

Arsredovisning

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

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

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

Styrelsens säte: Norrälje

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

M H3 E
Ref 1 (17) RS
SK D SK OJ

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Huvudkontoret ligger i Norrtälje och distriktskontor finns i Hallstavik, Rimbo och Norrtälje.

Bolagets aktier ägs till 100% av Norrtälje Kommunhus AB, org.nr: 656538-8641, som i sin tur ägs av Norrtälje kommun. Styrelsen anmäls till bolagsstämman efter beslut i Kommunfullmäktige. Ordförande är Roland Brodin och VD Eva Lenngren.

Verksamhetsidé

Roslagsbostäder har till föremål för sin verksamhet att inom Norrtälje kommun förvärva, försälja, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

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

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

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

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

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

I enlighet med ägardirektivet kommer Roslagsbostäder att fortsätta sitt arbete med att tillskapa nya hyresrätter i kommunen.

Hyresintäkter utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisken den största risken vad gäller intäktesidan. Befolkningen i Norrtälje kommun ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit hög. Bolaget gör bedömningen att denna utveckling kommer att bestå.

Underhållsbehov finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter, nyproduktion lånas upp i sin helhet. Ökad belåning innebär ökad risk avseende räntekostnader vid en höjning av räntenivån. Den osäkra omvärldssituationen, hög inflation samt höga bygg- och förvaltningskostnader kommer att påverka bolaget negativt om dessa skulle pågå under en längre period.

2023031611679

Handwritten signatures and initials: "Pow", "H3", "E", "RS.", "2 (17)", "N".

2023031611680

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

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	211 240 477 kr
Årets resultat	189 369 kr
disponeras så att	
	211 429 846 kr
I ny räkning överföres	211 429 846 kr

L H
P
3 (17)
R
RS
CH
Q
dy

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	1,7	188 488	185 294
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 621	6 501
		194 109	191 795
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll		-46 637	-43 331
Taxebundna kostnader		-39 600	-40 049
Fastighetskatt		-3 236	-3 280
Personalkostnader	6	-35 162	-32 828
Central administration och marknadsföring	3,4,5	-13 279	-9 727
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 772	-30 893
Övriga rörelsekostnader		-13 925	-9 446
		-183 511	-169 554
Rörelseresultat		10 598	22 241
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8,25	0	38 028
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	14
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10,26	557	275
Räntekostnader och liknande resultatposter	11,26	-16 260	-16 350
		-15 703	21 965
Resultat efter finansiella poster		-5 105	44 206
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Avsättning/återföring av periodiseringsfond		6 100	-341
Förändring avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		207	362
Resultat före skatt		1 202	44 227
Skatt på årets resultat	12	-1 012	-2 042
Årets resultat		189	42 185

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "H3", "ER", "RMS", and "PS".

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	1 209 325	1 173 034
Maskiner och inventarier	14	5 041	5 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	65 130	48 037
		1 269 496	1 224 254
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	585	585
		610	610
Summa anläggningstillgångar		1 270 106	1 224 864
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Varor och förnödenheter		411	392
		411	392
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och kundfordringar		1 264	1 655
Fordringar hos koncernföretag	27	37 122	63 354
Aktuell skattefordran		2 990	2 854
Övriga fordringar		1 769	1 828
Förutbetalda kostnader och upplupna inläkter	19	1 227	4 980
		44 372	74 671
Summa omsättningstillgångar		44 783	75 063
SUMMA TILLGÅNGAR		1 314 889	1 299 927

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date '5 (17)'. The notes appear to be a review or approval of the financial statement.

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 334	7 334
Reservfond		8 840	8 840
		16 174	16 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	29	211 241	169 056
Årets resultat		189	42 185
		211 430	211 241
Summa eget kapital		227 604	227 415
Obeskattade reserver	20	10 482	16 788
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	43 870	42 857
		43 870	42 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	21	979 904	0
		979 904	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 501	10 731
Skulder till koncernföretag	23	13 076	983 792
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		2 434	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 017	17 349
		53 028	1 012 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 314 889	1 299 927

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date stamp "6 (17)".

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	7 334	8 840	154 315	14 741	185 230
Omföring resultat föregående år	0	0	14 741	-14 741	0
Årets resultat	0	0		42 185	42 185
Utgående balans 2021-12-31	7 334	8 840	169 056	42 185	227 415
Omföring resultat föregående år	0	0	42 185	-42 185	0
Årets resultat	0	0	0	189	189
Utgående balans 2022-12-31	7 334	8 840	211 241	189	227 604

