

Årsredovisning 2010



BOTKYRKABYGGEN

Årsredovisning 2010

Året som gått			
1. VD har ordet	4	10. Moderbolagets resultaträkning	19
2. Utveckling och stabilitet	6	11. Moderbolagets balansräkning	20
3. Miljö och energi	8	12. Kassaflödesanalys för moderbolaget	22
4. Personalekonomisk redovisning	10	13. Noter	23
5. Femårsplan	12	14. Revisionsberättelse	32
6. Förvaltningsberättelse	13	15. Lägenhetsfördelning	33
7. Koncernresultat	15	16. Fastighetsbestånd	34
8. Koncernbalansräkning	16	17. Styrelse	38
9. Kassaflödesanalys koncern	18		

Berättelsen om Botkyrka

Berättelsen om framväxten av den moderna förorten

Berättelsen kan börja var som helst – kanske med St Botvid som slogs ihjäl och blev Botkyrkas helgon på 1000-talet. Med medeltidens stora gårdar i norra Botkyrka eller med tingsplatsen i Alby. Eller kanske på 1700-talet, när de första holländska tryckarna på krångliga vägar kom till Tumba och byggde upp Tumba värdepappersbruk, som 1970 också blev sedeltryckeri.

Här har vägarna ut till stora världen gått sedan tidig tid: via båt över Mälaren, med utkikstorn utmed Norsborgsstranden. Via körvägarna som passerade Fittjas värdshus, där första hästbytet kunde ske. Västra stambanan knöt ihop Tullinge med Tumba och ledde till nya uppsving. Tunnelbanans utbyggnad under tidigt 70-tal underlättade för de stora nya bostadsområdena i Norra Botkyrka.

För så är det – fokus är ofta historien om 60- och 70-talen, och om miljonprogrammets täta flerbostadshusområden och vidsträckta radhusområden. Hit kom man, från olika delar av Sverige först – från olika delar av världen sen. I slutet av 60-talet slog Botkyrka svenskt rekord i snabb nybyggnation.

En nybygger-, jordbruks- och industritradition, med Alfa Laval och De Laval som starka aktörer, utvecklades till en upplevelsesatsning under sent 90-tal, med nycirkusen och Cirkus Cirkör som synligaste symboler. LM Erikssons gamla försöksladugård i Alby kom att bli centrum för den nya upplevelseindustrin. Den etablerade mångfalden har kommit att bli ett rikt erfarenhets- och kunskapskapital, som ger nya utmaningar och placerar Botkyrka på den moderna världskartan.

Sammantaget – en kommun klart ”Långt från lagom”.

Året som gick

Januari

Den myckna snön överrumplade oss, precis som alla andra. Vi gjorde vårt bästa för att skotta, sanda och salta för god framkomlighet.

Februari

Premiär för VD:s blogg på vår hemsida. Nästan 40 inlägg hann det bli under det första året.

Mars

Vår kundtidning kom ut med en lätt förnyad utformning: fräschare färger och ökat utrymme för områdesinformation.

April

Albybor, media, och många intresserade såg vårt andra lyft. En helt färdig takvåning kom på plats i ett enda lyft – sju våningar upp! Det handlade om vårt projekt Alby Etage, och det blev ytterligare åtta lyft under året.

Maj

En tillfällig räntesänkning kom hyresgästerna till godo, genom att årets hyreshöjning senarelades.

Botkyrkabyggen debuterade på försök på Facebook med en officiell sida för våra områden Fittja, Norsborg och Eriksberg.

Juni

Det efterlängtade resultatet efter att samtliga rutiner och delar av verksamheten har gått igenom och kontrollerats: vi är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Under juni kunde också VD inviga den förnyade Segersjöparken. Nu gör en av Segersjöns verkliga pärlor skäl för namnet!

Juli

Nu har vi Botkyrkas första trygghetscertifierade parkeringsplatser! Det handlar om 19 p-platser på Höders väg i Norsborg, som uppfyller alla BRÅ:s kriterier med råge.

Augusti

Fittja blev åter platsen för en filminspelning, Den här gången med några scener ur en ny kriminalserie som kommer att sändas i SVT under våren 2011.

September

Tre affärsområden blev två när Alby fördes samman till det Norra Affärsområdet.

Vita villorna, en del av vårt unika bostadsområde vid Tullingsjöns västra strand, fyllde 100 år under året. Det firade de boende med en stor fest en solig lördag i början av månaden.

Oktober

Vi vann inte SABOs sociala bopris 2010 - men vi fick ett hedersomnämmande! Temat var "Barns och ungdomars villkor i bostadsområden/stadsdelar". I vårt tävlingsbidrag lyfte vi fram vårt samarbete med Botkyrka Community Teater och Dans.

November

Från november infördes behovsanpassat lägenhetsunderhåll i alla nya hyresavtal. Det nya systemet innebär att Botkyrka-byggen återtär ansvaret för allt inre lägenhetsunderhåll.

December

Utbyggnaden av Botkyrka stadsnät har rullat vidare. Under hösten färdigställdes stora delar av Tumba, och nu är nära tre fjärdedelar av våra områden uppkopplade. Våra hyresgäster får helt nya möjligheter till valfrihet och kostnadspress i sina val.

1 Vd har ordet

Nu kan alla ha ordet varje dag.

En gång om året brukar VD ha ordet i årsredovisningen, prata om året som gått och vad som väntar. Nu finns nya fina möjligheter till kommunikation, dialog och debatt, varje minut året runt. Självklart ska vi utnyttja den möjligheten. Jag tycker det är fantastiskt att samma dag som något händer kan jag skriva om det, lägga ut det på min blogg och få kommentarer, synpunkter och idéer inom några minuter, från anställda, hyresgäster och alla andra som hittar till vår hemsida. Allt kan debatteras – energifrågor, om att känna stolthet över att bo i Botkyrka, om våra nya spektakulära hyresrätter i Alby, ekonomi, fastighetsunderhåll, bostadspolitik... stort och smått, glädje och bekymmer om vartannat, och alla kan vara med i debatten i realtid. Därför känns det inte riktigt självklart med ett traditionellt "VD har ordet" den här gången. Istället har jag plockat ut en del ur min blogg från året som gått. Alla inlägg finns på vår hemsida. Välkommen in i debatten! Skriv gärna nu så kan jag läsa dina synpunkter och idéer om fem minuter. Nu kan alla ha ordet, varje dag året runt.



Min första blogg

"Det känns spännande att få starta en VD-blogg på Botkyrkabyggens hemsida. Varför blogga? Jag tycker att det är värdefullt och spännande att få ut ett budskap kring boendefrågor och kanske få igång en dialog kring dessa frågor. Boendet engagerar människor, inte minst brister i boendet. Bostaden är också det ställe vi tillbringar mest tid i, även om vi sover bort en stor del av den tiden. För många människor är också boendekostnaden den största utgiftsposten. Det gör den extra intressant att debattera, att ha synpunkter på och kanske att förstå."



Internationella kvinnodagen

"I vårt företag Botkyrkabyggen jobbar vi målmedvetet på, för att skapa en lämplig mix av människor i olika åldrar, olika kön, olika kompetens och olika bakgrund i övrigt. Jag tror att det här är en framgångsrik strategi. Det är nyttigt för yngre människor att få ta del av äldre människors livserfarenhet, samtidigt som unga människor kan tillföra organisationen ny kompetens och ny erfarenhet. Kvinnor och män som arbetar tillsammans har ofta en mer seriös inställning till arbetet, än rent enkönade arbetsplatser. Man kan också tillföra kvinnliga och manliga perspektiv på olika frågor, som berikar arbetsplatserna. I vårt företag tror jag också att kulturella

skillnader kan berika. Vi har kunder som har en bakgrund i hela världen. Kan vi öka vår egen kunskap och förståelse för människors olikheter, så kan vi också bli mer framgångsrika och kanske mindre frustrerade."



Små steg framåt

"En av de viktigaste frågorna vi har framöver är hur vi ska kunna minska vår energiförbrukning och våra energikostnader. Vi har valt som strategi i företaget att ta många små steg framåt istället för att visa upp storstilade energisatsningar på några enstaka objekt, som man sedan inte har råd att fullfölja i hela beståndet.... Det finns en vilja i vår bransch att vara "bror duktig" i hållbarhetsfrågor som i och för sig är positiv, men som samtidigt kan innebära att vi lägger alldeles för mycket av våra hyresgästers pengar på oprövad teknik som andra borde stå risken för. Jag och mina medarbetare tror alltså på små steg i hela beståndet. En av satsningarna just nu är prognosstyrning av alla fastigheter. Det innebär att varje fastighet styrs av SMHI's prognoser för det närmaste dygnet. Det ger bättre möjligheter att strypa och dra ned på värmen på ett lugnare sätt än på det traditionella sättet, samtidigt som det innebär att energikostnaderna minskar. Sedan tidigare har vi genomfört framgångsrika vattensparprojekt och mycket annat."



Stolthet över platsen där man bor

”Människor har en gränslös längtan att få känna stolthet över den plats där man växer upp och där man bor. Att ständigt känna att man måste be om ursäkt för där man bor skapar inget bra samhälle. Det är lätt att man sluter sig inom ”sitt” samhälle och betraktar alla utomstående som sina fiender som inte förstår och som inte accepterar att man faktiskt trivs där man bor. Det skapar ett vi-och dom-samhälle som inte är positivt för samhällsutvecklingen, ett sorts gated community utan staket! Jag upplevde att många i Botkyrka på 80- och 90- talet hade svårt att bli accepterade för sin plats. ”Jag bor i Botkyrka men jag bor faktiskt i Tullinge”, eller ”Jag bor i Fittja, men det är faktiskt väldigt vackert där”. Det där ”faktiskt” representerade en förklaring att människor utanför platsen Botkyrka inte riktigt fattade hur det var, eller en ursäkt för att man faktiskt bodde där. I dag upplever jag att situationen är annorlunda. Det finns en växande stolthet att lyfta fram ”långt ifrån lagom kommunen” i olika sammanhang och människor utanför Botkyrka är genuint intresserade av platsen Botkyrka.”



