



Roslagsbostäder

Året
som
gått



Års-
redo-
visning
2024

Året som gått

VD har ordet..... 3

Året som gått..... 4

Årsredovisning 2024..... 12

Roslagsbostäders bestånd..... 35

Våra fastigheter 2024 37

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.



Ett år med hållbara satsningar ger starkt resultat

2024 har varit ett innehållsrikt år för Roslagsbostäder, där vi fortsatt vårt arbete med att utveckla och förvalta våra fastigheter för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Året har inneburit både möjligheter och utmaningar, med ökade kostnader och ett fortsatt stort behov av underhåll i vårt fastighetsbestånd.

Trots dessa utmaningar kan vi glädjande konstatera att vi gjort ett starkt ekonomiskt resultat. Det är en prestation där verkligen alla på bolaget har bidragit – genom att minska utgifter, hitta smartare lösningar och göra fler uppgifter i egen regi har vi tillsammans skapat en positiv ekonomisk utveckling. Ett effektivt resursutnyttjande har varit avgörande för att vi fortsatt ska kunna investera i vårt fastighetsbestånd och utveckla våra bostadsområden.

Trots ekonomiska utmaningar har vi genomfört viktiga investeringar, inte bara i våra fastigheter utan även i trygghetsåtgärder som stärker våra bostadsområden. Trygghet är och förblir en av våra högsta prioriteringar, särskilt i en tid präglad av ett osäkert omvärldsläge, med krig i Europa och ökat våld i svenska bostadsområden. Som bostadsbolag måste vi både anpassa oss och förbereda oss, vilket har speglats i vår verksamhet under året.

Hållbarhet och energieffektivisering har varit ett annat viktigt fokusområde. Genom strategiska åtgärder har vi minskat vår energiförbrukning och arbetat aktivt med att optimera vår drift.

Vi har även stärkt dialogen med våra hyresgäster genom fler bosociala insatser och en ökad närvaro i våra områden. Ett av mina favoritprojekt under året var samverkansprojektet med Norrtälje kommun där konstnärskollektivet Streetcorner skapade färgsprakande konst med barnen i området Väster Knutby. Ett fint initiativ till att skapa trygga och trevliga gång-och cykelvägar till skolan som sprider glädje i hela bostadsområdet.

Jag vill rikta ett stort tack till våra hyresgäster för det förtroende de visar oss, till våra medarbetare för deras engagemang och till alla våra samarbetspartners för ett gott samarbete. Tillsammans ser vi fram emot att fortsätta utveckla Roslagsbostäder och våra bostadsområden under 2025.

”

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

Zara Lahouar VD Roslagsbostäder





”

– Det är fantastiskt att se att vårt arbete ger resultat och att våra nya hyresgäster känner sig välkomnade och nöjda med sitt boende”

Helen Wallin, Uthyrnings- och servicechef

Året som gått

Uthyrning och service - Inflyttning i Bålbroskogen & nya p-platsavtal

Under våren 2024 välkomnade vi våra nya hyresgäster till Bålbroskogen i Rimbo – ett efterlängtat bostadstillskott i vårt bestånd. – Efterfrågan på hyresrätter i våra områden har fortsatt att vara stark under året, och genom riktade insatser har vi lyckats hålla en låg vakansgrad, något vi är mycket glada över berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.

” – Efterfrågan på hyresrätter i våra områden har fortsatt att vara stark under året, och genom riktade insatser har vi lyckats hålla en låg vakansgrad, något vi är mycket glada över berättar Helen Wallin, uthyrnings- och servicechef.”

Vi har även satsat på att effektivisera uthyrningsprocessen för att göra det smidigare för nya hyresgäster att hitta sitt hem hos oss. Genom ökad digitalisering och förbättrad kundservice har vi kunnat korta handläggningstider och skapa en bättre upplevelse för våra bostadssökande. Vi har också sett över våra uthyrningskriterier för att säkerställa en rättvis och transparent fördelning av bostäder.

Rättvisare prissättning av parkeringsplatser

Under året har vi arbetat med att omförhandla samtliga p-platsavtal för att säkerställa en rättvis och korrekt hyressättning över hela beståndet. Denna översyn har resulterat i en justering av hyrorna för samtliga parkeringsplatser, vilket från och med 2025 kommer att generera en ökad hyresintäkt på cirka 1 miljon kronor.

Nya trender i bostadskön

Under 2024 hyrde vi ut totalt 254 lägenheter (exklusive nyproduktionen i Bålbro), vilket är något fler än föregående år. Antalet sökande per lägenhet sjönk däremot tydligt – från 104 personer 2023 till 62 personer 2024.

Vi har också sett en markant ökning i antalet registrerade i vår bostadskö, med en uppgång på hela 50 procent jämfört med föregående år. Tyvärr speglar detta inte ett ökat intresse för våra bostäder i sig, utan snarare en trend där fler använder digitala tjänster för att automatiskt registrera sig i landets alla kostnadsfria bostadsköer. Följden blir att vi får en kö fylld av personer som sannolikt inte har för avsikt att flytta till Norrtälje. Detta återspeglas även i andelen aktiva bostadssökande, som sjönk från 17 procent 2023 till endast 4 procent i år.

