



BOTKYRKABYGGEN

ÅRSREDOVISNING 2007



En av de många artister som medverkade när Botkyrkabyggen firade sin 50-årsdag var den populära sångerskan Sahlene.

2007 i korthet	5
En alltmer kundorienterad värd	6
Utveckling och stabilitet	8
Personalekonomisk redovisning	10
Lägenhetsfördelning	12
Finansiering	14
Redovisning av Hållbar utveckling	16
Femårsöversikt	20
Förvaltningsberättelse	21
Resultaträkning	23
Balansrapport	24
Kassaflödesanalys	26
Notförteckning och redovisningsprinciper	27
Revisionsberättelse	33
Fastighetsbestånd	34
Styrelse	38



Färgstarke Dogge Doggelito har genom sitt starka lokala engagemang blivit något av Botkyrkas ansikte utåt. Här ses han tillsammans med ett yngre fan.

2007 i korthet

FEBRUARI Klar hyra

Hyran 2007 är klar och höjningen blev 1,3 procent från den 1 januari.

MARS Totalt digitalt

Sverige går över till Digital-tv. Våra hyresgäster berörs inte av att det analoga marknätet släcks ned eftersom samtliga kan fortsätta titta på sitt grundutbud via Com Hem.

APRIL 50 år och 3 000 bitar

Den 2 april startar jubileumsfirandet med tårtkalas på sex platser runtom i våra bostadsområden. Så gott som samtliga anställda är engagerade i förberedelser och utdelning av drygt 3 000 tårtbitar.

MAJ Mindre vatten

Framgångsrikt vattensparande under det första halvåret av sparkampanjen innebär sänkt förbrukning i Fittja med 13 procent och i Alby hela 22,8 procent. Överskottet efter helår kommer att användas till att förstärka arbetet med det Vitaliserade Boinflytandet, ViBo.

JUNI Nu var det fest

Den 3 juni gick den stora jubileumsfesten på och runt Hågelby av stapeln. Många valde att gå till parken och lyssna på Markoolio och Dogge, eller provade fyrkamp, cirkus eller ansiktsmålning. En mycket lyckad festdag!

JULI Nytt ansikte på pigg 50-åring

Under sommaren byttes den tjugo år gamla logotypen ut mot en ny. Den nya företagsymbolen bygger på förkortningen "BoBy". Den ska förmedla en glad, positiv och alert bild av Botkyrkabyggen. Ett av de viktigaste orden som beskriver oss är mångfald. Symbolen finns därför i en mångfald av sköna färger, hela sex olika – som en skål full med godis.

Ett tjugotal ungdomar har fått sommarjobb runt om i våra områden.

AUGUSTI Nyckelfråga

Lättare och säkrare att komma in i våra portar blir det med installationen av Aptus i merparten av alla fastigheter. Efter förhandlingen med Hyresgästföreningen påbörjas arbetet med att bygga om för nyckelbrickan.

SEPTEMBER Mindre personal

Det är halvtid för Botkyrkabyggens hälsodiplomerings. Stolta kan vi lansera nyheten att vår Viktvaktargrupp på 20 personer lyckats jobba bort 253 kg totalt! Ett populärt sätt att minska personalstyrkan!

OKTOBER Skrämmande kalas

Halloween firas med en heldag i Alby centrum. Först pyssel, ansiktsmålning, underhållning, dansmatta och mycket annat för hela familjen. Lite senare blev det Klubb Botkyrka med disco och öppen scen för alla över 15 år. Sponsorer var, förutom Botkyrkabyggen, Subfuzion, Subtopia och Cirkus Cirkör.

NOVEMBER Inflyttning

Den 14 november flyttade de första hyresgästerna in i Segersjöns andra punkthus på Kyrkvärdsvägen. De möttes av ett modernt hus med många faciliteter: IP-telefoni och passersystem/porttelefon och motorvärmare som kan programmeras från lägenheten.

DECEMBER Ny hyra

Hyresavtalet klarades ut inför det nya året och betecknades av VD som ett ansvarsfullt avtal som ökar tryggheten och ger resurser för trevligare boendemiljö.

En alltmer kundorienterad värd

Under 2007 har vi fortsatt att vässa vårt erbjudande till våra kunder. Vi har formulerat tydliga löften utifrån våra serviceambitioner. Det handlar bland annat om reparationer, hantering av hyresgästernas klagomål, vår telefonpolicy och öppettider. Vi jobbar hela tiden på att bli mer kundorienterade. På att vara lyhörda, trovärdiga, hålla vad vi lovar och erbjuda snabb och effektiv service. Det här har givit resultat i våra kundmätningar och nyckeltal som i stort sett på alla fronter pekar uppåt.

I samband med vårt 50-års jubileum har vi också lanserat en ny logotyp som är ett designmässigt uttryck för att Botkyrkabyggen är ett modernt företag öppet för nya impulser och utveckling av både hårdvara och mjukvara. Allt med sikte på nöjdare kunder.

De närmaste åren ska vi fortsätta att sätta kunden i fokus. Med vår nya decentraliserade organisation kommer vi att vara närmare våra kunder. Våra hyresgäster ska känna sig nöjda och trivas i sina bostäder och med oss som värd. Vi ska erbjuda nyproducerade lägenheter i attraktiva och efterfrågade lägen, samtidigt som vi vill visa våra befintliga hyresgäster att vi har långsiktiga ambitioner att äga och förvalta vårt fastighetsbestånd. Vi kommer också att fortsätta att arbeta hårt för att förbättra våra nyckeltal.

I Stockholmsregionen flyttade det under året in ungefär 30 000 människor, vilket betyder en stor press på hela fastighetsmarknaden. För oss som ligger längst från innerstaden är utmaningen att ta väl hand om hyresgästerna så att det inte uppstår en situation där människor väljer Botkyrka i brist på andra alternativ.

Det är bland annat mot den bakgrunden vi har fokuserat på våra löften till kund och samtidigt utvecklat de nya koncepten Kompisbo, Tjänstebo och Seniorbo, som samtliga har blivit framgångsrika. Kompisbo innebär att två kompisar får var sitt kontrakt på en 3-rummare. Tjänstebo betyder att vi kan erbjuda arbetsgivare lägenhetskontrakt i samband med

rekrytering. Och Seniorbo är lägenheter anpassade för människor över 65 år.

Vi försöker hela tiden hitta nya vägar i fastighetsförvaltningen och ta reda på vad kunderna är intresserade av. Nöjda kunder är en förutsättning för att skapa långsiktig lönsamhet. Trivs våra hyresgäster vill de bo kvar och har också en vilja att rekommendera bostadsområdet eller företaget till andra. Bor man kvar vill man också satsa på sitt boende genom ett ökat engagemang och vara mera rädd om sin lägenhet och sin närmiljö.

Man kan säga att nyckeln till vår fortsatta framgång är hyresgästernas inflytande och engagemang, tillsammans med den känsla av trygghet som vi kan ge. Vårt dagliga arbete måste präglas av dialog, personligt bemötande och en förmåga att hitta lösningar för våra kunder. Det är därför som vår värdegrund, nära – engagerade – pålitliga, är så viktig för oss. De fördelar som vi har är att huvuddelen av våra hyresgäster ändå bor kvar under lång tid. Det ger oss förutsättningar att skapa en dialog, att ta reda på vad man efterfrågar och försöka förstå vad hyresgästen menar med exempelvis ”inflytande”. Det är utifrån den här dialogen som vi måste utveckla vår förmåga att identifiera framtida behov och ligga steget före för att erbjuda ett boende och en boendemiljö som attraherar människor i framtiden.

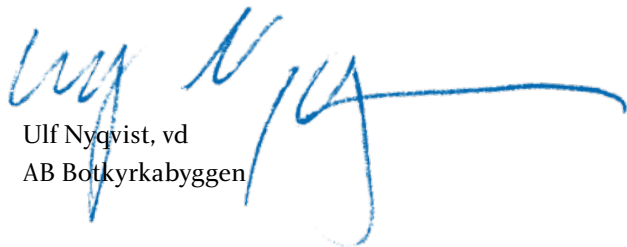
Under det här året har vi jobbat mycket med att se framåt – långt framåt. Över 80 procent av vårt bestånd är byggt mellan 1965 och 1975. Och vi måste redan nu ta ställning till hur vi ska klara framtida upprustningar. Det handlar om stora summor och vi måste involvera både våra ägare och vår styrelse i diskussionen. Ägaren vill att vi är med och nyproducerar och utvecklar Botkyrka. Och det vill vi också. Men samtidigt har vi den här tunga ryggsäcken att ta hand om det vi redan har.

Det här är ett problem som vi delar med många kommunala bostadsbolag. Men vi är kanske ett av de fem-sex

bolag som har störst andel lägenheter i miljonprogram-områden. I ett Stockholmsperspektiv är det här en viktig fråga. Det krävs att vi lägger ribban högt när det gäller upprustning för att inte reduceras till ett transitområde som människor landar i medan de väntar på något bättre. Här ligger en stor del av lösningen i att få hyresgästerna att vilja satsa på sitt boende hos oss i Botkyrka.

Värdskap och kundorientering är mer avgörande för oss än för företag i till exempel centrala Stockholm. Därför ska vi satsa på att få om inte Sveriges, så i varje fall Stockholmsområdets nöjdaste hyresgäster. Det är en tuff ambition där det inte räcker med att vara "lagom". Vi måste ligga i absoluta toppen när det gäller att ta hand om och serva våra kunder hyresgästerna.