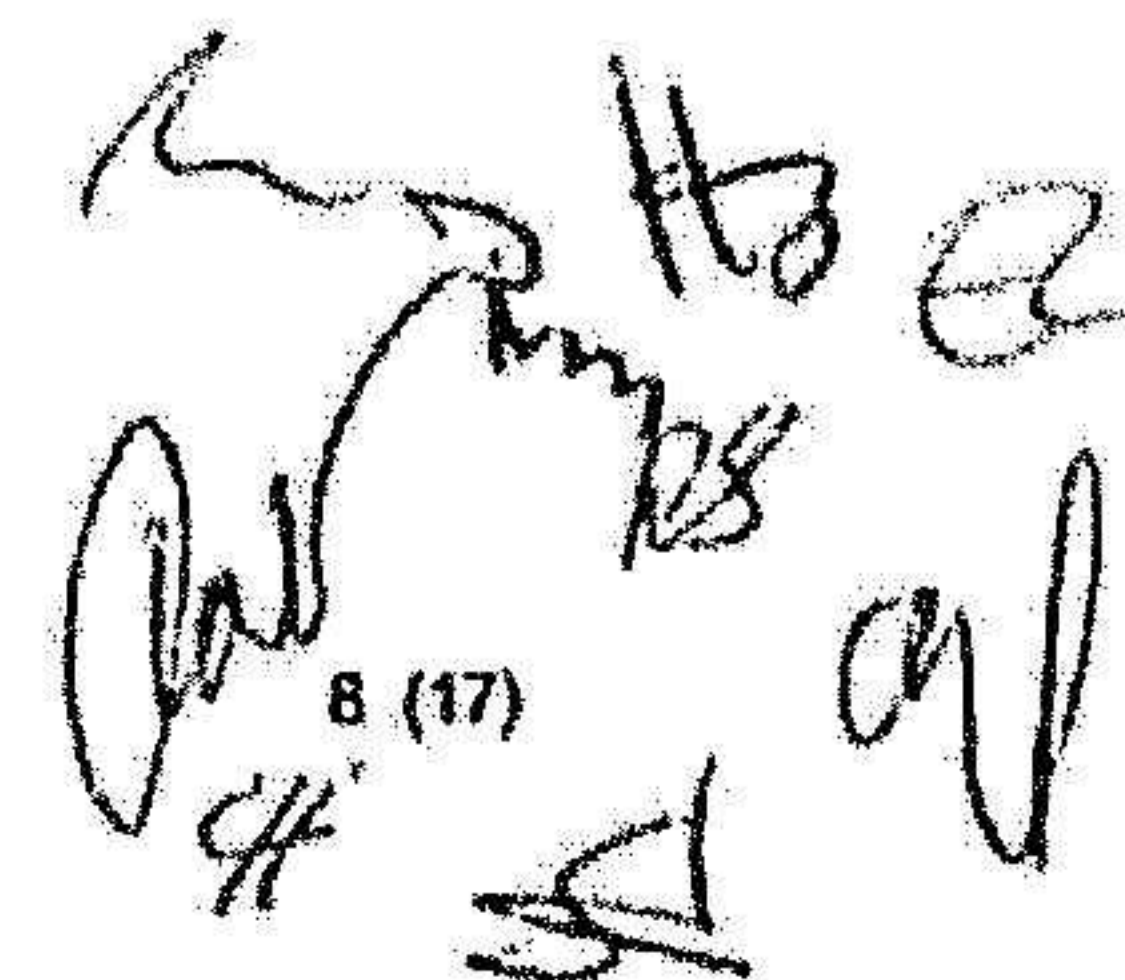
Aktiekapital i antal är 146 674 aktier och med ett kvotvärde på 50 kr per aktie.

2023031611684

R. H. E.
R. S.
7 (17)
J. ay

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	26,27		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 105	44 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		31 772	30 894
Vinst vid försäljning av inventarier		1 392	-53
		28 059	75 047
Betald inkomstskatt		-135	-2 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 924	72 457
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-19	-2
Förändring av rörelsefordringar		4 159	-1 616
Förändring av rörelseskulder		10 205	719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 269	71 558
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80 719	-40 829
Avyllring av materiella anläggningstillgångar		2 313	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 406	-40 776
Finansieringsverksamheten			
Upplagna lån		26 400	0
Amortering av lån		-16 539	-6 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 861	-6 800
Årets kassaflöde		-26 276	23 982
Likvida medel vid årets början		63 329	39 347
Likvida medel vid årets slut		37 053	63 329



 H3
 RS
 8 (17)
 #

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncern tillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Norrtälje Kommunhus AB (org.nr. 556538-8841) med säte i Norrtälje. Bolaget ingår i en koncern i vilken det är Norrtälje kommuns helägda Norrtälje Kommunhus AB som är moderbolag.

Intäktsredovisning

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

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

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

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

Redovisning av leasingavtal

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förplikelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

Koncernbidrag

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

Handwritten signatures and initials, including "Hö", "P", "E", "RS", and "an".

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Somme inkl. tegelfasad	100 år
Fasad/Fönster	50 år
El, VA, Vent, Kullert & Dränering	40 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	20 år
Ytskikt och maskinell utrustning/snickerier	20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflöta.

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 upplagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Handwritten signatures and initials, including "Rung", "10 (17)", and "41".