En positiv utveckling är däremot att köpoängen som krävs för att få en bostad har sjunkit avsevärt. Tidigare låg kötiden i snitt på nio år, medan den nu har minskat till cirka sju år. Vi ser alltid en viss variation i kötiderna – i år fick en sökande bostad efter endast en vecka i kön, medan en annan hade väntat i hela 26 år på det perfekta boendet.

Höga betyg från inflyttande hyresgäster

Vi mäter regelbundet kundnöjdheten bland våra inflyttande hyresgäster, och resultaten för 2024 är något vi är stolta över. Hela 97 procent av våra nya hyresgäster är nöjda med kontakten och servicen de fick i samband med uthyrningen, och över 95 procent uppger att de är nöjda med sin bostad efter inflyttning.



Inflyttande i Bålbroskögen bjuds på tilltugg på inflyttningsdagen

– Det är fantastiskt att se att vårt arbete ger resultat och att våra nya hyresgäster känner sig välkomnade och nöjda med sitt boende, avslutar Helen.

Uthyrningen i siffror:

Antal lägenheter uthyrda under året:

254

En ökning från 226 föregående år.
Exklusive nyproduktion på 82 lägenheter.

Snitt antal sökande per lägenhet:

63

En minskning från 104 personer föregående år.

Antal personer i bostadskön:

39 000

En ökning från 26 610 föregående år

Snittköpoängen för inflyttande:

2 636 poäng

Snittpoäng Norrtälje: ca 13 år (4 730 p)

Snittpoäng Rimbo: ca 5 år (1 839 p)

Snittpoäng Hallstavik/Älmsta: ca 3 år (1 021 p)



”

– Det är fint att se hur odlingen blivit en samlingspunkt för grannar och skapat en härlig gemenskap i området”

Tove Videfors, Bosocial samordnare

Social hållbarhet - Färgsprakande gemenskap

Under 2024 har Roslagsbostäder fortsatt sitt arbete för att skapa trygga, trivsamma och inkluderande bostadsområden. Genom nära samverkan med kommun, polis och lokala föreningar har vi stärkt gemenskapen och ökat trivseln för våra hyresgäster.

Närhet och dialog med hyresgästerna

Vi har under året bjudit in till ”trivselseffor”, trygghetsvandringar och andra hyresgästaktiviteter, där hyresgästerna har fått möjlighet att påverka och göra sina röster hörda. Särskilt uppskattat har våra insatser för barn och ungdomar varit, där vi samarbetat med fritidsgårdar och idrottsföreningar för att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter.

Grönskande gemenskap på gården

Ett nytt och populärt initiativ under året var gårdsodlingen på Lommarvägen i Norrtälje, där vi iordningställde pallkragar för odling. Intresset var stort och alla platser bokades snabbt upp. – Det är fint att se hur odlingen blivit en samlingspunkt för grannar och skapat en härlig gemenskap i området, säger bosocial samordnare Tove Videfors.

Konst som skapar trygghet

Ett lyckat exempel på samverkan är vårt samarbete med Norrtälje kommun och konstnärskollektivet Streetcorner, där barn och unga i Vigelsjöområdet har varit med och skapat konst i gångtunnlarna till bostadsområdet. Projektet, som finansierats av Norrtälje kommun, har inte bara förvandlat grå betongväggar till färgstarka konstverk utan också bidragit till en ökad trygghetskänsla och stolthet i området.



Hyresgäster odlar tillsammans på Lommarvägen i Norrtälje

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.



Invigning av konst i tunnelarna – skapad av barnen i området

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 2025 och stärka trivseln och tryggheten i våra bostadsområden ännu mer.

” –Ett lyckat exempel på samverkan är vårt samarbete med Norrtälje kommun och konstnärskollektivet Streetcorner, där barn och unga i Vigelsjöområdet har varit med och skapat konst i gångtunnelarna till bostadsområde.”

Tove Videfors, Bosocial samordnare

Exempel på områdesutveckling med fokus på trygghet:



Samverkan med hyresgäster och kommunen:

Konst i gång och cykeltunnlar: Ett samverkansprojekt för att skapa trygga gång och cykeltunnlar till skolan. De båda gångtunnelarna till Lommarvägen fick konst skapad av barn och unga i området i samverkan med konstnärskollektivet Streetcorner.



Sommarlovsdagar:

Engagerande fritidsaktiviteter:

I samarbete med Norrtälje Naturcentrum och våra samarbetspartners erbjöd vi fyra kostnadsfria sommarlovsdagar på samtliga orter.

Följande föreningar hade Roslagsbostäder sponsringsavtal med under 2024:





”

– Hyresgästundersökningar visar att vår snabba service uppskattas, vilket vi är mycket stolta över

Sandra Eriksson, förvaltningschef

Förvaltning - Samarbete för trivsel och trygghet

Snabb och uppskattad service

Under 2024 har förvaltningen arbetat effektivt och fokuserat på service och skötsel, trots en återhållsam underhållsbudget. Vi har hanterat drygt 8 800 serviceanmälningar, en marginell ökning från föregående år. Majoriteten av dessa åtgärdas inom fem arbetsdagar, och frågor via Mina Sidor besvaras vanligtvis inom 1–2 dagar. Hyresgästundersökningar visar att vår snabba service uppskattas, vilket vi är mycket stolta över säger Sandra Eriksson, förvaltningschef.

