

Årsredovisning för Roslagsbostäder AB

556045-3291

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	22

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Roland Brodin
Styrelseledamot

2024-06-24

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 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 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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	10		
Summa immateriella 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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
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).

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.

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:

	<i>År</i>
Byggnader	20-100

Markanläggningar 20

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

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 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.

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

<i>Verksamhet</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
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 intäktsslag		
Avgår: övriga intäktsslag	-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

<i>Offentligt bidrag</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lönebidrag	170	110

Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
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
Årets försäljning till koncernföretag (%)	13,3	13
Årets inköp från koncernföretag (%)	36	36

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
Framtida minimileaseavgifter		
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
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat		
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

Revisor och revisionsföretag	Typ av uppdrag	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
Styrelseledamöter		
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
VD och övriga ledande befattningshavare		
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
Pensionskostnader		
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

Löner, andra ersättningar, pensioner och liknande förmåner för publika aktiebolag

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
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
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

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

Not 16 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-1 083	0
Summa	-1 083	0
Uppskjuten skatt		
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 (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	8 726	248

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
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	84,2

Not 17 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 653 035	1 590 698
Förändringar av anskaffningsvärden		
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
Förändringar av avskrivningar		
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
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	1 524
Försäljningar/utrangeringar	0	-629
Utgående anskaffningsvärden	22 827	22 827
Ingående avskrivningar	-17 786	-16 749
Förändringar av avskrivningar		
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
Förändringar av anskaffningsvärden		
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	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Redovisat värde
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	Norrtälje kommun	25	100	100	25

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 121	39 372
Förändringar av anskaffningsvärden		
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
Fördelning av varulager m.m.		
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>		
Övriga förutbetalda kostnader	964	757
Summa	1 588	1 227

Not 26 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Specifikation av aktiekapital

<i>Aktieslag</i>	<i>Kvotvärde per aktieslag</i>	<i>Antal aktier</i>
A-aktier	50	146 674

Not 27 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
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
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade överavskrivningar	1 353	2 074
Summa obeskattade reserver	9 761	10 481

Not 28 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>2023-12-31</i>		<i>2022-12-31</i>	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
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. Länen, 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

<i>Typ av interimspost</i>	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	2 200	4 182

Summa

14 709 **19 017**

Not 32 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	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
Summa		

Not 35 Uppllysning 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

Roland Brodin 2024-02-14
Roland Brodin Datum
Styrelseordförande

Mats Geijer 2024-02-14
Mats Geijer Datum
Styrelseledamot

Linda Hiort af Ornäs 2024-02-14
Linda Hiort af Ornäs Datum
Styrelseledamot

Anders Jonsson 2024-02-14
Anders Jonsson Datum
Styrelseledamot

Estefania Luna Delgado 2024-02-14
Estefania Luna Delgado Datum
Styrelseledamot

Emma Sjögren 2024-02-14
Emma Sjögren Datum
Styrelseledamot

Tage Sundblom 2024-02-14
Tage Sundblom Datum
Styrelseledamot

Zee Philip Vieira 2024-02-14
Zee Philip Vieira Datum
Styrelseledamot

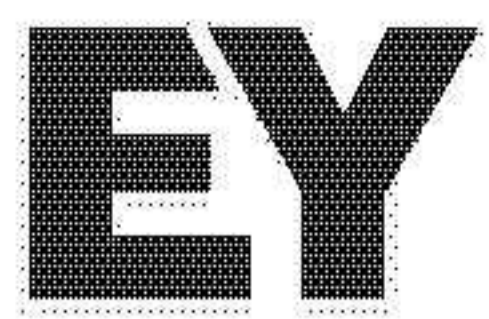
Göran Wahlberg 2024-02-14
Göran Wahlberg Datum
Styrelseledamot

Zara Lahouar 2024-02-14
Zara Lahouar Datum
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-14

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roslagsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roslagsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

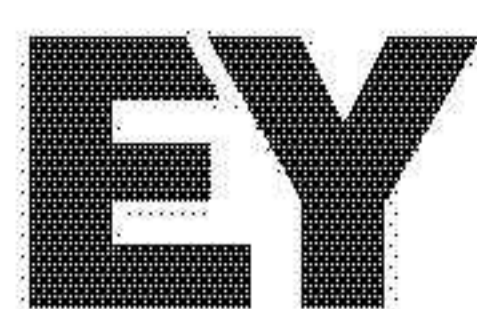
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Roslagsbostäder AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roslagsbostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

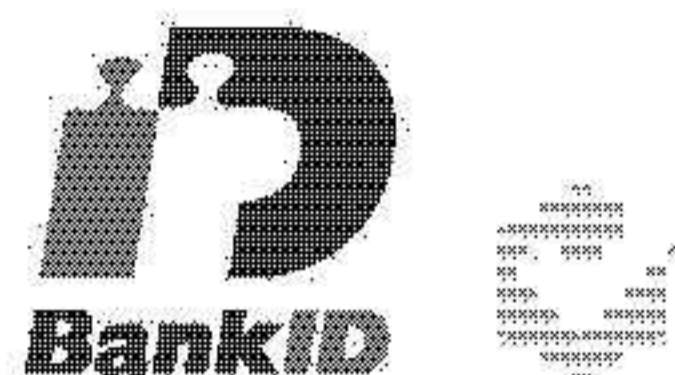
MIKAEL SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19731117xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-14 16:10:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>