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	169 738	165 162
Hyresintäkter lokaler	16 845	17 598
Hyresintäkter garage och p-platser	4 465	4 436
Summa	190 848	187 196

Avgår: Övriga intäktssreduktioner	-347	-248
Summa hyresintäkter	190 501	188 948

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

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

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Vinst avyttring av anläggningstillgångar	175	53
Övriga intäkter	5 446	6 448
Summa	5 621	6 501

Not 3 Central administration och marknadsföring

	2022	2021
Reklam och PR	1 848	1 545
Övriga driftskostnader	1 098	330
Övriga administrativa kostnader	10 333	7 852
Summa	13 279	9 727

Not 4 Arvode till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	240	294
Skatterådgivning	30	100
Summa	270	394

Not 5 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2022	2021
Framtida minileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	727	239
Ska betalas inom 1-5 år	1999	850
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

	569	258
--	-----	-----

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2022	2021
Framtida minileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	14 651	14 608
Ska betalas inom 1-5 år	34 561	39 148
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Bostäder
Garage och p-platser

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

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

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022	2021
Män	27	27
Kvinnor	22	22
	<u>49</u>	<u>49</u>

	2022	2021
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 830	1 523
Övriga anställda	22 131	20 804
	<u>23 761</u>	<u>22 327</u>

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	582	553
Pensionskostnader för övriga anställda	1 872	1 958
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 945	7 498
	<u>10 379</u>	<u>10 009</u>

2022-12-31 2021-12-31

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från företaget ska gälla en uppsägningstid om 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader.

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	36%	32%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	13%	13%

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

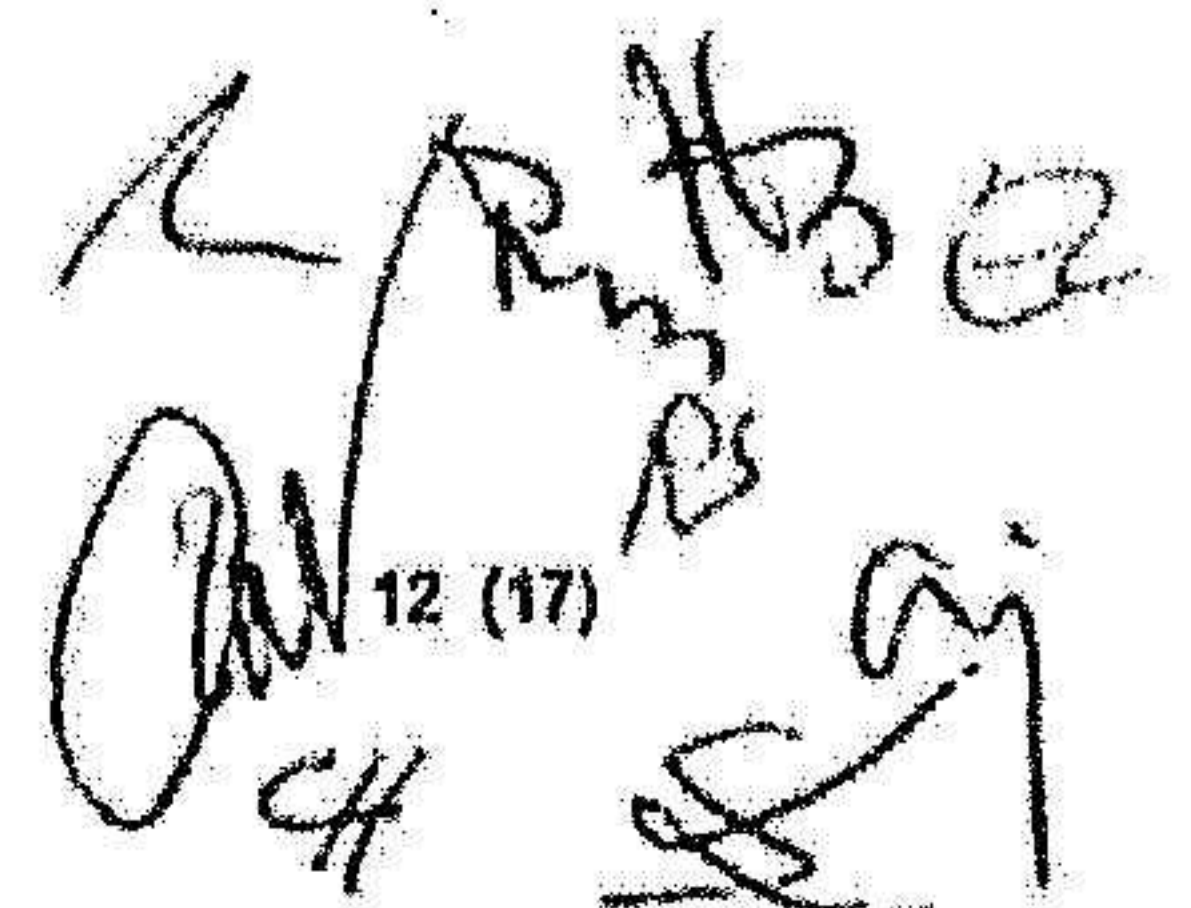
	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	38 026
	<u>0</u>	<u>38 026</u>

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Räntelätkter	0	0
Utdelning	0	14
	<u>0</u>	<u>14</u>

Not 10 Övriga räntelätkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	2	0
Övriga räntelätkter	555	275
	<u>557</u>	<u>275</u>



 12 (17)

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	16 260	16 345
Övriga räntekostnader	0	6
	16 260	16 350