Trygghet och trivsel i fokus

Vi har fortsatt att förbättra utemiljöerna i våra bostadsområden med trygghetsåtgärder, bättre belysning och utveckling av grönytor. Dessa insatser bidrar till både ökad trivsel och en tryggare boendemiljö. Under året bjöd vi även in till uppskattade trivselfikor i flera av våra områden, bland annat på Skolvägen och Bålbros i Rimbo samt Linnean i Norrtälje. Det blev trevliga möten där vi fick möjlighet att lyssna på hyresgästernas tankar och idéer.

Sommarjobb som gör skillnad

Under sommaren fick 14 sommarjobbare och flera säsongsanställda chansen att bidra till

skötseln av våra bostadsområden. Deras insatser gjorde en tydlig skillnad – gårdarna hölls rena och välskötta, något som både hyresgäster och personal uppskattade.



Flera ungdomar sommarjobbar hos Roslagsbostäder under sommaren.

Justering av öppettider för ökad trygghet

På hyresgästernas önskemål har vi, i samverkan med Hyresgästföreningen, justerat öppettiderna i utvalda portar. Det är en åtgärd som bidragit till ökad trygghet och trivsel i våra fastigheter.

Förberedelser för krishantering

Trygghet är alltid en prioritet, och under året har vi arbetat fram en ny arbetsrutin för hur vi ska agera vid en eventuell explosion eller stor brand i ett bostadshus. Det är en viktig förberedelse som vi förhoppningsvis aldrig behöver använda, men som stärker vår beredskap om det otänkbara skulle inträffa.

Ett omväxlande och engagerande arbete

Det dagliga arbetet inom förvaltningen är omväxlande och utvecklande, med uppgifter som skötsel av gårdar, städning av trapphus, rondering av miljöstugor och tvättstugor, besiktningar av lägenheter & lekplatser, snöröjning och grusupptagning.

-Våra medarbetares engagemang och nära kontakt med hyresgästerna gör verkligen skillnad i våra områden berättar Sandra Eriksson.



Ny markarmering i kv. Skogshill i Norrtälje



Roslagsbostäders personal målar och gör fint på kv. Södergårdet i Hallstavik.



Ny plantering anläggs i kv. Ponnyn i Rimbo

Exempel på genomförda insatser under 2024

NORRTÄLJE

Övre Skogshill: Ny markarmering för att förbättra framkomligheten

Vi har även förbättrat utemiljön runt entréerna och ny plats för cykelställ.

Flygfältet/DKV 67 H: I samarbete med HGF har vi anordnat en ny grillplats på innergården.

Lommarvägen/Blåklinten: Uppfräschning av tvättstugor / ytskikt.

HALLSTAVIK

Dianavägen: Lagt om plattor

Centrum: Lagt om plattor på Rondellens (daglig verksamhet) uteplats

Södergårdet: Målat ekonomibyggnader

Ängen: Fixat till i stenpartierna runt planteringarna

RIMBO

Bålbro: Inflytt under våren och hantering av planteringar

Ponnyn: Ny rabatt på Ponnyn



”

– Takrenoveringen av kvarteret Häggen i Hallstavik blev ett lyft för hela området.

Per Bergströmer, projektledare

Fastighetsutveckling - Vi investerar för framtiden

Vi har genomfört tak- och stamrenoveringar, uppgraderat tekniska system och arbetat aktivt med fastighetsskötsel för att hålla våra bostadsområden i gott skick. Genom förbättrad drift, optimerade värmesystem och effektivare belysning har vi lyckats minska vår energiförbrukning och sänka driftkostnaderna.

- Vi har kunnat byta fläktar och aggregat, vilket har medfört en initial minskad elförbrukning på mellan 18–40 procent berättar drifttekniker Pontus Andersson.

Stora satsningar på energieffektivisering

Energieffektivisering har varit en av årets största satsningar. -Vi har implementerat en rad åtgärder för att effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter berättar Christer Eriksson, projektledare inom Energi. Under året installerades rumsgivare med digital avläsning i 154 lägenheter, vilket innebär att vi nu har totalt 543 uppkopplade.

Genom att installera temperaturmätare i fastigheterna har vi fått möjlighet att mer effektivt styra värme och ventilation. Detta arbete är en viktig del av vår långsiktiga strategi för att skapa hållbara fastigheter.

Renoveringar och underhåll

Under året har vi genomfört en omfattande stamrenovering av 16 lägenheter i ett av våra äldsta kvarter, Sånglärkan på Skolvägen 11 i Rimbo. Utöver detta har vi slutfört flera större projekt, inklusive hissbyten på Roslagsgatan 10–12 i Norrtälje, takbyte på Häggvägen 4 i Hallstavik och relining av avloppssystemet på Lommarvägen 28. Dessa insatser säkerställer både en trygg och hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

”

– Vi har implementerat en rad åtgärder för att effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter.”

Christer Eriksson, Projektledare inom Energi.

Vi har också arbetat strategiskt med projektplanering för kommande år, där målet är att förbättra standarden i våra fastigheter samtidigt som vi minskar vår klimatpåverkan. Vår ambition är att fortsätta utveckla fastigheter som är hållbara, moderna och anpassade efter hyresgästernas behov.

Ökat fokus på informationssäkerhet

Det osäkra världsläget återspeglas i den digitala världen, vilket gör arbetet med informationssäkerhet allt viktigare. På Roslagsbostäder har vi under året fokuserat på ”den mänskliga faktorn” och vidtagit åtgärder för att öka kunskapen kring informationssäkerhet inom organisationen.

