauranger, vårdcentral och förskolor samt skolor. I Älmsta äger vi fastigheten Roslagsskutan.



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

Våra fastigheter 2025

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	127		233	115	22	4	501	29 413	59	1 515	34	2 467
Norrtälje	119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	68	1 539	59	6 374
Hallstavik	117		203	109	39	-	468	28 857	62	1 365	67	3 717
Summa	363	46	874	603	183	28	2 097	134 865	64	1 471	160	12 558
Andel	17%	2%	42%	29%	9%	1%	100%					
Specialfastigheter												
Rimbo	53			6			59	4 508				
Norrtälje	12	1	6	1			20	1 426				
Hallstavik	6		-	-	-		6	401				
Summa	71	1	6	7	-	-	85	6 335				
TOTALT												
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	1984	1943				4			4	262	66	1 291		
Lönnen 1	1970	1953	9		34	9	10		62	4 115	66	1 299	16	582
Växtriket 21	1977	1953	23		36	22	5		86	5 174	60	1 340	9	948
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1		45	3 206	71	1 311	8	2 544
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3		60	4 206	70	1 308	2	413
Duvan 13	1978	1978	4		14	6	2		26	1 609	62	1 509	6	117
Violen 1	1979	1979	8		24	34	7		73	5 740	79	1 302	5	792
Violen 2	1978	1979	7		21	35	7		70	5 564	79	1 300	1	4
Köpmannen 1	1981	1981	2		4	4	2		12	770	64	1 506		
Läraren 1	1981	1981	2		10	10	2		24	1 541	64	1 481	2	48
Linnean 1	1983	1983	5		45	26	7	2	85	5 702	67	1 418	1	61
Duvan 3	1987	1987	2		7	3	1		13	775	60	1 699	2	104
Studsaren 1	1987	1987			25	30	17	8	80	5 537	69	1 484	2	405
Längdhoppet 1	1989	1989	7		13	10	5	3	38	2 667	70	1 495	2	205
Höjdhoppet 1	1989	1989	10		14	14	10	4	52	3 738	72	1 474		
Rinken 1	1990	1990	13		27	32	7	7	86	6 070	71	1 574	1	103
Norrbottn 1	1994	1994	1		7				8	404	51	1 520		
Orren 4 o 5	1997	1997	3		23	34	4		64	4 297	67	1 719	1	39
Snöskatan	1999	1999			22	14	6		42	2 935	70	1 733	1	10
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3			26	1 330	51	1 805		
Gnejsen 2	2011	2011		10	12	21	15		58	3 944	68	1 734		
Graniten 3	2013	2013		14	9	3			26	1 378	53	1 807		
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10		66	4 217	64	1 808		
Göken 5	2016	2016			15	6	1		22	1 414	64	2 016		
Summa			119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	68	1 539	59	6 374
Andel			11%	4%	39%	33%	11%	2%	100%					
Specialfastigheter														
Blåklinten 1	1975	1976	1	1	5	1			8	575				
Rinken 1	1990	1990	11		1				12	851				
Summa			12	1	6	1	-	-	20	1 426				
TOTALT														
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	47	1 377	3	60
Sånglärkan 4	1976	1946		2	2			4	284	71	1 183		
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4				6	290	48	1 374	2	30
Kråkan 1	1998	1948		4				4	202	51	1 513		
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2			12	601	50	1 371	1	37
Kråkan 2	1954	1954	12	3				15	567	38	1 502		
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11		1	1	16	911	57	1 420	1	34
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6			15	885	59	1 225	4	313
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3		59	3 826	65	1 294	9	224
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	62	1 291	4	155
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1		12	850	71	1 390		
Släggan 11	1979	1979										1	434
Mjölaren 9	1993	1979		16	12	2		30	2 064	69	1 503	1	28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72	1 467	1	11
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2		16	1 158	72	1 460	1	45
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2		16	1 154	72	1 464		
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4			40	2 150	54	1 490	2	42
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4			28	1 603	57	1 575		
Kajen 3	1991	1991		6	6			12	881	73	1 473	4	1 054
Ponnyn	2018	2018	16	16				32	1 280	40	2 105		
Spackeln 1:1	2024	2024	16	19	10	8		53	2 778	52	2 178		
Spackeln 1:2	2024	2024		27	2			29	1 581	55	2 154		
Summa			127	233	115	22	4	501	29 413	59	1 515	34	2 467
Andel			25%	47%	23%	4%	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			180	233	121	22	4	560	33 921				
Andel			32%	41%	22%	4%	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 2:164	1986	1937	1	12	2			15	959	64	1 247		
Hallsta 2:220	1975	1963	12	10	10	2		34	2 026	60	1 200		
Hallsta 32:2	1966	1966	8		12	3		23	1 717	75	1 184	4	266
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4		46	3 018	66	1 198	32	569
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2			30	1 771	59	1 265	1	11
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16			72	3 924	55	1 240	1	65
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6			24	1 520	63	1 432	11	1 502
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3		24	1 342	56	1 454	2	91
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3		24	1 342	56	1 454	3	92
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7		35	2 507	72	1 282	7	520
Hallsta 2:228	1991	1991	8	6	10			24	1 577	66	1 332	1	55
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5		53	3 626	68	1 483	5	546
Älmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12		64	3 528	55	1 972		
Summa			117	203	109	39	-	468	28 857	62	1 365	67	3 717
Andel			26%	43%	23%	8%	0%	100%					
Specialbostäder													
Hallsta 1:277	1992	1992	6	-	-	-	-	6	401				
Summa			6	-	-	-	-	6	401				
TOTALT			123	203	109	39	-	474	29 258				
Andel			26%	43%	23%	8%	0%	100%					

Vårt samhälle, den plats vi är med och skapar, är en plats där man vill vara, dit man vill flytta och den plats vi kallar hemma.

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



Roslagsbostäder

www.roslagsbostader.se