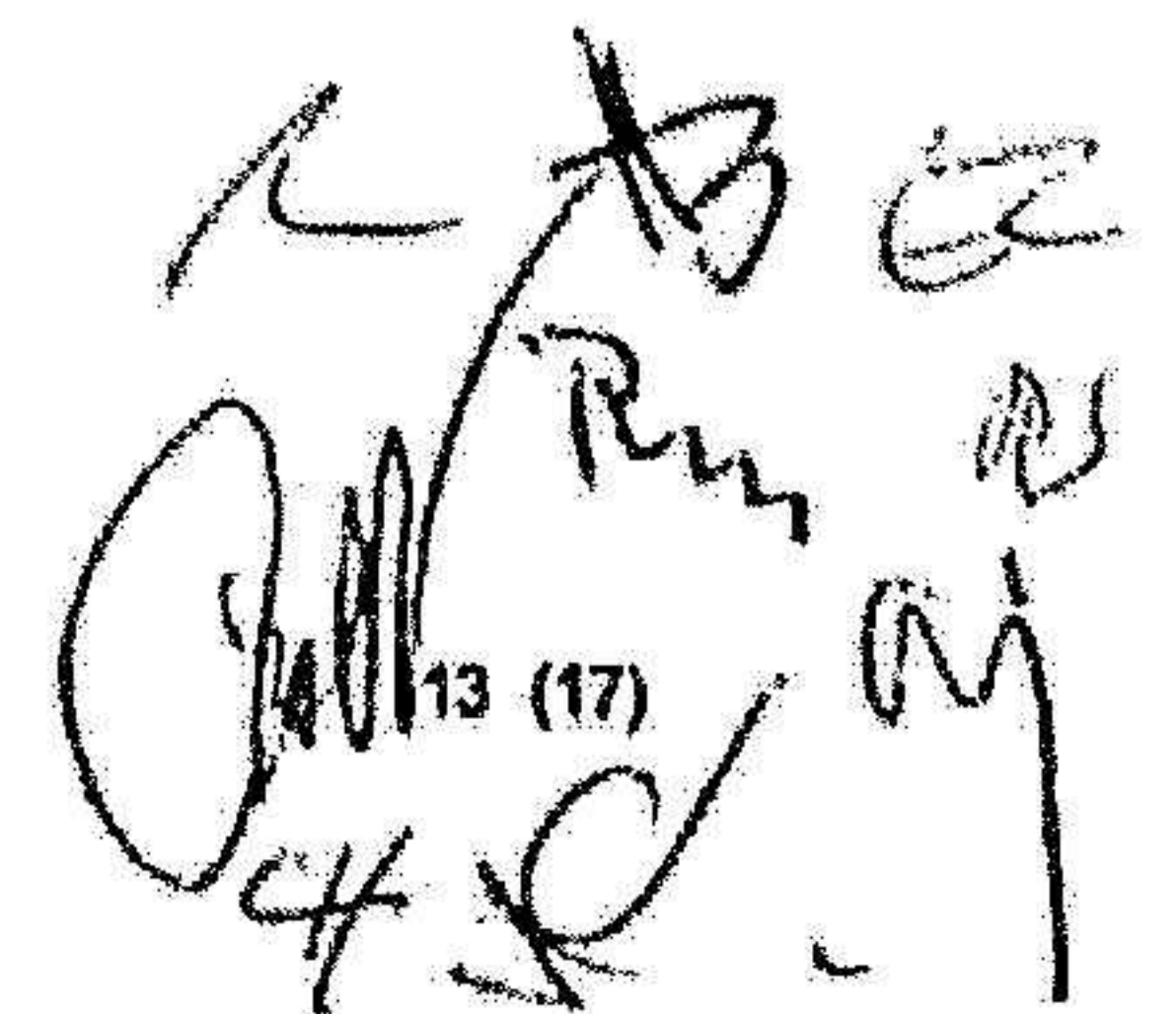
Not 12 Skatt på årets resultat

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

Redovisat resultat före skatt	1 202	44 227
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	248	9 111
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 070	449
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-7 837
Övrigt	-305	319
Redovisad skatt	1 012	2 042
Effektiv skattesats	84,2%	4,6%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

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



 13 (17)

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 590 698	1 569 789
Årets anskaffningar	117	23
Försäljningar/utrangeringar	-7 801	0
Omklassificeringar	70 021	20 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 653 035	1 590 698
Ingående avskrivningar	-401 899	-372 632
Försäljningar/utrangeringar	4 108	0
Årets avskrivningar	-30 154	-29 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 945	-401 899
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 765	-15 765
Utgående redovisat värde	1 209 325	1 173 034

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	1 209 325	1 173 034
Verkligt värde	2 400 800	2 353 400

Beräkning av verkligt värde

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Verkligt värde har bedömts med hjälp av kassaflödesmetod där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod. Kassaflödesmetod är en avkastningskalkylbaserad metod, som innebär att bedömda framtida avkastningar nuvärdesberäknas och ger då ett avkastningsvärde. Direktavkastningen som har använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,70%-7,15%. Kalkyräntan har satts till 2,0 % över direktavkastning.

Not 14 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 933	21 109
Årets anskaffningar	1 524	2 146
Försäljningar/utrangeringar	-829	-1 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 828	21 933
<i>Ingår erhållen investeringsstöd 248 tkr.</i>		
Ingående avskrivningar	-16 750	-16 433
Försäljningar/utrangeringar	582	1 309
Årets avskrivningar	-1 619	-1 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 787	-16 750
Utgående redovisat värde	5 041	5 183

Handwritten notes and signatures:
 RHB
 RS
 (17)
 aj

Not 15 Pågående nyanläggningar och förekomst avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 16 Andelar i koncernföretag

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

Not 17 Specifikation av andelar i koncernföretag

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

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

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 20 Obeskattade reserver

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and the number 15 (17).