” – Vi har även uppdaterat riktlinjer och påbörjat ett systematiskt arbete för att stärka informationssäkerheten och skydda både vår verksamhet och våra hyresgäster berättar Helen Österman, IT chef.



Drifttekniker Tomas Messing inspekterar en värmväxlare som förser fastigheterna med varmvatten och värme.



Hela personalen har genomfört flera utbildningar inom informationssäkerhet för att stärka upp kompetensen



Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Roslagsbostäder AB, 556045-3291, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Roslagsbostäder äger och förvaltar 2 143 lägenheter och cirka 152 lokaler inom Norrtälje kommun. Den totala ytan uppgår till knappt 138 000 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 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. Ordförande är Anders Jonsson 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 vi genomfört flera drift- och underhållsåtgärder, bland annat stambyte i Rimbo, installation av nya hissar i Norrtälje samt fasadrenoveringar och nya tak i Hallstavik.

Vi har satsat på att göra fler arbeten i egen regi och minskat beroendet av entreprenörer och konsulter. Vi har även satsat på mer struktur, planering och bättre uppföljning. 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 2,6 miljarder kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med drygt 1,2 miljarder kronor. Värdet på fastigheterna har ökat med 3,2 procent från föregående år, detta är ett resultat på en stabilisering av marknadspriser på fastigheter i landet. Totalt har värdet ökat med 10,7 procent som en följd av färdigställandet av fastigheten Spackeln 1 i Rimbo under 2024.

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 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

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	210 317	195 539	188 488	185 294
Resultat efter finansiella poster	15 910	41 640	-5 105	44 206
Rörelsemarginal %	21,6	13,3	5,5	12,0
Avkastning på eget kapital %	5,5	15,2	-2,1	18,1
Balansomslutning	1 457 468	1 410 583	1 314 887	1 299 927
Soliditet %	19,7	19,5	18,1	18,8
Medelantalet anställda	49	50	49	49

Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Bolaget har under räkenskapsåret minskat en del av underhållet för att säkra likviditeten då osäkerheten under året avseende räntenivåerna var osäker. Detta, bland annat, har föranlett att rörelseresultatet ökat med 75 procent.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	7 334	8 840	250 929	39 500
Balanseras i ny räkning				-39 500
Årets resultat				8 612
Utgående balans	7 334	8 840	250 929	8 612

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel	Belopp i kr
Balanserat resultat	250 929
Årets resultat	8 612
Medel att disponera	259 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	259 542
Summa	259 542

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.	5		
Nettoomsättning	3,7	210 317	195 539
Övriga rörelseintäkter	4	7 961	7 224
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		218 279	202 763
Rörelsens kostnader	5		
Reparationer och underhåll		-28 797	-40 881
Taxebundna kostnader		-47 910	-41 325
Övriga externa kostnader	6,7,8	-23 698	-24 533
Personalkostnader	9	-35 817	-36 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-36 522	-33 409
Övriga rörelsekostnader	11	-8	0
Summa rörelsens kostnader		-172 752	-176 747
Rörelseresultat		45 527	26 017
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	0	39 209
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2 070	996
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-31 687	-24 580
Summa resultat från finansiella poster		-29 617	15 625
Resultat efter finansiella poster		15 910	41 642
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	15	-4 420	0
Förändring av överavskrivningar	15	369	721
Summa bokslutsdispositioner		-4 051	721
Resultat före skatt		11 859	42 363
Skatter			
Skatt på årets resultat	16	-3 247	-2 861
Summa skatter		-3 247	-2 861
Årets resultat		8 612	39 502

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	10		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17,18	1 367 578	1 225 645
Inventarier, verktyg och installationer	19	2 514	3 430
Pågående nyanläggningar	20	14 454	155 240
Summa materiella anläggningstillgångar		1 384 545	1 384 315
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	585	585
Summa finansiella anläggningstillgångar		610	610
Summa anläggningstillgångar		1 385 155	1 384 925
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	24		
Råvaror och förnödenheter		283	362
Summa varulager m.m.		283	362
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 752	1 599
Fordringar hos koncernföretag	22,34	66 205	17 471
Aktuell skattefordran		0	2 004
Övriga fordringar		2 459	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 613	1 588
Summa kortfristiga fordringar		72 029	25 296
Summa omsättningstillgångar		72 312	25 658
SUMMA TILLGÅNGAR		1 457 468	1 410 583

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		250 929	211 430
Årets resultat		8 612	39 500
Summa fritt eget kapital		259 542	250 929
Summa eget kapital		275 715	267 104
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	27	12 828	8 408
Ackumulerade överavskrivningar		984	1 353
Summa obeskattade reserver		13 812	9 761
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	45 045	45 648
Summa avsättningar		45 045	45 648
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,30	1 076 305	1 043 105
Summa långfristiga skulder		1 076 305	1 043 105
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 425	14 046
Skulder till koncernföretag		17 170	12 797
Skatteskulder		1 225	0
Övriga skulder		2 988	3 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	15 783	14 709
Summa kortfristiga skulder		46 591	44 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 457 468	1 410 583

