



## Komplettering av Hemställen från Roslagsbostäder AB om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo

Utifrån kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att komplettera ärendet inför kommunstyrelsens sammanträde har kommunstyrelsekontoret formulerat nedanstående frågor vars svar från Roslagsbostäder AB framkommer nedan:

### 1. Vad är den totala underhållsskulden i Roslagsbostäders fastighetsbestånd?

**Svar:** Den 10-åriga underhållsinventeringen för våra 58 st. fastigheter har en sammanlagd summa om ca 600 mkr inkl. moms för underhållsbehov som går mot balansräkningen, vilket skulle påverka resultatet med ett ackumulerat avskrivningsbehov om ca 14 mkr efter år 10. Avskrivning sker enligt K3-regler (komponentavskrivning). I en underhållsplan flyttas ofta åtgärder fram och tillbaka i tiden beroende på när de är mest lämpliga att genomföra. I underhållsplanen är det bedömda kostnader som kan ändras både upp och ner vid närmare projektering. Det finns även underhållsåtgärder planerade för mindre underhållsåtgärder som varje år tas i resultaträkningen som en kostnad.

### 2. Hur planerar man att finansiera åtgärderna som krävs för att hantera underhållsskulden?

**Svar:** Hyresintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för resultatet och marknadsvärdet. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde med drygt 1 miljard kronor. Underhållsbehov finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter.

Med de reavinster som bolaget erhållit efter försäljningen av ett fastighetsbestånd i Hallstavik och den som kommer att uppstå vid försäljning

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



av de 3 fastigheterna i Rimbo bedömer bolaget att ekonomin är i balans. En viktig parameter är förstås att de årliga hyreshöjningarna måste gå i takt med kostnadsökningarna.

**3. Om försäljning ingår som del av finansieringslösningarna, vilka fastigheter planerar Roslagsbostäder sälja?**

**Svar:** För närvarande finns inga planer på ytterligare fastighetsförsäljningar utöver fastigheterna Duvhöken 9–11 i Rimbo med totalt 51 st lägenheter. Bolaget har sen början av 2019 diskuterat frågan om upprustning av dessa fastigheter alternativt försäljning. Efter sommaren tog bolaget fram ett beslutsunderlag till styrelsen som fattade beslut om försäljning.

Dag som ovan, i tjänsten

Joakim Appelquist

Stabs- och planeringschef

Kommunstyrelsekontoret