Not 21 Långfristiga skulder

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

Långfristiga skulder avser lån till Norrtälje kommun. Lånen, och den därpå avtalade räntan, från Norrtälje kommun är givna på affärsmässiga villkor. En utredning har gjorts avseende avdragsrätt för räntekostnader där bedömningen är att samtliga lån avser affärsmässiga transaktioner. Gällande 2021 är koncerninterna lånen klassade som kortfristiga. Dock har lånen ett långsiktigt syfte.

Not 22 Checkräkningskredit

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

Not 23 Skulder till koncernföretag

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

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

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

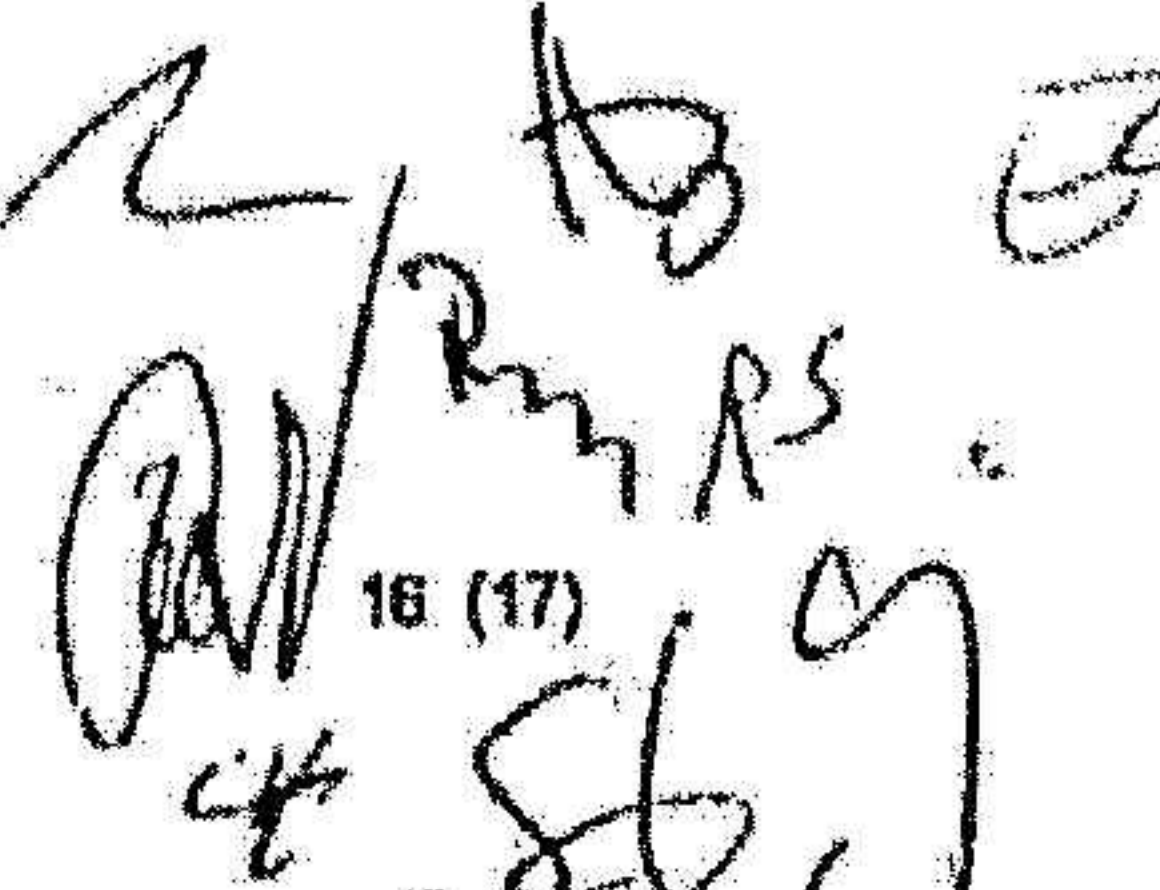
Not 25 Eventualförpliktelser

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

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

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

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


 16 (17)
 St. 1

2023031611694

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	211 240 477	169 055 706
Årets resultat	189 369	42 184 771
	211 429 846	211 240 477
Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående medel disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas	0	0
Överföres i ny räkning	211 429 846	211 240 477
	211 429 846	211 240 477