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
<i>Ingångsvärde löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		15 910	41 642
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	32 478	33 409
Betald inkomstskatt		3 430	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 818	75 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		79	49
<i>Förändring rörelsefordringar</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		-153	-335
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		86	-1 455
Ökning/minskning av rörelsefordringar		12	-1 741
<i>Förändring rörelseskulder</i>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		291	-4 454
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		110	-3 804
Ökning/minskning av rörelseskulder		401	-8 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 231	65 149
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-36 812	-148 228
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar		50	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 762	-148 228
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 000	70 000
Amortering av skuld		-6 800	-6 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 200	63 200
Årets kassaflöde		48 669	-19 879
Likvida medel vid årets början		17 174	37 053
Likvida medel vid årets slut	34	65 842	17 174

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 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 nettoredovisas 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 lagstads. 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 korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Varulager

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Verksamhet, belopp i tkr		
Uthyrning bostäder	190 473	175 888
Uthyrning lokaler	18 126	17 265
Uthyrning garage och p-platser	4 850	4 490
Summa hyresintäkter	213 449	197 644
Avgår: övriga intäktsreduktioner	-290	-323
Hyresbortfall bostäder	-254	-199
Hyresbortfall lokaler	-1 880	-1 037
Hyresbortfall garage och p-platser	-708	-547
Summa hyresbortfall	-2 842	-1 782
Summa hyresintäkter netto	210 317	195 539

Not 4. Övriga rörelseintäkter

Offentliga bidrag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Offentligt bidrag, belopp i tkr		
Lönebidrag	168	170

Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Intäktslag, belopp i tkr		
Erhållna skadestånd / försäkringsersättningar	561	1 323
Övriga intäkter	7 233	5 731
Summa övriga rörelseintäkter	7 961	7 224

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Belopp i tkr		
Årets försäljning till koncernföretag (%)	14,72	13,30
Årets inköp från koncernföretag (%)	40,25	36,00

Not 6. Operationella leasingavtal – leasetagare

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Belopp i tkr		
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom ett år	688	688
Senare än ett år men inom fem år	1 928	1 928
Senare än fem år	0	100
Summa	2 616	2 716
<i>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	730	661

Not 7. Operationella leasingavtal – leasegivare

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Belopp i tkr		
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom ett år	14 705	15 893
Senare än ett år men inom fem år	38 787	42 590
Senare än fem år	0	0
Summa	53 492	58 483
<i>Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat</i>		
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	0	0

Kommentar till not

Bostäder

Antal kontrakt 2 143 st
Kontraktsvärde 193 149 tkr

Garage och p-platser

Antal kontrakt 1 212 st
Kontraktsvärde 4 172 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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ernst & Young AB	Revisionsuppdrag	-227	-218
	Skatterådgivning	0	0
Summa		-227	-218

Not 9. Personal

Medelantalet anställda	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kvinnor	18	19
Män	31	31
Medelantalet anställda	49	50

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Styrelseledamöter</i>		
Kvinnor	3	3
Kvinnor (%)	33	33
Män	6	6
Män (%)	67	67
Antal styrelseledamöter	9	9

VD och övriga ledande befattningshavare	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kvinnor	4	4
Kvinnor (%)	100	80
Män	0	1
Män (%)	0	20
Antal ledande befattningshavare	4	5

Löner och andra ersättningar, belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsen och verkställande direktören	1 820	1 613
Övriga anställda	23 090	23 718
Summa	24 910	25 331

Sociala kostnader inkl. pensionskostnader, belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	343	326
Övriga anställda	2 222	1 919
Summa pensionskostnader	2 565	2 245
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 653	8 365
Summa	10 218	10 610

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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-34 496	-31 294
Markanläggningar	-503	-503
Inventarier, verktyg och installationer	-1 523	-1 611
Summa	-36 522	-33 409

Not 11. Övriga rörelsekostnader

Kostnadslag, belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förlust avyttring anläggningstillgångar	-8	0
Summa	-8	0

Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Utdelning	0	39 209
Summa	0	39 209

Not 13. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	1 761	690
Övriga företag	309	306
Summa	2 070	996

Not 14. Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-31 687	-24 580
Summa	-31 687	-24 580

Not 15. Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Förändring av periodiseringsfond</i>		
Återföring av periodiseringsfond	1 580	0
Avsättning till periodiseringsfond	-6 000	0
Summa förändring av periodiseringsfonder	-4 420	0
Förändring av överavskrivningar	369	721
Summa bokslutsdispositioner	-4 051	721

Not 16. Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt	-3 850	-1 083
Summa	-3 850	-1 083
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	603	-1 779
Summa uppskjuten skatt	603	-1 779
Summa skatt	-3 247	-2 862
	2024-01-01	2023-01-01
Avstämning effektiv skatt, belopp i tkr	-2024-12-31	-2023-12-31
Resultat före skatt	11 859	42 363
Gällande skattesats	20,60	20,60
Skatt enligt gällande skattesats	2 443	8 727

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post, belopp i tkr	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Ej skattepliktiga intäkter	-15	-8 091
Ej avdragsgilla kostnader	1 218	1 593
Övrigt	-399	633
Summa	804	-5 865
Redovisad effektiv skatt	3 247	2 862
Redovisad effektiv skatt i procent	27,38	6,77

Not 17. Byggnader och mark

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 701 153	1 653 035
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar	176 932	48 118
Utgående anskaffningsvärden	1 878 085	1 701 153
Ingående avskrivningar	-459 743	-427 945
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-34 999	-31 798
Utgående avskrivningar	-494 742	-459 743
Ingående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Utgående nedskrivningar	-15 765	-15 765
Redovisat värde	1 367 578	1 225 645

Kommentar till not:

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

Not 18. Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde	1 367 578	1 225 645
Verkligt värde	2 595 700	2 347 000

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 2,82 procent - 7,21 procent. Kalkylräntan har satts till 2 procent över direktavkastning.