För att möta alla de här behoven krävs en organisation som kan svara upp mot alla krav. Botkyrkabyggen har vågat decentralisera ansvaret längre än de flesta andra företag. Vi har skapat en närhet till kund i alla kundrelaterade frågor. Med våra tre affärsområden har vi förutsättningar att kunna leva upp till vår värdegrund och kunna nå många av de mål som vi satt upp. I framtiden kommer det att bli ännu större konkurrens om arbetskraften och då gäller det att ha en organisation och ett arbetssätt som attraherar människor att söka sig till oss. Jag tror att vi har lagt grunden för en sådan organisation.



Ulf Nyqvist, vd
AB Botkyrkabyggen



Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist fungerade delvis som konferencier på den stora jubileumsfesten i juni.

Utveckling och stabilitet

Arbetet med att bli ett av Sveriges bästa bostadsföretag för våra kunder fortsätter. Vi har fortsatt utvecklingen av vår organisation genom beslut om att bli ännu mer kundnära med kraftigt förstärkta affärsområdeskontor som får eget resultatansvar. Vi arbetar med en strukturering av alla våra styrdokument där hela personalen är involverad. Policies och rutiner ses över och internrevisorer utbildas

för att följa upp att resultatet mot kund blir det avsedda och att vi lever som vi lär. Målet är att vi ska ISO-certifiera företaget under 2008.

Våra kunders betyg på oss har förbättrats jämfört med 2006 vilket tyder på att organisationen med tre geografiska affärsområden och rollerna med bovärdar, reparatörer och miljövårdar uppskattas av våra kunder.

Kund – alltid nöjd kund i rätt lägenhet

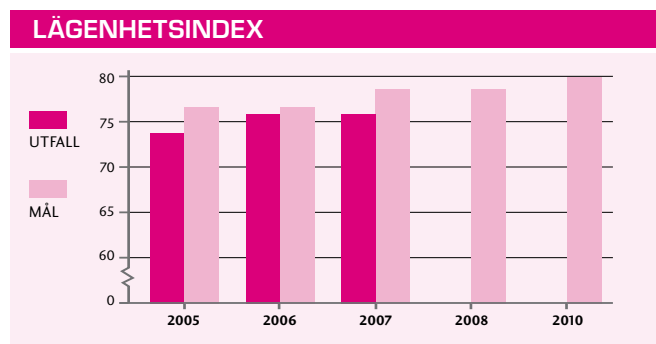
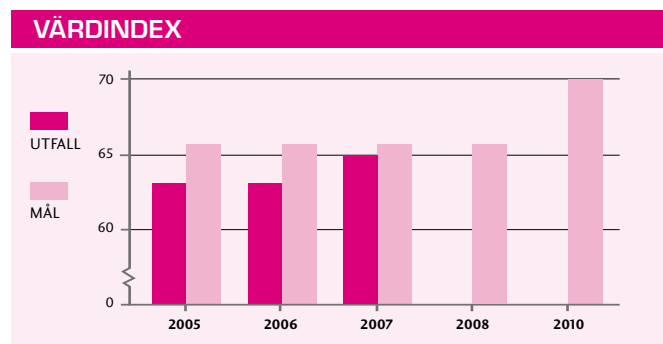
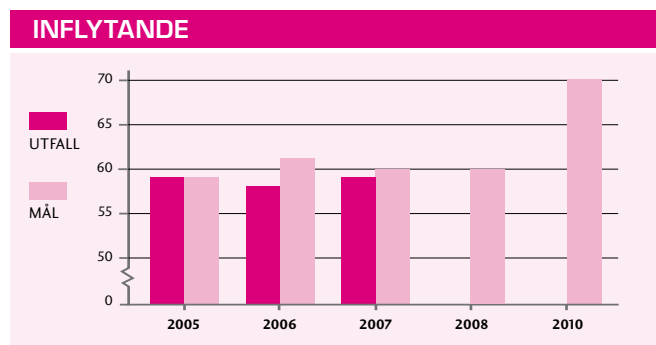
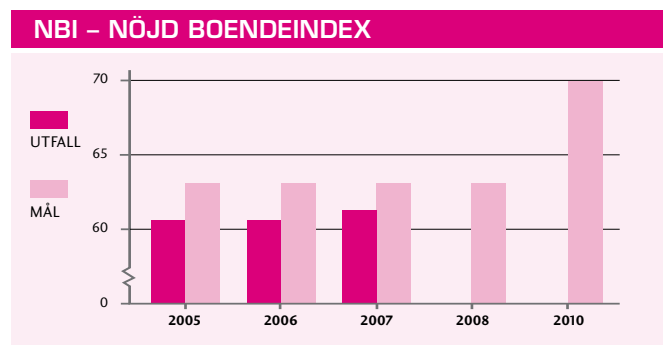
Våra kunder gav Botkyrkabyggen ett NBI på 62 vilket är lite bättre än 2006 års värde, men det når inte riktigt upp till affärsplanens mål på 63. Kundernas bedömning av Botkyrkabyggen som värd, Värindex, och deras bedömning av inflytande förbättrades båda med två enheter jämfört med 2006 till 65 respektive 59. Trots förbättringen nådde vi inte heller här våra mål på 66 respektive 60.

Produkt – bostad och närmiljö

Bostaden och närmiljön skapar hemkänsla och samhörighet i socialt och ekonomiskt stabila områden.

Vid våra kunders värdering ligger bostaden kvar på en stabil hög nivå medan närmiljön fortsatt kräver ökade insatser för att förbättras.

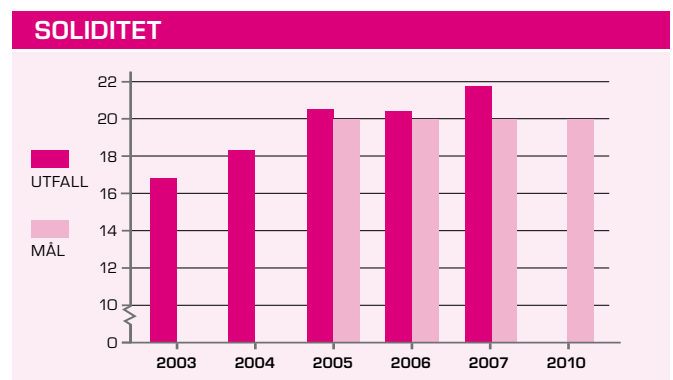
2008 har vi goda förutsättningar att nå högre värden då våra lokala organisationer har förstärkts.





Soliditet

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av verksamheten som finansieras med eget kapital och beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga. Det är bland annat intressant i samband med att företaget förhandlar med banken om lånevillkor. I Botkyrkabyggens affärsplan är det långsiktiga soliditetsmålet 20 %, vilket har uppnåtts.



Personalekonomisk redovisning



Hälsodiplomering en god investering för både företag och anställd

Som företag ser vi till hela människan, och satsar på friskvård som lockar till deltagande och ökar välbefinnandet för våra anställda. När vi mår bra, gör vi en bättre arbetsprestation. Samtidigt ökar våra förutsättningar att orka inte bara arbetsdagen utan också en innehållsrik och utvecklande fritid.

När vi i juni 2006 fick vårt hälsodiplom från Korpen blev det startskottet för mer fokus på hälsoaktiviteter. Och resultatet blev gott: framgångsrika Viktväktare reducerade personalstyrkan med 253 kg, fler friskvårdskronor gick åt och blev till gympass, yogalektioner och stegtävlingar.

Vi ser samtidigt en minskning av sjukfrånvaron. För 2006 var den totalt i snitt 4,5 procent, medan den för 2007 hade sjunkit till under 4 procent.

Trainees för att trygga återväxten

För Botkyrkabyggen är det av stort värde att skapa ett intresse för företaget som arbetsgivare, och för de arbetsuppgifter vi utför. En tryggad försörjning av framtida arbetskraft bygger på att många ser vår bransch och de här arbetsuppgifterna som spännande och engagerande, och tillmäter dem ett högt värde.

Vi ville ge tillfälle för nya, relativt unga och oprövade medarbetare att som trainee under ett år pröva på de olika arbetsuppgifterna ute i våra bostadsområden. Arbetet som reparatör, miljövård eller bovärd betyder att tillsammans med den fasta personalen utveckla det goda boendet för våra hyresgäster.

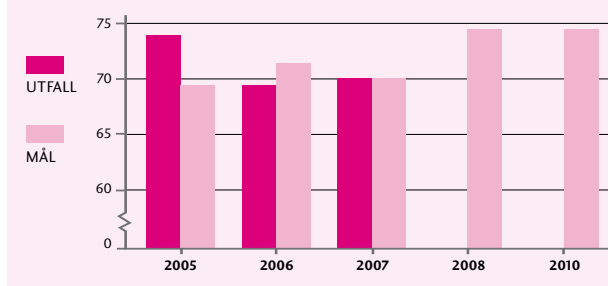
Det första traineeprogrammet genomfördes september

2006 – augusti 2007, med mycket goda erfarenheter. Såväl de två ungdomarna som företaget var nöjda, och vi gladdes åt att kunna behålla dem som fasta vikarier i den nyinrättade vikariepoolen.

Servicelöften till våra hyresgäster – och nöjdare personal

Under våren förbereddes ett antal servicelöften till våra hyresgäster. Att ställa ut löfterna att vara snabbare, skärpa kvaliteten och se nya möjligheter, låter sig bara göras riktigt framgångsrikt om man som anställd mår bra. I höstens medarbetarmätning kunde vi också konstatera att index för nöjd medarbetare nu åter tagit en vändning upp till den nivå man tidigare legat på. Ett framgångsrikt arbete med att lyssna till personalen och genomföra föreslagna åtgärder låg bakom förändringen.

NMI – NÖJD MEDARBETARINDEX



Personal, löner och andra ersättningar	2007	2006
Antal anställda	116	113
Varav män	62 %	62 %
Löner och andra ersättningar	38 379	37 076
Sociala kostnader	12 401	11 930
Pensionskostnader	4 879	5 560

Fördelning mellan ledningsgrupp och övriga anställda

Styrelse och VD	1 098	1 022
Övriga anställda	37 281	36 054

Anställningsvillkor för verkställande direktören

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

Antal anställda	kvinnor	män	totalt
2003	40	65	105
2004	39	72	111
2005	43	69	112
2006	43	70	113
2007	44	72	116

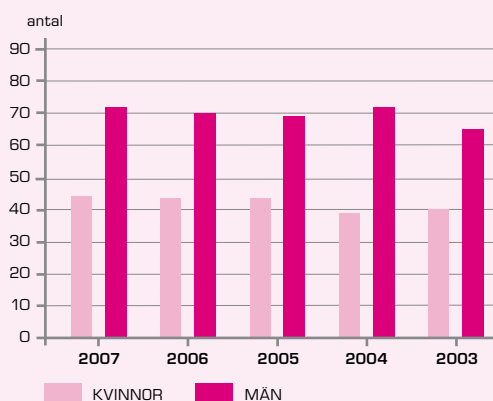
Åldersfördelning	kvinnor	män	totalt
21-30	3	3	6
31-40	11	13	24
41-50	15	24	39
51-60	10	25	35
61-65	5	7	12

Genomsnittslön (tkr)	kvinnor	män	totalt
2003	25,2	23,1	24,2
2004	26,1	23,9	25,0
2005	25,9	24,7	25,3
2006	26,7	26,2	26,5
2007	27,4	27,2	27,3

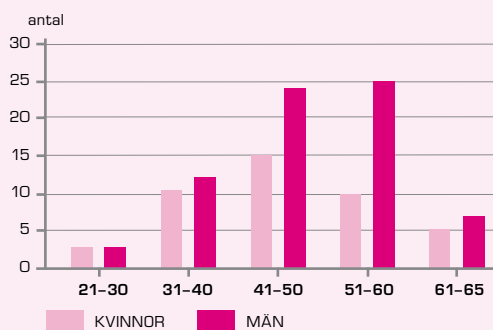
Anställda /kategori	2007	2006
Tjänstemän kvinnor	31	32
Tjänstemän män	21	22
Kollektivanställda, kvinnor	13	12
Kollektivanställda, män	51	49
Långtidssjuka 31/12	1	3
Utbildningskostnad/anställd	16	13
Personalkostnader/anställd	564	552
Hälsa och friskvård/anställd	8	9

	Total sjukfrånvaro/ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/total sjukfrånvaro
Ålderskategori: 29 år eller yngre	*	*
Kvinnor	*	*
Män	*	*
Ålderskategori: 30-49 år	3,73 %	31,31 %
Kvinnor	6,18 %	45,42 %
Män	1,98 %	0,00 %
Ålderskategori: 50 år eller äldre	3,86 %	43,81 %
Kvinnor	5,05 %	70,22 %
Män	3,26 %	23,26 %
Totalt, Kvinnor	5,68 %	53,40 %
Totalt, Män	2,74 %	12,89 %
Samtliga anställda	3,84 %	35,31 %

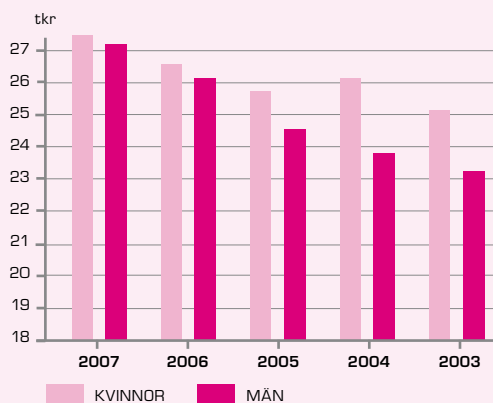
ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



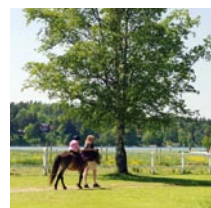
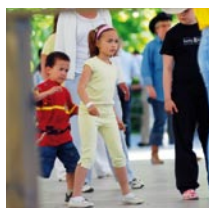
GENOMSNISSLÖN



* Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Lägenhetsfördelning

Område	≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk	Totalt
Alby	267	691	1 696	681	0	3 335
Eriksberg	35	204	188	30	10	467
Fittja	77	449	578	251	21	1 376
Norsborg	76	642	754	282	11	1 765
Segersjö	132	313	107	20	0	572
Storvreten	101	397	1 264	310	80	2 152
Tullinge	61	115	74	97	2	349
Tumba	37	182	132	78	2	431
Tuna	234	221	430	39	0	924
Vårsta/Bremora	44	116	124	12	0	296
Totalt	1 064	3 330	5 347	1 800	126	11 667





Det kändes som hela kommunen gungade när rap- och soulstjärnan Mapei kom loss på Botkyrkabyggens spektakulära födelsedagskalas.

BYGGGEN

Finansiering

Räntemarknaden 2007

Hösten 2007 inleddes en turbulent tid på de finansiella marknaderna efter att problem i den amerikanska bolånesektorn uppdagades och kom att påverka den internationella aktie- och ränteutvecklingen under resterande del av året. Detta har bidragit till en kraftig uppgång för korträntorna, för 3-månaders Stibor med hela 139 räntepunkter för helåret. Den 5-åriga swapräntan har stigit med 48 räntepunkter under året. Tremånadersräntan var därmed högre än 5-årsräntan vid årsskiftet, 4,67 procent jämfört med 4,64 procent.

Konjunkturen i Sverige är fortsatt god men aktiviteten i ekonomin har dämpats mer än väntat den senaste tiden. BNP-ökningen stannade på 2,6 procent jämfört med 4,4 procent föregående år och det är främst utrikeshandeln med varor som hållit tillbaka BNP-tillväxten. Inflationen och framför allt inflationsförväntningarna har ökat vilket har föranlett Riksbanken att höja räntan till 4,0 procent vid årsskiftet och även återkomma med en 25-punkters höjning i februari 2008.

Omstrukturering av lån

Under året har lån för 96 mkr lösts och ersatts med ett nytt lån på 50 mkr. Därmed har den totala skulden minskat med 46 mkr under året för att vid årets slut uppgå till 1 547 mkr. Antal lån har minskat från 31 till 30.

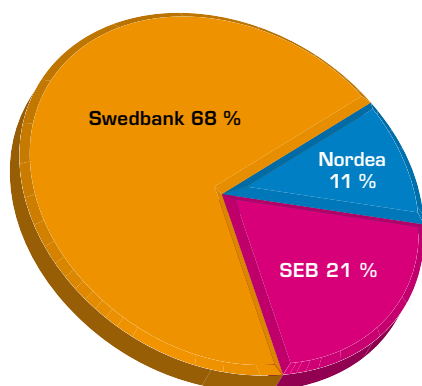
Säkerheter

Den för bolaget kostnadsmässigt mest fördelaktiga säkerheten används vid nyupplåning.

Under 2007 har pantbrev i fastigheterna ställts för hela nyupplåningen. Bankernas påslag för utlåning med pantbrev som säkerhet i stället för kommunal borgen har minskat kraftigt under de senaste åren. Av den totala skulden har 982 mkr kommunal borgen och 565 mkr pantbrev som säkerhet. För kommunal borgen erhåller Botkyrka Kommun en ersättning på 0,15 procent av säkerställt belopp.

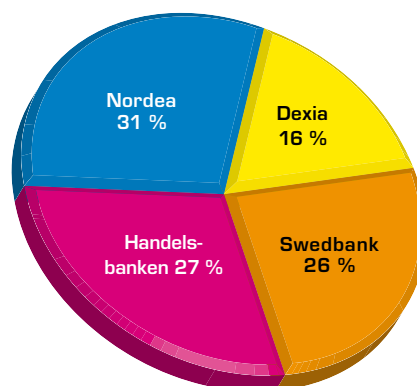
MOTPART RÄNTESWAPPAR

kreditinstitut	mkr	andel procent
Swedbank	650	68,4 procent
SEB	200	21,1 procent
Nordea	100	10,5 procent
summa	950	100,0 procent



MOTPART LÅN

kreditinstitut	mkr	andel procent
Nordea	480	31,0 procent
Handelsbanken	420	27,1 procent
Swedbank	397	25,7 procent
Dexia	250	16,2 procent
summa	1 547	100,0 procent



Snittränta och löptider

Snitträntan har endast ökat med nio räntepunkter under året, från 3,42 procent till 3,51 procent. Inför 2007 minskades andelen rörliga lån och utbindning gjordes på låga räntenivåer. Dessutom är en stor del av lånen knutna till bankernas basräntor medan vi erhåller stibor-räntan för samtliga ränteswappar. Detta har gjort att vi dragit nytta av den kraftiga uppgången i 3-månaders stibor medan basräntorna haft en lugnare utveckling. Löptiden på krediterna har minskat till i genomsnitt 6,1 år (6,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat till 1,2 år (1,8).