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

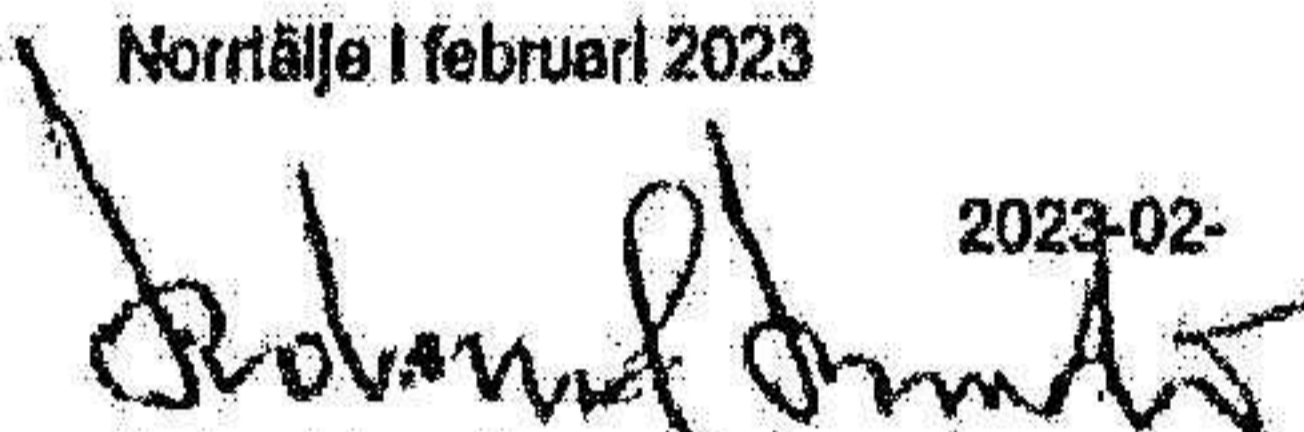
Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

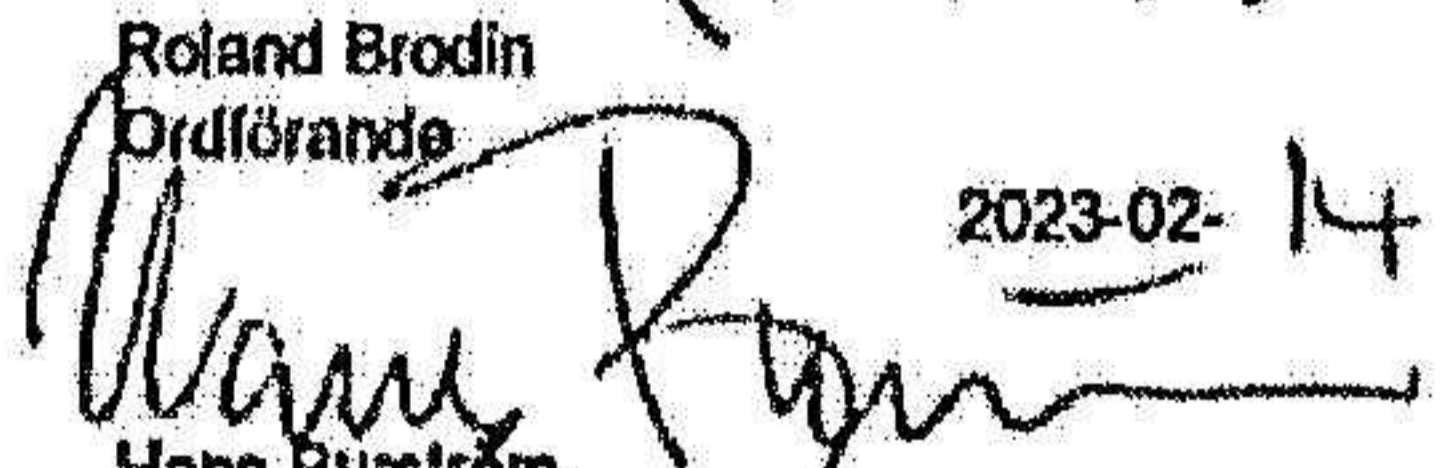
Riskbärande eget kapital
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver.

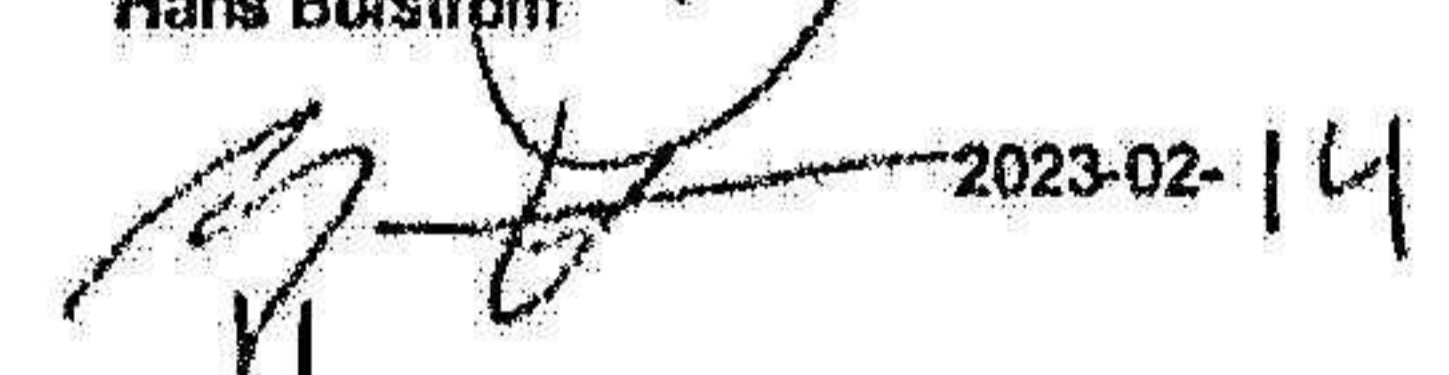
Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av riskbärande eget kapital