Not 19. Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 827	22 827
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	615	0
Försäljningar/utrangeringar	-210	0
Utgående anskaffningsvärden	23 232	22 827
Ingående avskrivningar	-19 397	-17 786
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	202	0
Årets avskrivningar	-1 523	-1 611
Utgående avskrivningar	-20 718	-19 397
Redovisat värde	2 514	3 430

Not 20. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 240	55 130
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Nedlagda utgifter	36 146	148 228
Överfört till byggnader	-176 932	-48 118
Utgående anskaffningsvärden	14 454	155 240
Redovisat värde	14 454	155 240

Not 21. Andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående anskaffningsvärden	25	25
Redovisat värde	25	25

Företagsnamn	Org.nr	Säte	andela r	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Redovisat värde
Roslagsbo Holding AB	559260-2006	Norrtälje	25	100	100	25

Not 22. Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 471	37 121
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande fordringar	280 743	231
Minskning/ökning av tillgodohavande på koncernkonto	-232 009	-19 881
Utgående anskaffningsvärden	66 205	17 471
Redovisat värde	66 205	17 471

Not 23. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585	585
Utgående anskaffningsvärden	585	585
Redovisat värde	585	585

Not 24. Varulager m.m.

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fördelning av varulager m.m.</i>		
Övriga lagertillgångar	283	362
Summa varulager m.m.	283	362

Not 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kategori, belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9	165
Upplupna intäkter	680	459
<i>Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Övriga förutbetalda kostnader	924	964
Summa	1 613	1 588

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	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	0	1 580
Periodiseringsfond avsatt 2019	2 498	2 498
Periodiseringsfond avsatt 2020	3 989	3 989
Periodiseringsfond avsatt 2021	341	341
Periodiseringsfond avsatt 2024	6 000	0
Summa	12 828	8 408

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	984	1 353
Summa obeskattade reserver	13 812	9 761

Not 28. Uppskjuten skatt

Typ av skillnad/avdrag	Temporär skillnad/avdrag	2024-12-31		2023-12-31	
		Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag
Byggnader	217 681	44 842	221 593	45 648	
Maskiner och inventarier	984	203	0	0	
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	218 665	45 045	221 593	45 648	
Upplupen skatteskuld		45 045		45 648	

Not 29. Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	1 076 305	1 043 105

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	2024-12-31	2023-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	19 000	19 000

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	69	131
Upplupna semesterlöner	2 064	1 893
Upplupna sociala avgifter	647	627
Upplupna räntekostnader	166	152
Förutbetalda hyresintäkter	11 245	9 706
<i>Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Övriga upplupna kostnader	1 592	2 200
Summa	15 783	14 709

Not 32. Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	426	419
Summa eventualförpliktelser	426	419

Kommentar:

Garanterat belopp är ett medlemskrav i FASTIGO. 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 medlemskapet i Fastigo.

Not 33. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	36 522	33 409
Återföring periodiseringsfond	1 949	0
Avsättning till periodiseringsfond	-6 000	0
Realisationsresultat	8	0
Summa	32 479	33 409

Not 34. Sammansättning av likvida medel

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	65 842	17 172

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

Datum framgår av den elektroniska underskriften

Anders Jonsson
Styrelseordförande

Mats Geijer
Styrelseledamot

Linda Hiort af Ornäs
Styrelseledamot

Roland Brodin
Styrelseledamot

Estefania Luna Delgado
Styrelseledamot

Alexander Rogby
Styrelseledamot

Anders Olander
Styrelseledamot

Zee Vieira 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

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen 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 rätt-visande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verk-ställande 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 felaktig-heter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra utta-landen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 felaktig-heter 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. Risker 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 om-ständigheterna, 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 verk-ställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slut-sats, 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 under-liggande 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.

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Roslagsbostäder AB enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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.