Alby etage

”I förra veckan hade vi visning av vårt projekt ”Alby-etage” för vår personal, entreprenörer och andra intressenter. Genom en enkel men spektakulär tillbyggnad på taket har vi skapat en annorlunda och häftig etagelägenhet. Den gamla fyrrummaren har fått en uppfräschning och försetts med en interntrappa upp till tillbyggnaden på taket som är kompletterad med en vacker terrass. Förorten behöver upptäckas av andra grupper. Ungdomar behöver hitta till förorten och göra förorten cool eller hot eller vad den nu ska vara. Barnfamiljer och äldre människor måste kunna hitta ett boende som passar när familjen växer eller krymper, utan att man måste lägga ut miljoner på att hitta ett alternativ.”



Valtider

”Jag deltog i ett seminarium anordnat av TMF (trä- och möbelindustriförbundet) i Visby i somras. Seminariet handlade om hur vi löser den nya bostadskrisen. TMF har frågat en mängd kommuner och byggföretag var hindren finns för bostadsbyggande och kommit fram till fem punkter som kan bidra till att lösa krisen. De viktigaste frågorna för hyresrättens framtid som man lyfte fram är att begränsa rätten till att överklaga bostadsbyggande, att man får fram förenklade och enhetliga byggregler, att man inför skattefria renoveringsfonder även för hyresrätten och att EU:s strukturfond får användas för energisparåtgärder i samband med renovering. Bra förslag tycker jag som alla politiska partier borde

kunna ena sig bakom. Branschen och intresseorganisationer har alltså en hel del konkreta förslag till hur man ska kunna klara ett ökat byggande och hur man ska kunna stimulera underhållsinsatser. Det är trots allt de här företrädarna som står för pengarna och riskerna för att det ska bli något byggt. Då borde man som politiker lyssna väldigt noga på vad branschen har att säga.”



Hyresrätt på tapeten

”Ska hyresrätten kunna göra sig gällande tror jag att vi måste pröva nya vägar. Jag har tidigare efterlyst att byggbolagen idag saknar ett ”hyresrättbyggande”. På något sätt känns det som man alltid utgår från bostadsrätten som norm och sedan ”bantar” sig ned till en kostnadsnivå som är anpassad till hyresrätten. Om man som vi i Botkyrka har begränsningar i vad som går att ta ut i hyra för en nyproducerad lägenhet, så krävs det rätt mycket bantning för att projekten ska gå ihop. Projektet i Halmstad kan vara ett sätt att vända på perspektivet och skapa ett hyresrättsbyggande utifrån egna principer. Ska bli spännande att följa utvecklingen.”



2 Våra affärsstrategiska målsättningar

Kund

Våra kunder upplever en hög kvalitet på våra tjänster och produkter

Våra kunder var mer nöjda med vår service. Årets kundresultat är totalt sett oförändrat men visar en ökning mot att man är mer och mer nöjd med oss som fastighetsägare, vår service och kvalitet. Botkyrkabyggen som värd får bra betyg, men vi måste vinnlägga oss om att säkerställa våra starka betyg på personlig service i alla områden, se över den inre skötseln och skapa trygghet och stolthet i området.

Förbättrad kommunikation via hemsida och Facebook. Under året tillförde vi nya kvaliteter till vår hemsida. För att öka närhet och kommunikation så öppnade vi VD:s blogg. Här skriver vår VD Ulf Nyqvist om stort och smått. Bostadssökande kan nu även få tjänsten om lediga bostäder via en RSS prenumeration.

Kopplingen mot Talande webb betyder att vi kan erbjuda ökad tillgänglighet. Det när vi också genom översättningstjänsten, som gör att våra besökare kan översätta den svenska texten till mer eller mindre valfritt språk.

Vi har också startat en Facebook-sida. Syftet med sidan är att öka kommunikationen med våra boende.

Produkt

Våra fastigheter erbjuder ett brett spektrum av bostäder och bostadsområden av god kvalitet

Från VLU, valfritt lägenhetsunderhåll, till BLU, behovsanpassat lägenhetsunderhåll. Hyresgästernas egna val för underhåll av väggar och golv har fallit väl ut med mycket bra utbud och priser på eget underhåll. För många hyresgäster var det ändå svårt att förstå och acceptera systemet. Under året växlade vi över till det nya systemet med behovsanpassat underhåll för alla nya hyresgäster, och för övriga som ville byta.

Stor upprustning av Alby och spännande utstickarprojekt. Alby har fått en rejäl ansiktslyftning de senaste åren. Vi har målat om större delen av samtliga fasader, utvecklat våra grön- och gråområden med trygga p-platser, vackra planteringar och flera attraktiva sittplatser.

Alby Etage-etableringen av nio stycken bostäder med etagevåning och uteplats på taket blev ett uppmärksammat projekt som syntes, inte bara över Alby utan också brett i media. Projektet var ett led i att höja områdets attraktivitet.

Attraktiv nyproduktion – byggnation pågår. Under året startades tre byggprojekt i Tullinge, som ett välkommet tillskott till den låga andelen hyresrätter. Två av de nya områdena ligger i centrala Tullinge, Tullingeberg och Norrhagen. Det tredje blir ett systerområde till vårt första kvarter i Friluftstaden Riksten, som blev möjligt genom ett förvärv från Newcap Miland Riksten AB. Byggena pågick hela året, och de första inflyttningarna sker under 2011.

Ekonomi

Botkyrkabyggens ekonomi är stabil med god soliditet

”Läget i landet är gott”. Boby har i dagsläget en stabil ekonomi och en god soliditet. Det sammantagna underhållet av befintliga fastigheter uppgick till 253 kr/kvm. Vi följer den långsiktiga underhållsplanen, och utfallet från hyresförhandlingarna styr till stor del utrymmet för underhåll.

Den ekonomiska utmaningen. Huvuddelen, 85 %, av Botkyrkabyggens fastighetsbestånd är uppfört under perioden 1965 till 1975, s.k. miljonprogramsområden. Vi beräknar att kostnaden för att rusta upp det här beståndet ligger på ca sex miljarder kronor under en tjuogoårsperiod. Det motsvarar ungefär 300 mnkr årligen, men kommer framförallt att drabba företaget som en ”puckel” under en tioårsperiod med betydligt högre belopp. Om man ska rusta våra bostäder till ”nystandard” krävs underhållsnivåer på upp emot 12 000 kr/kvm.

Organisation

Vi har medarbetare med rätt kompetens på rätt plats för att uppnå verksamhetens mål

Attraktiv arbetsgivare. Vi får många bevis för att vi anses som en attraktiv arbetsgivare, inte minst kan vi se det i form av många sökande till våra lediga tjänster. Våra nyrekryteringar bidrar också till att vi höjer kompetensen i företaget, vi får många välutbildade nya medarbetare. Inte minst betyder våra satsningar på samarbete med olika skolor och utbildningar att vi genom att erbjuda praktik- och traineeplatser kan visa upp oss som ett intressant företag att arbeta hos.

Friskvård tillsammans. Friskvårdscheckarna är ett led i företagets friskvårdssatsning, och ger breda möjligheter för den enskilde att välja friskvård. Några gemensamma utmaningar under året var årets brännbollsturnering, som genomfördes med stort engagemang, och vår stegtävling med blandade lag. Våra hälsoinspiratörer har under året träffats regelbundet och diskuterat gemensamma frågor.

Effektivitet och utveckling

Kontinuerlig affärsutveckling i syfte att förbli konkurrenskraftig på vår marknad utifrån vår vision, våra strategier och mål med efterföljande analys

Miljö- och kvalitetsledning. Botkyrkabyggen arbetar med att etablera ett miljö- och kvalitetsledningssystem som omfattar hela verksamheten, och som motsvarar kraven i ISO 9001:2008 för kvalitet, samt ISO 14001:2004 för miljö. Under sommaren 2010 rodde vi miljöcertifieringen i land och nu pågår ett stort arbete att kartlägga företagets processer. Botkyrkabyggens integrerade ledningssystem kommer att vara klart och implementerat under tredje kvartalet 2011.

Stadsnät också i stora delar av Tumba. I de flesta av våra områden är utbyggnaden nu klar och Botkyrkabyggens områden är anslutna till stadsnätet. Utbyggnaden av stadsnätet rullade vidare under 2010, och inbegrep större delen av våra lägenheter i Tumba.

3 Vi arbetar miljö- och klimatsmart

Miljöcertifierade

Under 2010 nådde vi målet – äntligen miljöcertifierade enligt ISO 14001:2004. Då hade samtliga rutiner och delar av verksamheten gått igenom och kontrollerats. Det handlar om hur vi lever upp till lagar, krav och mot standarden, men också om hur vi lever upp till våra kunders krav på oss. Det är med stolthet vi kan visa upp vårt miljöarbete.

Avfall

En väl fungerande avfallshantering 2010

Handlingsplanerna för avfallshanteringen kommer att fortsätta under 2011. Vi behöver bättre statistikunderlag för att kunna göra uppföljningar inom området. Förändringar i avfallsplan och avfallsförordning är på gång som vi måste beakta bland annat för att ge våra hyresgäster korrekt information som rör sortering av avfall.

Kemikalier

Väl fungerande kemikaliehantering 2010

Under året har företaget genomfört kemikalieinventeringar av våra kemikalieförråd och upprättat kemikalieregister. Detta innebär att vi har fått kontroll över hur mycket och vilken typ av kemikalier vi har. Samtliga kemikalier i kemikalier registret har bedömts utifrån miljö- och hälsoskadlighet. Under kommande år kan vi fokusera arbetet på att minska antalet kemikalier samt öka andelen miljöanpassade kemikalier.



Energi

Värmeförbrukningen ska minska med 2,5 procent 2010 Elförbrukningen ska minska med 2,5 procent 2010

Vi lever upp till Skåneinitiativet. Sedan 2008 är vi anslutna till SABO:s sk Skåneinitiativ, som ett av 120 bostadsföretag. Vi har ställt upp på att försöka spara 20 % av vår energiförbrukning fram till 2016. På längre sikt siktar vi på att halvera vår energiförbrukning.

Eget vindkraftverk. Botkyrkabyggens eget vindkraftverk ligger i vindkraftsparken på Hedboberget i Rättvik. Elen som produceras här ger el till tvättstugor, hissar, belysning på gårdar och p-platser.