Soliditet
Riskbärande eget kapital i procent av balansomslutning


Norrtälje 1 februari 2023

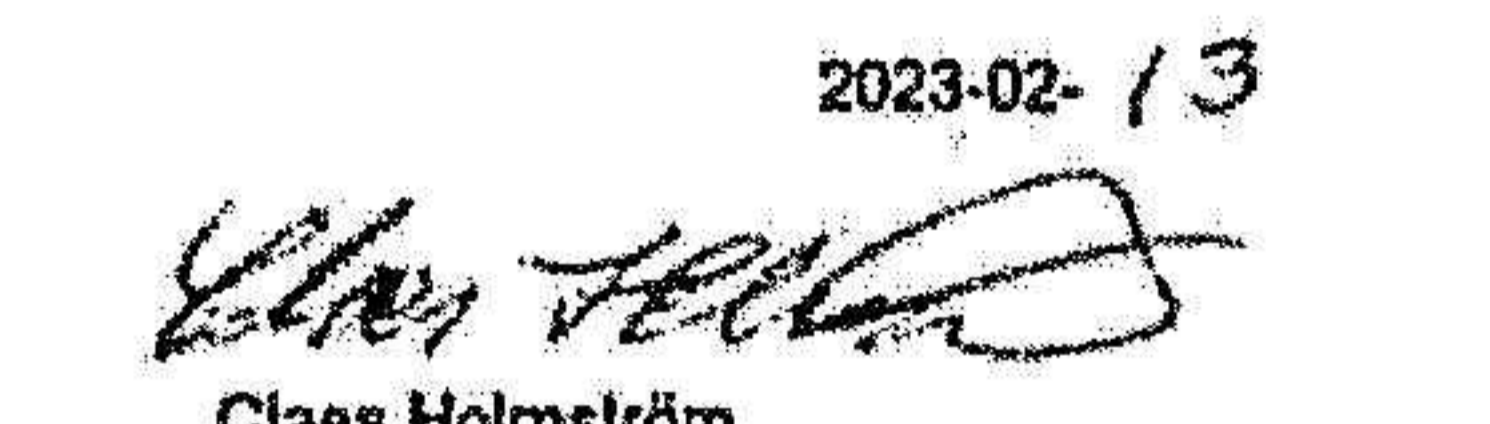
 2023-02-14
Roland Brodin
Ordförande

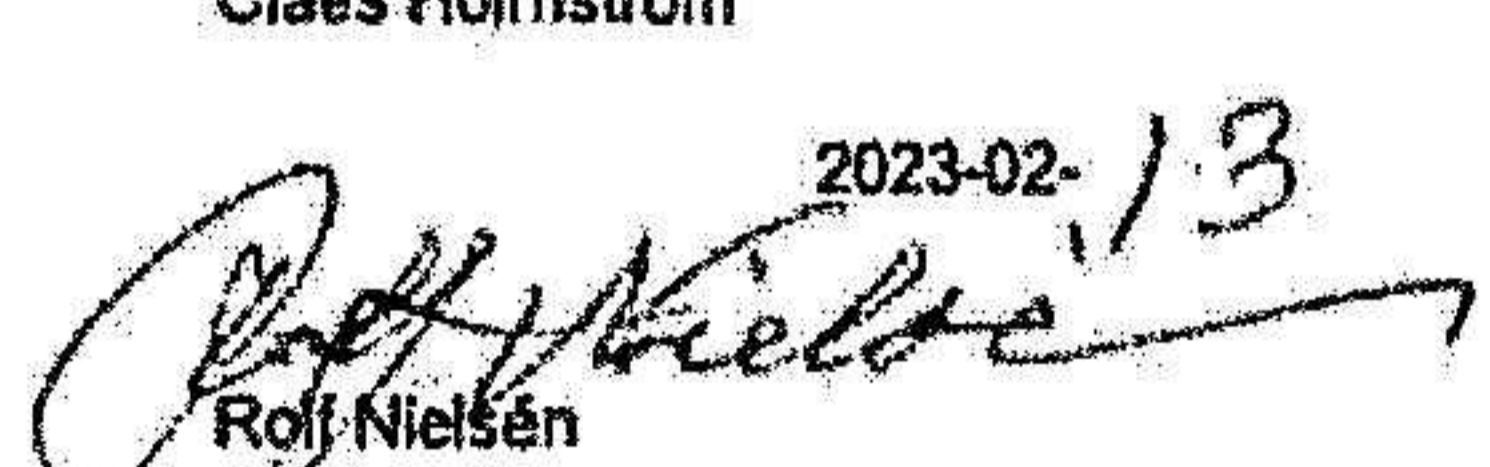
 2023-02-14
Hans Burström


 2023-02-14
Anders Lehtu

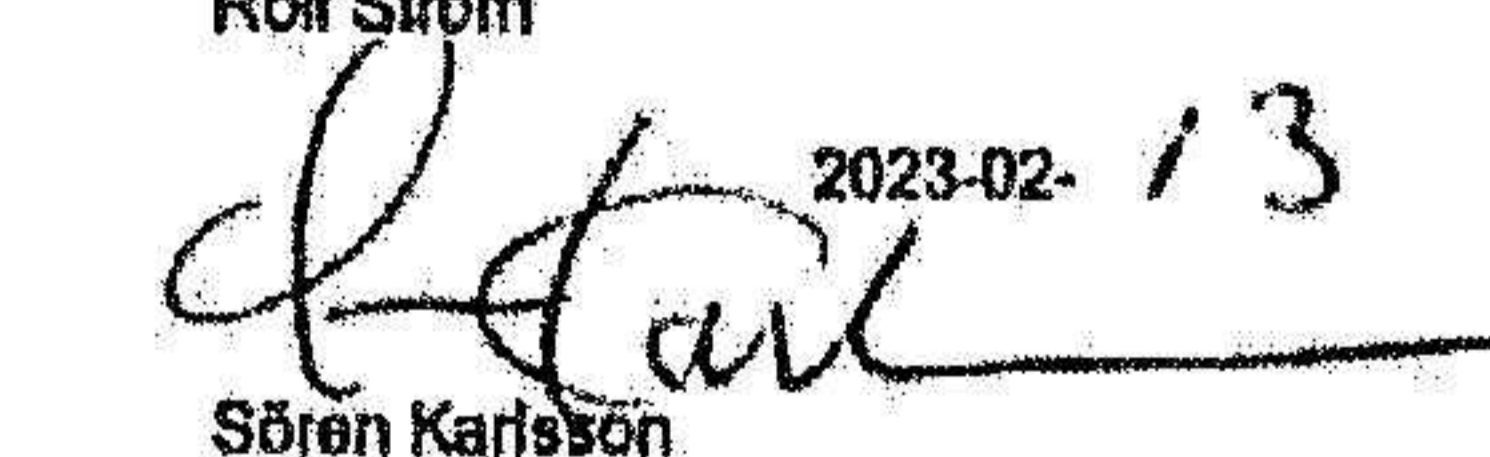
 2023-02-13
Anders Jonsson

 2023-02-13
Eva Lenngren
Verkställande direktör

 2023-02-13
Claes Holmström

 2023-02-13
Rolf Nielsen

 2023-02-13
Rolf Ström

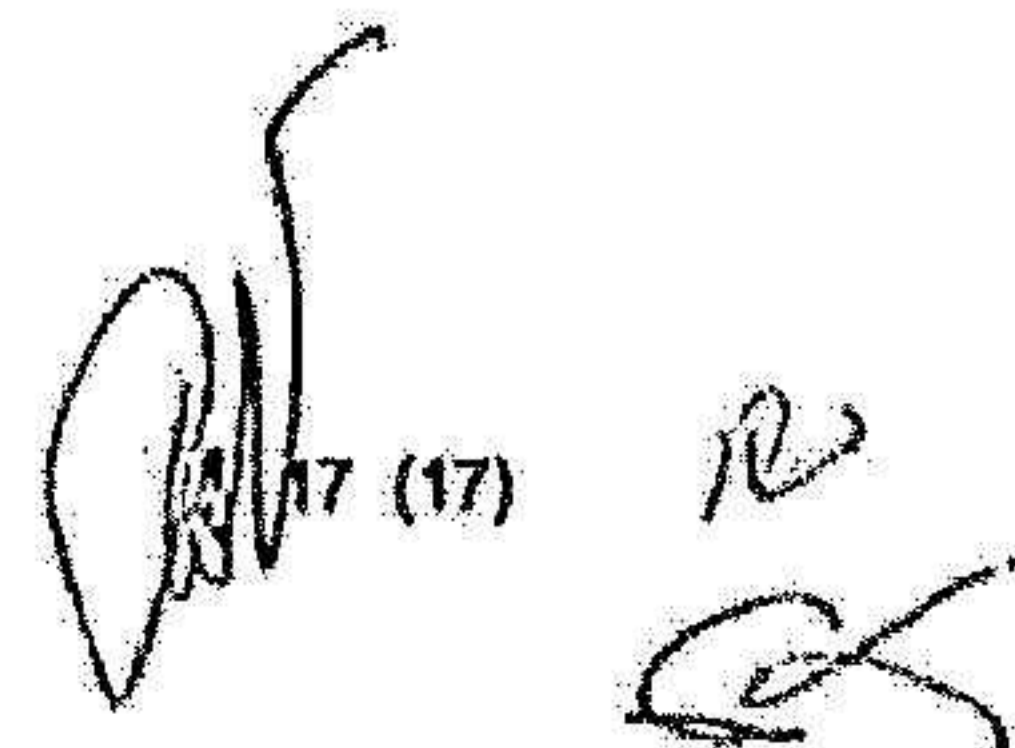
 2023-02-13
Sören Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

19/2-2023


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

 17 (17)



Roslagsbostäder

2023031611695

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Roslagsbostäder AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 28 februari 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje, 2023-03- 10

Roland Brodin

Styrelseledamot Roslagsbostäder AB



Building a better
working world

2023031611696

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 2022.

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 2022 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.

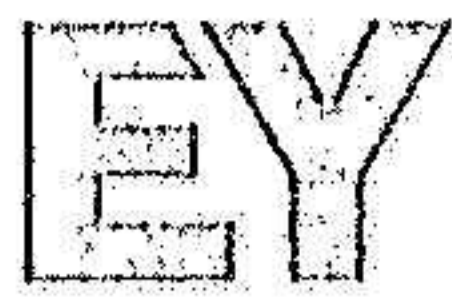
Revisorns ansvar

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

2023031611697

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roslagsbostäder AB enligt god 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 14 februari 2023

Ernst & Young AB


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor