
ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS- RAPPORT 2018



BOTKYRKABYGGEN

200 000 blomlökar
planteras varje höst
– bara i Storvreten

73,14 % av den energi
som bolaget använder
är förnyelsebar

76,6 % av hyresgästerna
är nöjda med sitt boende

720 barn deltog i sommar-
verksamheten "Kul i sommar"

5 000 meter ledljusslingor
lyser upp Botkyrkabyggens
områden i vintermörkret

58 nya lägenheter
färdigställdes
under 2018

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	sid 4
HÅLLBARHETSRAPPORT	sid 7
FÖRETAGSFAKTA	sid 8
VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL	sid 9
EN HÅLLBAR AFFÄR	sid 10
RELEVANTA POLICYS OCH STYRMEDEL	sid 11
VÄSENTLIGHETSANALYS	sid 15
RISKER, MÖJLIGHETER OCH RISKHANTERING	sid 18
MÅL OCH HANDLINGSPLANER	sid 21
AGENDA 2030 NYCKELTAL	sid 38
DEFINITIONER	sid 42
ÅRSREDOVISNING	sid 43
FASTIGHETSBESTÅND	sid 72



En digital version av Botkyrkabyggens årsredovisning och hållbarhetsrapport hittar du på www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2019

Illustrationer: Haus, Maja Larsson

Foto: Botkyrkabyggen, Sören Andersson, Niklas Björling, Tobias Fischer

GRUNDEN ÄR LAGD FÖR ETT FÖRDJUPAT HÅLLARBETSARBETE

Det är en förmån att leda ett bostadsbolag som kan göra skillnad för andra. Det Botkyrkabyggen gör kan på kort och lång sikt påverka individens möjlighet till inkludering och tillgång till sunda, trygga miljöer. Vi kan också med våra beslut ha inverkan på kommunens och regionens utveckling i ett större perspektiv.

MED VÅR STORLEK och betydelse för Botkyrkas invånare kommer ett stort ansvar. Det tar vi på allra största allvar, vilket arbetet under 2018 är ett bevis på. Då lade vi på allvar grunden för bolagets arbete för ökad social hållbarhet. Vi har vänt och vridit på frågor som ”hur gör vi ett gott socialt avtryck samtidigt som vi värnar om företagets ekonomi?” eller ”kan vi kombinera lekfullhet med ökad trygghet?” Det har varit givande och nödvändiga samtal som sätter bolagets allmännyttiga uppdrag på sin spets.

UNDER ÅRET tog vi fram en ny hållbarhetspolicy och ny strategi för hållbar utveckling som ska genomsyra hela företaget. Vi identifierade de av FN:s globala mål som vi ska bidra till och integrerade dessa i verksamheten. Vi tog även fram Botkyrkabyggens allmännyttiga plan 2019–2021 som sätter fokus på vägen till en hållbar affär med affärsmässiga principer och samhällsansvaret i fokus. Förutom dessa strategier inledde vi arbeten som mycket konkret kommer våra hyresgäster till del. Till exempel ansökte och fick Botkyrkabyggen 2018 investeringsbidrag av Boverket för att skapa trygga mötesplatser, och vi utökade Qvinna i Botkyrka till ytterligare ett område. Under året fick vi även uppmärksamhet i form av nomineringar och priser för vårt hållbarhetsarbete och det mångåriga arbetet med mångfald och jämställdhet. Till detta kan vi lägga ett starkt ekonomiskt resultat. Bolagets fastigheter värderas idag till 12,1 miljarder kronor, en rejäl ökning som bland annat beror på miljonprogrammets attraktivitet, köp av mark, ökat driftnetto och ränteläget.

MEN MED DET SAGT – vår uppgift är inte lätt och kanske ska den inte heller vara det om vi på riktigt vill bidra till ett mer hållbart samhälle. Att som Botkyrkabyggen

arbeta för människor som i flera fall lever under utsatta villkor, kräver förberedelser och kunskap. Samtidigt ska vi balansera våra satsningar så att de kommer flera till del – även de som har det enklare i livet.

ARBETET MED EST (Effektiv samordning för trygghet) där vi samarbetar med polisen och kommunen har lärt oss mycket om vad det innebär att vara en del av ett större sammanhang. För att områdena i norra Botkyrka ska kunna komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden, har Botkyrkabyggen inlett flera åtgärder under 2018. Och mer är att vänta 2019. EST är mycket viktigt för att dessa områden ska bli tryggare och Botkyrkabyggen ska fortsätta tydliggöra våra åtgärder och vår del i samarbetet.

NU SKRIVER VI 2019 och jag kan konstatera att vi efter ett strategiskt arbete 2018 fortfarande till viss del är i en lärande fas. Botkyrkabyggen har inlett en resa från att ha arbetat med viktiga, men inte så djupgående insatser, till att även greppa svåra, samhällsomvälvande frågor. Det handlar till exempel om det komplexa brottsförebyggande arbetet och vårt bidrag till att fler får en egen försörjning samtidigt som vi säkrar kvaliteten i vår förvaltning och bolagets ekonomiska välbefinnande. Med 2018 års arbete i ryggen är jag trygg med att vi under 2019 kommer kunna bidra ytterligare till ökad social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

*Chris Österlund
VD Botkyrkabyggen*

Botkyrkabyggens allmännyttiga plan 2019-2021 sätter fokus på vägen till en hållbar affär med affärs-mässiga principer och samhällsansvaret i fokus. Hör VD Chris Österlund berätta mer i den digitala versionen av Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport.





HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör på Botkyrkabyggen! Det är utgångspunkten i arbetet som innebär att vi systematiskt transformerar Botkyrkabyggen till en hållbar affär.

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2018, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel och omfattar koncernen Botkyrkabyggen. Detta är andra året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt lagkravet, inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

Här är en sammanfattning av några delar i Botkyrkabyggens arbete för en hållbar affär:

- Ny hållbarhetspolicy
- Tagit fram de mål vi ska bidra till i FN:s globala mål och delmål samt integrerat dessa i verksamheten
- Publicerat Botkyrkabyggens allmännyttiga plan 2019 – 2021 som sätter fokus på vägen till en hållbar affär med affärsmässiga principer och samhällsansvaret i fokus
- Ny strategi för hållbar utveckling som ska genomsyra hela företaget och allt det vi gör
- Fattat beslut om en hållbar renoveringsstrategi
- Permanentat Qvinna i Botkyrka och anställt 14 långtidsarbetslösa kvinnor med utländsk härkomst
- Ansökt om och fått investeringsbidrag av Boverket för att skapa nya trygga mötesplatser för de boende
- Implementerat samt befast ny målstyrning inom hela företaget som leder till acceleration och ökad lönsamhet
- Ökat fastighetsvärdet
- Förstärkt samverkan med andra aktörer
 - o Samarbete med Sustainable Innovation
 - o Deltar i Botkyrka kommuns strategiska grupp för platsutveckling
 - o Påbörjat samtal med Botkyrka kommun om gemensam platsutveckling av Fittja
 - o Deltar i SABO:s initiativ, till exempel digitaliseringsinitiativet
- Satt Botkyrkabyggen och nyttan med allmännyttan på kartan i hållbarhetsfrågor
 - o Botkyrkabyggens VD Chris Österlund mottog i oktober priset för positiva bidrag till hållbar stadsutveckling i Sverige som har tagits fram av Sweden Green Building Council. I nomineringen till priset framhålls bland annat arbetet för att Botkyrkabyggen ska bidra till ökad trygghet i bostadsområdena. Även beslutet och genomförandet av ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbara renoveringar samt jämställdhetsarbetet Qvinna i Botkyrka lyfts fram.
 - o I november anslöt sig Botkyrkabyggen till SABO:s Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att alla allmännyttiga bostadsföretag ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent.
 - o I slutet av året fick Botkyrkabyggen priset "Årets mångfaldsmarta företag 2018" av nätverket Mine. Juryns motivering till priset: "Botkyrkabyggen fokuserar på strategiskt mångfaldsarbete som investerar i individen och inkluderar kunder, marknaden, image, varumärke, lönsamhet och hållbar utveckling".
 - o En hedrande finalplats i Svenska Jämställdhetspriset
 - o En hedrande finalplats i årets Tryggare Sveriges Brottsförebyggande pris

FÖRETAGSFAKTA

Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka, ägs av Botkyrka kommun och driver en allmännyttig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar cirka 10 700 bostäder, där ungefär var tredje Botkyrkabo bor.

Bolaget lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) och skall drivas i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

Botkyrkabyggen (556064-6191) är en koncern som förutom moderbolaget består av fyra helägda dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln, Förbundet 2 AB, Botkyrkabyggen

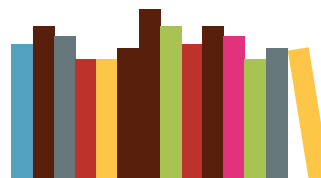
Holding AB samt KB Valutan. Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 7 811 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området. Förbundet 2 AB består av fastigheten Förbundet 2 innehållande 57 bostadslägenheter. Fastigheten ligger i Riksten Friluftstad. Vi är certifierade enligt ISO 14001:2015.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen innehåller samlad information om vad aktiebolaget Botkyrkabyggen ska göra och hur det ska styras. Av bolagsordningen framgår bland annat att:

”Botkyrkabyggen och styrelsen skall ha sitt säte i Botkyrka kommun och har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, bebygga, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.”

Botkyrkabyggen ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut fattas i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.



LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSAKTIEBOLAG

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Bolaget ska drivas i allmännyttigt syfte, enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Uppdraget är att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten förvaltar huvudsakligen fastigheter med bostäder som upplåts med hyresrätt.

Det övergripande allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov. Det vill säga inte enbart för grupper med

särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan att även tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

I det allmännyttiga syftet som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Affärsmässiga principer innebär att vi alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, med hänsyn till att bolaget ska vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden som verkar inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

Botkyrkabyggens affärsidé är att bidra till bostadsförsörjningen i Botkyrka kommun och tillhandahålla ett allmännyttigt och varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla. Vår affär bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar.

Vi är en långsiktig, affärsmässig och en konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter. Därigenom bidrar vi till tillväxt i Botkyrka kommun. Vi erbjuder hyresrätter med valmöjligheter för alla och bereder hyresgäster möjligheter till boendeflytande.

Affärsprinciper

Grunden för våra affärsprinciper gäller vår egen verksamhet inklusive leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners.

Mänskliga rättigheter

- Försäkra oss om att leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter

Arbetsförhållande, säkra bra arbetsvillkor

- Försäkra oss om att leverantörer/entreprenörer/samarbetspartners
 - o upprätthåller föreningsfrihet och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar
 - o arbetsrättsliga villkor om lön, semester och arbetstid i nivå med kollektivavtal

- o inte har tvångsarbete eller barnarbete inom sin värdekedja
- o plan för jämställdhet och jämlikhet inom sin verksamhet

Antikorruption

- Motverka alla former av korruption inklusive utpressning och bestickning

Miljö, ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser

- Främja större miljömässigt ansvarstagande
- Uppmuntra utvecklingen och spridning av miljövänlig teknik

Genomförandemetodik

- Polycys
- Upphandlingskrav
- Uppföljning av upphandlade produkter och tjänster
- Visselblåsarfunktion, intern och extern



EN HÅLLBAR AFFÄR

En hållbar affär för oss betyder att vi är ett starkt företag som bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med stort förtroende från våra intressenter. Vi strävar efter hållbarhet genom hela värdekedjan med tillväxt och utveckling.

Vår vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla" beskriver vårt framtida tillstånd där vi i samverkan med våra intressenter skapar en hållbar affär där vi värnar om företagets välbefinnande, vår planet och människorna. Detta leder till en hållbar framtid.

Vårt övergripande mål är att marknadsvärdet reellt ska öka från 7,7 mdkr till 9,6 mdkr (25 %) mellan åren 2017 till 2025. Marknadsvärdet speglar både fastigheternas vinstmarginaler och riskexponering i form av avkastningskrav. Med förädling av våra fastigheter skapar vi ett ökat marknadsvärde där vår hållbara affär är långsiktig, affärsmässig och hållbar för att vi ska uppnå en hållbar framtid och samtidigt erbjuda attraktiva bostäder.

Några exempel på våra insatser för att skapa en hållbar affär under 2018:

- Implementerat och befäst målstyrningsmetod för progress och acceleration
- Ökat kunskapen inom målstyrning och målstyrningscoachning för chefer
- Jämställdhets- och mångfaldsutbildning för alla chefer under tre dagar
- Permanentat Qvinna i Botkyrka där vi anställt 14 kvinnor
- Sagt upp 187 bostadskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning
- Organiserat oss gällande trygghet och säkerhet i våra bostadsområden med målsättning att Alby, Fittja och

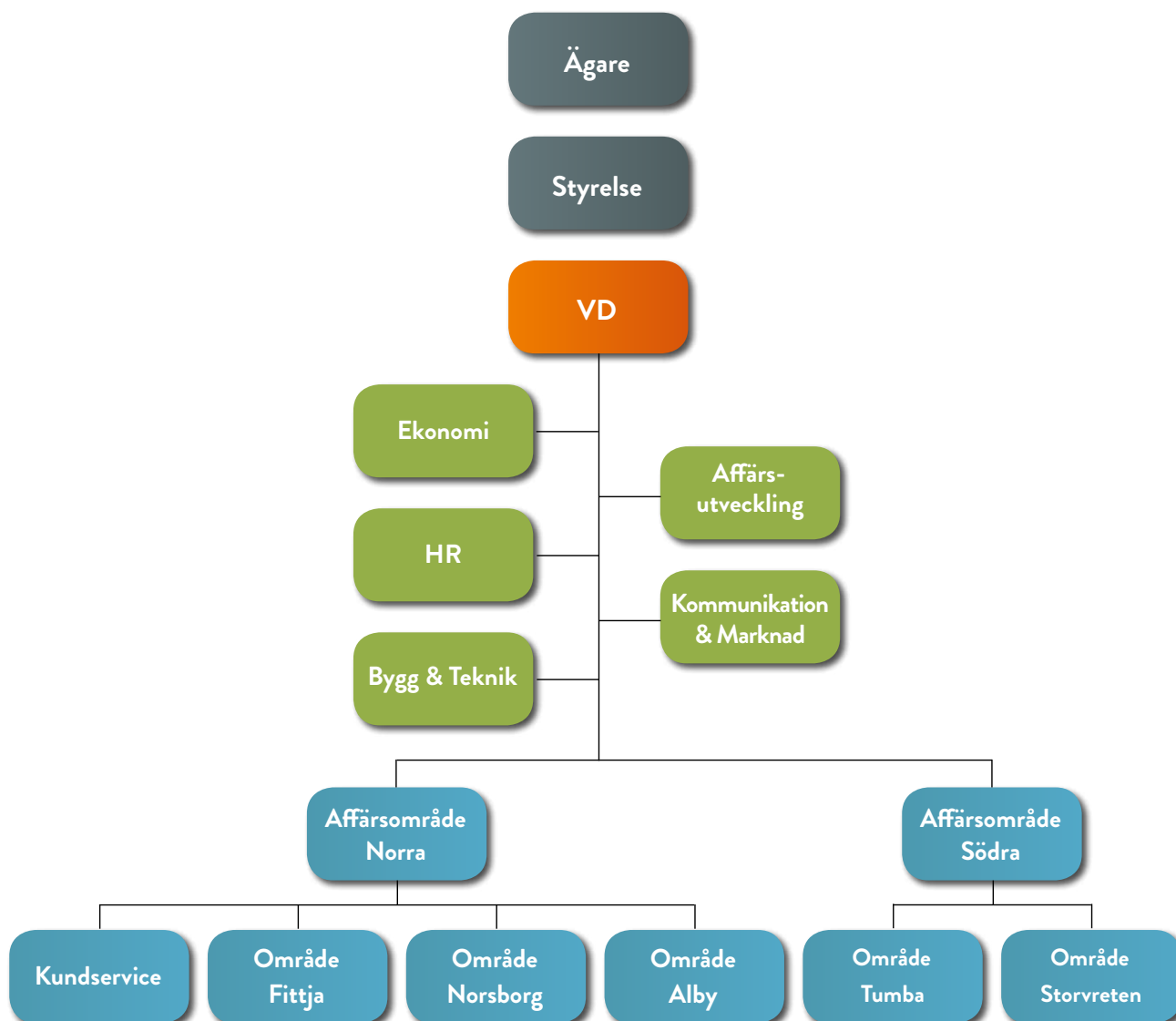
Norsborg plockas bort från listan över särskilt utsatta områden till år 2025 samt att öka den upplevda tryggheten

Vår definition av hållbar utveckling är FN:s definition **"Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov."**

Hållbar utveckling är inte ett statiskt tillstånd utan en förändringsprocess som går i en hållbar riktning. De tre hållbarhetsdimensionerna, ekonomisk, klimat- och miljömässig samt social hållbarhet vävs ihop till en helhet i ett långsiktigt perspektiv.



RELEVANTA POLICYS OCH STYRMEDEL



STYRELSE

Styrelsen svarar för Botkyrkabyggens förvaltning och skall utöva tillsyn över att verkställande direktören fullgör sina åligganden.

Styrelsen ska tillse att bolagets organisation är ändamålsenlig, varför styrelsen fortlöpande ska utvärdera bolagets handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och hantering av bolagets medel samt att bolagets ekonomiska förhållande är betryggande.

Styrelsen fastställer mål, policys och strategiska planer för bolaget samt övervakar såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören

blir föremål för uppdatering och översyn. Styrelsen godkänner årsredovisningen, förslag till vinstdisposition, hållbarhetsrapporten och den årliga hyresöverenskommelsen med Hyresgästföreningen.

Styrelsens ordförande är den som genom kontakter med verkställande direktören följer bolagets utveckling och ser till att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen. Denne sköter även kontakterna med ägaren, Botkyrka kommun.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören handhar Botkyrkabyggens löpande förvaltning, med vilket avses att i alla operativa avseenden leda bolagets verksamhet i enlighet med de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen. Inom de ramar styrelsen uppställt för bolagets organisation ska verkställande

direktören tillse att verksamheten blir effektiv och ändamålsenlig.