Det blir en avsevärd egen tillgång till förnyelsebar energi. Den motsvarar 20 % av vår förbrukning av fastighetsel vilket i stort sett motsvarar årsförbrukningen av hushållsel i cirka 1 500 lägenheter.

Självklart är all vår fastighetsel Grön el!

Dubbel återvinning av varmluft i Fittja. På Krögarvägen 2-6 har vi sedan tidigare återvinning av värmen i den luft som ventileras bort från lägenheterna. Istället för att värmen går till kråkorna, återanvänds den och värmer garagen. Värmen i den luft som ventileras bort från garagen tar vi numera också vara på med hjälp av värmepumpar och återanvänder till värme och varmvatten.

Sista oljepannan ur drift. Vår sista oljepanna, på Alice Tegnérsväg i Tullinge, togs bort under 2010. Den ersattes av bergvärmepump och solpaneler. Därmed har Botkyrkabyggen 100 % miljövänlig värme i alla bostäder.

Bättre inomhusklimat med SMHI-prognos

- Energibesparing på 5–10 %
- Jämnare inomhusklimat
- Minskad miljöpåverkan

Tre goda skäl till att vi sedan något år styr värmen i våra hus med temperaturprognoser från SMHI. Med prognosstyrningen får vi ett jämnare inomhusklimat vid snabba väderomslag samtidigt som vi kan tillvarata effekterna av solinstrålning och värmelagring i byggnaderna under framför allt vår och höst.

Klimatsmart i vår nyproduktion

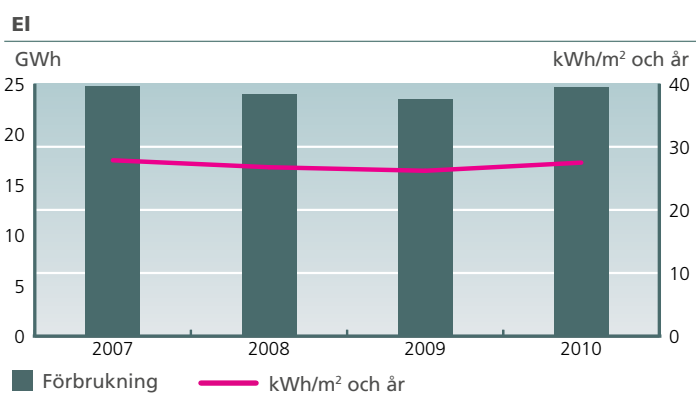
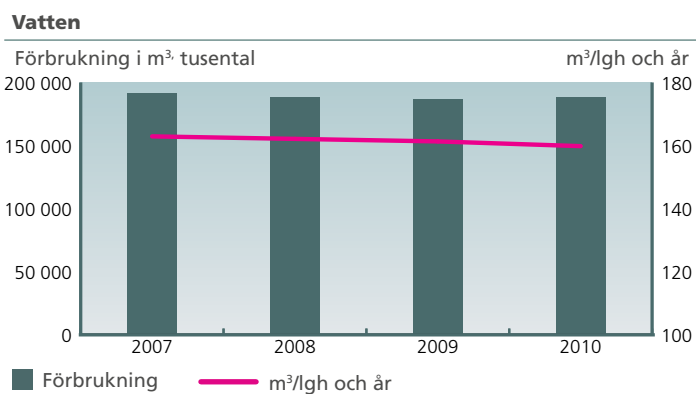
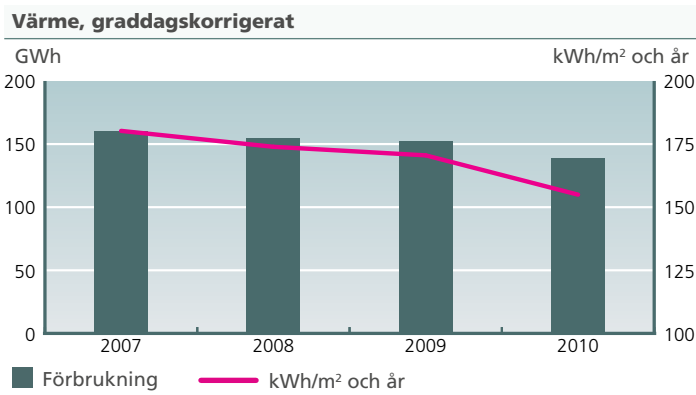
Gröna tak i Tullingeberg

De tre nya punkthusen i korsningen Nibblevägen/Tullingebergsvägen, har fått gröna tak. Sedumtaken fångar upp en hel del av det sura regn som annars hamnar i dagvattenbrunnarna och så småningom i våra sjöar. Samtliga lägenheter förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.

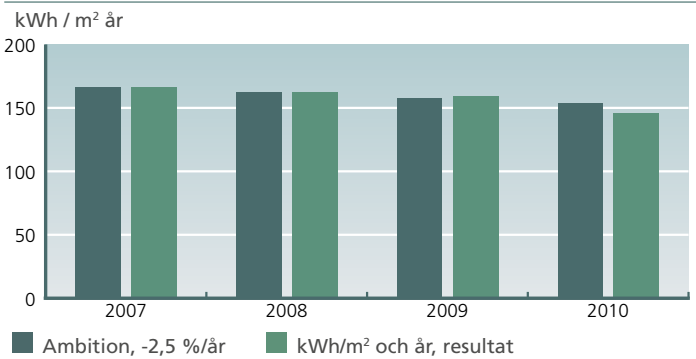
Lågenergihus i kv Norrhagen i Tullinge

De högre husen mot järnvägen blir så kallade lågenergihus, med en energianvändning på maximalt 65 kWh per kvm och år. Det ska vi nå främst genom att värmen i frånluften tas tillvara och återanvänds. Då behövs inga värmeelement i de här husen.

Samtliga lägenheter förses också med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.



UPPFÖLJNING SKÅNEINITIATIVET Total energiförbrukning för värme, varmvatten och fastighetsel



4 En attraktiv arbetsgivare med riktmärke mångfald

Hälsodiplomerings

Under året hälsodiplomerades Botkyrkabyggen genom Korpen för andra gången. Diplomeringsen omfattar arbetsplatsens hälso- och friskvårdsarbete. Den är ett extra bevis på att våra arbetsplatser är utformade så att de bidrar till hälsa, och utgör en god arbetsmiljö. I lika hög utsträckning är det ett kvitto på att vi som arbetsgivare underlättar och uppmuntrar till hälsosamma livsstilsval.

För att bli hälsodiplomerad, måste man se över och arbeta med hälsa inom flera områden; vision/strategi, organisation samt friskvård/rekreation. Det krävs styrdokument, policy samt mätbara mål. Olika former av hälsoaktiviteter blir det synliga resultatet av ett strategiskt hälsoarbete. Sociala aktiviteter tillsammans i arbetsgrupper främjar ett gott arbetsklimat. Andra aspekter som hälsodiplomeringsen tar upp är en rökfri miljö samt att man på arbetsplatsen har diskuterat alkohol- och drogfrågor. Vi har satsat mycket resurser på att nå våra mål med en totalt rökfri arbetsplats om fem år. Under året har vi haft ”fri från tobak”-kurser igång och vi bekostar också nikotinläkemedel för de som vill sluta röka eller snusa.

Likabehandling

Vår omfattande Likabehandlingsplan ska fungera som en integrerad del i verksamheten för att främja lika rättigheter och möjligheter till mångfald på företaget. Likabehandlingsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet, där cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet.

Årets tvådagarskonferens för hela företaget blev en uppföljare på temat Mångfald. Arbetsgrupperna redovisade sina olika förbättringsåtgärder som vi nu fortsätter att implementera i organisationen.

För oss är det viktigt att ha en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö som är fri från kränkningar, diskrimineringar och trakasserier. Medarbetare ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de också har ett ansvar för att medverka till

goda arbetsförhållanden. Vi har nolltolerans mot trakasserier och kränkande särbehandling. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som skapar en inkluderande miljö, som stöttar en mångkulturell organisation och ger medarbetare lika möjligheter och villkor. Vi som arbetar ska agera på ett sätt som minimerar diskriminering och olika behandling av varandra och våra hyresgäster.

För ett framgångsrikt likabehandlings- och mångfaldsarbete krävs långsiktighet och uthållighet, engagemang från alla i organisationen, men framförallt att ledningen står bakom och tar ansvar och ser det som en strategisk fråga. Mångfald ger positiva effekter i organisationen: arbetsplatser som är utbildade i att hantera olikheter och mångfald presterar flera gånger bättre jämfört med homogena grupper. De verkligt nyskapande idéerna föds genom möten som präglas av olikheter och skillnader.

Nominerade till Mångfaldspris

Vårt fantastiska mångfaldsarbete räckte till en nominering till Fastigo-priset. Priset är instiftat av vår arbetsgivarorganisation Fastigo. Tanken med priset är att synliggöra fastighetsbranschen och visa att den är attraktiv att arbeta i. Årets pris skulle belöna ett företag som på ett föredömligt sätt arbetat med mångfald och likabehandling ur ett arbetsgivarperspektiv. Botkyrkabyggen kom, som ett av tre nominerade företag, på en hedrande delad andraplats. Vi är förstas mycket stolta och glada att vi blev nominerade – ett tecken på att vi är en av de bästa arbetsgivarna i branschen.

Medarbetare med utländsk härkomst

Vår strävan är att bli en mångkulturell organisation med en blandning av medarbetare både avseende ålder, kön och etnicitet. Femtio procent av årets nyrekryterade medarbetare har utländsk härkomst. Vi kommer allt närmare vårt mål att den sammansättning av olika kulturer som finns i vårt bostadsbestånd också ska speglas bland vår personal.

Personal, löner och andra ersättningar	2010	2009
Antal anställda	128	125
Varav män	58%	59%
Löner och andra ersättningar	46 463	45 396
Sociala kostnader	14 256	14 018
Pensionskostnader	5 029	7 660

Fördelning mellan ledningsgrupp och övriga anställda	2010	2009
Styrelse och VD	1 110	1 111
Övriga anställda	45 353	44 285
Löner och andra ersättningar	46 463	45 396
Sociala kostnader	14 256	14 018
Pensionskostnader	5 029	7 660

Anställningsvillkor för verkställande direktören

Pensionsåldern är 60 år. Pensionens storlek finns reglerad i enskilt avtal. Uppsägningen från företaget är 18 månader och från verkställande direktören sex månader.