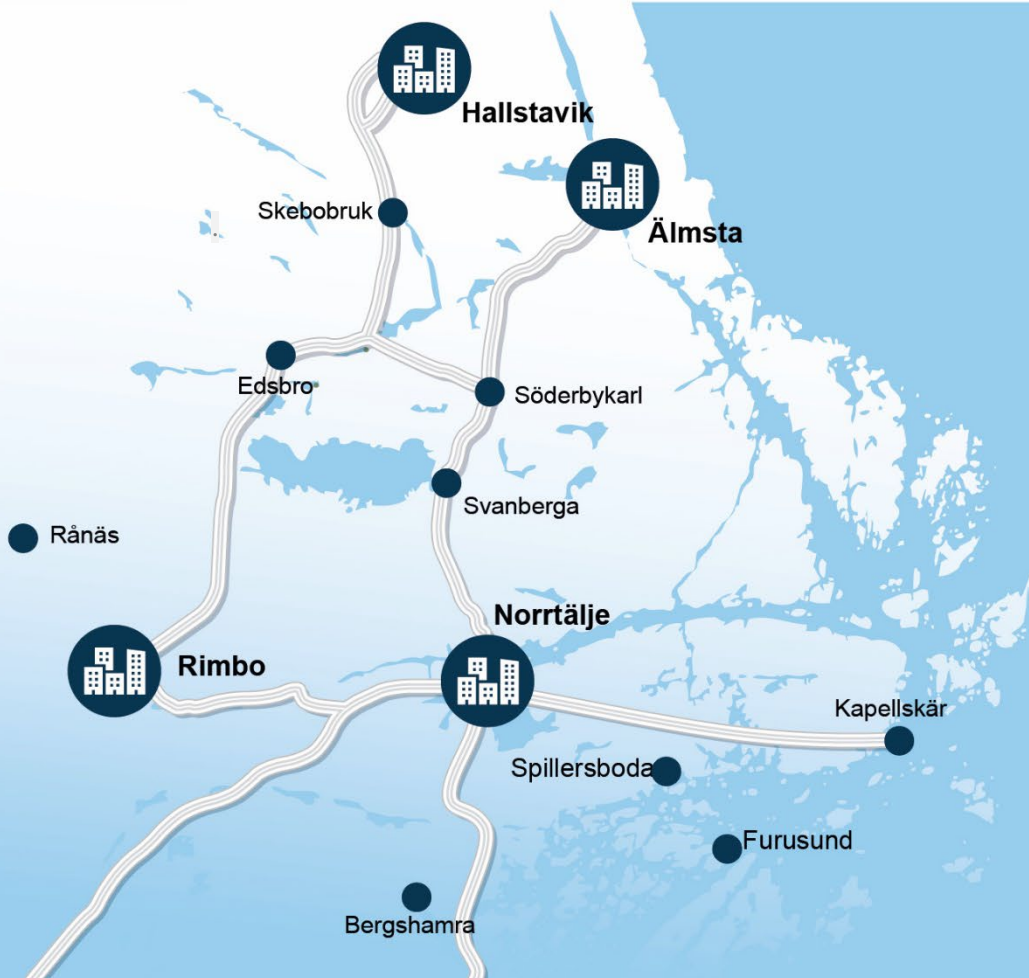
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

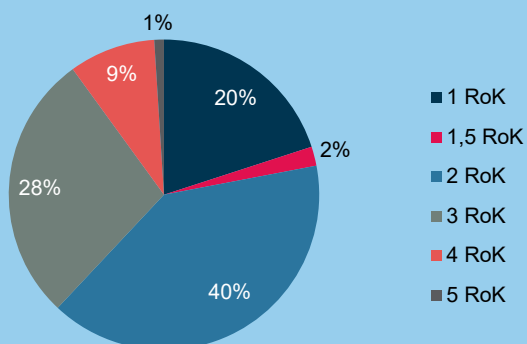


Roslagsbostäders bestånd

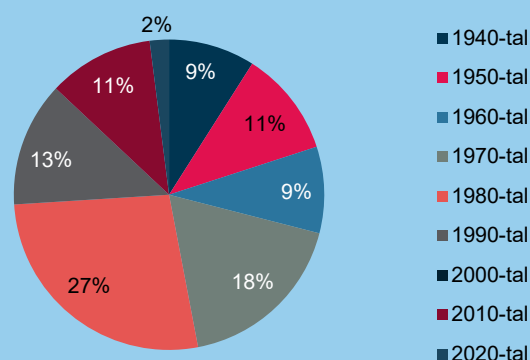
Roslagsbostäder finns på fyra orter i Norrtälje kommun

Roslagsbostäder har totalt 2 143 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. Lönnen | 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. Släggan
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.