Verkställande direktör sköter även hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

ORGANISATION

Botkyrkabyggens två affärsområden har yttersta affärsansvaret för fastigheterna och boende med drift och förvaltning inklusive kundservice. Affärsområdena har även ansvar för fastigheternas affär, underhåll och utveckling som nyproduktion.

Stabsfunktionerna består av:

- Bygg- & teknikavdelningen, bolagets projektkontor med kompetenser inom beställning och genomförande

av projekt, uppdrag och underhåll som även kan ansvara för att tillhandahålla projektledning inom andra verksamhetsområden

- Kommunikation & marknad, marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation. I mars 2019 slås Kommunikation & marknad ihop med Kundservice.
- Ekonomi och finans
- HR, personal och kompetensutveckling
- Affärsutveckling

HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM, TIDIGARE LEDNINGENS GENOMGÅNG

Botkyrkabyggen har ett hållbarhetsutvecklingsforum där VD och företagsledning sitter med. Forumet leds av Hållbarhetsansvarig.

Det är ett forum för att bereda viktigare ärenden inför beslut av VD samt för samordning och information i hållbarhetsfrågor som rör hela företaget. Den fakta som

samlas in i samband med uppföljning av verksamheten ligger till grund för Botkyrkabyggens agerande och fortsatta planering.

Genom att arbeta systematiskt och basera beslut på fakta förbättrar vi kontinuerligt vårt hållbarhetsarbete och vår verksamhet.

HÅLLBARHETSPOLICY

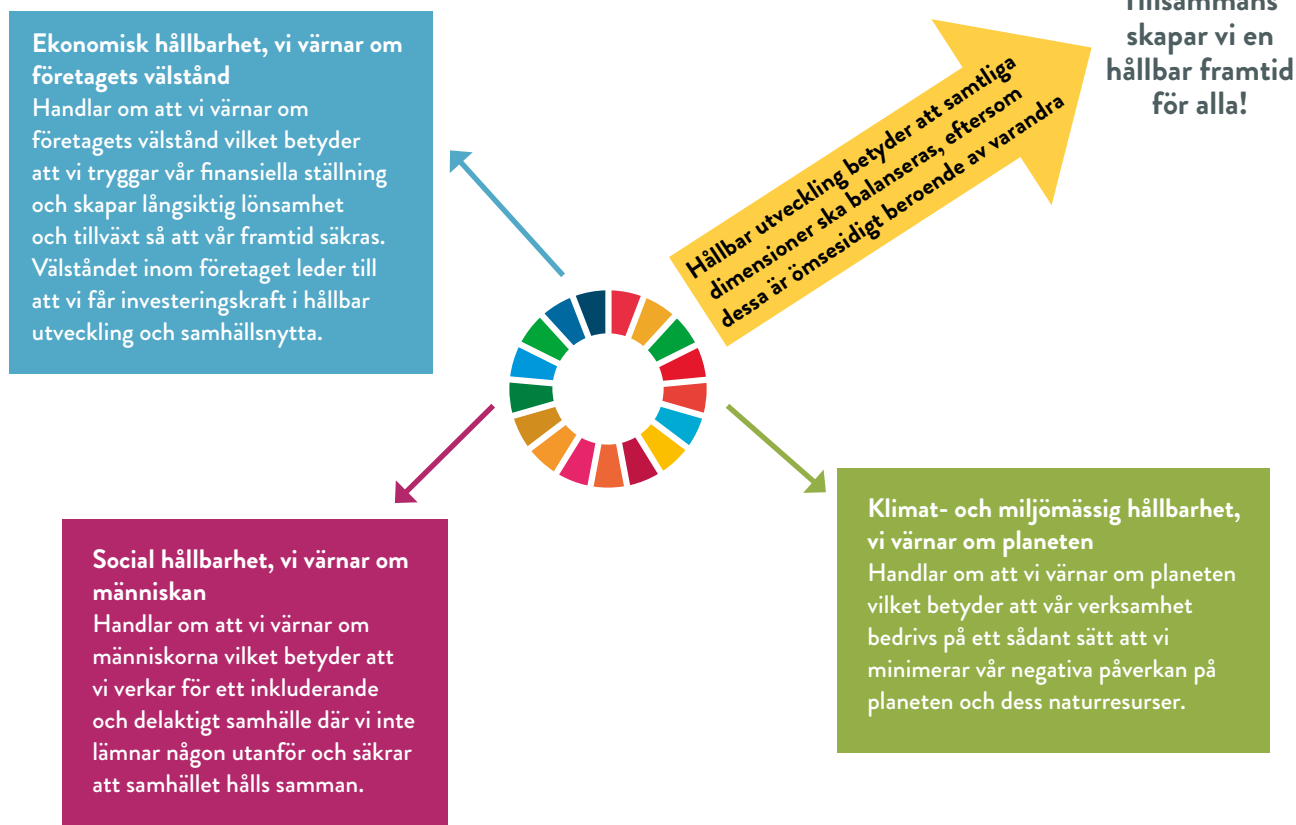
”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”

Förenta Nationerna

Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun och drivs därför med affärsmässiga principer förenat med

samhällsansvar. Vi är en långsiktig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter. Arbetet med hållbar utveckling är integrerat i hela verksamheten genom att vi skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, klimat och miljömässiga och sociala dimensioner. På så sätt säkras våra möjligheter att bidra till en god samhällsutveckling.

Tre dimensioner, företagets välstånd, planeten och människorna



För att uppnå det behöver vi

- Aktivt verka för att våra medarbetare är engagerade och kompetenta samt motivera till delaktighet i vårt hållbarhetsarbete
- Samverka med våra intressenter och utveckla ett samarbete och partnerskap som leder till hållbara och kvalitativa tjänster och produkter som stärker Botkyrkabyggens allmännyttiga åtagande
- I dialog med våra hyresgäster skapa hållbara bostadsområden och sunda miljöer både inomhus och utomhus
- Hushålla med resurser samt sträva efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder i vår nybyggnation/ombyggnation och förvaltning
- Kontinuerligt arbeta för att uppfylla våra mål samt följa gällande lagar och övriga bindande krav som berör vår verksamhet
- Ständigt förbättra ledningssystemet för att Botkyrkabyggen kontinuerligt ska uppnå en bättre miljöprestanda och hållbarhet

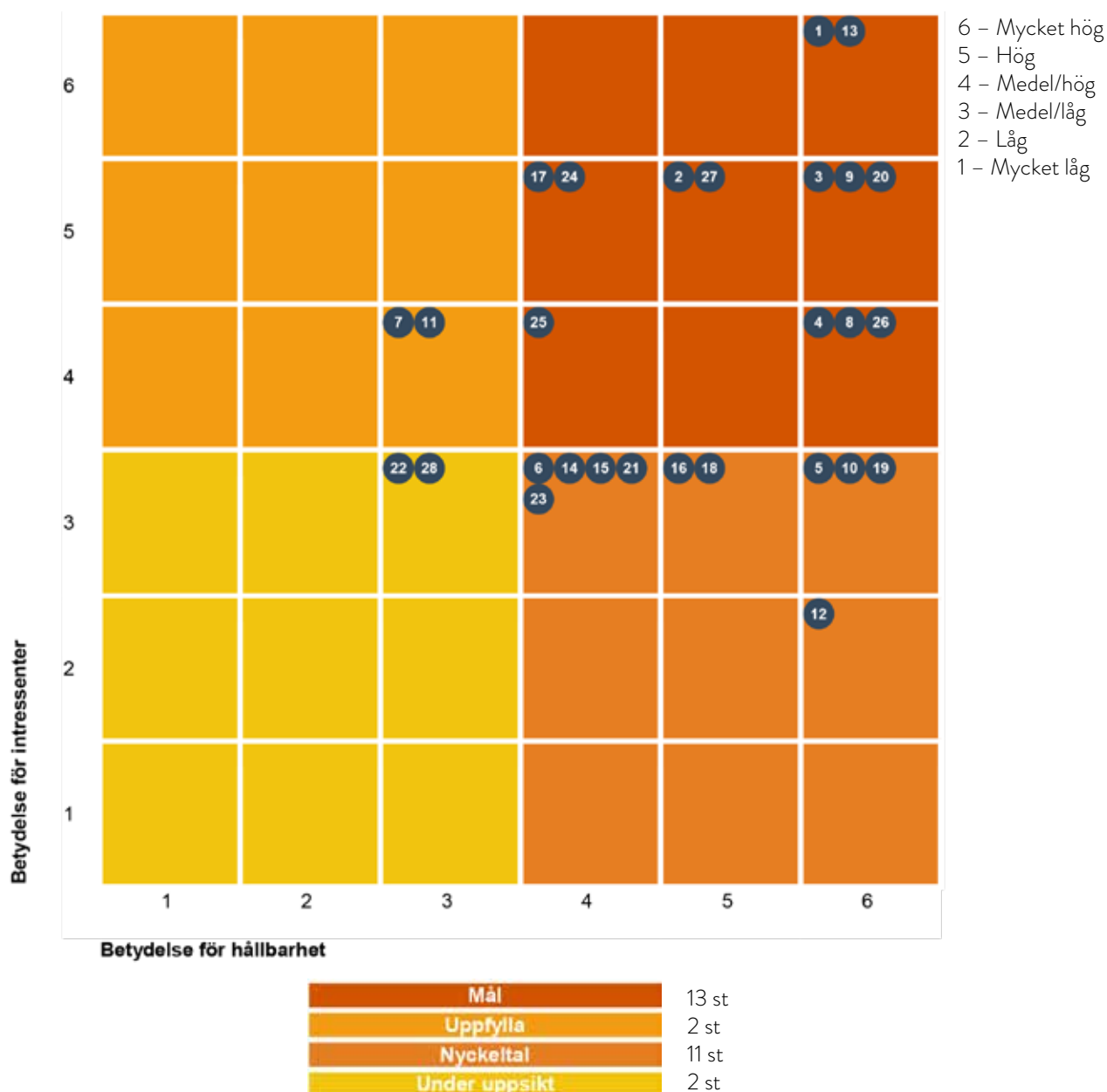
STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

- Arbetsmiljölagen
- Bolagsordning
- Botkyrkabyggens allmännyttiga plan
- Ett hållbart Botkyrka
- FN:s Globala mål, agenda 2030
- ISO 14001
- Klimatstrategi för Botkyrka
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Ledningssystem
- Miljöbalken
- Program för bostadsförsörjning i Botkyrka kommun
- RUF 2050, Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050
- Ägardirektiv
- Botkyrka kommuns Policy för kommunala bolag och Riktlinjer för kommunala bolag
- Övriga instruktioner, tillämpliga lagar och regelverk




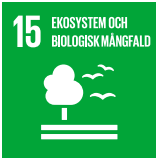


VÄSENTLIGHETSANALYS

I väsentlighetsanalysen har vi utgått från den intressent- och omvärldsanalys som vi gjort i överensstämmelse med kraven i ISO 14001. Hur viktig en aspekt är för intressenterna är en sammanvägning av alla de olika intressenternas åsikter. De olika intressenterna är banker, bostadsökande, hyresgäster, kommuninnevånare, Botkyrka kommun, entreprenörer, leverantörer, samverkanspartners, vår egen personal med flera.








KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter
   	1. Fossilfritt och förnybara energikällor	Mycket hög	Mycket hög
	2. Energiförbrukning	Hög	Hög
	3. Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad	Mycket hög	Hög
	4. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald	Mycket hög	Medel/hög
	5. Ledningssystem	Mycket hög	Medel/låg
	6. Laguppfyllnad	Medel/hög	Medel/låg
	7. Bostadsbyggande	Medel/låg	Medel/hög
	8. Vattenförbrukning och vattenkvalitet	Mycket hög	Medel/hög

SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter
  	9. Inkluderande samhälle	Mycket hög	Hög
	10. Ingen korruption i uthyrningen och transparent uthyrningspolicy	Mycket hög	Medel/låg
	11. Allmännyttig bostadsuthyrning	Medel/låg	Medel/hög
	12. Kommunens bostadsförsörjningsansvar	Mycket hög	Låg
	13. Trygghet	Mycket hög	Mycket hög
	14. Samverkan med lokala föreningar och hyresgästföreningen	Medel/hög	Medel/låg
	15. Boendekraft	Medel/hög	Medel/låg
	16. Sponsring av föreningar	Hög	Medel/låg
	17. Sunda och giftfria inomhus och utomhusmiljöer	Medel/hög	Hög
	18. Kemikalieanvändning på kontoren	Hög	Medel/låg
	19. Byggnader i gott skick	Mycket hög	Medel/låg
	20. Väl utformade utomhusmiljöer och aktiviteter i bostadsområdena för barnen	Mycket hög	Hög
	21. Att hyresgästerna har hemförsäkring	Medel/hög	Medel/låg
	22. Information utåt	Medel/låg	Medel/låg
	23. Möjligt för det lokala näringslivet att anställa personal som saknar boende i Stockholm (TjänsteBo)	Medel/hög	Medel/låg

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 	24. Nöjda kunder	Medel/hög	Hög
	25. Nöjda medarbetare	Medel/hög	Medel/hög
9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR 	26. Hållbara affärsprinciper (antikorruption, hållbara materialval, mänskliga rättigheter m.m.)	Mycket hög	Medel/hög
	27. Tydliga riktlinjer	Hög	Hög
10 MINSKAD OJÄMLIKHET 	28. Uppfylla ägardirektiven	Medel/låg	Medel/låg
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 			
17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP 			



RISKER, MÖJLIGHETER OCH RISKHANTERING

Här visar vi hållbarhetsriskerna men tar inte med de ekonomiska då de ligger i årsredovisningen.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken, möjlighet
Klimat och miljö	Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Bidragande faktorer för ökad uppvärmning genom koldioxidutsläpp samt fossila ämnen. Minskad biologisk mångfald.	Ökade kostnader, negativa effekter på miljön och försämrat rykte/anseende. Minskad tillgång på råvaror för framtida behov. Ökad medvetenhet bland allmänheten och intressenterna om klimatförändringar och vattenförbrukning.	ISO 14001-certifiering, hållbarhetsrapport, systemstöd för målsättning och ständiga förbättringar, livscykelanalyser, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar.
Socialt	Risk för att människor hamnar utanför samhället.	Otrygghet. Låg disponibel inkomst.	Sysselsättning och aktiviteter för barn och unga. Arbetsmarknadsåtgärder.
Korrupt uthyrning, intern	Låta egna kontakter gå före i bostadskön. Extern påverkan på personal som arbetar med uthyrning.	Legala konsekvenser. Otrygghet och risk för egen hälsa. Försämrat rykte/anseende.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Systembehörigheter, systemloggar och rapporter med uppföljning. Visselblåsarfunktion.
Korrupt uthyrning, extern	Otillåten andrahandsuthyrning. Byteshandel med kontrakt.	Försämrat rykte/anseende. Otrygg bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion.
Korruption	Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutsituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster och/eller försämrat anseende.	Legala konsekvenser. Försämrat Försämrat rykte/anseende och svagare finansiell ställning. Kostnader.	Policy och regelverk, kompetensutveckling inkl. öppna samtal och träning, leverantörs- och beställningsgranskning, revidering och förstärkning av relaterade processer.
Hälsa och säkerhet	Bristande trygghet och säkerhet i fastighet, installationer och byggarbetsplats kan leda till skador/sjukdom/dödsfall på arbetsplatsen. Felaktiga materialval kan ge hyresgästerna försämrad hälsa.	Skador, sjukdomar och dödsolyckor. Försämrad hälsa hos anställda, leverantörer, hyresgäster med flera.	Säkerställ lagefterlevnad inom förvaltningen. Uppföljning av säkerhetskrav på byggarbetsplatser, utbildning inom säkerhetsmedvetande. Skyddsutrustning. Material- och kemikaliekra vid upphandlingar.
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering och segregation av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning.	Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och noll tolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete.
Leverantörens beteende	Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekoder.	Sämre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning.	Reviderad plan för leverantörshandling. Granskning av leverantörer.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken, möjlighet
Upphandling av varor inom bygg och fastighet	Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet.	Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Kravställan vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera.
Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader	Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt.	Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser.	Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TG0, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt.





MÅL OCH HANDLINGSPLANER

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN



Våra aspekter: Innehav av byggnader, nyproduktion av byggnader, transporter. Vi på Botkyrkabyggen sätter fokus på att bekämpa klimatförändringen.

Botkyrka kommuns klimatmål

- Fossilbränslefri senast 2030
- Klimatneutral (koldioxidutsläpp) senast 2045

Fossilfritt, vi strävar efter fossilfritt

- Transporter
- Egna fordon
- Entreprenörers transporter
- Tjänsteresor
- Värme och el

Förnybara energikällor, innovation, samverkan för förnybara energikällor

- Övergång till förnybar el med mål om 100 procent förnybar elproduktion år 2040

Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad

- Vi använder livscykelanalys med hållbarhetskalkyl
- Hushålla med resurser
- Vi strävar efter att använda sunda och kretslopps- anpassade material och metoder
- Vi energieffektiviserar våra fastigheter
- Vi arbetar med avfallsminimering, återvinning, avfalls- hantering och källsortering

- Vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster samt biologisk mångfald
- Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet
- Insatser som leder till att hyresgäster kan leva mer klimat- och miljövänligt
- Systematiskt klimat- och miljöarbete

De globala målen är ledstjärnor i vårt hållbarhetsarbete

- Säkerställa tillgång till och hållbar vattenförvaltning för alla (Mål 6)
- Hållbar energi genom minskad energiförbrukning samt övergång till förnybara energikällor (Mål 7)
- Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser (Mål 13)
- Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald (Mål 15)

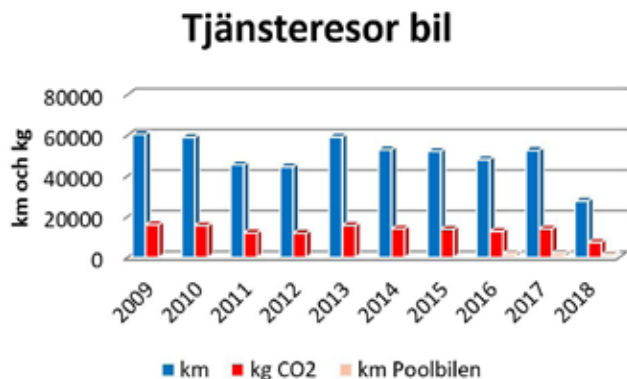
Kommentarer

Ekosystemtjänster, biologisk mångfald och vattenförbrukning finns med i väsentlighetsanalysen som extra viktiga men dessa har ändå inte tagits med i målen för 2018 utan kommer istället med för 2019 då de kräver konsulttjänster för analys och kompetensutveckling inom företaget. Årets mätningar visar dock att vattenförbrukningen gått ner något i Tumba, Norsborg och Storvreten samtidigt som den ökat i Alby och Fittja.