Antal anställda	kvinnor	män	totalt
2006	43	70	113
2007	44	72	116
2008	45	75	120
2009	51	74	125
2010	54	74	128

Åldersfördelning	kvinnor	män	totalt
21-30	7	5	12
31-40	13	17	30
41-50	22	25	47
51-60	7	21	28
61-65	5	6	11

Genomsnittslön (tkr)	kvinnor	män	totalt
2006	26,7	26,2	26,5
2007	27,4	27,2	27,3
2008	27,5	27,5	27,5
2009	27,7	28,5	28,1
2010	28,1	28,9	28,5

Anställda /kategori	2010	2009	2008
Tjm kvinnor	35	32	32
Tjm män	21	21	21
Koll kvinnor	19	19	13
Koll män	53	53	54
Utbildningskostnad/anställd	18	19	15
Hälsa och friskvård/anställd	9	12	8

Sjukfrånvaro	2010	2009
Män	6,6%	4,9%
Kvinnor	5,4%	3,7%
-29 år	3,4%	6,8%
30-49 år	4,5%	4,2%
50 år-	9,2%	4,3%
Total	6,1%	4,5%
Korttid	2,7%	2,4%
Långtid	3,2%	2,1%
Andel av total sjukfrånvaro som under en sammanhängande period varat mer än 60 dagar	52,7%	46,9%

5 Femårsöversikt – moderbolaget

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkningen (mkr)					
Totala intäkter	782	767	731	704	693
varav intäkter bostäder	691	680	651	627	619
Underhålls- och reparationskostnader	-235	-213	-190	-192	-204
Driftkostnader	-329	-303	-294	-280	-274
Fastighetsskatt o tomträttsavgälder	-27	-26	-23	-28	-29
Förvaltningsnetto	150	170	172	164	130
Resultat efter finansiella poster	23	50	45	44	16
Årets resultat	18	27	32	36	50
Balansräkningen (mkr)					
Investeringar i fastigheter	110	203	40	4	123
Fastigheternas bokförda värde	2 169	2 129	1 996	2 021	2 081
Fastighetslån	1 820	1 612	1 602	1 547	1 593
Balansomslutning	2 627	2 390	2 299	2 187	2 210
Nyckeltal					
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde(%)	7,0	8,3	8,6	8,0	6,3
Direktavkastning totalt kapital(%)	5,7	7,1	7,5	7,5	6,1
Räntabilitet eget kapital (%)	4,2	9,2	8,8	9,3	3,5
Soliditet (%)	21,3	22,7	22,6	21,8	20,2
Räntebidragsexponering (%)	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,4	2,0	1,7	1,8	1,3
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,3	3,0	3,1	3,2	3,9
Bruttosnittshyra bostäder (kr/m ²)	812	799	776	752	737
Bruttosnittshyra lokaler (kr/m ²)	543	539	528	520	528
Interna lokalkostnader (tkr)	4 799	4 779	4 867	4 937	5 071
Omflyttning bostäder (%)	11	12	12	13	15
Uthyrningsgrad bostäder (%)	100	100	100	99	99
Antal bostäder vid årets utgång	11 725	11 724	11 690	11 667	11 711

Definitioner

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl avskrivningar plus administration

Direktavkastning

Förvaltningsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i förhållande till totalt kapital

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångarna

Räntebidragsexponering

Räntebidrag i förhållande till totala intäkterna

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda objekt i förhållande till totalt antal bostäder

Bruttosnittshyra bostäder

Årets hyresintäkter brutto i förhållande till genomsnittlig area bostäder

6 Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2010.

Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs till 90,3 procent av det kommunala bolaget Botkyrka kommunfastigheter AB i likvidation och till 9,7 procent direkt av Botkyrka kommun.

Verksamhet

Företagets verksamhet är att äga, bygga och förvalta fastigheter innehållande främst bostäder inom Botkyrka kommun.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Bostadshyrorna och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade enligt ett tvåårsavtal från 2008 med 1,9 procent från 1:a maj 2010.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 893.845 kvm varav bostäder svarade för 95% av ytan. I beståndet ingår 11.725 stycken bostäder, 716 lokaler samt 8.642 p-platser.

Samtliga fastigheter har för andra året i rad värderats av extern värderingsman, AEJ RE Consulting, en av samfundet för fastighetsekonomi auktoriserad fastighetsvärderare. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 6.374 mkr vilket innebär en ökning med 7,9% i förhållande till föregående år. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2.169 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet.

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av två helägda dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln och Botkyrka Stadsnät AB, samt KB Valutan 1 i Tumba.

Fastighets AB Alfågeln driver Alby Centrum med ca 7.000 kvm lokalyta.

Botkyrka Stadsnät AB arbetar med att etablera, projektera och producera ett nytt stadsnät med fiberkabel till i första hand kommunens arbetsplatser och AB Botkyrkabyggens fastigheter. Arbetet kommer att slutföras under år 2011 varefter ägandet av nätet kommer att övergå till Botkyrka kommun och till viss del AB Botkyrkabyggen. Stadsnäts verksamhet kommer då att omfatta att driva telekommunikationsnätet. KB Valutan har inte bedrivit någon verksamhet under 2010.

Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa).

Ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 23,5 mkr (50,0).

Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 782,1 mkr vilket är en ökning med 15,4 mkr i förhållande till 2009. Av ökningen avsåg 11,3 mkr bostadshyror och där överenskommen hyresökning stod för 8,6 mkr. Uteblivna intäkter från outhyrda lägenheter uppgick till 2,6 mkr (2,6), för lokaler 0,3 mkr (0,6) och för p-platser till 3,0 mkr (3,5).

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 589,2 mkr vilket är en ökning med 47,4 mkr. Den främsta orsaken till ökningen kan härledas till de snörika och kalla perioderna i början och slutet av året. Ökningen för uppvärmning och vinterunderhåll i förhållande till 2009 var 22,5 mkr. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 189,8 mkr (177,7).

Investeringar

Under året har investeringar utförts om totalt 288 mkr (202). Investering har skett i fastighetsnät med 33 mkr (20), vindkraftverk 48 mkr, fasadrenovering Alby 35 mkr (18), samt 129 mkr (71) avseende nyproduktionen av bostäder i Alby, Tullingeberg och Norrhagen.

I Alby har tio lägenheter byggts om till etagelägenheter genom att en helt ny modul lyfts på plats på taken. De befintliga lägenheterna på 92 kvm och har utökats med en övervåning på 23 kvm samt en terrass om ca 30 kvm i söder- eller västerläge.

Nyproduktionen pågår av 85 lägenheter i Tullingeberg, fördelade på tre byggnader, samt i Norrhagen, Tullinge, i fem byggnader, med 53 lägenheter. I Norrhagen byggs så kallade lågenergihus, med en energianvändning på max 60 kWh per kvadratmeter och år. Samtliga lägenheter förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el. Entreprenören av dessa två projekt arbetar utifrån konceptet Grön arbetsplats där belysning, uppvärmning och annan energiförbrukning anpassas för att vara så låg som möjligt. Dessutom ställs miljökrav på fordon och kemiska produkter.

Ett vindkraftverk har förvärvat i Hedboberget utanför Rättvik. Vindkraftverket har en effekt på 2 MW med en beräknad elproduktion på 5,7 GWh. Avsikten är att elproduktionen ska kunna svara för en viss del av den el som förbrukas i bolagets egna allmänna utrymmen, som tvättstugor, hissar, belysning på gårdar och parkeringsplatser. Totalt beräknas vindkraftverket stå för ca 20% av den totala elförbrukningen.

Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. För att uppnå effektiv och flexibel hantering av

ränterisken används finansiella derivatinstrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 1.820 mkr (1.612). Under året uppgick räntekostnaderna till 53,0 mkr (50,6) vari borgensavgift till Botkyrka kommun ingår med 7,5 mkr.

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 559 mkr (541) och soliditeten var 21,3% (22,7).

Väsentliga händelser efter balansdagen

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyrorna kommer att höjas med 2,1% from 1:a mars.

Avtal har träffats om förvärv av fastighet med 57 lägenheter i Riksten, Tullinge, som är under produktion. Tillträde kommer att ske i successivt under 2011 i takt med färdigställande.

Driftsättning skedde av vindkraftverket i månadsskiftet januari/februari 2011.

Botkyrka kommun beslutade den 16:e december att inrätta en internbank varmed bolagets samtliga krediter kommer att överföras till denna under mars månad 2011. All nyupplåning kommer att ska via internbanken.