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

Våra fastigheter 2024

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	1 445	34	2 467
Norrtälje	119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	68	1 470	58	6 338
Hallstavik	108	-	185	97	39	-	429	26 321	61	1 316	60	3 585
Summa	354	46	856	591	183	28	2 058	132 329	65	1 406	152	12 390
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	425	47	862	598	183	28	2 143	138 664				
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	1 232	-	-
Lönnen 1	1970	1953	9	-	34	9	10	-	62	4 115	66	1 240	16	582
Växtriket 21	1977	1953	23	-	36	22	5	-	86	5 174	60	1 279	9	948
Blåklinten 2	1975	1975	4	2	15	23	1	-	45	3 206	71	1 252	7	2 539
Blåklinten 1	1975	1975	6	3	20	28	3	-	60	4 206	70	1 248	2	413
Duvan 13	1978	1978	4	-	14	6	2	-	26	1 609	62	1 440	6	117
Violen 1	1979	1979	8	-	24	34	7	-	73	5 740	79	1 243	3	784
Violen 2	1978	1979	7	-	21	35	7	-	70	5 564	79	1 241	-	-
Köpmannen	1981	1981	2	-	4	4	2	-	12	770	64	1 438	-	-
Läraren 1	1981	1981	2	-	10	10	2	-	24	1 541	64	1 414	2	48
Linnean 1	1983	1983	5	-	45	26	7	2	85	5 702	67	1 354	1	61
Duvan 3	1987	1987	2	-	7	3	1	-	13	775	60	1 622	5	85
Studsaren 1	1987	1987	-	-	25	30	17	8	80	5 537	69	1 417	2	405
Längdhoppe	1989	1989	7	-	13	10	5	3	38	2 667	70	1 427	2	205
Höjdhoppet	1989	1989	10	-	14	14	10	4	52	3 738	72	1 407	-	-
Rinken 1	1990	1990	13	-	27	32	7	7	86	6 070	71	1 503	1	103
Norrbotten 1	1994	1994	1	-	7	-	-	-	8	404	51	1 451	-	-
Orren 4 o 5	1997	1997	3	-	23	34	4	-	64	4 297	67	1 641	1	39
Snöskatan	1999	1999	-	-	22	14	6	-	42	2 935	70	1 655	1	10
Ankan 2	2010	2010	11	3	9	3	-	-	26	1 330	51	1 723	-	-
Gnejsen 2	2011	2011	-	10	12	21	15	-	58	3 944	68	1 655	-	-
Graniten 3	2013	2013	-	14	9	3	-	-	26	1 378	53	1 725	-	-
Maskrosen 1	2015	2015	2	14	32	8	10	-	66	4 217	64	1 726	-	-
Göken 5	2016	2016	-	-	15	6	1	-	22	1 414	64	1 957	-	-
Summa			119	46	438	379	122	24	1 128	76 595	68	1 470	58	6 338
Andel			11%	4%	39%	34%	11%	2%	100%					
Specialfastigheter														
Blåklinten 1	1975	1975	1	1	5	1	-	-	8	575				
Rinken 1	1990	1990	11	-	1	-	-	-	12	851				
Summa			12	1	6	1	-	-	20	1 426				
TOTALT			131	47	444	380	122	24	1 148	78 021				
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	1 314	3	60
Sånglärkan 4	1976	1946	-	2	2	-	-	4	284	71	1 129	-	-
Sånglärkan 2	1948	1948	2	4	-	-	-	6	290	48	1 312	2	30
Kråkan 1	1998	1948	-	4	-	-	-	4	202	51	1 445	-	-
Sånglärkan 7	1953	1953	5	5	2	-	-	12	601	50	1 308	1	37
Kråkan 2	1954	1954	12	3	-	-	-	15	567	38	1 433	-	-
Sånglärkan 6	1956	1956	3	11	-	1	1	16	911	57	1 268	1	34
Sånglärkan 1	1958	1958	5	4	6	-	-	15	885	59	1 169	4	313
Stenbrottet 12	1969	1969	17	18	21	3	-	59	3 826	65	1 235	9	224
Läkaren 9	1972	1972	26	24	24	1	3	78	4 816	62	1 233	4	155
Släggan 7	1979	1979	1	6	4	1	-	12	850	71	1 327	-	-
Släggan 11	1979	1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	434
Mjölaren 9	1993	1979	-	16	12	2	-	30	2 064	69	1 435	1	28
Tågmästaren 1	1982	1982	2	6	6	2	-	16	1 158	72	1 401	1	11
Tågmästaren 12	1982	1982	2	6	6	2	-	16	1 158	72	1 394	1	45
Rimbo-Håsta 9:11	1983	1983	2	6	6	2	-	16	1 154	72	1 398	-	-
Semaforen 1	1985	1985	10	26	4	-	-	40	2 150	54	1 423	2	42
Semaforen 3	1989	1989	4	20	4	-	-	28	1 603	57	1 504	-	-
Kajen 3	1991	1991	-	6	6	-	-	12	881	73	1 407	4	1 054
Ponnyn	2018	2018	16	16	-	-	-	32	1 280	40	2 009	-	-
Spackeln 1:1	2024	2024	16	19	10	8	-	53	2 778	52	2 114	-	-
Spackeln 1:2	2024	2024	-	27	2	-	-	29	1 581	55	2 091	-	-
Summa			127	233	115	22	4	501	29 413	59	1 445	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%	42%	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 2:220	1975	1963	12	10	10	2	-	34	2 026	60	1 146	-	-
Hallsta 32:2	1966	1966	8	-	12	3	-	23	1 717	75	1 130	4	265
Hallsta 39:1	1966	1966	14	16	12	4	-	46	3 018	66	1 144	26	574
Hallsta 1:203	1969	1969	10	18	2	-	-	30	1 771	59	1 208	1	11
Hallsta 35:2	1971	1971	24	32	16	-	-	72	3 924	55	1 184	1	65
Hallsta 1:22	1987	1982	6	12	6	-	-	24	1 520	63	1 367	11	1 421
Hallsta 37:2	1984	1984	6	11	4	3	-	24	1 342	56	1 388	2	91
Hallsta 37:3	1985	1985	6	11	4	3	-	24	1 342	56	1 388	3	92
Hallsta 2:19	1994	1990	3	17	8	7	-	35	2 507	72	1 224	7	520
Hallsta 1:277	1992	1992	3	34	11	5	-	53	3 626	68	1 416	5	546
Älmsta 1:72	2020	2020	16	24	12	12	-	64	3 528	55	1 883	-	-
Summa			108	185	97	39	-	429	26 321	61	1 316	60	3 585
Andel			25%	43%	23%	9%	0%	100%					
Specialbostäder													
Hallsta 1:277	1992	1992	6	-	-	-	-	6	401				
Summa			6	-	-	-	-	6	401				
TOTALT			114	185	97	39	-	435	26 722				
Andel			26%	43%	22%	9%	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.