Fossilfritt Botkyrkabyggen år 2030

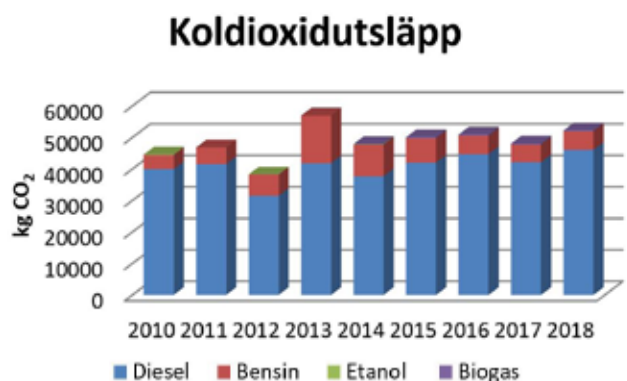
Tjänsteresor bil

2018 har tjänsteresorna med bil minskat kraftigt, detta verkar dock inte enbart bero på att resorna minskat utan också på att flera av de tjänster som krävde mycket bilåkande är borta.



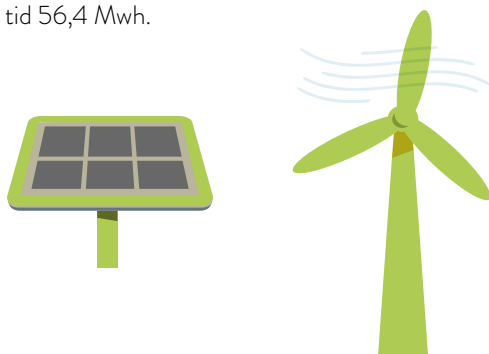
Koldioxidutsläpp från egna fordon

Drivmedelsförbrukningen för Botkyrkabyggens egna fordon har ökat under 2018 och därigenom har även koldioxidutsläppen ökat fastän att bovärdarna nu sitter ute i områdena. Orsaksanalys skall genomföras till nästa hållbarhetsutvecklingsforum i mars 2019. 2018 har vi också gjort en utredning av laddinfrastruktur.



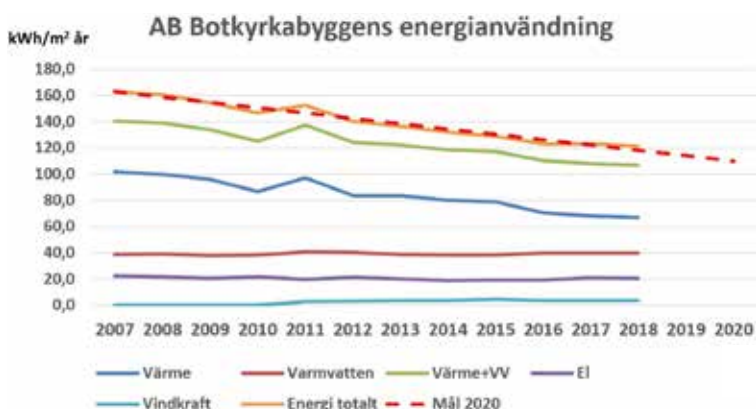
Förnybara energikällor

Botkyrkabyggen har ett eget vindkraftverk som under 2018 producerade 5 832 Mwh. Våra solceller producerade under samma tid 56,4 Mwh.



Minskad energiförbrukning

Energianvändningen gick endast ner 0,5%, vilket är mindre än de 2,5 % som vi borde ligga på. Detta beror på att vi färdigställt de planerade energiminskningsåtgärderna (värmepumpar) och nu behöver arbeta mer med driften. Detta kommer att ske under 2019 då en ny driftorganisation sätts.



Hållbar förvaltning

Under 2018 har vi haft fokus på gröna kontor och kommer i början på 2019 se till att de sista kontoren har fungerande sopsortering.

VI STRÄVAR EFTER FOSSILFRITT BOTKYRKABYGGEN ÅR 2030

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Utfasning av fossilbilar inom företaget till år 2020	<p>Inköspolicy nya bilar, fossilfria</p> <p><i>Beskrivning</i> Inköp av biogas, elbilar och elcyklar vid bilbyte</p> <p>Plan för utfasning av fossilbilar och uppbyggnad av infrastruktur för bolagets egna bilar</p> <p><i>Beskrivning</i> I dagsläget uppgår den totala vagnparken till sammanlagt ca 60 fordon där ett drygt 20-tal lyder under kategorin miljömässiga. Mot bakgrund av det betydande antalet fordon som inte är fossilfria beslutade ledningen att senast år 2020 ska samtliga fordon inom bolaget drivas fossilfritt. I samband med detta genomfördes i slutet av 2018 en beställning av två nya helt fossilfria poolbilar av märket Volkswagen e-Golf, med leverans under 2019. Vidare pågår en sammanställning av aktuell vagnpark för att säkerställa ett optimalt utbyte de kommande åren, där de som påverkar miljön mest kommer att prioriteras. Vårt delmål är att vi redan under 2019 ska klara av att byta 40% av företagets fordon till fossilfria alternativ och på grund av relativt långa leveranstider är arbetsinsatsen högt prioriterad. Det sker därför möten med ett antal aktörer på marknaden för att finna de fossilfria fordon som passar företagets verksamhet bäst och samtidigt uppnår längsta möjliga körsträcka på en laddning. Avslutningsvis kommer vi se till att de fordon som vi väljer att avyttra hanteras på ett hållbart sätt och avser därför ställa krav på eventuell köpare eller återvinningsaktör, där den sistnämnda blir aktuell i de fall där skrotning bedöms vara det enda alternativet.</p>
Infrastruktur för elbilsaddare för boende	<p>Utredning av laddinfrastruktur</p> <p><i>Beskrivning</i> Botkyrkabyggen har deltagit i en utredning tillsammans med Sustainable Innovation, SABO, Skandia Fastigheter, Stockholmshem, Vasakronan, Vattenfall och White arkitekter gällande hållbara affärsmodeller för laddinfrastruktur. Utredningen finansierades av Energimyndigheten via projektet "Affärsmodeller för laddinfrastruktur inom kontors- och bostadsfastigheter". Projektet syftar till att identifiera hållbara affärsmodeller för laddinfrastruktur i kontors- och bostadsfastigheter, för att underlätta för beställare att påskynda omställningen till en fossilfri fordonsflotta. Detta har skett genom undersökningar av existerande tekniska lösningar och affärsmodeller inom projektgruppens bestånd, tillsammans med samtal med leverantörer, elbilsägare och myndigheter.</p>
Fossilfria entreprenörstransporter till år 2025	<p>Handlingsplan fossilfria transporter</p> <p><i>Beskrivning</i> Fossilfria transporter inom samtliga kategorier i samhället är en långsiktig plan som vi främst arbetar med genom våra samverkanspartners och dialoger i olika forum.</p> <p><i>Kommentar</i> Arbete pågår att tillsammans med Södertörns miljöråd ta fram upphandlingsdirektiv. Att ta fram direktiven tillsammans med de andra bostadsbolagen i Södertörn gör det lättare för entreprenörerna då alla bolagen kommer att ha samma krav.</p>
Fossilfri el till år 2021	<p>Fossilfria elinköp</p> <p><i>Beskrivning</i> Botkyrkabyggen behöver fatta beslut om att köpa en större andel fossilfri el.</p> <p><i>Kommentar</i> Beslutsunderlag framtaget under 2018, beslut skall fattas under våren 2019.</p>
Fossilfri uppvärmning till år 2025	<p>Handlingsplan för att uppnå fossilbränslefri värmemarknad</p> <p><i>Beskrivning</i> Vi för diskussioner med SFAB angående det fossila bränsle de använder vid energitoppar och uppstarter. De skall ta fram en kostnadskalkyl på vad det skulle kosta att gå över till fossilfritt. Det fossila material som finns i de sopor som förbränns är inte med i denna plan då det har med sopsortering och återvinning att göra.</p> <p><i>Kommentar</i> Löpande möten sker med Södertörns fjärrvärmeverk för avstämning och mål med olika bränslealternativ.</p>

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Vi samverkar för att bidra till målet, ett fossilfritt Sverige	<p>Digitaliseringsinitiativ med SABO-bolagen</p> <p><i>Beskrivning</i> Fastighetsbranschen ligger efter andra branscher när det gäller digitalisering och allmännyttan är, trots många goda initiativ, inget undantag. Allmännyttans digitaliseringsinitiativ är en treårig satsning som samordnar resurser från våra bolag för att vi ska kunna vara aktiva och drivande inom digitalisering.</p> <p>Medlemskap i Sustainable Innovation</p> <p><i>Beskrivning</i> Botkyrkabyggen med sitt allmännyttiga uppdrag har en viktig uppgift att bidra till en god samhällsutveckling i kommunen. Sustainable Innovation är ett icke vinstdrivande företag som driver projekt för hållbar samhällsbyggnad. Sedan starten 2008 har hundra pilotprojekt genomförts inom områdena mobilitet, energisystem och byggnation. Botkyrkabyggen blev det elfte medlemsföretaget att gå med i samarbetet för en mer hållbar utveckling. I dagsläget drivs 33 projekt runt om i landet tillsammans med medlemsföretag, akademi, städer samt näringsliv och inom kort väntas fler startas tillsammans med Botkyrkabyggen. I samverkan ser vi stor potential att utveckla hållbara innovationer som kan bidra till att uppfylla Botkyrkabyggens miljömål, både socialt, kostnads- och miljömässigt.</p> <p>Klimatinitiativet med SABO-bolagen</p> <p><i>Beskrivning</i> Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.</p>

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Energianvändningen skall mellan åren 2007-2030 minska med 30%, 2% per år	<p>Energieffektivare utrustning och fortsatt arbete med styr- och reglersystem</p> <p><i>Beskrivning</i> Befintliga evakuerande torktumlare ersätts med torktumlare med energieffektiv värmepumpsteknik. Styr- och reglerutrustningen har bytts i Storvreten, Fittja, Tumba C och Norsborg. I Norsborg och Fittja har det även tillkommit nya apparatskåp. I Fittja och Norsborg har värmepumpar byggts om och trimmats in.</p>

HÅLLBAR FÖRVALTNING INKLUSIVE NYPRODUKTION, TILL- OCH OMBYGGNAD

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Gröna kontor – sortering av avfall på kontoret	<p>HK handlingsplan, avfall</p> <p><i>Beskrivning</i> Plan för etablering av kärl för beslutade fraktioner samt säkerställa upphämtning av fraktionerna till rätt återvinning.</p> <p><i>Kommentar</i> Källsortering införs på samtliga kontor. De fraktioner som sorteras är plast, metall, glas, kartong, matavfall och restavfall. På kontoret finns även sortering för batterier, elektronik, ljuskällor och papper.</p> 

KLIMATINITIATIV SKA MINSKA ALLMÄNNYTTANS UTSLÄPP

Botkyrkabyggen anslöt sig under hösten 2018 till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att alla allmännyttiga bostadsföretag ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent.

Allmännyttans bransch- och intresseorganisation SABO vill med klimatinitiativet uppmuntra de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige att bidra konkret till klimatomställningen. I början av 2019 hade 155 bostadsföretag med sammanlagt över 600 000 lägenheter i hela landet anslutit sig. Klimatinitiativet har två övergripande mål: En fossilfri allmännytta senast år 2030 samt 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

– Botkyrkabyggen har sedan tidigare flera ambitiösa miljömål. Naturligtvis vill vi även vara del av Allmännyttans klimatinitiativ, ett kollektivt upprop för att minska bostadssektorns miljöpåverkan. Botkyrkabyggen och andra allmännyttiga bolag är viktiga verktyg för kommunernas miljöarbete och bidrag till FN:s Agenda 2030, säger Chris Österlund, vd på Botkyrkabyggen.



Styrelseordförande Bo Johansson och vd Chris Österlund har undertecknat Allmännyttans klimatinitiativ.



"I Sweden Green Building Awards betonas de dimensioner som en hållbar stadsutveckling ska innefatta; social, ekologisk och ekonomisk. Det är helt i linje med den plan som Botkyrkabyggen idag har. Återbruk och sunda material, solpaneler och vindkraftverk, trivsamma trapphus och gårdar, öka människors möjligheter att förverkliga sina drömmar och ge tillbaka till samhället." Ur juryns motivering till att Botkyrkabyggens vd Chris Österlund vinner Sweden Green Building Award i kategorin hållbar stadsutveckling.

NU SLÄNGER VI SOPORNA I SOPTUNNAN

"Moloken" kallades länge de underjordiska behållare för hushållssopor som Botkyrkabyggen har i de flesta bostadsområden. Men namnet var svårt att förstå för många, och därför hölls en tävling där hyresgästerna fick döpa om behållarna. Det vinnande förslaget blev kort och gott "Soptunnan" – eftersom det enkla och självklara valet ofta är det bästa. Under 2018 skyltade Botkyrkabyggens personal om behållarna med det nya namnet Soptunnan och tydligare bilder. Här är det miljövärden Dennis Cronlund som lägger sista handen vid en nyskyltad soptunna i Storvreten.



RENARE MED ROSA PAPPERSKORG?

Papperskorgar i offentliga miljöer är ofta gröna. Men de kan vara svåra att hitta eftersom de smälter in i omgivningen i en grönskande park. Kanske skulle områdena bli renare om papperskorgarna målades i en färgglad ton som sticker ut, föreslog Awezan Abdullah, miljövärd hos Botkyrkabyggen. I augusti målades den första papperskorgen rosa på Friggs vägs i Norsborg. Redan under målandet uttryckte flera hyresgäster sin uppskattning. Om försöket slår väl ut är det möjligt att fler papperskorgar blir mer färgglada framöver.



Samia Nakibuule och Melike Kibor var två av Botkyrkabyggens 100 sommarjobbare under 2018. Sommarjobben är ett viktigt steg för Botkyrkabyggens framtida rekryteringar och ett av flera sätt för bostadsbolaget att bidra till social hållbarhet.



SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA



Våra aspekter: Trygghet, tillgänglighet samt integration.
Vi sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boendemiljö.

Inkluderande samhälle

- Öppen, transparent och allmännyttig bostadsuthyrning i linje med SABOs riktlinjer för rimliga uthyrningsregler
- Tillgängliga platser, bostadsområden, trapphus och bostäder
- Insatser i syfte att avskaffa alla former av diskriminering av alla kvinnor och flickor
- Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet

Trygg och säker boendemiljö

- Systematiskt arbete för att skapa trygg boendemiljö
- Giftfritt, systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter
- Systematiskt brandskyddsarbete inklusive uppföljning som leder till att vi inte har några bränder

De globala målen är ledstjärnor i vårt hållbarhetsarbete

- Uppnå jämställdhet, och alla kvinnors och flickors egenmakt (Mål 5)
- Att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara (Mål 11)
- Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, se till att alla har tillgång till rättvisa samt bygga upp effektiva och ansvarsskyldiga och inkluderande institutioner på alla nivåer (Mål 16)

Kommentarer

Arbetet med att uppnå inkluderande, trygga och attraktiva bostadsområden för boende och företag påbörjades under året. Vi sätter extra fokus på områdena Alby, Fittja och Norsborg som är klassade som särskilt utsatta områden på polisens lista. Vi arbetar med strategier gällande säkerhet och trygghet inom området hur vi minskar brottslighet och faktorer som är ordningsstörande. Analyser av respektive område samt handlingsplaner med fokus på att förstärka vår förvaltning, våra boendedialoger, fysisk närvaro samt samverkan. Vi arbetar även med strategiska långsiktiga planer som stadsutveckling, trygghetscertifieringar, bevakning med mera. Den ökade vattenförbrukningen som vi ser i vissa områden tyder på att bostadsbristen kan ha gett upphov till trångboddhet.