Framtidsutsikter

Marknaden för bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket gynnsam. Det fördelaktiga ränteläget som innevarit fram till hösten 2010 har förändrats och räntebelastningen kommer att öka. Botkyrkabyggen har en mycket god soliditet och är relativt räntekänsliga. Trots detta kan det ökande ränteläget komma att påverka utrymmet för det planerade underhållet. Botkyrkabyggen arbetar mycket långsiktigt och har en god planering inför det ombyggnadsbehov som krävs av företagets fastighetsbestånd.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2010	2009	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	782 094	766 710	731 316	703 732	693 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	23 479	49 993	45 460	44 384	15 794
Balansomslutning, tkr	2 627 000	2 390 418	2 299 269	2 187 336	2 209 675
Antal anställda, st	128	125	120	116	113
Soliditet, %	21,3	22,7	22,6	21,8	20,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	7,1	7,5	7,5	6,1
Avkastning på eget kapital, %	4,2	9,2	8,8	9,3	3,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	248 048 670
Årets vinst	17 817 352
	265 866 022
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	265 866 022
	265 866 022

7 Koncernresultaträkning

	Not	2010	2009
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	797 079	776 426
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 673	2 783
Bruttoresultat		799 752	779 209
Driftskostnader	4	-386 359	-358 342
Fastighetsskatt		-19 327	-18 292
Underhållskostnader	5	-189 988	-178 769
Övriga rörelseintäkter	6	8 836	4 190
Central administration	7	-58 090	-56 505
Avskrivningar fastigheter	8	-75 442	-71 160
Avskrivningar maskiner och inventarier	8	-1 271	-1 536
RÖRELSERESULTAT		78 111	98 795
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	992	1 205
Räntebidrag		339	524
Finansiella kostnader	10	-53 120	-50 609
Summa finansiella poster		-51 789	-48 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 322	49 915
Resultat före skatt		26 322	49 915
Skatt på årets resultat	11	-5 662	-22 343
ÅRETS RESULTAT		20 660	27 572

8 Koncernbalansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 188 046	2 147 986
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 598	3 271
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		342 421	134 567
		2 533 065	2 285 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	1 692	1 762
Andra långfristiga fordringar		2 719	3 327
		4 411	5 089
Summa anläggningstillgångar		2 537 476	2 290 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 726	9 692
Övriga kortfristiga fordringar	15	8 309	22 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 340	5 132
		28 375	37 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		66 939	77 192
Summa omsättningstillgångar		95 314	114 776
SUMMA TILLGÅNGAR		2 632 790	2 405 689

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Bundna reserver		162 639	162 639
		298 139	298 139
Fritt eget kapital			
Fria reserver		242 551	215 387
Årets resultat		20 660	27 164
		263 211	242 551
Summa eget kapital		561 350	540 690
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 420 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 420 000	1 000 000
Kortfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		400 000	612 000
Leverantörsskulder		89 859	84 022
Aktuella skatteskulder		50 694	44 582
Övriga kortfristiga skulder	19	5 738	29 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	105 149	94 779
Summa kortfristiga skulder		651 440	864 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 632 790	2 405 689

9 Kassaflödesanalys för koncernen

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	26 323	49 915
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	76 713	72 695
Förändring skatteskuld	6 113	16 239
Betald skatt	-5 662	-22 751
	103 487	116 098
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	8 663	-15 197
Ökning/minskning av rörelseskulder	-7 126	52 041
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	-	6 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 024	159 662
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-115 503	-204 626
Pågående projekt	-207 854	63 767
Investeringar i inventarier	-598	-1 208
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-35 822	9 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359 777	-132 886
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	459 500	130 000
Amortering av skuld	-215 000	-120 000
Erhållet koncernbidrag	-	13 000
Utbetalt koncernbidrag	-	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	244 500	-1 000
Årets kassaflöde	-10 253	25 776
Likvida medel vid årets början	77 192	51 416
Likvida medel vid årets slut	66 939	77 192

10 Moderbolagets resultaträkning

	Not	2010	2009
Hysesintäkter	2	778 796	763 302
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 298	3 408
		782 094	766 710
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 21	-380 686	-346 332
Underhållskostnader	5	-189 762	-177 661
Fastighetsskatt		-18 778	-17 858
DRIFTSNETTO		192 868	224 859
Övriga rörelseintäkter	6	8 625	2 071
Central administration	7, 21	-51 530	-56 590
FÖRVALTNINGSNETTO		149 963	170 340
Avskrivningar	8	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 702	-70 121
Avskrivning maskiner och inventarier		-1 193	-1 467
RÖRELSERESULTAT		75 068	98 752
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 113	1 321
Räntebidrag		339	524
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-53 041	-50 604
Summa resultat från finansiella poster		-51 589	-48 759
Resultat efter finansiella poster		23 479	49 993
Skatt på årets resultat	11	-5 662	-22 751
ÅRETS VINST		17 817	27 242

11 Moderbolagets balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 169 069	2 128 679
Inventarier	13	2 366	2 962
Pågående projekt		256 568	82 228
		2 428 003	2 213 869
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	22	33 250	33 250
Andelar i intresseföretag	14	1 692	1 762
Reversfordringar i dotterbolag		77 500	41 000
Andra långfristiga fordringar		2 719	3 327
		115 161	79 339
Summa anläggningstillgångar		2 543 164	2 293 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 890	3 035
Övriga kortfristiga fordringar	15	5 491	15 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8 935	5 402
		19 316	24 421
Kassa och bank		64 520	72 789
Summa omsättningstillgångar		83 836	97 210
SUMMA TILLGÅNGAR		2 627 000	2 390 418

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		248 049	220 807
Årets vinst		17 817	27 242
		265 866	248 049
Summa eget kapital		559 316	541 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 420 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 420 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	400 000	612 000
Leverantörsskulder		87 955	69 187
Aktuella skatteskulder		50 581	44 565
Skulder till koncernbolag		712	660
Övriga kortfristiga skulder	19	5 119	28 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	103 317	93 513
Summa kortfristiga skulder		647 684	848 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 627 000	2 390 418
Ställda säkerheter	24	200 000	400 000
Ansvarsförbindelser	25	907	810

12 Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 480	49 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	74 895	71 585
Förändring skatteskuld	6 016	16 421
Betald skatt	-5 662	-22 751
	98 729	115 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	5 104	-4 734
Ökning/minskning av rörelseskulder	4 750	41 765
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	-	6 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 583	158 999
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-114 092	-202 667
Pågående projekt	-174 340	101 740
Investeringar i inventarier	-598	-1 036
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-35 822	-28 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-324 852	-130 782
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	420 000	130 000
Amortering av skuld	-212 000	-120 000
Erhållet koncernbidrag	-	13 000
Utbetalt koncernbidrag	-	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	208 000	-1 000
Årets kassaflöde	-8 269	27 217
Likvida medel vid årets början	72 789	45 572
Likvida medel vid årets slut	64 520	72 789
Likvida medel vid årets slut	66 939	77 192

13 Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Botkyrkabyggens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där bolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Intäkter

Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkter till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande

Hysesintäkter: i den period uthyrningen avser

Royalty och liknande: i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av långfristiga värdepappersinnehav, derivata kontrakt, avsättningar för pensioner och skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter	50 år
Anläggningar för värme, ventilation	25 år
Stambyte i lägenheter	25 år
Datoriserat system för passering och tvättbokning	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänförs till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligger, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. För immateriella tillgångar med en nyttjandetid som överstiger 20 år eller som ännu inte är färdiga att användas sker en prövning av eventuellt nedskrivningsbehov en gång per år, oberoende av om en indikation på värdenedgång föreligger eller ej.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörskulder, leasingkulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen. Marknadsräntor och en uppskattning av företagets riskpremie ligger till grund för beräkningar av marknadsvärden på långfristiga lån. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa eftersänkts.

Energisäkring

Finansiella kontrakt avseende prissäkring på energi avräknas till spotpriser och resultatredovisas i takt med att leverantörsfakturer avseende säkrade leveranser redovisas i balansräkningen.

Säkring av bolagets räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avsättningar för omstrukturering görs när en detaljerad formell plan för åtgärden finns och en välgrundad förväntan har skapats hos dem som berörs. Avsättningar för framtida garantikrav avser de närmast två åren och baseras på historisk information om garantikrav samt aktuella trender som kan tyda på att framtida krav kan komma att avvika från de historiska. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Ersättningar till anställda

Koncernens svenska pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FAR SRS RedR 4.

Huvuddelen av koncernens pensionsförpliktelser täcks genom pensionsstiftelse hos KP Pension.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Bostäder	690 955	679 602	690 955	679 602
Lokaler	29 711	28 981	23 152	23 066
Övriga projekt	23 195	22 434	22 507	21 792
Debiterade vatten och energiavgifter	2 689	2 478	2 250	2 122
Ersättning och intäkter från hyresgäster	38 181	35 611	37 455	34 918
Fakturerade kostnader	12 348	7 320	2 475	1 803
Summa hyresintäkter	797 079	776 426	778 794	763 303

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förvaltningsuppdrag	2 200	2 619	2 825	3 244
Övriga sidointäkter	473	164	473	164
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 673	2 783	3 298	3 408

Not 4 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsskötsel	-130 376	-127 368	-128 263	-111 085
Reparationer	-44 878	-37 479	-43 476	-35 089
El	-33 452	-38 906	-32 794	-37 721
Uppvärmning	-104 867	-93 390	-103 710	-92 694
Vatten	-29 206	-20 009	-29 148	-19 850
Sophämtning	-19 848	-18 912	-19 673	-18 745
Fastighetförsäkring	-2 518	-3 603	-2 471	-3 540
Ersättning till hyresgäster	-1 142	-1 383	-1 142	-1 369
Tomträttsavgälder	-8 272	-7 817	-8 272	-7 817
Hyresgästmedel	-752	-821	-752	-821
Kabel-tv	-4 249	-4 487	-4 246	-4 484
Hyres- och kundförluster	-2 379	-4 581	-2 379	-4 498
Övriga driftskostnader	-4 420	414	-4 360	-8 618
Summa driftkostnader	-386 359	-358 342	-380 686	-346 331

Not 5 Underhållskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Underhåll tillval/VLU	-28 085	-28 277	-28 085	-28 277
Underhåll bostäder	-10 073	-12 987	-10 073	-12 987
Underhåll våtrum	-18 097	-19 934	-18 097	-19 934
Underhåll tekniska avd	-116 680	-92 535	-116 474	-91 961
Underhåll förvaltning	-17 053	-25 036	-17 033	-24 501
Summa underhållskostnader	-189 988	-178 769	-189 762	-177 660

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Återvunna fordringar	2 784	1 008	2 782	1 003
Övriga rörelseintäkter	6 052	3 182	5 843	1 067
Summa övriga rörelseintäkter	8 836	4 190	8 625	2 070

Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Lokalkostnader	-2 908	-2 537	-2 713	-2 537
Kontorskostnader	-1 366	-1 497	-1 269	-1 497
Transporter och resor	260	-216	284	-216
Reklam och PR	-5 597	-4 223	-4 426	-4 223
Tele och post	-3 111	-4 066	-3 119	-4 066
Företagsförsäkring och riskkostnader	-868	-4 598	-864	-4 588
Förvaltningskostnader	-794	-851	-770	-886
Extern köpta tjänster	-8 584	-7 850	-6 773	-7 850
Externa kostnader	-1 866	-1 192	-1 368	-1 192
IT-kostnader	-8 871	-6 938	-7 649	-6 998
Administrativ personal	-24 385	-22 537	-22 863	-22 537
Summa central administration	-58 090	-56 505	-51 530	-56 590

Not 8 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Byggnader och markanläggningar	-75 442	-71 160	-73 702	-70 121
Maskiner och inventarier förvaltning	-1 045	-1 322	-967	-1 252
Maskiner och inventarier administration	-226	-214	-226	-214
Summa avskrivningar	-76 713	-72 696	-74 895	-71 587

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter	992	128	1 113	277
Övriga finansiella intäkter	-	1 077	-	1 044
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	992	1 205	1 113	1 321

Not 10 Räntekostnader och liknade resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader fastighetslån	-45 511	-49 061	-45 511	-49 056
Övriga räntekostnader	-109	-	-30	-
Borgensavgift Botkyrka kommun	-7 500	-1 548	-7 500	-1 548
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 120	-50 609	-53 041	-50 604

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Beräknad skatt på koncernbidrag	-	-6 312	-	-6 312
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll	-5 662	-16 031	-5 662	-16 031
Summa skatt på årets resultat	-5 662	-22 343	-5 662	-22 343

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	3 356 992	3 155 125	3 257 134	3 057 224
Inköp	110 247	201 867	108 837	199 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 467 239	3 356 992	3 365 971	3 257 134
Ingående avskrivningar	-1 260 752	-1 192 097	-1 248 776	-1 181 159
Årets avskrivningar	-72 719	-68 655	-70 979	-67 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 333 471	-1 260 752	-1 319 755	-1 248 776
Ingående nedskrivningar	-323 999	-323 999	-245 949	-245 949
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-323 999	-323 999	-245 949	-245 949
Utgående restvärde enligt plan	1 809 769	1 772 241	1 800 267	1 762 409
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	355 918	355 918	346 443	346 443
Inköp	4 591	-	4 591	-
Utgående anskaffningsvärde mark	360 509	355 918	351 034	346 443
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	28 873	26 114	28 873	26 114
Inköp	664	2 759	664	2 759
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	29 537	28 873	29 537	28 873
Avskrivning markanläggning				
Ingående avskrivningar	-9 046	-6 543	-9 046	-6 543
Årets avskrivning	-2 723	-2 503	-2 723	-2 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 769	-9 046	-11 769	-9 046
Summa byggnader och mark	2 188 046	2 147 986	2 169 069	2 128 679
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	4 361 561	3 555 302	4 317 596	3 518 366
Taxeringsvärden mark i Sverige	1 419 086	1 115 772	1 408 108	1 109 415
Summa taxeringsvärde	5 780 647	4 671 074	5 725 704	4 627 781

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärden	14 727	13 519	14 289	13 253
Årets förändringar				
-Inköp	598	1 208	598	1 036
-Försäljningar och utrangeringar	-24	-	-24	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 301	14 727	14 863	14 289
Ingående avskrivningar	-11 456	-9 919	-11 328	-9 861
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	24	-	24	-
-Avskrivningar	-1 271	-1 537	-1 193	-1 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 703	-11 456	-12 497	-11 328
Utgående restvärde enligt plan	2 598	3 271	2 366	2 961

Not 14 Andelar i intresseföretag

	Säte	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
		%		
HBV ekonomisk förening upa, 702000-9226	Stockholm		5	52
SABO Byggförsäkringar AB, 516401-8441	Stockholm	2,4 %	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	Tumba	99,0 %	1	1 490
Summa aktier i intresseföretag	0		156	1 692

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Avräkning skatt och avgifter	3 529	184	711	101
Övriga kortfristiga fordringar	4 780	22 576	4 780	15 883
Summa övriga kortfristig fordringar	8 309	22 760	5 491	15 984

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda fakturor	9 089	5 032	8 901	4 980
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	322
Övriga poster	1 251	100	34	100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna räntor	10 340	5 132	8 935	5 402

Not 17 Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2010-01-01	135 500	157 950	220 807	514 257
Disposition av föregående års resultat	-	-	27 242	27 242
Årets resultat	-	-	17 817	17 817
Eget kapital 2010-12-31	135 500	157 950	265 866	559 316
Koncernen				
Eget kapital 2010-01-01	135 500	162 639	215 387	513 526
Disposition av föregående års resultat	-	-	27 164	27 164
Årets resultat	-	-	20 660	20 660
Eget kapital 2010-12-31	135 500	162 639	263 211	561 350

Aktiekapitalet består av 135500 st A-aktier.

Not 18 Upplåning

RÄNTEBÄRANDE SKULDER	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 420 000	1 000 000	1 420 000	1 000 000
Summa	1 420 000	1 000 000	1 420 000	1 000 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	400 000	612 000	400 000	612 000
Summa	400 000	612 000	400 000	612 000
Summa räntebärande skulder	1 820 000	1 612 000	1 820 000	1 612 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Depositioner	1 019	1 034	555	512
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 781	2 562	2 686	2 462
Övriga kortfristiga skulder	448	24 461	388	24 461
Resultatandel KB Valutan 1 i Tumba	1 490	1 559	1 490	1 559
Summa övriga kortfristiga skulder	5 738	29 616	5 119	28 994

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	-5 513	-4 773	-5 513	-4 773
Förskottshyror	-56 487	-53 831	-55 804	-53 145
Upplupna semesterlöner	-5 079	-4 774	-4 933	-4 699
Upplupna sociala avgifter	-3 663	-2 948	-3 555	-2 925
Övriga poster	-34 407	-28 453	-33 513	-27 970
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-105 149	-94 779	-103 318	-93 512

Not 21 Personal

	2010	2009
Medelantalet anställda		
Kvinnor	54	51
Män	74	74
Totalt	128	125
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 110	1 111
Löner och ersättningar till övriga anställda	45 353	44 285
	46 463	45 396
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 256	14 018
Pensionskostnader för övriga anställda	5 029	7 660
Totalt	65 748	67 074
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	3	2
Män	4	5
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro%	6,1	4,5
- långtidssjukfrånvaro *%	3,2	2,1
- sjukfrånvaro för män%	6,6	4,9
- sjukfrånvaro för kvinnor%	5,4	3,7
- anställda - 29 år%	3,4	6,8
- anställda 30 - 49 år%	4,5	4,2
- anställda 50 år -%	9,2	4,3

* Med långtidssjuk avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 22 Aktier i dotterbolag

tkr	Säte	Kapitalandel %	Antal aktier	Bokfört värde
Namn, Orgnr				
Botkyrka Stadsnät AB, 556471-3088	Botkyrka	100%	2 750	16 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	100%	300 000	16 750
Summa aktier i dotterföretag				33 250

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förfallostruktur för lån från kreditinstitut				
Lån med ränteförfall år 2011	920 000	1 112 000	920 000	1 112 000
Lån med ränteförfall år 2013	150 000	100 000	150 000	100 000
Lån med ränteförfall år 2012	300 000	150 000	300 000	150 000
Lån med ränteförfall år 2014 och senare	450 000	250 000	450 000	250 000
Summa skulder till kreditinstitut	1 820 000	1 612 000	1 820 000	1 612 000

Not 24 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	200 000	400 000
Summa ställda säkerheter	200 000	400 000

Not 25 Ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
Eventualskulder		
Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	907	810
Summa ansvarsförbindelser	907	810

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 18:e april 2011 för fastställelse.

Tumba den 7 mars 2011

Ulf Nyqvist
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Jimmy Baker

Håkan Klasén

Christina Zedell

Annika Nyberg Titalii

Nooshi Dadgostar

Leif Gunnahr

Min revisionsberättelse har lämnats 10 mars 2011.

Claes Wallman
Auktoriserad revisor

14 Revisionsberättelse

Till årsstämman i
AB Botkyrkabyggen
Org nr 556064-6191

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Botkyrkabyggen för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

15 Lägenhetsfördelning

Område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Totalt
Alby	265	689	1 695	673	10	3 332
Eriksberg	35	203	189	30	10	467
Fittja	80	450	577	239	37	1 383
Norsborg	76	642	754	282	11	1 765
Segersjö	132	314	107	20		573
Storvreten	101	397	1 264	310	80	2 152
Tullinge	61	133	88	115	2	399
Tumba	37	164	147	77	7	432
Tuna	234	221	430	39		924
Vårsta/Bremora	46	116	124	12		298
Totalt	1 067	3 329	5 375	1 797	157	11 725

16 Fastighetsbestånd

Fastighet	Byggår	Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Mark	Totalt	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
						Byggnad	Byggnad									
ALBY																
Alby 15:34			119													
Albyberget 1	1970	1970	15 891		17 524	41 601	12 482	54 083	54 900	124	8 839	9	781	98	825	
Albyberget 2	1971	1971	28 158		35 391	85 631	25 613	111 244	125 000	262	18 313	23	571	131	828	
Albyberget 3	1972	1972	19 389		33 730	80 660	22 440	103 100	102 900	210	17 328	16	812	143	808	
Albyberget 4	1972	1972	10 847		15 911	38 852	11 615	50 467	54 500	109	8 113	5	455	101	819	
Albyberget 5	1971	1971	569		254	774	571	1 345	900	1	530	1				
Albyberget 6	1971	1971	4 015		6 429	16 546	4 582	21 128	22 000	43	3 622	1	50	806		
Albyberget 7	1971	1971	9 785		18 163	48 338	14 480	62 818	65 700	123	10 182	15	225	142	809	
Albyberget 8	1971	1971	26 127		30 426	75 622	21 917	97 539	102 900	196	16 122	18	407	139	816	
Byamannen 1	1974	1974	125		137	562	71	633	1 300	1	63	1				
Byatomten 4	1972	1972	8 446		32 406	81 224	22 164	103 388	117 300	235	16 943	10	932	831		
Fjällsta 1	1974	1974	26 078		49 629	85 225	24 091	109 316	114 500	216	18 352	15	510	98	811	
Fjällsta 2	1973	1973	32 425		80 008	111 743	32 577	144 320	152 700	304	23 552	12	372	279	818	
Fogden 1	1970	1970	10 158		8 788	17 178	5 256	22 434	22 400	42	3 612	2	232	44	813	
Godemannen 1	1971	1971	20 093		31 568	74 688	21 121	95 809	104 700	197	15 988	21	295	155	815	
Kvarnängen 1	1972	1972	27 977		27 556	67 945	20 064	88 009	93 500	179	14 170	23	586	145	816	
Lagmannen 1	1972	1972	21 744		27 097	64 801	18 978	83 779	92 900	192	13 656	16	239	212	829	
Lagmannen 2	1972	1972	21 222		28 895	60 927	17 720	78 647	87 400	178	13 139	12	87	142	823	
Lagmannen 3	1972	1972	9 043		14 685	35 452	10 876	46 328	49 000	102	7 392	13	201	100	826	
Lilla Fjällshagen 1	1973	1973	10 892		9 543	25 894	7 297	33 191	34 800	74	5 470	7	166	51	817	
Stora Fjällshagen 1	1972	1972	34 387		24 761	60 652	16 928	77 580	81 600	174	12 552	14	298	243	826	
Stora Fjällshagen 2	1972	1972	16 705		27 160	66 652	18 534	85 186	90 600	180	14 574	24	310	62	816	
Stora Fjällshagen 3	1973	1973	19 844		25 248	64 190	19 911	84 101	95 500	192	14 012	9	174	84	827	
Alby totalt			374 039		545 309	1 205 157	349 288	1 554 445	1 667 000	3 332	255 931	267	8 296	2 369	820	
ERIKSBERG																
Eriksberg 2:52	1945	1945	5 134		1 818	1 607	691	2 298	2 800	12	369			12	927	
Trälberget 1	1975	1975	8 877		11 107	42 316	11 748	54 064	56 100	137	9 301	10	145	847		
Trälberget 2	1975	1975	10 580		12 146	40 803	12 922	53 725	54 900	119	8 157	7	218	217	848	
Trälberget 3	1975	1975	11 947		18 705	61 614	16 884	78 498	79 100	199	13 419	12	248	846		
Eriksberg totalt			36 538		43 776	146 340	42 245	188 585	192 900	467	31 246	29	611	229	848	
FITTJA																
Fittja Gärd 1	1971	1971	16 342		22 688	80 400	24 997	105 397	99 800	233	16 211	11	3 262	131	843	
Fittja Gärd 2	1971	1971	38 157		38 728	180 209	43 712	223 921	182 100	399	32 006	11	439	298	812	
Forbonden 5	1973	1973	23 910		50 095	92 000	27 800	119 800	121 500	257	17 977	14	2 990	237	846	
Forbonden 6	1973	1973	14 682		26 018	86 255	24 123	110 378	114 900	292	19 051	3	305	34	845	
Forbonden 7	1973	1973	17 349		16 134	60 116	17 694	77 810	81 900	202	12 925	3	131	141	845	
Fittja totalt			110 440		153 663	498 980	138 326	637 306	600 200	1 383	98 170	42	7 127	841	834	

Fastighet	Byggår	Vårdeår	Areal	Tomt- rätt	Bokfört värde	Taxerings- värde		Mark	Totalt	Marknads- värde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
						Byggnad	värde									
NORSBORG																
Freja 1	1973	1973	11 791	X	28 950	32 869	9 691	42 560	54 200	96	7 068	2	88	132	930	
Freja 4	1973	1984	5 953	X	30 268	37 294	8 900	46 194	51 000	96	7 066	2	86	932		
Freja 5	1973	1982	10 197	X	29 620	38 291	9 697	47 988	58 800	96	7 066	1	88	140	917	
Freja 7	1974	1974	9 362	X	26 561	33 337	9 661	42 998	53 700	96	7 076	2	104	116	913	
Freja 8	1974	1974	7 062	X	26 389	32 193	8 891	41 084	53 200	94	6 922	2	224	933		
Freja 9	1974	1984	5 890	X	24 916	36 314	8 935	45 249	46 400	96	7 060	3	109	887		
Freja 10	1974	1974	1 046	X	1 201	2 409	599	3 008	5 000	3	533	3	533			
Frigg 1	1971	1986	10 925	X	21 941	37 229	8 902	46 131	47 000	96	7 060	2	80	1	890	
Frigg 2	1971	1971	1 047	X	801	1 373	595	1 968	200	3	530	3	530	1		
Frigg 4	1971	1971	8 997	X	32 771	33 058	9 602	42 660	51 600	96	7 060	1	48	104	903	
Frigg 5	1971	1971	7 084	X	22 394	31 363	8 873	40 236	47 200	93	6 853	6	316	899		
Frigg 6	1971	1986	5 901	X	24 097	37 359	8 903	46 262	47 400	96	7 060	3	88	886		
Hallunda 4:2			1 926	X												
Hallunda 4:4			1 679	X												
Hallunda 4:7			1 222	X												
Hallunda 4:8			1 514	X												
Hallunda 4:12			1 984	X												
Hallunda 4:14			1 620	X					5 500					140		
Idun 1	1972	1982	11 871	X	22 181	36 733	9 243	45 976	50 100	96	7 060	3	147	158	885	
Idun 4	1972	1989	6 362	X	31 511	38 467	8 948	47 415	53 100	96	7 182	1	138	920		
Idun 5	1971	1992	10 085	X	27 453	42 296	9 752	52 048	55 500	94	7 050	4	241	135	933	
Idun 7	1972	1991	9 146	X	26 105	42 727	9 543	52 270	61 500	91	6 797	4	474	137	975	
Idun 8	1972	1992	7 070	X	27 106	45 388	9 899	55 287	60 000	105	7 903	3	90	944		
Idun 9	1972	1992	5 836	X	26 328	41 241	8 872	50 113	51 700	96	7 080	1	72	924		
Idun 10	1972	1972	1 507	X	288	2 253	542	2 795	4 000	3	539	3	539			
Idun 11	1994	1994	4 818		7 788	9 894	2 116	12 010	15 200	20	1 561	1	16	9	1 034	
Idun 12	1994	1994	4 541		10 724	12 772	2 681	15 453	18 600	26	2 039	7	1 004	7	1 004	
Mimer 4	1972	1972	15 453	X	6 196	51 200	13 437	64 637	79 300	186	9 695	6	720	93	870	
Norsborg totalt			171 889		455 589	676 060	168 282	844 342	970 200	1 765	126 658	56	4 731	1 173	916	
SEGERSJÖ																
Hopparen 2	1955	1955	4 428		5 049				19 900	42	2 524	7	273	12	865	
Hopparen 3	1955	1955	3 902		3 658				13 200	32	1 691	4	66	885		
Kastaren 1	1955	1955	10 952		10 278				46 400	98	4 697	4	159	86	890	
Löparen 1	1955	1955	31 350		76 340				129 200	242	13 181	25	1 400	185	945	
Uven 8	1955	1955	6 107		2 607				12 100	22	1 269	5	41	30	875	
Uven 9	1955	1955	12 140		12 906				53 400	105	5 845	15	779	96	866	
Uven 10	1955	1955	2 047		3 930				17 500	32	2 147	2	16	15	853	
Segersjö totalt			70 926		114 768	152 600	61 526	214 126	291 700	573	31 354	62	2 734	424	903	

Fastighet	Byggår		Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Taxerings-värde		Marknads-värde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
	Byggår	Vårdeår				Bokfört värde	Byggnad							
STORVRETEN														
Alunstenen 1	1968	1968	30 996	8 656	28 541	11 296	39 837	38 000	72	5 716	13	609	71	823
Ametisten 2			6 922											
Brilljanten 1	1979	1979	1 266	1 164	1 932	1 344	3 276	3 100	4	500				683
Bärnstenen 1	1971	1971	17 637	10 596	32 326	11 713	44 039	41 600	80	6 258	8	115	79	823
Diamanten 1	1979	1979	2 910	2 228	4 347	3 339	7 686	5 600	9	1 125				681
Dioriten 1	1969	1969	15 566	9 113	29 485	11 389	40 874	39 300	72	5 998	3	176	62	824
Eldopalen 1			2 246	132		67	67	100						
Fältspaten 1			8 745					3 400						94
Gnejsen 1			2 516					1 700						45
Graniten 1	1969	1969	30 989	16 672	53 831	22 214	76 045	74 700	130	10 476	10	267	203	826
Gråstenen 1	1967	1967	16 726	9 885	37 205	14 481	51 686	53 500	111	7 719	3	75	44	841
Grönstenen 3	1968	1968	28 466	21 723	68 443	26 147	94 590	92 500	180	14 114	5	152	146	826
Grönstenen 4	1967	1967	40 218	26 620	89 817	36 416	126 233	120 200	242	18 159	9	294	225	827
Kalkstenen 1	1968	1968	9 208	11 785	40 485	15 727	56 212	56 700	120	8 412	3	119		835
Kalkstenen 2	1967	1967	11 471	12 312	41 341	16 105	57 446	54 300	99	8 332	6	470		820
Kristallen 1	1970	1970	11 543	5 558	8 567	2 526	11 093	13 800	16	1 131	2	378	2	840
Lerskiffen 1	1967	1967	19 156	13 170	48 322	18 802	67 124	63 100	120	9 792	6	558	122	823
Lerskiffen 2	1967/1993	1967/1993	13 009	12 388	28 003	11 152	39 155	39 200	60	4 716	8	1 263	52	827
Opalen 1	1970	1970	33 017	19 578	66 806	25 536	92 342	86 300	160	12 672	7	126	164	824
Opalen 2	1971	1971	37 423	28 220	97 176	36 646	133 822	126 500	232	18 161	6	139	238	828
Pegmatiten 1	1968	1968	19 959	14 577	49 154	18 872	68 026	65 600	119	9 850	4	304	44	821
Porfyren Norra 1	1970	1980	6 942	2 423	6 800	2 498	9 298	10 000	24	1 881	4	115	30	830
Porfyren Södra 1	1982	1982	6 921	8 147				35 300						
Rubinen 1	1979	1979	2 096	1 487	2 418	1 680	4 098	4 300	6	750				681
Sandstenen 1	1967	1967	28 796	23 202	71 817	27 027	98 844	88 900	144	14 254	10	525	121	805
Smargaden 1	1972	1972	46 559	19 455	62 466	23 907	86 373	80 100	152	11 815	8	200	149	826
Tumba 8:495			1 805				0	1 100						
Turkosen 1	1971	1971	10 050	2 979	9 883	3 650	13 533	13 000	24	1 881	4	115	30	830
Storvreten totalt			463 158	282 070	879 165	342 534	1 221 699	1 211 900	2 152	171 831	127	11 518	1 956	823
TULLINGE														
Förbandet 1	2008/2009	2008/2009	11 345	73 374	32 200	5 970	38 170	62 600	50	3 184			61	1 340
Mustangen 1	1991	1991	21 705	28 234	24 152	26 136	50 288	57 900	62	5 353	1	40	66	1 060
Norrhagen 2				2 500				38 000						
Sadeln 33	1989	1989	22 242	35 299	27 206	29 874	57 080	49 100	62	5 235	2	734	78	990
Skimmeln 1	1992	1992	9 802	15 246	14 394	4 162	18 556	25 700	30	2 186	1	60	39	1 097
Spoven 1	1971	1976	3 126	4 996	5 000	1 467	6 467	10 100	18	783			13	1 116
Stigbygelin 1	1989	1989	8 401	12 601	10 609	11 382	21 991	18 900	28	2 206	2	83	31	1 004
Skytten 1				2 091				79 600						
Tullinge 20:276	1952	1952	1 980	2 796	1 669	685	2 354	3 800	12	355	1	24		951
Tullinge 20:6	1954	1966	7 131	9 659	11 876	4 658	16 534	18 700	38	2 374	4	124	32	862
Tumba 7:226	1906	1984	21 700	13 032	19 229	6 077	25 306	28 800	47	3 255	3	72	53	776
Tumba 7:227	1951	1951	4 800	5 585	4 848	9 000	13 848	14 600	24	1 392			31	886
Tumba 7:228	1920	1988	8 001	3 093	4 738	1 462	6 200	7 800	8	780			26	811
Viggen 6	1991	1991	5 528	6 803	6 821	1 963	8 784	12 000	20	1 042	1	12	17	1 061
Tullinge totalt			125 761	215 309	162 742	102 836	265 578	427 600	399	28 145	15	1 149	447	1 012