INKLUDERANDE SAMHÄLLE

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Qvinna i Botkyrka	<p>Permanent Qvinna i Botkyrka – Botkyrkabyggens jämställdhetsatsning</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Qvinna i Botkyrka startade i Fittja 2017 med anställningen av nio långtidsarbetslösa kvinnor med utländsk härkomst som bor i Botkyrkabyggens hus i Fittja. I oktober 2018 startade vår andra grupp Qvinnor. Målet med vår satsning är att hjälpa kvinnor med utländsk härkomst att komma ut i arbetslivet och få möjlighet till egen försörjning, vilket är en viktig jämställdhetsfråga. När vi startade Qvinna i Botkyrka valde vi att låta kvinnorna börja städa i de trapphus där vi hade mest problem i Fittja när det gäller skadegörelse, nedskräpning och otrygghet. Kvinnorna har också deltagit i undervisning i svenska och utbildats i jämställdhet, friskvård, att bemöta hot och våld samt hjärt- och lungräddning. Anställningen av lokalt förankrade kvinnor tror vi leder till ökad trygghet och minskad skadegörelse i området. På sikt kan det även leda till höjda marknadsvärden i våra bostadsområden. Vi har gjort enkätmätningar på hur nöjda hyresgästerna är med städningen i de trapphus och tvättstugor som kvinnorna städar och ser att de flesta är mycket nöjda, kvaliteten på städningen har höjts avsevärt.</p>

TRYGG, SÄKER OCH INKLUDERANDE BOENDEMILJÖ

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Trygga och inkluderande bostadsområden	<p>Effektiv samordning för trygghet, kartläggning och analys – EST</p> <p><i>Beskrivning</i></p> <p>Vi samverkar för kontinuerlig lägesbild, orsaksanalyser och brottsförebyggande insatser. I gruppen EST ingår polisen, Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen och varje vecka träffas gruppen för att arbeta fram en gemensam bild av nuläge inklusive analys. Syftet är att bryta arbetet i stuprören och istället arbeta effektivt genom samverkan. Gemensam bild av läget ger effektiva, kostnadseffektiva och korrekta insatser. EST arbetar med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemensam målbild, systemstöd Embrace • Kartläggning av otrygga områden • Veckovisa möten med representanterna • Veckovisa rapporter <p>Handlingsplan för insatser som leder till att ökad trygghet i våra bostadsområden och att Alby, Fittja och Norsborg plockas bort från listan som särskilt utsatta områden</p> <p><i>Beskrivning</i></p> <p>Våra strategiska steg för inkluderande, trygga, hållbara och attraktiva bostadsområden är att vi arbetar med att skapa långsiktiga effekter, att vi arbetar med preventiva insatser och skapar ekonomisk och social utveckling underifrån samt att vi systematiskt utvecklar platserna i samverkan.</p> <p>Investering i trygga utemiljöer</p> <p><i>Beskrivning</i></p> <p>Vi investerar runt 68 miljoner kronor för att göra utemiljöerna kring våra bostäder tryggare. Hälften av pengarna kommer från Boverket. De områden vi kommer att göra detta i är Alby, Norsborg, Fittja, Störvreten och Tuna. Planen för vad vi ska göra tas fram tillsammans med våra hyresgäster och vad investeringarna innebär kommer att variera från ställe till ställe. Det handlar mycket om fina platser att umgås på och om lekplatser.</p>

SUNDA OCH GIFTFRIA INOMHUS- OCH UTOMHUSMILJÖER

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Skapa en plan för fastighets-nära avfallssortering	<p>Inspirationsdag/workshop för alla områden</p> <p>Beskrivning</p> <p>Målet är att Botkyrkabyggens boende ska ha en väl fungerande avfallshantering. Målet kräver att de boendes engagemang och kunskap om en välfungerande avfallshantering ökar.</p> <p>Varje workshop består av två delar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. En 45 minuter lång föreläsning "Naturen med andra ögon". Föreläsningen handlar om hur man kan engagera en målgrupp i en fråga trots brister i kunskap och intresse. Genom att öka kunskapen och förståelsen om närmiljöns och naturens betydelse kan man målgruppens delaktighet i arbetet med att förbättra avfallshanteringen.2. En 75 minuter lång workshop om hur vi kan få de boende engagerade i frågor som rör deras närmiljö bland annat avfallshantering. Under denna del diskuteras tips och råd om vad som krävs för att få de boende delaktiga i processen. Vägen till engagemang finns att söka i delaktighet där man utgår från de boendes vardag och livssituation. <p>Kommentar</p> <p>Vi har hållit utbildningar för all personal i områdena med externa föreläsare som har berättat om hur man kan öka engagemanget för avfall och återvinning genom förståelse och stöd.</p>

AKTIVITETER I BOSTADSOMRÅDEN FÖR BARNEN

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Sommaraktiviteter	<p>Kul i sommar</p> <p>Kommentar</p> <p>För sjätte året i rad har elva olika föreningar och organisationer anordnat Kul i sommar, gratis sommarlovsaktiviteter för barn och unga runt Botkyrka. Att arrangera Kul i sommar är ett åtagande i sponsringsavtalet för dessa föreningar. Aktiviteterna har bestått av alltifrån handboll och hockey till datorspel och dans. Alla har kunnat anmäla sig oavsett om de bor i Botkyrkabyggens hus eller inte. 720 barn deltog, vilket är en ökning jämfört med året innan då drygt 600 barn deltog. 2016 deltog strax över 700 barn. Årets siffra visar att vi nu åter är uppe i de nivåer av deltagande vi brukar ha. Då många av aktiviteterna bygger på att det går att vara utomhus kan den varma sommaren också ha bidragit till att fler deltog än året innan. Till skillnad från 2017 hade vi 2018 också en mingelträff på Hamra gård där föreningarna fick träffa varandra och representanter från Botkyrkabyggen.</p>

Idrott, rörelsegädje, snickra och odla var några av aktiviteterna som sysselsatte 720 barn och unga i Botkyrkabyggens områden sommaren 2018.

JÄMSTÄLLDHETSSATSNINGEN QVINNA I BOTKYRKA VÄXER

Qvinna i Botkyrka erbjuder kvinnor med utländsk härkomst försörjning och studier. Kvinnorna – som stått långt från arbetsmarknaden och bor i bolagets områden – städar gårdar, trapphus och studerar svenska.

Satsningen startade med nio kvinnor i Fittja hösten 2017 och i oktober 2018 började fem kvinnor arbeta i Norsborg. Arbetet ingår numera i bostadsbolagets ordinarie verksamhet och målet är att Botkyrkabyggen ska ha 100 anställda kvinnor år 2025 med utgångspunkt i konceptet. – Qvinna i Botkyrka stärker de goda krafterna. Kvinnors erfarenheter och kontaktnät är viktiga för individens och samhällets utveckling – och för oss som allmännyttigt bostadsbolag. Hyresgästerna ger oss högre betyg där Qvinna i Botkyrka är verksamma, säger Susanne Axelsson Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen.

Qvinna i Botkyrka är en del av en långsiktigt hållbar verksamhet i Botkyrkabyggen – både socialt och ekonomiskt. Det är en viktig del i det arbete som pågår i bostadsbolaget, att bidra till FN:s mål 2030. Mål 5 handlar om jämställdhet – att uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt. Det är också ett av de FN-mål som Botkyrkabyggen identifierat som prioriterat att arbeta med.

– Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag, för oss är det viktigt att bidra till att förortens kvinnor kan förbättra sin hälsa, självkänsla, ekonomi och svenska. Det ger även positiva effekter för de som bor och verkar i kvinnornas närhet, områdena blir tryggare och trivsammare, säger Susanne Axelsson Heldring.

Under året har satsningen uppmärksammats brett och nominerats till flera priser, däribland Svenska Jämställdhetspriset där Qvinna i Botkyrka tog sig hela vägen till final bland 54 nominerade bidrag.

DETTA ÄR QVINNA I BOTKYRKA

- Qvinna i Botkyrka startades av Botkyrkabyggen i Fittja i september 2017
- Kvinnorna har kollektivavtalsenliga löner och villkor
- De studerar svenska fyra timmar i veckan och har även fått utbildning i jämställdhet, hjärt- och lungräddning, konflikthantering, städteknik och kemikalier med mera
- Kvinnorna jobbar heltid, 38 timmar i veckan, och är en del i teamet på Botkyrkabyggens områdeskontor



Här är några av kvinnorna som fått arbete genom Qvinna i Botkyrka. I den digitala upplagan kan du se en film om jämställdhetssatsningen.



"Botkyrkabyggen fokuserar på strategiskt mångfaldsarbete som investerar i individen och inkluderar kunder, marknaden, image, varumärke, lönsamhet och hållbar utveckling. Botkyrkabyggen skapar en miljö där allas erfarenhet och kunskap tas tillvara. Botkyrkabyggen har förstått att mångfald och affärsnytta hänger ihop."

Ur juryns motivering till att Botkyrkabyggen utses till Årets Mångfaldsmarta företag 2018 av nätverket MINE.

GEMENSAM KONFERENS FÖR ATT ÖKA TRYGGHETEN

I oktober tog Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem ytterligare steg i trygghetsarbetet. På en konferens samlades forskare, myndigheter och representanter för föreningar och bolag för att öka kunskapen och inspirera till samarbete. Medverkade gjorde bland annat Brottsförebyggande rådet, Delegationen mot segregation, en kriminolog och representanter för Polisen, Fryshuset, Botkyrkabyggen, Hyresgästföreningen och kommunen.

– Jag är övertygad om att vi gemensamt kan arbeta för att Fittja, Alby och Norsborg tas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Människor med framtidstro och som känner sig trygga ökar sina möjligheter att utbilda sig, arbeta, stödja barnens läxläsning, betala hyran och bidra till ett stabilt område. Trygghet är nyckeln och vi skapar den tillsammans, sade Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen, med anledning av konferensen.



Konferensen bilddokumenterades i realtid av Maja på Näset.



I den digitala upplagan kan du se en film från invigningen av Systrarnas konst.



FITJAS SYSTRAR SKAPAR KONST UTAN GRÄNSER

Systrar utan gränser är ett konstprojekt för kvinnor och tjejer i olika åldrar i Fittja. Projektets konstnärliga ledare Saadia Hussain har under våren 2018 låtit ett tjugotal systrar med olika härkomst och bakgrund mötas i målarverkstan.

– Det magiska med konstverket är att Fittjas systrar har fått möjlighet att ladda verket med vad systerskap betyder ur deras synvinkel och nu får makten över sin berättelse, säger Saadia Hussain.

I början av juni invigdes konstverket av Botkyrkabyggens vd Chris Österlund.

– Konstkubens lokalt förankrade arbete är mycket positivt

för området. Trivseln bland Botkyrkabyggens hyresgäster i Fittja har ökat och jag är övertygad om att våra sociala åtaganden är en viktig orsak, varav Konstkuben är en. Det är en förmån att få inviga konstverket och ta del av systrarnas berättelse, säger Chris Österlund.

Botkyrkabyggens stöd till Konstkuben är en del i bolagets arbete för att stärka civilsamhället och öka den sociala hållbarheten. Systrar utan gränser är fortsättningen på de tidigare konstprojekten Ungdomarnas konst och Mammornas konst. Även deras konstverk pryder Konstkuben i Fittja.

BARNENS SCHACK BIDRAR TILL NYA MÖTEN I ALBY

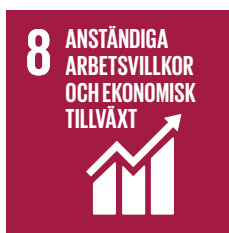
Stora schackpjäser med smart förvaring – det har barnen på Alby fritidsklubb ägnat våren 2018 åt att tillverka. Barn mellan tio och tolv år har mätt, sågat, slipat och målat de stora schackpjäserna, som invigdes på Albydagen i maj. Schacket är en del i Botkyrkabyggens arbete för att stärka civilsamhället i Alby och göra torget till en mer tillgänglig och levande mötesplats. Att underlätta för människor att stanna upp, mötas och umgås är en viktig del i bostadsföretagets arbete med Alby torg och Alby centrum.

– För oss på Botkyrkabyggen är det viktigt att i ett tidigt skede engagera barn och unga att vara med och påverka sin omgivning. Vi har länge arbetat på det sättet i Alby och det ger goda resultat. Det skapar trygghet och minskar skadegörelsen och ger oss väldigt goda kontakter med de boende, föreningsliv och skolor i Alby, säger Alvaro Fuentes, hållbarhetsutvecklare på Botkyrkabyggen.



Olle Melander från ABF har lett tillverkningen av schackspelet tillsammans med barnen på Alby fritidsklubb.

EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÄNDET



Vi sätter fokus på en hållbar affär. Vi står inför en utmaning att renovera 8 500 lägenheter till år 2030 samt nyproducera 300 lägenheter per år från år 2020. För att klara av detta behöver vi ett affärsmannaskap som innebär att vi förädlar och optimerar fastighetsbeståndet.

Ett starkare Botkyrkabyggen

- Vi har en hållbar tillväxt
- Vi arbetar systematiskt med vår värdekedja för att uppnå en hållbar affär vilket inkluderar hållbar konsumtion och produktion samt riskminimering
- Vi förbättrar ledarskaps- och medarbetarindex
- Vi har en trygg och säker arbetsmiljö
- Vi har en jämlik och jämställd verksamhet

Ökat fastighetsvärde

- Förbättrat affärsmannaskap med acceleration av driftnettot
- Cirkulär ekonomi i våra beslutsled

Värdeskapande förvaltning

- Vi har en långsiktig och nära relation till våra hyresgäster som leder till trygghet, trivsel och ökad kundnöjdhet
- Ökad tillvalsförsäljning

Effektivitet

- Vi arbetar med att resurseffektivisera vår verksamhet

De globala målen är ledstjärnor i vårt hållbarhetsarbete

- Verka för en inkluderande och långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla. (Mål 8)
- Bygga upp en motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering och främja innovation. (Mål 9)
- Minska ojämlikheten inom och mellan länder. (Mål 10)
- Främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster. (Mål 12)
- Stärka genomförandemedlen och återvitalisera partnerskapet för hållbar utveckling. (Mål 17)

Kommentarer

Vi saknar ännu en policy för antikorrupktion då vi endast har en policy mot mutor och jäv. Under 2019 skall en uppförandepolicy tas fram för att åtgärda detta. Då skall vi även installera ett system för visseblåsning.



FÖRBÄTTRA VÅRT NÖJD KUND-INDEX

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Ökat NKI 2018	<p>Arbeta utifrån resultatet från NKI-undersökningen 2017</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Botkyrkabyggen genomför varje år en hyresgästundersökning med hjälp av bostadsundersökningsföretaget AktivBo. 2018 års undersökning besvarades av 60% av de tillfrågade hyresgästerna, vilket är en stor ökning från 52,7% jämfört med 2017. Framför allt ökar antalet svar som lämnas in digitalt. Det sammanlagda resultatet NKI, "nöjd kund-index" hamnar för 2018 på 66, vilket är i nivå med tidigare års resultat (2017 var NKI 67 och 2016 låg NKI på 66). En stor ökning kan noteras gällande trygghetsfrågorna, där andelen nöjda eller mycket nöjda hyresgäster ökar från 70,5% till 72,5%. Ökningen gäller särskilt den upplevda tryggheten i trapphuset och den personliga tryggheten i området kvällar och nätter, vilket är frågor som Botkyrkabyggen lagt stort fokus på under året och kommer att fortsätta arbeta med systematiskt framöver. Även utemiljön får högt betyg av Botkyrkabyggens hyresgäster. Hela 78,7% av hyresgästerna tycker att utemiljön där de bor är ganska eller mycket bra, vilket är en bra bit över genomsnittet hos jämförbara bolag på 74,5%. Satsningen på utemiljöer kommer att fortsätta under 2019.</p>

FÖRBÄTTRA VÅRT MEDARBETARINDEX

DELMÅL	HANDLINGSPLAN												
Minskad sjukfrånvaro, %	<p>Uppföljning av sjukfrånvaro</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Botkyrkabyggens totala sjukfrånvaro gick ner under 2018. Vi hamnade på 4,4% totalt vilket är en rejäl nedgång från förra årets 5,1%. Det är framför allt den långa sjukfrånvaron som gått ner då flera långtidssjuka har kunnat återgå till arbete igen, vilket är mycket positivt. Den långa sjukfrånvaron blev 2,3% mot förra årets 2,7%. Den korta sjukfrånvaron 2018 slutade på 2,1% att jämföra med förra årets 2,4%, en nedgång även här. Vi ser positivt på utvecklingen för 2019 och sätter mål att hamna på en total sjukfrånvaro på runt 4%, vilket borde kunna vara möjligt.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Sjukfrånvaro i %</p> <table border="1"> <caption>Sjukfrånvaro i %</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>2018</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kort</td> <td>2,1</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Lång</td> <td>2,3</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>4,4</td> <td>5,1</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	2018	2017	Kort	2,1	2,4	Lång	2,3	2,7	Totalt	4,4	5,1
Kategori	2018	2017											
Kort	2,1	2,4											
Lång	2,3	2,7											
Totalt	4,4	5,1											
Förbättrat ledarskapsindex	<p>Medarbetarundersökning</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Syftet med undersökningen är att mäta medarbetarnas uppfattning om sin arbetsplats och sina arbetsförutsättningar i Botkyrkabyggen och att med resultatet som utgångspunkt fortsätta att göra verksamheten ännu bättre. Vi får ett underlag till det systematiska arbetsmiljöarbetet för att vidareutveckla hälsosamma och attraktiva arbetsplatser inom Botkyrkabyggen. Genom undersökningen får vi en bild av hur våra medarbetare upplever sitt arbete, om de är nöjda och engagerade samt hur samarbetet och ledarskapet fungerar.</p>												

Vårt resultat i år blev 81 av totalt 100 möjliga vilket kan jämföras med förra årets 75. Alltså ett väldigt bra resultat och stora framsteg. Framförallt har vi överträffat målet som var satt till 80.

Attraktiv Arbetsgivare Index är ett nytt index som mäter om en attraktiv arbetsgivare erbjuder ett arbete som är tillfredsställande och visar egenskaper som upplevs som attraktiva. Frågorna är bland annat hur engagerad man är i arbetet och vilken nytta man har av sina kunskaper, vilka utvecklingsmöjligheter det finns samt hur stort förtroendet för Botkyrkabyggens ledning är. Vårt resultat blev 80, ett mycket bra resultat.

Verksamhetseffektivitetsindex handlar om effektivitet; att gå från mål till resultat samt förhållandet mellan erhållna resultat och de resurser som behövs för att uppnå dessa. Frågorna handlar om hur tydliga målen är, hur arbetsrutinerna är samt hur företaget hanterar förbättringsförslag. Vårt resultat blev 77, ett bra resultat.

Humankapitalindex är en sammanfattning av alla mätta aspekter i undersökningen. Andelen positiva svar viktas enligt frågornas påverkan på nyckelfrågorna om arbetet engagerar och om man är nöjd med arbetssituationen. Vårt resultat blev 77, ett bra resultat.

Ledarskapsindex. Ledarskapsfrågorna speglar utövat ledarskap. Här ingår även våra ledarskapsprinciper. I ledarskapsindex ingår utvalda frågor som rör ledarskap, till exempel frågor kring närmaste chef, utvecklingssamtal etc. Vårt resultat 78, ett bra resultat, ungefär som förra året.

Employee Net Promoter Score (eNPS) Här är det bara en fråga det handlar om, nämligen "hur troligt det är att medarbetaren skulle rekommendera Botkyrkabyggen som arbetsplats till någon denne känner". Frågan är besvarad på en skala 0 till 10 där 9:or och 10:or räknas som positiva svar, 8:or och 7:or neutrala samt 0 till 6 är negativa svar. eNPS värdet beräknas genom att dra av andelen negativa svar från andelen positiva svar. $eNPS = \text{Antal kritiker} - \text{antal ambassadörer}$. Vårt resultat blev 12.

Övriga frågor utanför index. På frågan om Botkyrkabyggen inkluderar alla människor och jobbar med likabehandling blev resultatet fortsatt mycket högt; 86. Frågan kring medarbetarsamtal visar att i stort sett alla har haft medarbetarsamtal och på frågan om man har tydliga mål att jobba mot blev resultatet höga 84. Här ligger också förtroende för chefs chef, dvs områdespersonalens betyg på de två affärsområdescheferna. De ligger på 66, en ökning från förra årets 63.

Resultat för respektive avdelning. Ledarskapsindex är mycket högt på vissa avdelningar, 6 av 14 chefer har resultat över 90 på ledarskapet. Även Humankapitalindex är högt på flera avdelningar, 7 av 14 avdelningar ligger över 80. På Attraktiv arbetsgivarindex ligger vissa ännu högre, 8 av 14 avdelningar ligger över 80. Det här är helt fantastiska resultat över lag, något vi verkligen ska vara stolta och glada över. Det är dock några avdelningar som hamnar i intervallet mellan 49–61 på en del av sina respektive index. Handlingsplaner tas fram.

Index för Totalt

Medarbetarskapsindex



Attraktiv Arbetsgivare Index



Verksamhetseffektivitetsindex



Humankapitalindex



Ledarskapsindex



eNPS



Handlingsplaner 2019

Nästa steg är att presentera resultatet för respektive avdelning och utarbeta handlingsplaner tillsammans med medarbetarna. Vi identifierar styrkor och förbättringsområden och genomför åtgärder under kommande året. Vi dokumenterar åtgärderna i en handlingsplan. Eftersom

medarbetarna har svarat på enkäten vill de även vara delaktiga i förbättringsarbetet i gruppen. Chefen har en avgörande roll i att få med sina medarbetare i denna process. Uppföljning av handlingsplanerna kommer ske löpande under året.

Sammanfattning

Vi har i år väldigt bra resultat om vi jämför oss med tidigare år samt Zonderas databas från andra företag. Medarbetarskapet ligger högt och här ser vi att arbetet engagerar de flesta och att man visar uppskattning och behandlar varandra med respekt inom gruppen samt säkerställer att arbetet blir utfört. Förbättringspotentialen här ligger i att förbättra rutinerna på avdelningen samt att dela sin kunskap med andra samt att de förslag som läggs fram verkligen hanteras.

Förtroende för företagsledningen har gått upp från 59 till 67, en stor förbättring. Även frågan kring om företagsledningen kommunicerar på ett bra sätt har gått upp från 50 till 68. Att vi har en klar målstyrning i verksamhet visar sig också tydligt. Samarbetet mellan egna avdelningen och andra har gått upp till 67. Vi kan jämföra med år 2015 då vi låg på låga 36. När det gäller våra ledarskapsprinciper har både tydlighet, respekt och glädje ökat. Tillit och stolthet ligger kvar på ungefär samma nivå som förra året.

VI SKA HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMISK TILLVÄXT

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
Hållbara affärsprinciper inklusive antikorruption och mänskliga rättigheter samt tydliga riktlinjer	Krav i upphandlingar, affärsprinciper/upphandlingsdirektiv och tydliga rutiner Beskrivning Ta fram beslutsunderlag under 2018 angående vilka krav vi skall ställa vid upphandlingar. Ta fram beslutsunderlag för ett visseblåsarsystem. Tydliggöra hållbarheten i rutinerna för upphandling. Kommentar Delar av beslutsunderlaget har tagits fram under 2018 och beslut kommer att fattas 2019 angående materialval/märkning/certifiering, mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga villkor och antikorruption. Det finns också beslutsunderlag och offert framtaget för ett visseblåsarsystem, vi skall dock se om det går att samordna ett sådant system med Botkyrka kommun. När detta är gjort kommer vi att förbättra våra rutiner för upphandlingar i ledningssystemet med avseende på hållbarhet.

NYTT HYRESAVTAL FÖR UPPRUSTADE LÄGENHETER

Botkyrkabyggen tecknade 2018 avtal med Hyresgästföreningen region Stockholm om upprustning av nuvarande och framtida fastigheter. En upprustad lägenhet får en hyreshöjning från 780 kronor i månaden.

– Det här är ett viktigt steg för Botkyrkabyggens möjligheter att genomföra upprustning i våra 8 000 lägenheter från miljonprogrammet. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen har präglats av lyhördhet och konstruktivitet. Jag är glad att vi nu har ett avtal som både ger skonsamma hyresjusteringar för våra hyresgäster och ger oss rätt ekonomiska förutsättningar, säger Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen.

Den nya hyran tillämpas från och med månadskiftet efter den dag som upprustningen är genomförd i respektive byggnad. Poängen för upprustningen ska justeras i samband med de årliga hyresförhandlingarna. För en upprustad lägenhet motsvarar avtalet en hyreshöjning från 780 kronor i månaden, men det kan variera utifrån vilka tillval hyresgästen väljer att göra till sin bostad samt om lägenheten har extra wc.

– Det har varit bra förhandlingar och jag är stolt över att vi kommit fram till en lösning som håller nere hyreshöjningen för upprustningen. Genom att minimera vilka ingrepp som måste göras hos alla visar Botkyrkabyggen att man tar hyresgästernas ekonomiska situation och rätt till valfrihet på allvar, säger Stefan Björk, förhandlingsledare på Hyresgästföreningen region Stockholm.



I Fittja har tre höghus genomgått stambyte fram till 2018 och ytterligare fem står på tur inom de närmaste åren.

NYTT 2-ÅRSAVTAL OM HYRAN

Redan i juni hade Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen förhandlat klart om hyresjusteringarna för 2019 och 2020. Den 1 januari 2019 höjs hyrorna med 1,6 procent och år 2020 med 1,6 procent, varav 0,25 procent ska gå till särskilda satsningar på ökad trygghet och trivsel. Det nya avtalet innebär en genomsnittlig hyreshöjning på 98 kronor per månad för en trerumslägenhet på 78 kvadratmeter i Botkyrkabyggens fastigheter.

Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen ser stora fördelar med att hyresförhandlingarna inte dragit ut på tiden. Nu kan hyresgästerna i god tid planera för kommande boendekostnader och bostadsbolaget vet vilka intäkter som väntar. Att parterna skriver ett tvåårigt avtal skapar även det välkommen framförhållning.

– Med systematisk hyressättning som grund, goda relationer och respekt för våra olika uppdrag har vi slutit ett avtal som sätter hyresgästernas behov i centrum och säkerställer Botkyrkabyggens möjligheter till väl planerade och nödvändiga investeringar i alla våra bostadsområden. Samtalsklimatet har varit mycket bra och vi har haft ett gemensamt stort fokus på att öka trivseln och tryggheten, säger Fredrik Viterra Luiga, ekonomichef på Botkyrkabyggen.

– Att vi kunnat nå en så tidig överenskommelse beror på att båda parter har jobbat öppet och ärligt med underlag och information om både hyresgästernas och Botkyrkabyggens behov, det visar att förhandlingssystemet fungerar väl när vi jobbar i lagens andemening. Alla hyresgäster ska kunna trivas och känna sig trygga där dom bor, det är därför vi gemensamt har öronmärkt en del av höjningen för arbete med de frågorna, säger Stefan Björk, förhandlingsledare på Hyresgästföreningen region Stockholm.



Se filmen från hyresförhandlingarna i den digitala upplagan.

58 NYA BOSTÄDER I TUNA

Våren 2018 var det inflyttningsklart i 58 nya enrumslägenheter i Tuna, bakom Tumba gymnasium. Bostäderna har byggts med färdiga lägenhetsmoduler som tillverkas i fabrik och monteras på plats. Det är Botkyrka kommun som beställt och hyr bostäderna av Botkyrkabyggen, för att hyra ut till nyanlända personer som fått sitt uppehållstillstånd och blivit anvisade till Botkyrka.

Bostäderna har uppförts med tillfälligt bygglov på fem år och kan därefter komma att flyttas och användas till andra ändamål, till exempel ungdoms- eller studentlägenheter.



STARK VÄRDEÖKNING FÖR BOLAGETS FASTIGHETER

En ny värdering av Botkyrkabyggens fastigheter visar på ett marknadsvärde på 12,1 miljarder kronor vid 2018 års slut.

Miljonprogrammets ökade attraktivitet, köp av mark och ränteläget är några av orsakerna till bolagets starka värde.

– Det är mycket glädjande att Botkyrkabyggen värderas så högt. Ett bolag i välstånd har större möjligheter att ge tillbaka till samhället och bidra till allt från nyproduktion och god förvaltning till biologisk mångfald och sociala investeringar, säger Chris Österlund, vd på Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen har under det gångna året köpt loss mark från tomträtt, vilket är en del i att stärka ekonomin då eget markägande bedöms vara mer lönsamt. Bolaget har även förbättrat sitt driftnetto. Samtidigt har räntenivån bidragit till de ökade marknadsvärdena genom att trycka ned avkastningskraven på bolagets fastigheter. Ytterligare en orsak till bolagets starka ekonomiska värde, är de transaktioner som gjorts på bostadsmarknaden där privata aktörer köpt miljonprogramfastigheter.

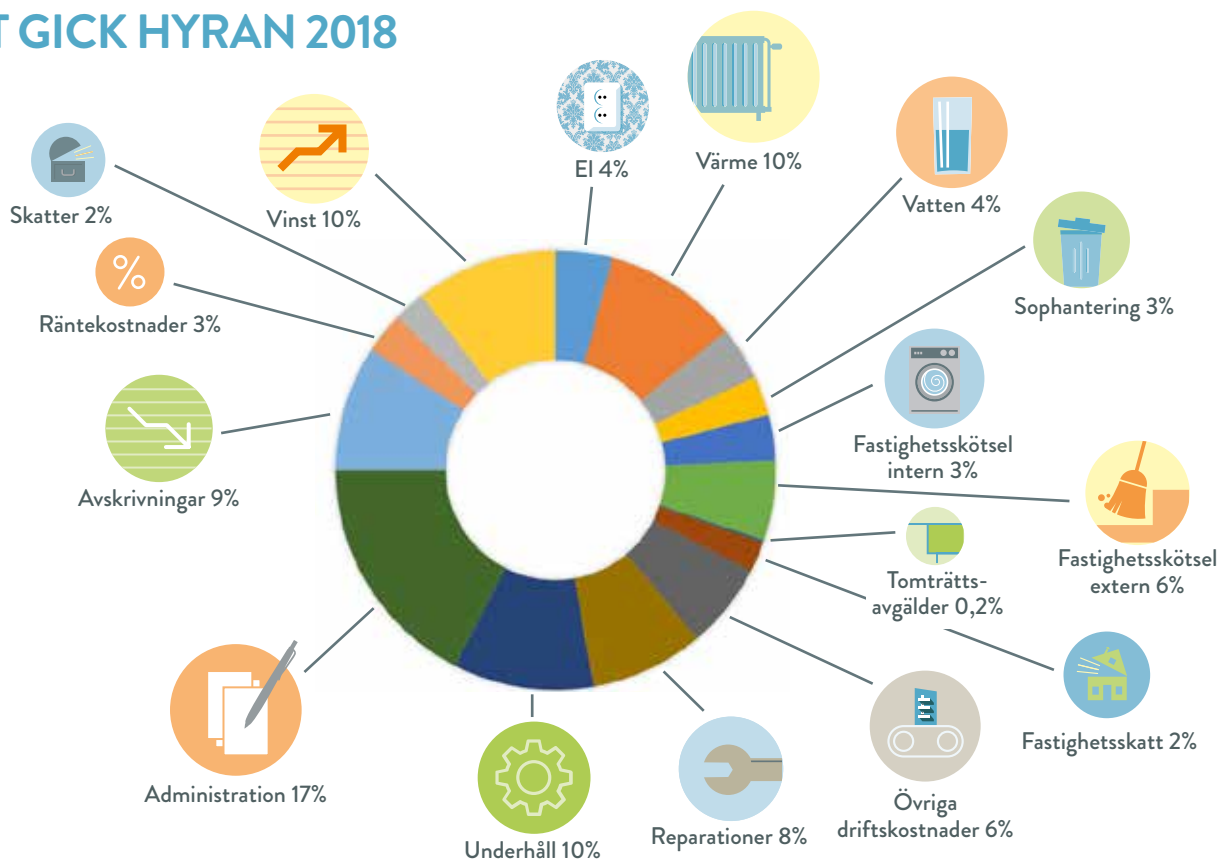
– De senaste årens köp och försäljningar visar på miljonprogrammets attraktivitet. Det bekräftar den bild jag har av Botkyrkabyggens fastigheter byggda under den perioden: De bidrar till goda kassaflöden samtidigt som de kan ses som oslipade diamanter. Med god förvaltning och kloka fysiska och sociala investeringar kan miljonprogrammet ytterligare bidra till bolagets goda ekonomi – samtidigt som hyresgästerna kan känna sig trygga med att de kan bo kvar hos oss, säger Chris Österlund.

Botkyrkabyggen har i sin Allmännyttiga plan tagit beslut om



att marknadsvärdena reellt ska öka med 25 procent till och med år 2025, jämfört med år 2017. Vid 2017 års slut bedömdes marknadsvärdet på Botkyrkabyggens fastigheter till cirka 8,3 miljarder kronor.

HIT GICK HYRAN 2018



AGENDA 2030 NYCKELTAL

* - betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder just noll

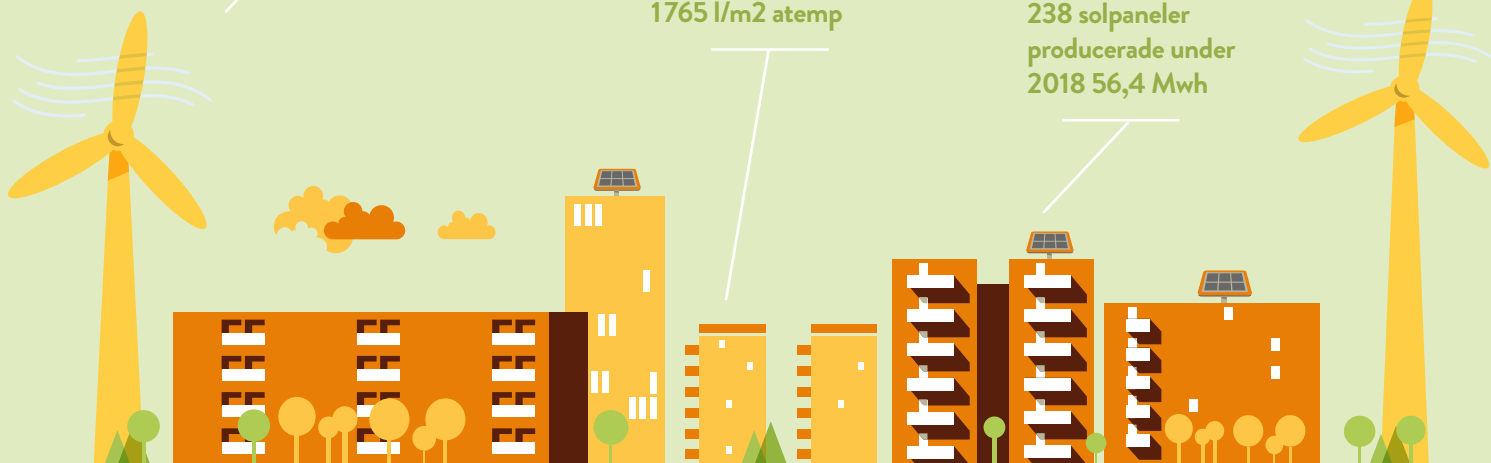
KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Nyckeltal Agenda 2030	2015	2016	2017	2018
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/m ² atemp	125,4	124,3	123,7	119,3
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	84,7	84,6	83,3	82,7
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	15,3	15,4	16,7	17,3
Andel olja av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0	0	0	0
Andel solpaneler av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	-*	-*	0,041	0,045
Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/kvm atemp	5,4	5,4	5,3	5,1
Andel växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen av fjärrvärme, %	86,5	86,4	85,2	84,7
Andel växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen av el, %	13,5	13,6	14,8	15,3
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	74,48	74,39	73,52	73,14
Energi producerad av vårt vindkraftverk, Mwh	7485	6367	5893	5832
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, Ton CO ₂ /år	50,08	50,4	48,06	52,24
Vattenförbrukning i beståndet, total l/m ² atemp	1677	1756	1754	1765
Varmvattenförbrukning i beståndet, l/m ² atemp	671	702	702	706
Kallvattenförbrukning i beståndet, l/m ² atemp	1006	1054	1052	1059
Antal kemikalieprodukter	103 st	97 st	125 st	129 st
Antal miljö- och hälsoskadliga kemikalier	17 st	14 st	15 st	15 st

Energi producerad av Botkyrkabyggens vindkraftverk 2018: 5832 Mwh

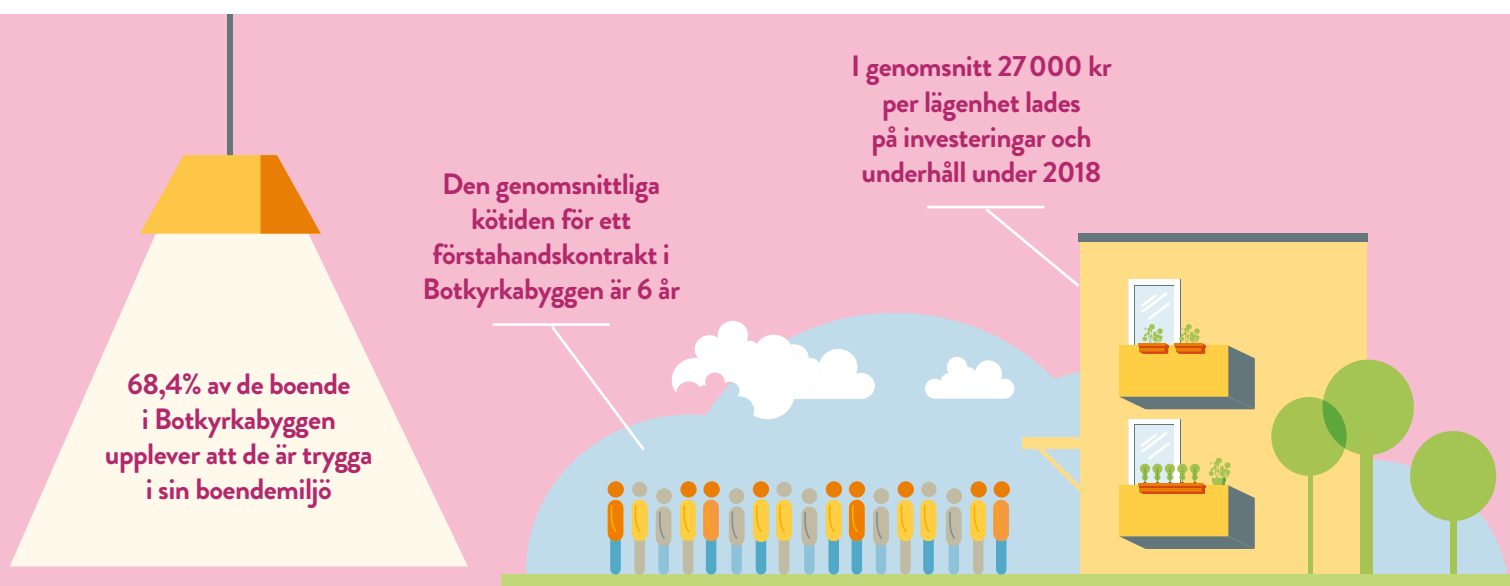
Den totala vattenförbrukningen i beståndet 2018 var 1765 l/m² atemp

Botkyrkabyggens 238 solpaneler producerade under 2018 56,4 Mwh



SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Nyckeltal Agenda 2030	2015	2016	2017	2018
Andel som svarat på kundenkäten, %	54,2	53,8	52,7	60
Disponibel årsinkomst per hushåll som bor hos Botkyrkabyggen, kr	319 000	337 000	350 000	.*
Trygghetsindex, andel trygga %	73,3	73,6	70,5	72,5
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	71,1	68,4	63,7	68,4
Företaget har en transparent hyrespolicy, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Omflyttningar i fastighetsståndet intern, %	3,8	4,1	4,9	2,7
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,2	3,9	4,1	3,7
Hyresnivå, kr/kvm	956	959	990	1024
Nyproduktion av hyresrätter, antal	0	87	72	58
Avyttringar, antal lägenheter	16	6	16	0
Hyresutveckling, %	1,8	1,2	0,64	1,6
Antal förmedlade kontrakt	441	431	439	367
Kötid för förstahandskontrakt, antal år	7	7	6	6
Företaget arbetar med boinflytande, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Antal konverterade TrädgårdsBo-kontrakt	.*	3	3	3
Antal KompisBo-kontrakt	90	100	100	100
Antal ungdomsbostäder	0	74	74	74
Antal kommunkontrakt	240	.*	230	190
Antal SeniorBo-bostäder	28	55	55	55
Antal TjänsteBo-kontrakt	-	34	.*	32
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	20	21	12	6
Avhysningar av barnfamiljer, antal	.*	.*	0	0
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0	1	0
Avhysning på grund av olovlig andrahand, antal	.*	.*	.*	15
Totalt antal uppsagda kontrakt på grund av olovlig andrahand	.*	.*	.*	187
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	47	45	27	27
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	.*	.*	Ja	Ja
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	36	36	36	43
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	50	50	63	50



EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

Nyckeltal Agenda 2030	2015	2016	2017	2018
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, Serviceindex, %	78,3	77,8	77,1	76,6
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	494	477	286	286
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	60	59	34	34
Driftkostnad, kr/kvm	504	454	478	503
Företagets investeringar i nyproduktion, Mkr	0	98,7	143,8	53,6
Företagets investeringar i nyproduktion, % av total omsättning	0	12,2	17,8	6,4
Företagets investeringar i fastighetsförvärv, Mkr	0	0	0	548
Företagets investeringar fastighetsförvärv, % av total omsättning	0	0	0	65,4
Företaget har en policy för att förhindra jäv och mutor, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion, ja/nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättade inköpsrutiner innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket, ja/nej	-*	-*	Ja	Ja
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, kompost kg/lgh	3,4	5,5	16,1	15,3
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, restavfall kg/lgh	612	614	646	651
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, återvinningsmaterial kg/lgh	369	280	297	300

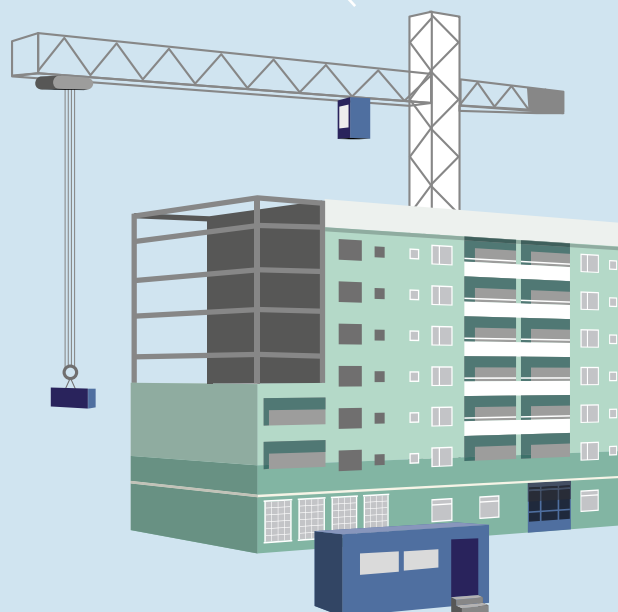


76,6% av Botkyrkabyggens hyresgäster är nöjda med sitt boende

Botkyrkabyggens hyresgäster producerade 651 kg restavfall och 300 kg återvinningsmaterial per lägenhet 2018



Företagets investeringar i nyproduktion var 53,6 Mkr under 2018



FÖRETAGSAKTA

Nyckeltal Agenda 2030	2015	2016	2017	2018
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10 551	10 615	10 682	10 739
Genomsnittlig hyra, kr/kvm	955	959	990	1024
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤ 1 rum och kök, antal	1 029	1 113	1 107	1 165
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök, antal	3 180	3 180	3 216	3 216
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök, antal	4 635	4 622	4 659	4 659
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök, antal	1 568	1 562	1 562	1 562
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök, antal	143	138	138	138
Företagets omsättning, Mkr	819	809	844	858
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99	99	100	100
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Myndigheter (skatt), Tkr	13 706	20 902	13 578	21 675
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Aktieägare, Tkr	3 550	4 100	0	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Bank (räntekostnader), Tkr	42 065	35 316	32 197	26 606
Antal hyresgäster, antal	26 736	27 056	27 316	-*
Antal hyresgäster över 65 år, antal	2 706	2 796	2 894	-*
Företagets anställda, antal	138	132	133	130
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	76	78	75	81
Anställningsform, heltid, %	98	94	96	98
Anställningsform, deltid, %	2	6	4	2
Anställningsform, tillsvidare, %	91	91	92	89
Anställningsform, visstid, %	9	9	8	11
Tillfällig anställning med ersättning, antal	6	0	0	0
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	13	14	11	7
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	18	21	28	30
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	23	20	27	27
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	6	6	8	8
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	0
Anställda kvinnor totalt, antal	60	61	74	72
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	12	8	3	4
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	18	16	13	10
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	25	21	22	24
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	17	20	21	19
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	6	6	0	1
Anställda män totalt, antal	78	71	59	58
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	40 376	41 924	42 264	45 299
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	36 726	37 043	39 983	40 590
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	26 797	28 045	28 792	29 060
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 431	26 870	25 397	25 629
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	15 284	11 610	6 640	17 437
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	37	16,5	10	45
Sjukfrånvaro, totalt, %	4	3,6	5,1	4,4
Sjukfrånvaro, korttid, %	-*	-*	2,4	2,1
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0

DEFINITIONER

Här förklaras de begrepp som används i vår hållbarhetsrapport.

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyas sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller biobränsleddade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Förnybara energikällor är:

- Solenergi – solceller, soluppvärmning, solvärme, solfångare
- Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk
- Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
- Jordvärmekraft – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
- Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

Beräkningar av förnybar energi

Beräkningarna bygger på ett antagande att 85 % av fjärrvärmerna är grön.

CO₂ beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	38 gram CO ₂
Olja	m ³	2680 kg CO ₂
Fjärrvärme	KWh	44 gram CO ₂
Bensin	liter	2,65 kg CO ₂
Diesel	liter	2,98 kg CO ₂
E85	liter	0,6 kg CO ₂
Biogas	liter	0,2 kg CO ₂

Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Kontrakt som innehåller miljökrav

Upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökrav. Andel upphandlingar med miljökrav under året.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Riskhantering

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Anställda

Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då företaget har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, dvs uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	sid 44
KONCERNRESULTATRÄKNING	sid 47
KONCERNBALANSRÄKNING	sid 48
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	sid 50
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	sid 51
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	sid 52
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	sid 53
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	sid 55
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	sid 56
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	sid 57
REVISIONSBERÄTTELSE	sid 68
STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT	sid 70
GRANSKNINGSRAPPORT	sid 71



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs 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). Bostadshyror och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade med 0,64 procent från den första januari 2018.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltat yta till 811 214 m² varav bostäder utgör 94% av ytan. I beståndet ingår 10 739 bostäder, 787 lokaler samt 8 224 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas (f.d. Aspect) regler om god värderarsed. Vid värdebedömningen har det använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp samt faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 12 066 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 8 522 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 3 544 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av fyra helägda dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln, Förbundet 2 AB, Botkyrkabyggen Holding AB samt KB Valutan.

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 7.727 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Förbundet 2 AB består av fastigheten Förbundet 2 innehållande 57 bostadslägenheter. Fastigheten ligger i Riksten Friluftstad. Samtliga lägenheter är försedda med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.

Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbets-

givarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa).

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 90,2 mnkr (125,5).

Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 826,0 mnkr (809,6).

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 513,5 mnkr (502,4). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 87,0 mnkr (97,6).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 199,4 mnkr (189,3). Investeringarna avser främst uppförandet av bostäder för nyanlända på fastigheten Kantorn 1 och stambyten i Fittja. Vidare har bolaget genomfört markförvärv av samtliga fastigheter som varit upplåtna som tomträtt till en motsvarande köpeskilling om 547,6 mnkr i formen av ett s.k. transportköp från Botkyrka Kommun.

Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyen anger övergripande regler och riktlinjer för den finansiella verksamheten inom Botkyrka kommun samt kommunens majoritetsägda bolag. All finansiell upplåning sker via kommunens internbank. Internbanken ansvarar för att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Botkyrkabyggen hanterar inte några finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 1 829 mnkr (1 276). Under året uppgick räntekostnaderna till 26,6 mnkr (32,2).

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 148,3 mnkr (1 058,1).

Väsentliga händelser

Bolaget har vid tidpunkten efter årsbokslutet tecknat ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av mark i Tumba Skog motsvarande bygggrätter uppgående till bedömd ljust BTA om 20 984 kvadratmeter. Affären är villkorad med positivt beslut från såväl kommunstyrelsen som kommunfullmäktige under februari månad att angiven detaljplan vinner laga kraft. Affären avser uteslutande uppförande av nya hyresrätter.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och omflyttningen minskar för femte året i rad. Under 2018 har nyproduktion av 58 hyresbostäder slutförts och samtliga lägenheter var vid årsskiftet uthyrda till Botkyrka kommun som bostäder för nyanlända. Till det pågår uppförande av fem nya lägenheter i Tullinge och är ett återställande av en tidigare nedbrunnen byggnad, där

inflyttning är beräknad till sensommaren 2019.

Cirka 280 bostäder kommer under 2019 vara under stambyte och ombyggnad. Ränteläget har varit gynnsamt för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedriver och uppfattningen är att ränteläget under de närmaste åren fortsatt kommer att vara relativt lågt, trots Riksbankens beslutade räntehöjning i slutet av förra året.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	825 969	809 634	784 136	773 080	770 025
Resultat efter finansiella poster tkr	110 270	119 327	96 426	69 926	58 592
Balansomslutning tkr	3 727 562	3 064 470	2 929 648	2 636 666	2 513 350
Antal anställda st	130	133	128	126	127
Soliditet synlig %	30,8	33,5	32,0	31,8	31,4
Soliditet justerad %	78,8	76,1	75,2	76,5	76,1
Avkastning på eget kapital %	9,6	11,6	10,3	8,2	7,3
Direktavkastning %	2,7	3,8	3,6	3,4	3,4
Överskottsgrad %	40,0	39,5	36,5	33,5	32,0
Räntetäckningsgrad %	515	463	366	268	228
Belåningsgrad %	15,4	15,7	16,1	14,7	14,3
Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	839 843	824 083	798 531	787 829	784 415
Resultat efter finansiella poster tkr	109 480	121 712	97 597	68 468	58 127
Balansomslutning tkr	3 745 548	3 073 690	2 937 660	2 646 919	2 522 283
Antal anställda st	130	133	128	126	127
Soliditet synlig %	44,7	52,0	50,3	51,9	52,0
Soliditet justerad %	83,1	82,8	81,7	83,1	83,0
Avkastning på eget kapital %	6,5	7,6	6,1	5,0	4,4
Direktavkastning %	2,8	4,0	4,1	4,0	3,7
Överskottsgrad %	40,8	41,8	40,2	36,8	33,2
Räntetäckningsgrad %	510	480	349	269	232
Belåningsgrad %	15,2	15,4	16,0	14,7	14,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 och rättelse av fel not 7.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		764 655 106
Årets vinst		90 220 351
	kronor	854 875 457
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
i ny räkning överförs		854 875 457
	kronor	854 875 457

KONCERNRESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	834 393	819 427
Övriga förvaltningsintäkter		5 451	4 656
Summa hyresintäkter		839 844	824 083
Övriga intäkter		17 703	19 920
Summa intäkter		857 547	844 003
Underhållskostnader		-88 710	-96 214
Driftskostnader	3, 4	-406 719	-386 155
Fastighetsskatt		-19 300	-17 251
Summa fastighetskostnader		-514 729	-499 619
Driftsnetto		342 817	344 384
Central administration	5, 16	-131 515	-116 843
Förvaltningsnetto		211 302	227 540
Av- och nedskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-75 263	-73 825
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-427	-324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		475	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 606	-32 197
Resultat efter finansiella poster		109 481	121 712
Resultat före skatt			
Uppskjuten skatt	7, 9	-9 917	17 376
Skatt på årets resultat	7, 9	-21 439	-13 577
ÅRETS RESULTAT		78 125	125 510

KONCERNBALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 544 899	2 780 022
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 112	465
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		62 526	171 647
		3 608 537	2 952 134
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i intresseföretag	10	1 691	1 691
Uppskjutna skattefordringar	11	-	9 544
Andra långfristiga fordringar		2 602	65
		4 293	11 300
Summa anläggningstillgångar		3 612 830	2 963 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 165	6 927
Aktuella skattefordringar		1 169	-
Övriga kortfristiga fordringar		3 039	26 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 106	7 060
		16 479	40 357
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		116 239	69 899
Summa omsättningstillgångar		132 718	110 256
SUMMA TILLGÅNGAR		3 745 548	3 073 690

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		-	11 317
		298 139	309 456
<i>Fritt eget kapital</i>	7		
Balanserad vinst eller förlust		1 287 187	1 150 413
Överkursfond		12 500	12 500
Årets resultat		78 125	125 510
		1 377 812	1 288 423
Summa eget kapital		1 675 951	1 597 879
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	4 758	8 125
Summa avsättningar		4 758	8 125
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 829 341	1 276 250
Summa långfristiga skulder		1 829 341	1 276 250
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		964	1 168
Leverantörsskulder		95 022	84 782
Aktuella skatteskulder		16 318	8 921
Övriga kortfristiga skulder		28 741	4 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 453	91 776
Summa kortfristiga skulder		235 498	191 436
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 745 548	3 073 690

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Kapitalandel obs reserver	Överkurs- fond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01		135 500	162 639	11 317	12 500	1 154 513	1 476 469
Årets resultat		-	-	-	-	125 510	125 510
Utdelning				-	-	-4 100	-4 100
Eget kapital 2017-12-31		135 500	162 639	11 317	12 500	1 275 923	1 597 879
Årets resultat		-	-	-11 317	-	89 442	78 125
Effekt av koncernelimineringar		-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31		135 500	162 639	-	12 500	1 365 312	1 675 951

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	109 481	121 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	75 756	77 631
Realisationsvinst	3 833	-4 135
Betald skatt	-18 596	-19 828
	170 474	175 380
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	20 026	-25 938
Ökning/minskning av rörelseskulder	37 425	-22 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 925	126 773
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-732 159	-174 788
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 517	16 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-734 676	-158 635
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	553 091	45 000
Utbetald utdelning	-	-4 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	553 091	40 900
Årets kassaflöde	46 340	9 038
Likvida medel vid årets början	69 899	60 861
Likvida medel vid årets slut	116 239	69 899

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Hysesintäkter	2	819 870	804 978
Övriga förvaltningsintäkter		6 099	4 656
Summa hyresintäkter		825 969	809 634
Övriga rörelseintäkter		17 690	19 891
Summa intäkter		843 659	829 525
Driftskostnader	3, 4	-399 119	-377 684
Underhållskostnader		-87 007	-97 576
Fastighetsskatt		-18 679	-16 638
Övriga externa kostnader		-4 894	-5 738
Övriga rörelsekostnader		-3 765	-4 775
Summa fastighetskostnader		-513 464	-502 411
Driftsnetto		330 195	327 114
Central administration	5, 16	-122 095	-106 330
Förvaltningsnetto		208 100	220 784
Avskrivningar			
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-427	-324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-72 959	-71 414
Rörelseresultat		134 647	149 046
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 223	2 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 599	-32 195
Resultat efter finansiella poster		110 271	119 327
Bokslutsdispositioner	15	14 509	-
Uppskjuten skatt	9	-9 552	18 597
Skatt på årets resultat	9	-25 008	-12 473
ÅRETS VINST		90 220	125 451

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 443 021	2 675 240
Inventarier	8	1 112	465
Pågående projekt	17	62 381	171 528
		3 506 514	2 847 233
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	29 931	29 931
Andelar i intresseföretag	10	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		63 967	63 967
Andra långfristiga fordringar		2 602	3 917
		98 191	99 506
Summa anläggningstillgångar		3 604 705	2 946 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 143	6 772
Fordringar hos koncernföretag		12 775	10 795
Uppskjutna skattefordringar	11	-	9 544
Övriga kortfristiga fordringar		2 436	22 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 096	7 053
		27 450	56 639
Kassa och bank	19	95 407	61 092
Summa omsättningstillgångar		122 857	117 731
SUMMA TILLGÅNGAR		3 727 562	3 064 470

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
<i>Fritt eget kapital</i>	7		
Balanserat resultat		752 155	626 704
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		90 220	125 451
		854 875	764 655
Summa eget kapital		1 148 325	1 058 105
Obeskattade reserver	20	-	14 509
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	7	-
Summa avsättningar		7	0
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		1 829 341	1 276 250
Skulder till koncernföretag		518 094	513 992
Summa långfristiga skulder		2 347 435	1 790 242
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		563	680
Leverantörsskulder		93 722	83 636
Skulder till koncernföretag		917	15 216
Aktuella skatteskulder		15 504	7 490
Övriga kortfristiga skulder		28 551	4 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	92 538	89 853
Summa kortfristiga skulder		231 795	201 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 727 562	3 064 470

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01		135 500	157 950	12 500	630 804	936 754
Årets resultat		-	-	-	125 451	125 451
Utdelning					-4 100	-4 100
Eget kapital 2017-12-31		135 500	157 950	12 500	752 155	1 058 105
Årets resultat		-	-	-	90 220	90 220
Eget kapital 2018-12-31		135 500	157 950	12 500	842 375	1 148 325

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	110 271	119 327
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	73 386	71 414
Realisationsvinst	3 833	-4 135
Betald skatt	-16 993	-18 817
	170 497	167 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	17 410	-30 603
Ökning/minskning av rörelseskulder	17 619	-21 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 526	115 524
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-725 886	-170 136
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar	1 315	703
Försäljning anläggningstillgångar	-3 833	16 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-728 404	-153 280
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	557 193	45 000
Utbetald utdelning	-	-4 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	557 193	40 900
Årets kassaflöde	34 315	3 144
Likvida medel vid årets början	61 092	57 948
Likvida medel vid årets slut	95 407	61 092

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. 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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt och temporära skillnader har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut-

rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Fasader, fönster, hissar mm	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt mm	40 år
Övrigt	15-25 år

Markanläggningar

Övrigt	25-40 år
--------	----------

Inventarier, datorer, verktyg och installationer

	3-5 år
--	--------

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.



Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggnings-tillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som räntetäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Energisäkring

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

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats.

Avsättning görs med det lägsta av den oundvikliga förlusten om kontraktet fullföljs, eller utgifter i form av skadestånd eller liknande om kontraktet bryts.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Det förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Botkyrkabyggen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Företaget har förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till totala tillgångar inklusive fastigheternas övervärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad

Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet synlig

Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.

Soliditet justerad

Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital. Värdena är justerade med fastigheternas övervärde.

Avkastning på eget kapital

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	760 432	748 123	755 103	744 174
Lokaluthyrning	36 352	38 873	29 700	29 335
Övriga hyresintäkter	32 426	30 498	30 556	30 074
Garage- och p-platsuthyrning	30 153	29 246	29 129	28 212
Summa	859 363	846 740	844 488	831 795
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-2 297	-3 649	-2 288	-3 640
Lokaluthyrning	-973	-856	-750	-563
Garage- och p-platsuthyrning	-1109	-1102	-1 016	-978
Hyresrabatter bostäder	-20 592	-21 706	-20 564	-21 636
Summa	-24 971	-27 313	-24 618	-26 817
	834 392	819 427	819 870	804 978

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Elkostnader	-26 359	-22 134	-24 992	-20 899
Värmekostnader	-85 511	-84 268	-84 414	-83 379
Vattenkostnader	-33 797	-32 819	-33 516	-32 479
Sophantering	-24 832	-21 425	-24 542	-22 508
Fastighetsskötsel intern	-25 867	-23 795	-25 867	-23 795
Fastighetsskötsel extern	-50 457	-47 339	-49 519	-43 575
Reparationer	-71 870	-66 619	-70 693	-65 312
Tomträttsavgälder	-1 582	-8 759	-1 582	-8 759
Övriga driftskostnader	-86 444	-78 997	-83 994	-76 970
	-406 719	-386 155	-399 119	-377 684

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	5 715	5 686	5 715	5 686
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	204	1 201	204	1 201
	5 919	6 887	5 919	6 887
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 963	6 588	6 963	6 588
Den operationella leasingen består av av hyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler (4 674).				
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende uthyrning av lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	15 678	8 063	14 346	6 949
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	27 391	30 605	18 708	21 915
Förfaller till betalning senare än fem år	1 411	1 127	1 411	1 127
	44 480	39 795	34 465	29 991

I beloppen ovan ingår lokalhyresavtal och parkeringsavtal. Samtliga hyresgrundande bostadshyresavtal löper med en uppsägningstid om 3 månader.

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	72	74
Män	58	59
Totalt	130	133
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 936	2 174
Löner och ersättningar till övriga anställda	54 427	53 332
	56 363	55 506
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 593	17 322
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	470	288
Pensionskostnader för övriga anställda	5 128	3 675
Totalt	79 554	76 791
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Kvinnor	4	4
Män	3	3
Totalt	7	7
<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	4	5
Män	4	3
Totalt	8	8

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	4 869 248	4 667 084	4 639 624	4 437 460
Årets anskaffning Byggnad	272 494	217 783	272 494	217 783
Årets anskaffning Markanläggning	23 530	5 060	23 530	5 060
Årets anskaffning Mark	548 614	-	548 614	-
Anskaffning förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-6 604	-	-6 604
Försäljningar och utrangeringar	-10 905	-14 075	-10 905	-14 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 702 981	4 869 248	5 473 357	4 639 624
Ingående avskrivningar	-1 742 356	-1 672 534	-1 695 564	-1 628 154
Årets avskrivningar byggnad	-69 331	-68 177	-66 526	-65 773
Årets avskrivning markanläggning	-6 532	-5 649	-6 433	-5 641
Försäljningar och utrangeringar	7 007	4 004	7 007	4 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 811 212	-1 742 356	-1 761 516	-1 695 564
Ingående nedskrivningar	-346 870	-350 703	-268 820	-272 654
Årets nedskrivningar p.g.a. försäljning	-	3 833	-	3 834
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-346 870	-346 870	-268 820	-268 820
Utgående restvärde enligt plan	3 544 899	2 780 022	3 443 021	2 675 240
Totalt bokfört värde	3 544 899	2 780 022	3 443 021	2 675 240
Bokfört värde byggnader	2 550 604	2 351 339	2 470 900	2 268 830
Bokfört värde markanläggning	101 346	84 348	99 005	81 908
Bokfört värde mark	892 949	344 335	873 116	324 502
Marknadsvärde	12 066 300	8 288 700	11 893 600	8 138 800

Samtliga koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassas därmed som förvaltningsfastigheter. Beträffande fastställande av fastigheternas bedömda marknadsvärde hänvisas till förvaltningsberättelsen.

NOT 7 RÄTTELSE AV FEL

Fastigheternas ingående värde avseende föregående och innevarande år korrigerades i enlighet med rättelse av historiskt felaktiga avskrivningar på tidigare genomförda nedskrivningar. Rättelsen motsvarade för koncernen totalt ett belopp om 39 363, där 35 156 avsåg AB Botkyrkabyggen och 4 207 avsåg Fastighets Aktiebolaget Alfågeln.

Rättelsen har påverkat årsredovisningens föregående och tidigare års nyckeltal, resultat- och balansräkning, förändringar i eget kapital samt not 6 och 8.

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	7 262	7 244
Årets förändringar		
-Inköp	1 140	18
-Försäljningar och utrangeringar	-71	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 331	7 262
Ingående avskrivningar	-6 797	-6 473
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-427	-324
-Försäljningar och utrangeringar	5	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 219	-6 797
Utgående restvärde enligt plan	1 112	465

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-21 439	-13 577	-25 008	-12 473
Uppskjuten skatt	-9 917	17 376	-9 552	18 597
Skatt på årets resultat	-31 356	3 799	-34 560	6 124
Redovisat resultat före skatt	111 386	121 712	124 779	119 327
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	24 505	26 777	27 451	26 252
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	254	86	252	86
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	15	-	12
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-5 570	-3 251	-5 520	-3 521
Årets avskrivning på direktavdrag	2 944	2 944	2 944	2 944
Skatt på grund av ändrad taxering	-694	-12 994	-119	-13 300
Redovisad skattekostnad	21 439	13 577	25 008	12 473

NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	Kapitalandel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		52	5
SABO Byggförsäkring AB, 516401-8441	2,4 %	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	99,0 %	1 489	1
Summa		1 691	

NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-	9 544	-	9 544
Summa	0	9 544	0	9 544
Uppskjutna skatteskulder				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	3 953	3 352	-	-
Obeskattade reserver	-	3 192	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	805	1 581	7	-
Summa	4 758	8 125	7	-

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	10 106	7 060	10 096	7 053
	10 106	7 060	10 096	7 053

NOT 13 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 829 341	-1 276 250	-1 829 341	-1 276 250
Summa	-1 829 341	-1 276 250	-1 829 341	-1 276 250
Förfallotider				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 829 341	-1 276 250	-1 829 341	-1 276 250
Summa	-1 829 341	-1 276 250	-1 829 341	-1 276 250

NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	62 597	63 435	61 370	61 589
Upplupna semesterlöner	5 431	5 144	5 431	5 144
Upplupna sociala avgifter	5 363	3 953	5 363	3 953
Övriga poster	21 062	19 244	20 374	19 167
Summa	94 453	91 776	92 538	89 853

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond	14 509	-
Summa	14 509	0

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
PwC				
Revisionsuppdraget	-462	-545	-462	-545
Skatterådgivning	-96	-	-96	-
Övriga tjänster	-743	-201	-743	-201
Summa	-1 301	-746	-1 301	-746

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	171 528	208 034
Under året nedlagda kostnader	209 934	193 802
Under året genomförda omfördelningar	-319 081	-230 308
Utgående nedlagda kostnader	62 381	171 528

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			Moderbolaget	
			2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde			29 931	29 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			29 931	29 931
Utgående restvärde enligt plan			29 931	29 931
Koncernen	Org. nr	Säte	Kapitalandel %	
AB Botkyrkabyggen	556064-6191	Botkyrka	100	
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	556390-8309	Botkyrka	100	
Förbundet 2 AB	556766-5533	Botkyrka	100	
Botkyrkabyggen Holding AB	556932-8098	Botkyrka	100	
KB Valutan 1 i Tumba	969680-6323	Botkyrka	100	
Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2018-12-31
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	100	100	300 000	16 750
Förbundet 2 AB	100	100	1 000	13 130
Botkyrkabyggen Holding AB	100	100	1 000	50
KB Valutan 1 i Tumba				1
Summa				29 931

NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

			Moderbolaget	
			2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till			20 000	20 000
Utnyttjad andel			-	-

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

			Moderbolaget	
			2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond			-	-14 509
Summa avsättningar			0	-14 509

NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Väsentliga händelser efter årsbokslut är att bolaget har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av mark i Tumba Skog motsvarande byggrätter uppgående till bedömd ljus BTA om 20 984 kvadratmeter. Affären är villkorad med positivt beslut från såväl kommunstyrelsen som kommunfullmäktige under februari månad att angiven detaljplan vinner laga kraft. Affären avser uteslutande uppförande av nya hyresrätter.

TUMBA DEN 2019-02-22

Chris Österlund
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Kristina Hjelte

Kerstin Amelin

Stefan Dayne

Per Jarretun

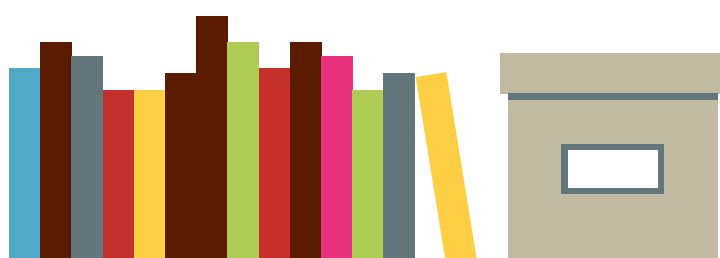
Christina Zedell

Martina Wickham

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-22

Bo Åsell
Auktoriserad revisor

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i AB Botkyrkabyggen,
org.nr 556064-6191**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-69 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 oberorende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 22 februari 2019

Bo Åsell
Auktoriserad revisor

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETS- RAPPORT VERKSAMHETSÅR 2018

Detta uttalande lämnas i anslutning till er granskning i enlighet med RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten* av AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport som upprättats i samband med upprättande av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2018 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Hållbarhetsrapporten innehåller företagets och koncernens information om de viktigare inslagen för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat och konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen i sin helhet bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

För AB Botkyrkabyggens styrelse

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för år 2018

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2018. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse över den utförda granskningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tumba den 1 april 2019

Karl-Erik Strömberg
*Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun utsedd
lekmannarevisor*

Granskningsredogörelse

Allmänt

Lekmannarevisorns uppgift, enligt aktiebolagslagen (ABL), är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en s.k. granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman. Min utgångspunkt för granskningen har varit regelverket i ABL samt skriften god revisionssed i kommunal verksamhet. Inga direktiv för min granskning har lämnats av årsstämman.

Planering och genomförande

På mitt uppdrag har PwC följt upp tidigare års granskning, ändamålsbeskrivning, ägardirektiv samt ärenden av principiell betydelse utifrån ett koncernperspektiv. Vidare har jag gått igenom styrelsens protokoll och tagit del av årsredovisningen. Detta för att informera mig om hur bolaget arbetat under året utifrån kommunens ägardirektiv samt statusen på den interna kontrollen. Granskningsresultatet har avslutningsvis stämts av med bolagets auktoriserade revisor.

Resultat

Vid tidigare års granskningstillfälle har en uppdaterad version av bolagsordning efterfrågats men inte kommit granskningen till handa. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2018-10-25 har beslut fattats om ändring i bolagsordningen, och 2018-11-26 är bolagsordningen antagen på en extra bolagsstämma.

Ägardirektivet för 2016-2019 fastställdes 2016-05-26 av kommunfullmäktige och innehåller bland annat ekonomiska riktlinjer.

Det ekonomiska avkastningsmålet i ägardirektivet har till 2018 uppfyllts, eftersom direktavkastningen är 2,7 % jämfört med målvärdet om 3,5 %. Den justerade soliditeten för 2018 var för moderbolaget 78,8 % enligt årsredovisningen och målet i ägardirektiven är att inte understiga 25 %.

Efter genomförd granskning bedöms verksamheten under året ha genomförts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med en tillräcklig intern kontroll. När det gäller bedömningen av intern kontroll grundas den på genomförd avstämning med PwCs ansvariga revisorer för bolagsrevisionen avseende räkenskapsåret 2018.

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
ALBY									
Byatomten 4	320	1972	1972	27 343	238 800	130 052	34 234	95 818	
Fjällsta 1	320	1974	1974	45 299	247 800	136 438	37 439	98 999	
Fjällsta 2	320	1973	1973	70 285	340 900	181 987	50 352	131 635	
Kvarnängen 1	320	1972	1972	41 842	199 500	108 981	30 534	78 447	
Lagmannen 1	320	1972	1972	57 664	210 000	104 860	28 931	75 929	
Lagmannen 2	320	1972	1972	58 171	196 000	100 468	27 293	73 175	
Lagmannen 3	321	1972	1972	40 035	115 600	57 451	16 093	41 358	
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973	18 192	80 500	42 526	11 515	31 011	
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972	54 449	190 800	97 590	27 861	69 729	
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972	54 584	199 900	108 176	29 446	78 730	
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973	51 710	200 300	104 632	28 796	75 836	
ALBY TOTALT				519 574	2 220 100	1 173 161	322 494	850 667	
ERIKSBERG									
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	3 925	6 000	3 467	922	2 545	
Trälberget 1	320	1975	1975	28 343	124 900	69 046	18 802	50 244	
Trälberget 2	321	1975	1975	35 233	125 900	66 019	19 086	46 933	
Trälberget 3	320	1975	1975	50 185	180 600	98 910	26 327	72 583	
ERIKSBERG TOTALT				117 686	437 400	237 442	65 137	172 305	
FITTJA									
Fittja Gård 1	320	1971	1971	74 761	184 600	124 800	37 400	87 400	
Fittja Gård 2	320	1971	1971	118 215	325 400	226 713	66 368	160 345	
Forbonden 5	321	1973	1973	188 104	238 700	145 600	41 000	104 600	
Forbonden 6	320	1973	1973	74 807	204 600	135 683	38 402	97 281	
Forbonden 7	320	1973	1973	47 034	151 700	94 730	26 478	68 252	
FITTJA TOTALT				502 921	1 105 000	727 526	209 648	517 878	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
959	16 943	235	14	125	95	1		1 000	13		8 446
938	18 352	216			132	82	2	520	16	104	26 078
960	23 552	304	8	90	133	72	1	315	18	297	32 425
947	14 170	179	12	15	115	37		544	19	144	27 977
994	13 656	192	36	36	96	24		383	28	203	21 744
993	13 139	178	29	27	92	30		175	23	140	21 222
1 001	7 392	102	18	18	42	24		170	11	162	9 043
978	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	52	10 892
988	12 552	174	30	30	90	24		334	18	240	34 387
949	14 574	180		36	96	48		307	26		16 705
967	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	82	19 844
970	153 810	2 026	173	471	975	401	6	4 096	192	1 424	228 763
993	369	12	12							12	5 134
915	7 840	116	8	46	51	7	4	99	7		8 877
920	6 572	97	6	39	41	8	3	196	5	215	10 580
917	13 419	199	7	100	84	6	2	219	10		11 974
936	28 200	424	33	185	176	21	9	514	22	227	36 565
904	16 211	234	14	73	112	29	6	3 270	11	134	16 342
873	31 918	398		114	155	112	17	534	11	295	38 157
948	17 844	259	13	87	117	37	5	3 382	18	245	23 910
915	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
917	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	142	17 349
911	97 949	1 388	88	456	572	235	37	7 593	44	877	110 440

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
NORSBORG								
Freja 1	320	1973	1973	39 430	91 500	53 249	14 875	38 374
Freja 4	320	1973	1984	40 929	82 700	53 388	14 113	39 275
Freja 5	320	1973	1982	38 539	91 600	54 056	14 875	39 181
Freja 7	320	1974	1974	36 497	89 800	52 248	14 849	37 399
Freja 8	320	1974	1974	35 474	93 800	51 870	14 095	37 775
Freja 9	320	1974	1984	37 050	83 600	53 419	14 144	39 275
Freja 10	325	1974	1974	5 681	3 800	3 406	704	2 702
Frigg 1	320	1971	1986	39 902	90 900	54 448	14 105	40 343
Frigg 2				566	8 000			
Frigg 4	320	1971	1971	45 072	96 600	53 756	14 773	38 983
Frigg 5	320	1971	1971	37 993	90 400	52 158	14 016	38 142
Frigg 6	320	1971	1986	42 092	91 700	54 406	14 116	40 290
Hallunda 4:2	498			10	300			
Hallunda 4:4	498			10	300			
Hallunda 4:7	498			10	300			
Hallunda 4:8	498			10	300			
Hallunda 4:12	498			10	300			
Hallunda 4:14	498			10	7 100			
Idun 1	320	1972	1982	33 092	92 600	53 146	14 457	38 689
Idun 4	320	1972	1989	40 643	103 900	55 792	14 382	41 410
Idun 5	320	1971	1992	37 503	99 000	57 754	15 076	42 678
Idun 7	320	1972	1991	40 075	91 600	56 944	14 735	42 209
Idun 8	320	1972	1992	39 291	94 400	62 279	15 918	46 361
Idun 9	320	1972	1992	38 242	84 300	54 455	14 094	40 361
Idun 10	325	1972	1972	1 682	6 400	2 873	711	2 162
Idun 11	320	1994	1994	5 302	18 500	13 394	3 273	10 121
Idun 12	320	1994	1994	7 328	27 400	17 140	4 177	12 963
Mimer 4	321	1972	1972	38 096	168 000	77 802	20 249	57 553
NORSBORG TOTALT				680 539	1 709 100	987 983	261 737	726 246
SEGERSJÖ								
Hopparen 2				4 041	50 200			
Hopparen 3				2 853	33 700			
Kastaren 1				8 181	110 400			
Löparen 1				58 775	304 200			
Uven 8				2 149	26 200			
Uven 9				10 259	125 900			
Uven 10				3 080	39 900			
SEGERSJÖ TOTALT	320	1955	1955	89 338	690 500	326 132	82 132	244 000

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
917	7 068	96	2	32	46	16	140	3	147	11 791	
917	7 066	96	2	32	46	16	86	2		5 953	
924	7 066	96	2	32	46	16	72	2	129	10 197	
911	7 076	96	2	32	46	16	104	2	121	9 362	
918	6 922	94	2	32	44	16	224	2		7 062	
918	7 060	96	2	32	46	16	109	3		5 890	
	0						533	3		1 046	
954	7 060	96	2	32	46	16	80	2		10 925	
	0									1 046	
948	7 060	96	2	32	46	16	48	1	103	8 997	
950	6 853	93	1	32	44	16	316	6		7 084	
959	7 060	96	2	32	46	16	84	2		5 901	
	0									1 926	
	0									1 679	
	0									1 222	
	0									1 514	
	0									1 984	
	0								139	1 620	
921	7 060	96	2	32	46	16	115	2	160	11 871	
1 004	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	14	6 362
949	7 050	94	3	32	37	19	3	234	3	136	10 085
917	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	138	9 146
912	7 903	105	2	34	41	28		90	3		7 070
918	7 080	96	2	32	46	16		76	2		5 836
	0							583	3	1	1 507
913	1 561	20		8	4	8		16	1	8	4 818
974	2 039	26	2	16		4	4			7	4 541
1 031	9 695	186	43	104	39			812	10	107	15 453
949	126 598	1764	76	641	754	282	11	4 402	58	1 210	171 888
1110	2 524	42	6	23	10	3		289	10	13	4 428
1131	1 691	32	11	12	6	3		68	5		3 902
1189	4 697	98	32	60	6			163	5	84	10 952
1183	13 181	242	52	152	30	8		1 311	25	168	44 942
1137	1 269	22	9	1	12			41	5	29	6 107
1121	5 900	106	22	66	12	6		743	17	89	12 140
1 050	2 147	32		1	31			16	2	18	2 047
1131	31 408	574	132	315	107	20	0	2 630	69	401	84 518

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
STORVRETEN								
Alunstenen 1	320	1968	1968	7 744	80 200	52 819	15 064	37 755
Ametisten 2	399			0	300			
Bärnstenen 1	320	1971	1971	14 494	83 700	53 888	15 701	38 187
Dioriten 1	320	1969	1969	12 850	78 900	52 426	15 032	37 394
Fältspaten 1	498			0	4 200			
Gnejsen 1	498			0	1 700			
Graniten 1	320	1969	1969	22 921	145 400	95 797	28 387	67 410
Gråstenen 1	320	1967	1967	11 518	108 200	70 517	19 299	51 218
Grönstenen 3	320	1968	1968	24 772	190 900	125 641	35 200	90 441
Grönstenen 4	320	1967	1967	56 153	273 100	165 431	47 202	118 229
Kalkstenen 1	320	1968	1968	12 012	113 400	76 694	21 157	55 537
Kalkstenen 2	320	1967	1967	142 149	154 600	84 591	21 420	63 171
Kristallen 1	320	1970	1970	5 726	24 400	13 541	3 324	10 217
Lerskiffern 1	320	1967	1967	17 182	132 000	84 615	25 288	59 327
Lerskiffern 2	320	1967	1993	12 377	71 800	49 376	14 006	35 370
Opalen 1	320	1970	1970	20 547	168 500	113 213	32 965	80 248
Opalen 2	320	1971	1971	77 928	293 900	165 885	47 315	118 570
Pegmatiten 1	320	1968	1968	13 094	128 500	86 967	25 001	61 966
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	2 042	18 300	10 381	3 181	7 200
Porfyren Södra 1	823			6 028	43 700			
Rubinen 3	222	1979	1979	232	3 400	1 644	792	852
Sandstenen 1	320	1967	1967	29 636	192 300	128 675	36 097	92 578
Smaragden 1	320	1972	1972	28 515	156 900	107 956	30 899	77 057
Tumba 8:495	499			0	1 200			
Turkosen 1	320	1971	1971	4 095	25 300	17 363	4 853	12 510
STORVRETEN TOTALT				522 015	2 494 800	1 557 420	442 183	1 115 237
TULLINGE								
Förbandet 1	320	2009	2009	62 835	89 900	45 020	7 820	37 200
Mustangen 1	222/498	1991	1991	27 455	138 200	57 092	29 370	27 722
Norrhagen 2	320	2011	2011	83 692	100 700	50 062	8 062	42 000
Sadeln 33	222/321	1989	1989	39 221	112 800	66 412	33 798	32 614
Skimmeln 1	320	1992	1992	12 083	48 400	23 665	5 479	18 186
Skytten 1	320	2011	2011	102 934	156 000	74 507	13 070	61 437
Spoven 1	320	1994	1994	3 946	16 700	8 758	1 958	6 800
Stigbygeln 1	320	1989	1989	15 776	60 500	26 271	12 974	13 297
Tullinge 20:276	320	1952	1952	2 332	8 500	3 785	919	2 866
Tullinge 20:6	320	1954	1966	8 030	47 400	23 299	6 029	17 270
Tumba 7:226	320	1929	1984	10 738	53 500	26 929	8 112	18 817
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	4 938	24 900	19 272	9 600	9 672
Tumba 7:228	320	1988	1988	2 553	12 400	6 659	1 950	4 709
Viggen 6	320	1991	1991	3 910	24 900	11 242	2 619	8 623
Piloten 1	320	2017	2017	140 454	164 700			
TULLINGE TOTALT				520 897	1 059 500	442 973	141 760	301 213

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
915	5 716	72	0	7	65	0	0	662	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0				6 922
917	6 258	80	0	15	50	15	0	145	14	72	17 637
907	5 998	72	0	0	54	18	0	247	11	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0			97	8 745
	0	0	0	0	0	0	0			45	2 516
900	10 476	130	0	0	130	0	0	389	17	202	30 989
954	7 719	111	21	69	0	21	0	75	3	61	16 726
938	14 114	180	10	20	116	24	10	196	8	138	28 466
990	18 929	266	54	96	62	54	0	297	10	229	40 218
947	8 412	120	24	72	0	24	0	190	3		9 208
1115	7 090	90	10	0	59	21	0	255	15		11 471
939	1 131	16	4	6	3	3	0	378	2	2	11 543
910	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	128	19 156
900	4 716	60	0	0	60	0	0	1 266	8	51	13 009
902	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	165	33 017
1 004	19 124	262	34	51	134	43	0	295	14	236	37 423
903	9 928	120	0	0	94	26	0	252	6	43	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	2 314	7	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6		6 921
755	125	1	0	0	0	0	1				2 096
911	14 254	144	0	0	96	0	48	590	15	126	28 796
904	11 815	152	8	23	102	19	0	203	13	138	46 559
	0	0	0	0	0	0	0			29	1 805
892	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	34	10 050
929	170 147	2 180	165	397	1 251	296	71	11 874	189	1 969	456 736
1 430	3 184	50	0	18	14	18	0			58	11 345
986	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1 411	2 948	45	12	15	0	18	0	150	1	46	9 386
1 000	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1 077	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	36	9 802
1 431	5 168	84	27	29	0	28	0	94	2	62	10 944
1 217	783	18	18	0	0	0	0			13	3 126
1 009	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	29	8 401
1 219	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1 099	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	31	7 131
774	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	59	21 700
871	1 392	24	0	0	24	0	0			32	20 314
803	780	8	0	0	0	8	0			21	8 001
1 104	781	14	6	8	0	0	0	12	1	14	5 528
1 666	4 770	72	0	36	36	0	0			72	8 907
1 140	40 769	594	94	213	124	161	2	1 434	22	619	170 512

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
TUMBA									
Kronan 5	320	2006	2006	39 222	69 200	39 400	7 400	32 000	
Kronan S:1				0					
Kulturen 1	320	1994	1994	44 833	233 800	114 854	25 729	89 125	
Sågaren 1	321	1961	1961	3 907	49 500	24 559	6 239	18 320	
Sågaren 2	321	1965	1965	1 754	17 600	9 004	2 328	6 676	
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	4 164	49 200	22 674	6 028	16 646	
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	4 302	47 700	22 400	6 000	16 400	
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	3 911	42 200	19 671	5 225	14 446	
Tumba 8:40	321	1990	1990	35 718	113 900	58 977	13 377	45 600	
Älgen 31	321	1993	1993	9 543	33 700	17 764	4 082	13 682	
Älgen 32	320	1993	1993	16 976	65 900	34 052	7 649	26 403	
TUMBA TOTALT				164 330	722 700	363 355	84 057	279 298	
TUNA									
Kaplanen 5	320	1960	1960	26 424	62 000	33 214	8 033	25 181	
Kaplanen 6	320	1960	1960	6 495	123 700	64 057	15 251	48 806	
Kaplanen 7	320	1961	1961	7 228	105 600	58 431	15 116	43 315	
Kaplanen 8	320	1961	1961	2 854	48 400	27 238	6 817	20 421	
Kaplanen 9	320	1961	1961	8 585	53 800	29 615	7 545	22 070	
Kaplanen 10	320	1961	1961	24 308	59 800	29 627	7 459	22 168	
Kaplanen 11	320	1962	1962	14 148	98 700	53 343	13 554	39 789	
Kaplanen 12	320	1963	1963	40 359	100 400	54 110	13 657	40 453	
Komministern 2	320	1958	1958	3 112	30 500	15 626	4 041	11 585	
Komministern 3	320	1958	1958	6 332	60 500	31 203	7 730	23 473	
Komministern 4	320	1958	1958	6 388	58 500	31 001	7 767	23 234	
Komministern 5	320	1958	1958	30 919	88 700	34 547	9 547	25 000	
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	14 449	106 400	54 935	13 604	41 331	
Prosten 1	320	1963	1963	15 343	106 200	54 130	13 664	40 466	
Kantorn 2	320	2018	2018	52 476					
TUNA TOTALT				259 420	1 103 200	571 077	143 785	427 292	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 377	2 962	49	14	23	4	8	0			3	1 407
	0	0	0	0	0	0	0			37	
1 164	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 056	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
994	800	10	0	0	7	3	0	249	4	3	1 079
1 000	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 015	2 411	32	2	7	15	8	0			23	2 077
997	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
1 115	4 511	64	0	42	15	7	0	1 186	9	55	4 605
1 127	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	24	3 686
1 095	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
1 094	31 380	432	37	183	130	81	1	3 487	37	290	48 765
1 174	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	23	4 909
1 170	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 088	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 108	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1		3 115
1 071	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 097	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1		4 342
1 134	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 128	5 413	84	18	19	40	7	0	100	7	69	10 086
1 111	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 116	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 106	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 296	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 152	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	82	9 726
1 137	5 413	84	18	19	40	7	0	125	6	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0				
1 135	58 551	1 002	312	221	430	39	0	2 077	67	650	96 311

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA								
Vårsta 1:174	320	1954	1954	7 349	44 900	19 373	4 670	14 703
Vårsta 1:339	321	1963	1963	3 646	41 000	18 231	4 549	13 682
Vårsta 1:399	320	1965	1965	672	10 700	3 425	851	2 574
Vårsta 2:17	320	1970	1970	1 989	26 400	12 604	3 190	9 414
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 364	20 200	9 450	2 436	7 014
Vårsta 2:40	320	1969	1969	2 134	18 500	8 779	2 368	6 411
Vårsta 2:41	320	1969	1969	2 218	27 000	12 204	3 190	9 014
Vårsta 2:42	320	1969	1969	2 121	15 800	7 521	2 040	5 481
Vårsta 2:43	320	1970	1970	853	15 800	7 643	2 032	5 611
Vårsta 2:44	320	1970	1970	857	15 900	7 643	2 032	5 611
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 450	26 000	11 640	3 018	8 622
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 384	23 000	13 008	3 645	9 363
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 202	15 400	7 727	2 045	5 682
Vårsta 2:48	320	1970	1970	1 153	25 700	12 404	3 190	9 214
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 549	24 700	12 344	3 198	9 146
Vårsta S:5				719				
VÅRSTA TOTALT				32 660	351 000	163 996	42 454	121 542
Ore 1:3				33 641				
AB BOTKYRKABYGGEN				3 443 021	11 893 300	6 551 065	1 795 387	4 755 678
Förbundet 2 AB								
Förbundet 2	320	2011	2011	75 321	103 400	53 600	9 600	44 000
Fastighets AB Alfågeln								
Byatomten 2	325	1973	1990	25 421	69 300	59 266	13 463	45 803
TOTALT KONCERNEN				3 543 763	12 066 000	6 663 931	1 818 450	4 845 481

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 207	2 218	43	15	15	13	0	0	168	9	34	8 674
1 100	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	28	4 083
1 159	400	8	0	8	0	0	0	45	1		4 773
1 014	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3		851
1 000	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3		852
964	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2		765
1 024	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3		851
955	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3		688
964	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2		688
967	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2		688
1 036	1 504	22	4	9	9	0	0	9	4		851
985	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4		851
952	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3		688
1 007	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3		851
967	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4		851
		0	0	0	0	0	0			239	
1 020	20 288	298	46	116	124	12	0	1 030	47	301	27 005
1 004	759 100	10 682	1 156	3 198	4 643	1 548	137	39 137	747	7 968	1 431 503
1 395	3 853	57	9	18	16	14	0			51	8 664
								7 727	40	205	20 476
1 024	762 953	10 739	1 165	3 216	4 659	1 562	137	46 864	787	8 224	1 460 643

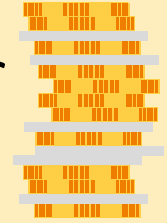


ANTAL HYRESBOSTÄDER

10 739

350 000 kr

disponibel inkomst
per hushåll som bor
i Botkyrkabyggens områden



ANTAL ANSTÄLLDA

130

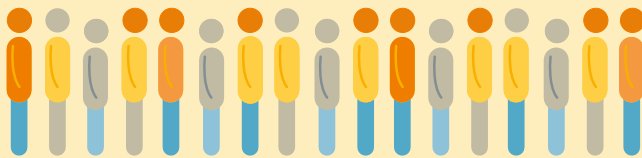


58

nya bostäder
blev klara för in-
flyttning under 2018



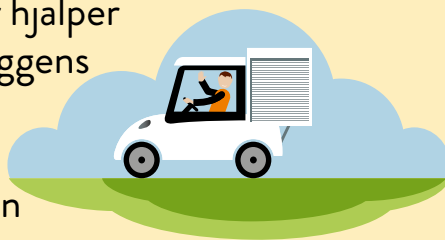
4 159 personer i Botkyrkabyggens
bostadskö har sökt minst en ledig
lägenhet de senaste tre månaderna



367 nya
lägenhets-
kontrakt
förmedlades
under 2018



19 elbilar hjälper
Botkyrkabyggens
personal att
sköta om
sina områden



42 813 ärenden
hanterades av
Botkyrkabyggens
reparatörer 2018



5932

barn mellan 0-15 år
bor hos Botkyrkabyggen



54 772

TELEFONSAMTAL
BESVARADES AV
KUNDCENTER 2018





130

130

Telefon: 08-530 693 00
AB Botkyrkabyggen, Box 1, 147 21 Tumba
www.botkyrkabyggen.se



BOTKYRKABYGGEN