Fastighet	Byggår	Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Taxerings-värde		Mark	Totalt	Marknads-värde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
					Bokfört värde	Byggnad									
TUMBA															
Kronan 5	2006	2006	1 407		46 895	26 000	5 400	31 400	53 400	49	2 962			3	1 284
Kulturen 1	1994	1994	12 497		60 183	71 086	19 775	90 861	128 900	132	9 874	3	154	81	1 117
Sågaren 1	1961	1961	3 593		3 938	13 240	4 681	17 921	18 800	32	2 251	10	484		866
Sågaren 2	1965	1965	1 079		1 693	5 177	409	5 586	8 600	10	800	3	244	3	850
Trädgårdsmästaren 11	1965	1965	3 068		4 741	11 646	4 548	16 194	18 600	32	2 414	1	22	17	844
Trädgårdsmästaren 12	1965	1965	2 077		4 996	11 600	4 519	16 119	18 500	32	2 411			22	842
Trädgårdsmästaren 13	1965	1965	2 611		4 484	10 446	4 048	14 494	17 700	28	2 149	1	19		849
Tumba 8:40	1990	1990	4 605		46 632	41 400	10 194	51 594	81 400	64	4 578	7	1 122	50	1 078
Älgen 31	1993	1993	3 686		12 727	12 397	3 206	15 603	14 000	17	1 262	4	702	23	1 117
Älgen 32	1993	1993	14 142		22 864	23 002	6 265	29 267	40 600	36	2 748	4	643	50	1 097
Tumba totalt			48 765		209 153	225 994	63 045	289 039	400 500	432	31 449	33	3 390	249	1 040
TUNA															
Kaplanen 5	1960	1960	4 909		5 089	30 415	11 864	42 279	39 300	105	6 006	5	627	70	859
Kaplanen 6	1960	1960	7 703		3 027	15 149	5 857	21 006	20 400	54	3 099	2	54	22	858
Kaplanen 7	1961	1961	7 289		7 168	29 303	11 293	40 596	48 100	106	6 069	3	88	50	856
Kaplanen 8	1961	1961	3 115		3 176	13 400	5 200	18 600	17 700	48	2 781	1	13		856
Kaplanen 9	1961	1961	3 779		3 279	14 931	5 717	20 648	24 300	53	3 034	2	109	58	859
Kaplanen 10	1961	1961	4 342		3 456	14 600	5 600	20 200	24 300	53	3 034	1	45		858
Kaplanen 11	1962	1962	10 501		17 948	25 822	10 126	35 948	45 300	82	5 314	3	193	74	939
Kaplanen 12	1963	1963	10 086		16 886	26 411	10 218	36 629	43 100	84	5 413	6	96	72	943
Komministern 2	1958	1958	2 438		4 132	7 169	3 097	10 266	15 600	24	1 504	1	113	16	958
Komministern 3	1958	1958	6 608		8 263	14 275	5 988	20 263	31 600	48	3 008			36	957
Komministern 4	1958	1958	6 242		8 316	14 456	5 970	20 426	31 100	48	3 008	2	128	28	957
Komministern 5	1958	1958	7 941		9 742	15 338	5 960	21 298	32 100	48	3 008	4	440	22	948
Kyrkoherden 2	1963	1963	9 726		18 489	26 336	10 201	36 537	51 200	87	5 410	3	79	91	949
Prosten 1	1963	1963	11 632		8 896	26 471	10 250	36 721	43 000	84	5 413	6	125	115	941
Tuna totalt			96 311		117 867	274 076	107 341	381 417	467 100	924	56 101	39	2 110	654	909
VÄRSTA/BREMORA															
Vårsta 1:174	1954	1954	8 674		9 547	9 932	3 545	13 477	20 800	43	2 218	8	167	35	974
Vårsta 1:339	1963	1963	4 083		4 539	10 349	3 462	13 811	19 800	33	2 004	1	475	19	946
Vårsta 1:399	1965	1965	4 773		789	1 834	620	2 454	800	8	400	1	45		877
Vårsta 2:17	1970	1970	851		2 392	7 417	2 394	9 811	7 200	24	1 592	3	6		839
Vårsta 2:39	1969	1969	852		1 322	5 417	1 987	7 404	9 000	18	1 215	3	6	17	845
Vårsta 2:40	1969	1969	765		1 336	5 217	1 800	7 017	7 500	12	1 182	2	4		809
Vårsta 2:41	1969	1969	851		1 213	7 017	2 399	9 416	10 000	24	1 592	3	6		838
Vårsta 2:42	1969	1969	688		1 130	4 603	1 591	6 194	6 000	12	1 014	3	24		820
Vårsta 2:43	1970	1970	688		966	4 824	1 591	6 415	6 000	12	1 014	2	4		819
Vårsta 2:44	1970	1970	688		1 340	4 824	1 591	6 415	6 300	12	1 014	2	4		820
Vårsta 2:45	1969	1969	851		1 340	6 617	2 274	8 891	11 900	22	1 504	4	9	84	838
Vårsta 2:46	1970	1970	851		1 573	8 468	3 019	11 487	12 700	20	1 413	4	96	144	840
Vårsta 2:47	1970	1970	688		1 396	4 837	1 605	6 442	6 100	12	1 014	3	15		821
Vårsta 2:48	1970	1970	851		1 295	7 417	2 394	9 811	10 600	24	1 592	3	6	1	841
Vårsta 2:49	1970	1970	851		1 757	7 709	2 413	10 122	10 300	22	1 522	4	137		840
Vårsta/Bremora totalt			27 005		31 565	96 482	32 685	129 167	145 000	298	20 290	46	1 004	300	860
Botkyrkabyggen totalt			1 524 832		2 169 069	4 317 596	1 408 108	5 725 704	6 374 100	11 725	851 175	716	42 670	8 642	862
Fastighets AB Alfågeln															
Byatomten 2	1973	1973/1990	20 476		32 477	43 965	10 978	54 943	49 200			41	7 015	202	
TOTALT KONCERNEN			1 545 308		2 201 546	4 361 561	1 419 086	5 780 647	6 423 300	11 725	851 175	757	49 685	8 844	862

17 Styrelse

Ordinarie Ledamöter

- 1 Stefan Dayne (kd) ers
 - 2 Eber Vikström (kd) ers
 - 3 Leif Gunnahr (fp)
 - 4 Magnus Lindgren (mp) ers
 - 5 Christina Zedell (s)
 - 6 Bo Johansson, ordförande (s)
 - 7 Michael Erikson (m) ers
 - 8 Gabriel Melki (s) ers
 - 9 Jean-Pierre Zune (s) ers
 - 10 Håkan Klasén (s)
 - 11 Annika Nyberg Titalii (m)
 - 12 Inga-Britt Rova (s) ers
- Sittande är:
- 13 Jimmy Baker, vice ordförande (m)
 - 14 Nooshi Dadgostar (v)



Personalrepresentanter

Tony Baptiste (Unionen)
Robert Lagergren (Fastighets)

Revisorer

Claes Wallman (auktorerad revisor)
Karl-Erik Strömberg (lekmannarevisor)
Carl-Georg Isaksson (lekmannarevisor, ersättare)



Företagsledning

- 1 Charlotte Ekfeldt, Affärsutvecklingschef
- 2 Ulf Nyqvist, VD
- 3 Karl-Erik Käck, Teknisk chef
- 4 Susanne Axelsson, HR-chef
- 5 Josef Lantz, Affärsområdeschef Norra
- 6 Jan Karlsson, Ekonomichef
- 7 Jan-Erik Sandh, Affärsområdeschef Södra

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Firman tecknas två i förening av Bo Johansson, Jimmy Baker, Karl-Erik Käck och Ulf Nyqvist. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Verkställande direktör

Ulf Nyqvist är bolagets verkställande direktör



BOTKYRKABYGGEN

AB Botkyrkabyggen Box 1, 147 21 Tumba

Tumba Torg 101 **Växel** 08-530 639 00 **KundCenter** 08-530 694 90

info@botkyrkabyggen.se www.botkyrkabyggen.se

Org nr 556064-6191