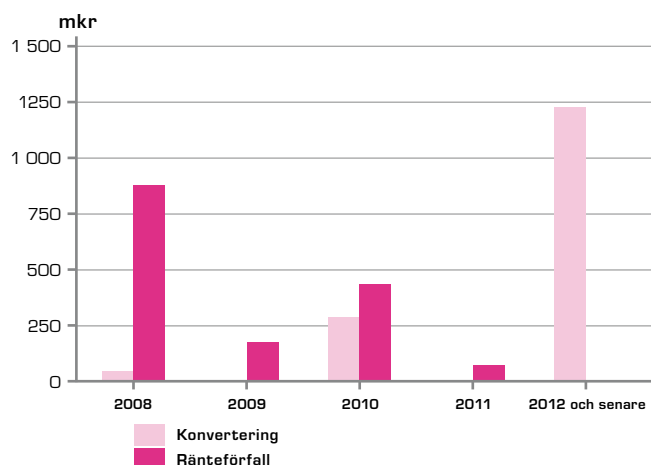
Räntestrategi och finanspolicy

Botkyrkabyggens finanspolicy innehåller en räntestrategi formulerad som en normportfölj med en bestämd volym ränteförfall inom specifika löptidsintervall. Förändringar i räntebindningstiden hanteras främst genom ränteswappar som vid årsskiftet uppgick till 950 mkr (1 150) med löptider mellan två och fyra år. Swedbank är den motpart med störst swapvolym (650 mkr). Vid årsskiftet var swaparnas marknadsvärde 968 mkr, det vill säga ett övervärde på 18 mkr. Räntestrategin infördes i finanspolicy under våren 2005 och har utvärderats tre gånger sedan dess, nu senast i december 2007 då styrelsen beslutade att strategin ska förändras genom att öka tillåten andel lån med kort löptid till 50 procent av total skuld. För löptider mellan 1-5 år är målet 12,5 procent per år. Som tidigare finns möjligheten att avvika med +/-10 procentenheter.

I finanspolicy finns även en begränsning för maximal volym hos en enskild långivare på 35 procent för att säkerställa minst tre långivare. Den bestämmelsen minskar finansierings- och motpartsrisken. Största långivaren är Nordea med 31 procent av den totala lånevolymen. Finansieringsrisken hanteras även genom att upphandla långfristiga kreditbindningstider med förfall utspridda över tiden.

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

år	konvertering	år	ränteförfall
2008	45	2008	845
2009	-	2009	200
2010	282	2010	402
2011	-	2011	100
2012 och senare	1 220	2012 och senare	-
totalt	1 547	totalt	1 547



Redovisning av Hållbar utveckling

Hållbar utveckling är inte bara natur och klimat. En hållbar utveckling betyder också att människor ska kunna leva bra liv. Och att det vi människor gör, som privatpersoner eller som företag, ska kunna vara lönsamt för hållbar utveckling. Under 2007 har vi arbetat på följande sätt:

Policy för hållbar utveckling hos AB Botkyrkabyggen

Vår vision är – *Vi är steget före*. De 4 hållbarhetsprinciperna ska vara en integrerad del i visionen. Det innebär att vi arbetar för en hållbar utveckling för framtida generationer i lokalsamhället.

DE 4 HÅLLBARHETSPRINCIPERNA

1. "Ämnen från berggrunden"

Vi ska sluta bidra till att naturen utsätts för systematisk koncentrationsökning av ämnen från berggrunden.

Innebär att vi fortlöpande byter/slutar att använda sådana metaller som är ovanliga i naturen mot sådana som är mer vanliga, hushållar med vårt beroende av fossila bränslen, och använder alla ämnen från berggrunden mer effektivt.

Konkreta exempel; vid utbyte installerar vi energisnåla maskiner/vitvaror för att minska energianvändningen och vi använder inte produkter som innehåller metaller som koppar, kvicksilver och bly i till exempel rör och ljuskällor när fullgoda alternativ finns.

2. "Ämnen från samhället"

Vi ska sluta bidra till att naturen utsätts för systematisk koncentrationsökning av ämnen från samhällets produktion.

Innebär att vi fortlöpande byter ut ämnen som är svårnedbrytbara och naturfrämmande mot sådana som normalt är

vanliga i naturen, eller snabbt bryts ner till sådana, och använder alla ämnen som produceras i samhället mer effektivt.

Konkreta exempel; vi använder miljömärkta kemiska produkter vid renovering och underhåll av fastigheterna när fullgoda alternativ finns, sorterar avfall och vidareutvecklar sophanteringen samt sanerar PCB och vidtar åtgärder för att minska freon.

3. "Fysisk undanträngning"

Vi ska sluta bidra till att naturen utsätts för systematisk undanträngning med fysiska metoder.

Detta innebär att vi kontinuerligt byter till naturresurser från fungerande ekosystem, använder dessa resurser och naturytor mer effektivt, och iakttar försiktighet vid alla former vid användning av naturen.

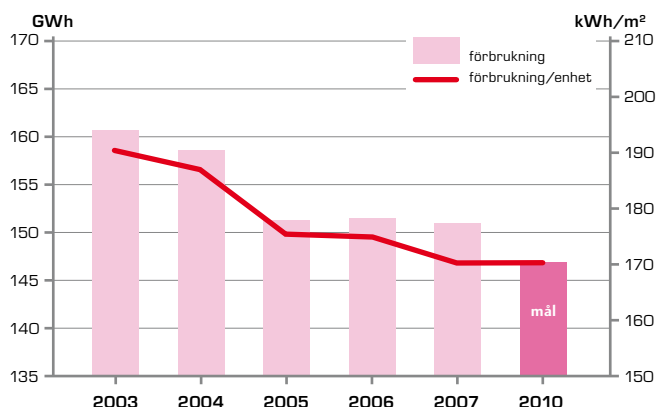
Konkreta exempel; vi använder i huvudsak fjärrvärme baserad på bioenergi för uppvärmning av våra fastigheter och arbetar aktivt för energieffektivisering.

4. "Mänskliga behov"

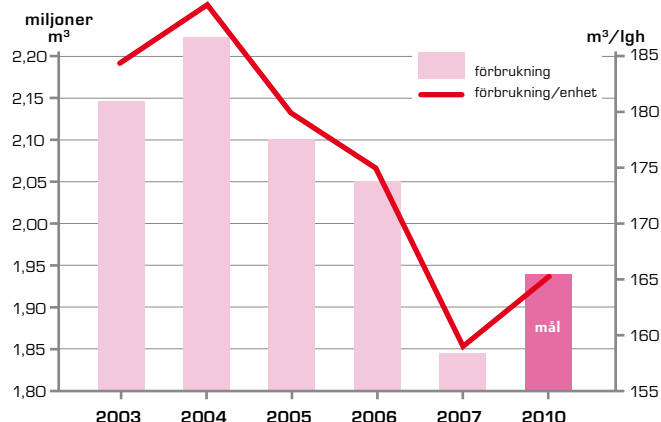
Vi ska sluta bidra till att människor systematiskt hindras från att tillgodose sina behov.

Detta innebär att vi kontinuerligt tar hänsyn till hur vår verksamhet påverkar människor, nu och i framtiden, så att vi bidrar till att tillgodose deras behov.

VÄRME, GRADDAGSKORRIGERAT



VATTENFÖRBRUKNING



Konkreta exempel; i den mån vi har möjlighet att påverka vidtar vi åtgärder för att skapa en sund inomhusmiljö, arbetar för att skapa trygga och levande stadsdelar i dialog med våra hyresgäster samt ser varje medarbetares kompetens som en tillgång och arbetar för en trygg och stimulerande arbetssituation.

Vi styr vår verksamhet genom att:

- hållbarhetspolicyn konkretiseras i mätbara mål som ingår i respektive enhets balanserade styrkort och vår affärsplan
- ha ett offensivt miljöarbete med enkla och tydliga budskap
- ha en öppen och förtroendefull kommunikation med till exempel hyresgäster, kommun och entreprenörer
- ha entreprenörer som delar vår grundsyn i hållbarhetsarbetet
- alltid följa händelser i vår omvärld och bedöma hur de kan påverka oss
- ha en kontinuerlig utvärdering och förbättring av verksamheten
- ha välutbildade och engagerade medarbetare
- följa lagar och förordningar
- visa öppenhet om företagets miljöpåverkan och hållbarhetsarbetet


- påverka, ställa krav på och aktivt samarbeta med andra företag, myndigheter och organisationer i strävan att uppnå hållbara/miljöanpassade lösningar
- varje medarbetare har ansvar för att leva upp till denna policy

Mål för hållbar utveckling

- Att upprätta ett certifierbart miljöledningssystem enligt 14001 – klart i mars 2009
- Att öka antalet engagerade hyresgäster
- Att skapa en positiv utveckling i våra områden tillsammans med de boende
- Att bostäder i nyproduktion ska vara attraktiva, prisvärda samt utrustade med en teknik för en hållbar utveckling
- Att entreprenörer och leverantörer ska arbeta enligt våra kriterier för hållbar utveckling
- Att minska vår energiförbrukning

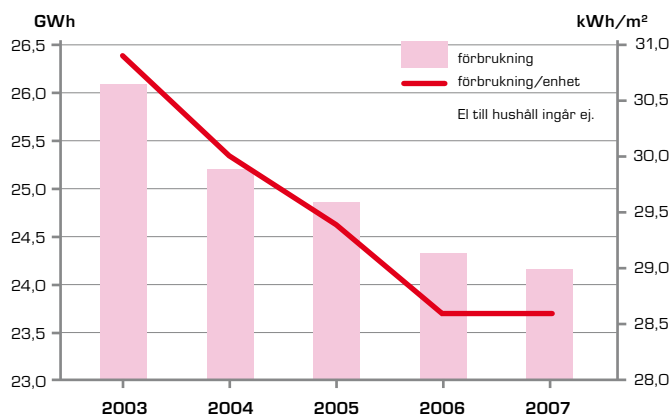
Värme, vatten och el

- Energisparåtgärder har genomförts enligt plan.
- Övergång till grön el i samtliga våra fastigheter.
- Ny typ av motorvärmare med datorstyrning och individuell mätning i del av Segersjö.



Erik Segerstedt, i folkmun kallad Snygg-Erik och en av de populäraste Idoldeltagarna, gjorde ett uppskattat framträdande på jubileumsscenen.

ELFÖRBRUKNING



Vattenbesparing

Vattenbesparingsprogram fortlöper som planerat. I och med år 2007 har vi genomfört programmet i cirka 9 000 lägenheter. De resterande drygt 2 000 lägenheterna kommer att bli klara under 2008.

Larm- och övervakningssystem

Installation av nytt web-baserat larm- och övervakningssystem för drift och uppföljning av företagets värme- och ventilationsanläggningar har genomförts i de flesta av våra fastigheter. Kvar finns några enstaka fastigheter i södra kommundelen.

Ventilationsarbeten

Ombyggnad och moderniseringar av ventilationsanläggningar har utförts i totalt 284 lägenheter i Alby och Tuna. Arbetet fortsätter 2008.

Termostatventiler

Installation av radiatortermostatventiler i totalt 834 lägenheter i Storstreten.

Prognosstyrd värme till lägenheter

I dag regleras våra värmecentraler via yttre givare på fasad. Under året har vi gjort försök med väderbaserad styrning

av värmeanläggningarna för 266 lägenheter. Detta med ett gott resultat som visar att vi både höjer värmekomforten och minskar energiåtgången.

Avfallshantering, och avfallsmängd

■ Brännbart, hushållssopor	3832 ton
■ Icke brännbart	146 ton
■ Glas, färgat och ofärgat	447 ton
■ Batterier	ej mätt
■ Kartonger	315 ton
■ Tidningspapper	1287 ton
■ Plastförpackningar, hårdplast	76 ton
■ Grovsopor	ej mätt
■ Elektronavfall	ej mätt

Utbyggnad nya sopbehållare för hushållsavfall

Utbyggnaden av de nya markbehållarna, så kallade Moloker, och sopskåp är nu klar i samtliga våra områden. Alla hyresgästerna har därmed fått närmare till sin sopbehållare.

Utbyte av kyl och frysskåp

Den fastlagda planen för utbyte av kyl och frysskåp fortgår. Köldmedia i de nya produkterna är Isobutan R600 som inte skadar ozonlagret och därför inte heller bidrar till växthuseffekten. Målet är att alla kyl- och frysenheter med miljöskadligt köldmedia ska vara utbytta senast 2009.

Radon

Det nationella målet är att samtliga fastigheter ska vara radonsanerade till 2020. Vi har genomfört radonmätning i Fittja och Norsborg, med gott resultat. Radonmätning av Alby utförs 2007/2008, därefter fortsätter vi enligt plan vilket innebär att mätning i samtliga fastigheter kommer att vara utförd 2011.

Vid eventuell radonförekomst kommer åtgärder att genomföras kontinuerligt.

Femårsöversikt – moderbolaget

	2007	2006	2005	2004	2003
Resultaträkningen (mkr)					
Totala intäkter	704	693	690	679	683
varav intäkter bostäder	627	619	616	605	606
Underhålls- och reparationskostnader	-192	-204	-185	-156	-131
Driftkostnader	-280	-274	-265	-269	-254
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-28	-29	-29	-28	-30
Förvaltningsnetto	164	130	154	128	162
Resultat efter finansiella poster	44	16	25	36	55
Årets resultat	36	50	4	27	4
Balansräkningen (mkr)					
Investering i nya fastigheter	0	51	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	4	21	38	0	3
Fastigheternas bokförda värde	2 021	2 081	2 050	2 073	2 140
Fastighetslån	1 547	1 593	1 553	1 627	1 689
Balansomslutning	2 187	2 210	2 152	2 240	2 269
Nyckeltal					
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde (%)	8,0	6,3	7,5	6,1	7,4
Direktavkastning totalt kapital (%)	7,5	6,1	7,2	5,7	7,1
Räntabilitet eget kapital (%)	9,3	3,5	5,7	8,2	13,3
Soliditet (%)	21,8	20,2	20,3	18,2	16,7
Räntebidragsexponering (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	2,5	2,4	2,5	2,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,2	3,9	3,9	4,2	4,4
Bruttosnittshyra bostäder (kr/m ²)	752	737	734	717	720
Bruttosnittshyra lokaler (kr/m ²)	602	528	623	630	644
Interna lokalkostnader (tkr)	4 937	5 071	5 049	4 488	4 465
Omflyttning bostäder (%)	13	15	15	14	14
Uthyrningsgrad bostäder (%)	99	99	99	100	100
Antal bostäder vid årets utgång	11 667	11 711	11 666	11 668	11 665

DEFINITIONER

Direktavkastning

Förvaltningsnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i procent av totalt kapital

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med de totala tillgångarna

Räntebidragsexponering

Räntebidrag i förhållande till de totala intäkterna

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsnetto inkl avskrivningar plus ränteintäkter och räntebidrag dividerat med räntekostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

Bruttosnittshyra bostäder

Årets hyresintäkter brutto dividerat med genomsnittlig area bostäder

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda objekt i förhållande till det totala antalet bostäder

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2007.

Verksamhet

AB Botkyrkabyggen ägs till 92 procent av det kommunala bolaget Botkyrka kommunfastigheter AB och till 8 procent direkt av Botkyrka kommun.

AB Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av två helägda dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln och Botkyrka Stadsnät AB.

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

Fastighetsbestånd

Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Botkyrka kommun. Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 889 974 kvm varav 95 procent var bostadsyta. Det fanns 11 667 bostäder och 724 lokaler i beståndet.

Fastighetsaffärer

I Segersjö har vi tillsammans med Skanska byggt ett modernt åttavåningshus med totalt 32 bostäder med inflyttning i november 2007. Ett punkthus i Tumba Centrum med 62 lägenheter såldes under hösten till hyresgästerna som bildade bostadsrättsförening. I Riksten, Tullinge pågår nybyggnation av nio hus med sammanlagt 50 lägenheter.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit totalt sett stabil under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99). Uteblivna intäkter för outhyrda lägenheter uppgick till 3,4 mkr, för lokaler 0,6 mkr och för p-platser 4,1 mkr.

Bostadshyrorna höjdes med 1,3 procent den 1 januari 2007 förutom i Norsborg och Hamringe där höjningen var 0,68 procent. Den 1 oktober höjdes hyrorna dessutom med 0,7 procent efter en uppgörelse med hyresgästföreningen att installera elektroniska låssystem i alla fastigheter.

Genomsnittshyran för en lägenhet i Botkyrkabyggen är därmed 752 kr per kvm eller cirka 4 575 kr per månad för en genomsnittlig lägenhet på 73 kvm.

Bostadshyrorna, förutom i Norsborg och Hamringe, och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser höjs med 2,6 procent från och med januari 2008. I Hamringe och på Vindfällevägen och för fem- och sexrumslägenheter i Norsborg blir höjningen 1,78 procent. I Norsborg föranleds den lägre höjningen av Norsborgs högre hyresnivå i förhållande till likvärdiga fastigheter. I Hamringe och på Vindfällevägen har hyresgästerna kallhyra och den lägre hyreshöjningen är ett sätt att hålla nere den totala månadskostnaden då hyresgästerna själva bekostar uppvärmning och vatten.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder och reparationer utförts i moderbolagets fastighetsbestånd till en sammanlagd kostnad av 192 mkr (204), varav kostnaderna för löpande underhåll och reparationer har uppgått till 67 mkr (67). Resterande del är planerat underhåll som genomförts för 125 mkr (137).

Färdigställda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4,0 mkr för 2007 (20,6). Underhållsåtgärderna har främst haft karaktären av energieffektivisering, utförda åtgärder har varit:

- Värmeåtervinning Norsborg
- Tilläggsisolering takbjälklag Alby
- Fjärrvärmeinvestering Segersjö

Investeringar i markanläggningar har gjorts med 3,2 mkr (15,6) och avser sophanteringskärl i marken.

Pågående arbeten uppgick till 89 mkr (11) vid årets slut och består huvudsakligen av:

- Nyproduktion Segersjö
- Stambyten Tuna
- Nytt lås- och passersystem "Aptus"
- Fasadenoveringar Alby
- Nyproduktion Riksten
- Ombyggnad lägenheter Fittja

Avskrivningarna uppgick till 63 mkr (61) enligt plan. Samtliga fastigheter skrivs av med 2 procent årligen. Avskrivningar på investeringar i fastigheterna skrivs av mellan 2 och 10 procent beroende på bedömd ekonomisk livslängd. Markanläggningar i form av sophanteringskärl skrivs av med 10 procent årligen, övriga markanläggningar med 5 procent.

Fastighetsvärdering

Hela fastighetsbeståndet har värderats internt med stöd av Newsec. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till 6 356 mkr. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 2 021 mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 4 335 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Dotterbolaget Fastighets AB Alfågeln äger fastigheten Byatomten 2 (Alby Centrum) som värderas till 68 mkr. Bokfört värde uppgår till 33 mkr.

Finansiering

Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 476 mkr (446). Ökningen med 30 mkr består av årets resultat efter skatt med avdrag för lämnat koncernbidrag och med tillägg av erhållet aktieägartillskott. Soliditeten är 21,8 procent (20,2). De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 1 547 mkr (1 593), ett lån har lösts utan att ersättas. Av låneskulden är 845 mkr (546) kortfristig, det vill säga räntebindningen är under ett år. Det motsvarar 55 procent (34) av den totala låneskulden.

Likvida medel uppgick till 28 mkr (74). Årets totala kassaflöde uppgick till -46 mkr (+ 16). Koncernbidrag har lämnats till Botkyrka kommunfastigheter AB på 24 mkr och Botkyrka-byggen har tagit emot ett aktieägartillskott om 12 mkr.

Dotterbolag

Fastighetsaktiebolaget Alfågeln redovisar en vinst på 442 tkr (827). Bolaget driver Alby Centrum med 6 900 kvm lokalyta. Botkyrka Stadsnät AB har under året planerat för att lämna offert på utbyggnad av stadsnät i Botkyrkabyggens fastigheter och redovisar en förlust på 737 tkr (+19).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgick till 44,4 mkr (17,3). Direktavkastning på totalt kapital uppgick till 7,5 procent (5,7) och direktavkastning på eget kapital uppgick till 9,3 procent (3,7). I resultatet ingår en reavinst på 18,9 mkr för försäljningen av fastigheten Apotekaren 3.

Framtidsutveckling

I vårt styrdokument Affärsplanen finns vår vision "Vi är steget före" och våra strategier formulerade. Vår vision och våra strategier ligger till grund för vår pågående förändringsprocess och samtliga större aktiviteter under 2008 kommer att ligga till grund för våra långsiktiga ambitioner. Under februari 2008 har vi öppnat upp tre lokalkontor med reception och bemanning från kundservice och felanmälan. Syftet är att förbättra vår service och närheten till våra kunder.

Vi kommer dessutom att fortsätta vår satsning på förbättrat underhåll av vårt fastighetsbestånd. Planerade underhållsinsatser beräknas till 152 mkr under år 2008. I enlighet med våra ägardirektiv fortsätter vi också att planera för viss nyproduktion. Under 2008 kommer cirka 50 lägenheter att färdigställas i Riksten, Tullinge och ytterligare ett 50-tal lägenheter planeras årligen under kommande år.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står 185 073 081 kronor.

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 000	157 950	104 677	50 007
Disposition av föregående års resultat			50 007	-50 007
Lämnat koncernbidrag			-24 000	
Skatteeffekt koncernbidrag			6 720	
Aktieägartillskott			12 000	
Årets resultat				35 669
Belopp 2007-12-31	133 000	157 950	149 404	35 669

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 185 073 081 kronor balanseras i ny räkning. Företagets resultat och ställning i övrigt redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2007	2007	2006	2006
		Koncern	Moder	Koncern	Moder
Intäkter					
Hysesintäkter	1	708 488	700 733	699 795	691 911
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 481	2 999	4 401	4 851
Summa intäkter		710 969	703 732	704 196	696 762
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	3	-321 200	-315 329	-335 089	-329 443
Underhållskostnader	4	-157 198	-156 134	-156 898	-156 413
Fastighetskatt		-20 601	-20 168	-21 112	-20 771
DRIFTNETTO		211 970	212 100	191 097	190 135
Övriga rörelseintäkter	5	19 973	19 960	1 495	1 495
Övriga rörelsekostnader	6	-68 012	-68 325	-61 366	-61 789
FÖRVALTNINGSNETTO		163 931	163 735	131 226	129 841
Avskrivningar					
Avskrivningar fastigheter	7	-63 921	-63 314	-61 778	-61 210
Avskrivningar maskiner och inventarier		-1 471	-1 461	-1 683	-1 673
Avyttring inventarier		-46	-46	-5	-5
		-65 438	-64 821	-63 466	-62 888
RÖRELSERESULTAT		98 493	98 914	67 760	66 953
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 008	2 851	1 785	1 663
Statliga räntebidrag		536	536	774	774
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-57 960	-57 917	-52 133	-52 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 077	44 384	18 186	17 335
Bokslutsdispositioner	10	7	0	0	50 980
Årets skatt	11	-8 715	-8 715	-4 041	-18 308
ÅRETS RESULTAT		35 369	35 669	14 145	50 007

Balansrapport

Belopp i tkr	Not	2007	2007	2006	2006
		Koncern	Moder	Koncern	Moder
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	2 040 232	2 020 813	2 094 095	2 081 013
Pågående projekt		92 173	88 995	13 906	10 653
Inventarier	12	3 019	3 013	4 036	4 021
Summa materiella anläggningstillgångar		2 135 424	2 112 821	2 112 037	2 095 687
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	13	0	18 250	0	18 250
Reversfordringar i dotterbolag		0	3 000	0	0
Andelar i intresseföretag	14	1 762	1 762	1 762	1 762
Andra långfristiga fordringar		9 612	9 612	7 263	7 263
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 374	32 624	9 024	27 275
Summa anläggningstillgångar		2 146 798	2 145 445	2 121 061	2 122 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 112	5 082	5 494	5 491
Fordringar i koncernbolag		0	656	0	66
Skattefordran		0	0	1 664	0
Övriga fordringar	15	4 732	3 692	3 558	3 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 312	4 752	3 700	3 687
Summa kortfristiga fordringar		15 156	14 182	14 417	12 778
Kassa och bank		30 229	27 709	79 941	73 935
Summa omsättningstillgångar		45 385	41 891	94 357	86 713
SUMMA TILLGÅNGAR		2 192 183	2 187 336	2 215 418	2 209 675

Balansrapport

Belopp i tkr	Not	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		133 000	133 000	133 000	133 000
Bundna reserver		162 639	157 950	162 639	157 950
Summa bundet eget kapital		295 639	290 950	295 639	290 950
Fritt eget kapital					
Fria reserver och balanserade resultat		146 025	149 404	151 433	104 677
Årets resultat		35 369	35 669	-128	50 007
Summa fritt eget kapital		181 394	185 073	151 305	154 684
Summa eget kapital		477 033	476 023	446 944	445 634
Obeskattade reserver		0	0	0	0
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18	702 000	702 000	1 049 776	1 046 957
Summa långfristiga skulder		702 000	702 000	1 049 776	1 046 957
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18	844 957	844 957	546 117	546 117
Leverantörsskulder		71 588	68 832	59 449	58 772
Skatteskulder		24 443	24 315	22 592	22 577
Övriga skulder	19	9 487	9 468	13 404	13 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	62 675	61 741	77 136	76 390
Summa kortfristiga skulder		1 013 150	1 009 313	718 698	717 084
Summa skulder		1 715 150	1 711 313	1 768 474	1 764 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 192 183	2 187 336	2 215 418	2 209 675
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		564 957	564 957	613 893	611 074
Ansvarsförbindelser					
Garantibelopp Fastigo		745	745	709	709

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2007	2007	2006	2006
	Koncern	Moder	Koncern	Moder
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	44 164	44 384	16 640	15 794
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	65 538	64 921	63 462	62 884
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	-18 908	-18 908	-5	-5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-14	-1	-9	-10
	90 779	90 396	80 088	78 663
Förändring skatteskuld	3 523	1 738	12 251	12 251
Betald skatt	-8 721	-8 715	-16 760	-16 767
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	85 581	83 419	75 579	74 147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-3 184	-1 404	1 668	1 350
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-5 521	-8 412	9 168	10 506
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	6 720	6 720	6 720	6 720
	-1 985	-3 096	17 556	18 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 596	80 386	93 135	92 723
Investeringsverksamheten				
Utbetalning för investering i fastigheter	-92 418	-85 548	-103 424	-101 760
Utbetalning för förvärv av inventarier	-598	-598	-1 979	-1 979
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 349	-5 349	-2 640	-2 640
Inbetalning från försäljning av fastigheter och inventarier	23 000	23 000	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 365	-68 495	-108 042	-106 378
Finansieringsverksamheten				
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	301 840	298 840	150 000	150 000
Utbetalning för inlösen och amortering av långfristiga lån	-347 776	-344 957	-109 447	-109 378
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	0	0	0	0
Lämnat koncernbidrag	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Erhållet aktieägartillskott	12 000	12 000	13 000	13 000
Förändring periodiseringsfond	-7	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 943	-58 117	29 553	29 622
Årets kassaflöde	-49 712	-46 226	14 646	15 967
Likvida medel vid årets början	79 940	73 935	65 294	57 968
Summa likvida medel vid periodens slut	30 229	27 709	79 940	73 935

Notförteckning och redovisningsprinciper

Belopp i tkr

Redovisningsprinciper

Fordringar har värderats till det belopp som väntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde. På byggnader med bokförda värden som överstiger marknadsvärdet görs avskrivning med 3 %. Inga fastigheter har under 2007 haft ett bokfört värde som överstiger marknadsvärdet. Planmässiga avskrivningar på byggnader görs med skattemässiga 2 %, investeringar i fastigheterna skrivs av med 2–10 % beroende på typ av investering. Avskrivningar på markanläggningar som är sophanteringskärl görs med 10 %, övriga markanläggningar skrivs av med 5 %. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 %, datorer skrivs av med 33,33 %. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Personal, löner och andra ersättningar

	2007	2006
Antal anställda	116	113
Varav män	62 %	62 %
Löner och andra ersättningar	38 379	37 076
Sociala kostnader	12 401	11 930
Pensionskostnader	4 879	5 560

Fördelning mellan styrelse/VD och övriga anställda

Styrelse och VD	1 098	1 022
Övriga anställda	37 281	36 054

Anställningsvillkor för verkställande direktören

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

	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hyresintäkterna nettoredovisas, det vill säga intäkter respektive intäktsbortfall för vakanta objekt redovisas ej. Bostadshyrorna inkluderar avgifter för kabel-tv och tillval. Underhålls och kampanjrabatter ingår i de redovisade intäkterna.				
Bostäder	627 270	627 270	620 336	620 340
Lokaler	27 944	21 545	25 705	19 281
Övriga objekt	20 738	19 801	20 069	19 494
Debiterade vatten och energiavgifter	2 166	1 815	2 550	2 208
Ersättning och intäkter från hyresgäster	28 937	28 880	28 992	28 831
Fakturerade kostnader	1 434	1 423	2 143	1 758
Summa hyresintäkter	708 488	700 733	699 795	691 911
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Förvaltningsuppdrag	2 110	2 628	3 393	3 843
Övriga sidointäkter	371	371	1 008	1 008
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 481	2 999	4 401	4 851

	2007	2007	2006	2006
	Koncern	Moder	Koncern	Moder
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel	-107 023	-103 564	-100 755	-97 501
Reparationer	-36 595	-36 219	-48 101	-47 605
El	-29 564	-28 799	-27 895	-27 157
Uppvärmning	-88 772	-87 776	-92 337	-91 473
Vatten	-18 533	-18 405	-21 654	-21 559
Sophämtning	-17 992	-17 886	-15 005	-14 911
Fastighetsförsäkring	-3 202	-3 154	-7 061	-6 965
Ersättningar till hyresgäster	-1 277	-1 277	-1 039	-1 032
Tomträttsavgälder	-7 630	-7 630	-8 070	-8 070
Hyresgästmedel	-2 549	-2 549	-2 961	-2 961
Kabel-tv	-3 661	-3 656	-3 913	-3 913
Hyres- och kundförluster	-3 628	-3 626	-2 894	-2 891
Övriga driftskostnader	-774	-788	-3 404	-3 404
Summa driftskostnader	-321 200	-315 329	-335 089	-329 443
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Underhåll tillval/VLU	-30 349	-30 349	-18 936	-18 936
Underhåll bostäder	-16 929	-16 929	-12 829	-12 829
Underhåll våtrum	-20 889	-20 889	-24 313	-24 313
Underhåll tekniska avdelningen	-83 856	-82 857	-94 470	-93 984
Underhåll förvaltning	-5 175	-5 109	-6 350	-6 350
Summa underhållskostnader	-157 198	-156 134	-156 898	-156 413
NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Återvunna fordringar	1 027	1 014	752	752
Reavinst	18 908	18 908	0	0
Övriga rörelseintäkter	38	38	743	743
Summa övriga rörelseintäkter	19 973	19 960	1 495	1 495
NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
IT-kostnader	-14 643	-14 643	-10 095	-10 095
Administrativ personal	-26 932	-26 932	-28 678	-29 100
Lokalkostnader	-1 989	-2 082	-2 649	-2 649
Konsultkostnader	-6 731	-6 731	-5 541	-5 541
Föreningsavgifter	-993	-993	-1 282	-1 282
Övriga rörelsekostnader	-16 724	-16 944	-13 121	-13 121
Summa IT, administrativ personal och övrigt	-68 012	-68 325	-61 366	-61 789
NOT 7 AVSKRIVNINGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och markanläggningar	-63 921	-63 314	-61 778	-61 210
Inventarier/maskiner fastighetsförvaltning	-1 024	-1 014	-1 172	-1 162
Inventarier/maskiner administration	-447	-447	-511	-511
Avyttring inventarier	-46	-46	-5	-5
Summa maskiner/inventarier adm.	-65 438	-64 821	-63 466	-62 888
NOT 8 RÄNTEINT. OCH LIKN. RESULTATPOSTER				
Räntor och likvida medel, placeringar	75	75	69	43
Övriga finansiella intäkter	2 933	2 776	1 716	1 620
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 008	2 851	1 785	1 663

	2007	2007	2006	2006
	Koncern	Moder	Koncern	Moder
NOT 9 RÄNTEKOSTN. OCH LIKN. RESULTATPOSTER				
Räntekostnader fastighetslån	-57 003	-56 960	-50 660	-50 582
Borgensavgift Botkyrka kommun	-1 473	-1 473	-1 473	-1 473
Övriga finansiella kostnader	516	516	0	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-57 960	-57 917	-52 133	-52 055
NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Återföring periodiseringsfond	7	0	0	50 105
Avskrivningar över/under plan	0	0	0	875
Summa bokslutsdispositioner	7	0	0	50 980
NOT 11 ÅRETS SKATT				
Skatt på årets resultat	0	0	-7	0
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll	-1 995	-1 995	-10 047	-10 047
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	-6 720	-6 720	-6 720	-6 720
Stämpelskatt	0	0	-1 541	-1 541
Latent skatt förändring bokslutsdispositioner	0	0	14 274	0
Summa årets skatt	-8 715	-8 715	-4 041	-18 308
NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	3 110 419	3 019 462	3 038 496	2 947 539
Investeringar i fastigheter	10 921	3 977	71 923	71 923
Försäljning/utrangering	-5 894	-5 894	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	3 115 446	3 017 545	3 110 419	3 019 462
Avskrivningar byggnader				
Ingående avskrivning	-1 070 909	-1 061 609	-1 009 874	-1 001 142
Avskrivning såld /utrangerad fastighet	3 414	3 414	0	0
Årets avskrivning	-61 702	-61 095	-61 035	-60 467
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 129 197	-1 119 290	-1 070 909	-1 061 609
Nedskrivning byggnader				
Ingående nedskrivning	-323 999	-245 949	-323 999	-245 949
Nedskrivning såld fastighet	0	0	0	0
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Utgående nedskrivningar byggnader	-323 999	-245 949	-323 999	-245 949
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 662 250	1 652 306	1 715 511	1 711 904
MARK				
Ingående anskaffningsvärde	357 530	348 055	352 930	343 455
Inköp	0	0	4 600	4 600
Försäljning	-1 612	-1 612	0	0
Utgående anskaffningsvärde mark	355 918	346 443	357 530	348 055
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	22 885	22 885	7 331	7 331
Inköp	3 229	3 229	15 554	15 554
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	26 114	26 114	22 885	22 885
Avskrivning markanläggning				
Ingående avskrivning	-1 831	-1 831	-1 087	-1 087
Årets avskrivning	-2 219	-2 219	-744	-744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 050	-4 050	-1 831	-1 831

	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
forts NOT 12				
Utgående planenligt restvärde markanläggning	377 982	368 507	378 584	369 109
Byggnader o mark	2 040 232	2 020 813	2 094 095	2 081 013
Taxeringsvärden fastigheter	4 624 124	4 580 831	3 924 443	3 890 388
INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	12 077	12 028	10 098	10 049
Försäljning/utrangering	-1 176	-1 176	0	0
Inköp	598	598	1 979	1 979
Utgående anskaffningsvärde inventarier	11 499	11 450	12 077	12 028
Avskrivning inventarier				
Ingående avskrivning	-8 041	-8 007	-6 371	-6 347
Avskrivning sålda/utrangerade inventarier	1 077	1 077	0	0
Årets avskrivning	-1 517	-1 507	-1 670	-1 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 481	-8 437	-8 041	-8 007
Utgående planenligt restvärde inventarier	3 019	3 013	4 036	4 021

NOT 13 AKTIER I DOTTERBOLAG

Moder

Namn, Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
BoTeknik i Botkyrka AB, 556471-3088	Botkyrka	250	100 %	1 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	300 000	100 %	16 750
Summa aktier i dotterbolag				18 250

NOT 14 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

Namn, Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
HBV ekonomisk förening upa, 702000-9226	Stockholm	5		52
SABO Byggförsäkringar AB, 516401-8441	Stockholm	150	2,4%	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	Botkyrka		99,0%	1 560
Summa aktier i intresseföretag				1 762

	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Avräkning skatt & avgifter	850	316	-239	-263
Momsfordran	389	0	0	0
Övriga korta fordringar	3 493	3 376	3 797	3 797
Summa övriga fordringar	4 732	3 692	3 558	3 534
NOT 16 FÖRUTB. KOSTN. OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Beräknade räntebidrag	115	115	93	93
Förutbetalda fakturor	5 174	4 615	3 607	3 594
Upplupen intäktsränta	23	23	0	0
Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	5 312	4 752	3 700	3 687

NOT 17 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Koncern				
Belopp vid årets ingång	133 000	162 639	14 146	14 146
Disposition av föregående års resultat			-128	-14 146
Lämnat koncernbidrag			-24 000	
Skatteeffekt koncernbidrag			6 720	
Aktieägartillskott			12 000	
Årets resultat				35 369
Summa 2007-12-31	133 000	162 639	146 025	35 369

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Moder				
Belopp vid årets ingång	133 000	157 950	104 677	50 007
Disposition av föregående års resultat			50 007	-50 007
Lämnat koncernbidrag			-24 000	
Skatteeffekt koncernbidrag			6 720	
Aktieägartillskott			12 000	
Årets resultat				35 669
Summa 2007-12-31	133 000	157 950	149 404	35 669

NOT 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
Förfallstruktur för lån från kreditinstitut				
Lån med förfall år 2007	-	-	798 936	796 117
Lån med förfall år 2008	844 957	844 957	344 957	344 957
Lån med förfall år 2009	200 000	200 000	200 000	200 000
Lån med förfall år 2010	402 000	402 000	152 000	152 000
Lån med förfall år 2011 och senare	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa skulder till kreditinstitut	1 546 957	1 546 957	1 595 893	1 593 074

NOT 19 ÖVRIGA SKULDER

Depositioner	907	698	526	441
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 263	2 469	2 408	2 370
Övriga kortfristiga skulder	4 758	4 742	8 911	8 858
Resultatandel KB Valutan 1	1 559	1 559	1 559	1 559
Summa övriga skulder	9 487	9 468	13 404	13 228

NOT 20 UPPLUPNA KOSTN. & FÖRUTBET. INTÄKTER	2007 Koncern	2007 Moder	2006 Koncern	2006 Moder
Låneräntor	7 469	7 446	6 738	6 734
Förskottshyror	23 177	22 741	45 565	45 138
Övriga förutbetalda intäkter	512	512	0	0
Avräkning el och värme	14 359	14 195	12 731	12 541
Övriga upplupna kostnader	17 158	16 848	12 102	11 977
Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	62 675	61 741	77 136	76 390

Tumba den 10 mars 2008



Dag Ericson
Styrelsens ordförande



Jimmy Baker
Vice ordförande



Gull-Inger Rebscher



Håkan Klasén



Bo Carlsson



Vasiliki Papayannis



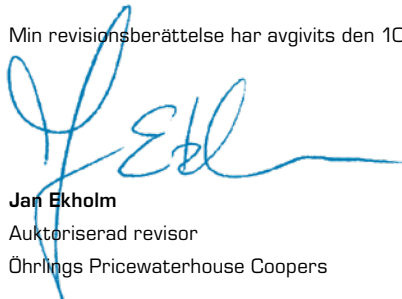
Leif Gunnahr



Ulf Nyqvist

Vd

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2008



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Botkyrkabyggen för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i

bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Huddinge 2008-03-10



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Fastighet	Värdeår	Bokfört värde	Taxering	Marknadsvärde	Antal bostäder	Boarea	Antal lokaler	Lokalarea	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
ALBY										
Albyberget 1	1970	17 821	43 323	50 696	124	8 839	9	781	98	722
Albyberget 2	1971	35 550	90 431	124 197	263	18 290	20	797	207	725
Albyberget 3	1972	34 150	80 598	100 627	210	17 328	13	508	66	708
Albyberget 4	1972	16 184	39 919	54 534	109	8 113	4	476	101	734
Albyberget 5	1971	252	1 178	890			1	530		
Albyberget 6	1971	6 529	16 644	22 450	43	3 622	1	50		707
Albyberget 7	1971	18 521	49 671	69 633	123	10 182	12	206	142	710
Albyberget 8	1971	30 540	77 311	102 943	197	16 075	17	400	139	713
Byamannen 1	1974	151	598	1 529			1	63		
Byatomten 4	1972	32 811	85 252	111 910	236	17 011	11	870		728
Fjällsta 1	1974	35 944	86 705	111 349	216	18 306	13	348	105	711
Fjällsta 2	1973	46 824	115 680	147 783	304	23 529	11	353	281	717
Fogden 1	1970	8 990	18 190	20 604	42	3 589	3	269	44	707
Godemannen 1	1971	31 955	76 956	103 288	197	15 988	15	263	155	714
Kvarnängen 1	1972	28 681	70 593	92 429	179	14 170	23	586	146	715
Lagmannen 1	1972	27 989	66 918	93 799	192	13 656	15	232	218	727
Lagmannen 2	1972	30 012	62 850	80 523	178	13 139	12	87	142	716
Lagmannen 3	1972	15 091	37 841	49 967	102	7 392	14	498	166	724
Lilla Fjällshagen 1	1973	9 776	26 390	37 055	74	5 424	7	166	51	715
Stora Fjällshagen 1	1972	25 347	60 171	78 718	174	12 552	11	230	105	724
Stora Fjällshagen 2	1972	27 841	67 317	93 960	180	14 574	24	310		715
Stora Fjällshagen 3	1973	25 764	70 371	81 511	192	13 989	10	229	222	726
Alby totalt		506 723	1 244 907	1 630 395	3 335	255 765	247	8 248	2 388	718
ERIKSBERG										
Eriksberg 2:52	1945	1 644	2 109	3 168	12	369			12	824
Trälberget 1	1975	11 051	44 212	64 234	137	9 301	9	137	1	742
Trälberget 2	1975	12 169	45 053	61 420	119	8 157	8	242	217	743
Trälberget 3	1975	18 806	64 032	91 591	199	13 419	13	264		742
Eriksberg totalt		43 670	155 406	220 413	467	31 246	30	643	230	743
FITTJA										
Fittja Gård 1	1971	23 002	87 131	113 812	233	16 211	11	3 219	137	739
Fittja Gård 2	1971	35 195	154 106	173 387	399	32 006	9	418	299	711
Forbonden 5	1973	25 014	100 600	135 058	251	17 521	16	3 161	244	736
Forbonden 6	1973	22 189	92 440	119 458	291	19 051	2	299	34	740
Forbonden 7	1973	15 555	64 794	77 095	202	12 925	3	131	140	741
Fittja totalt		120 955	499 071	618 810	1 376	97 714	41	7 227	854	730

Fastighet	Värdeår	Bokfört värde	Taxering	Marknadsvärde	Antal bostäder	Boarea	Antal lokaler	Lokalarea	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
NORSBORG										
Freja 1	1973	31 820	38 388	49 604	96	7 068	2	85	132	820
Freja 4	1984	32 980	37 790	54 498	96	7 066	3	90		823
Freja 5	1982	32 157	40 482	48 825	96	7 066	2	91	133	808
Freja 7	1974	29 214	38 102	54 404	96	7 076	4	111	111	804
Freja 8	1974	29 166	36 725	53 522	94	6 922	4	231		841
Freja 9	1984	27 114	36 851	49 247	96	7 060	6	121		781
Freja 10	1974	1 320	2 869	2 235			3	533		
Frigg 1	1986	24 412	36 743	49 373	96	7 060	6	95	1	783
Frigg 2	1971	892	2 526	1 425			3	530	1	
Frigg 4	1971	35 429	36 939	47 175	96	7 060	3	56	104	795
Frigg 5	1971	25 166	35 257	50 416	93	6 853	5	303		797
Frigg 6	1986	26 386	36 768	49 192	96	7 060	5	96		779
Hallunda 4:1, 4:2, 4:4										
Hallunda 4:7, 4:8, 4:12										
Hallunda 4:14				1 650					140	
Idun 1	1982	23 912	38 045	50 797	96	7 060	5	155	130	779
Idun 4	1989	34 616	39 165	53 825	96	7 182	3	138		811
Idun 5	1992	30 261	43 220	49 761	94	7 050	4	238	135	824
Idun 7	1991	29 319	44 755	61 631	91	6 797	5	501	136	900
Idun 8	1992	30 613	45 574	62 528	105	7 903	6	105		834
Idun 9	1992	28 693	39 708	53 223	96	7 080	3	80		815
Idun 10	1972	328	2 650	1 760			3	539		
Idun 11	1994	8 661	10 284	15 724	20	1 561	3	26	9	918
Idun 12	1994	12 117	12 856	18 520	26	2 039	1	4	7	891
Mimer 1		0		0					1	
Mimer 4	1972	5 525	56 990	84 001	186	9 695	5	700	92	761
Norsborg totalt		500 101	712 687	963 336	1 765	126 657	84	4 827	1 132	811
SEGERSJÖ										
Hopparen 2	1955	5 081	13 310	24 538	41	2 465	8	333	12	766
Hopparen 3	1955	3 644	11 729	15 512	32	1 691	4	66		784
Kastaren 1	1955	9 889	32 919	45 310	98	4 697	3	144	86	790
Löparen 1	1955	25 419	53 375	130 701	242	13 181	25	1 400	189	847
Uven 8	1955	2 445	18 356	11 378	22	1 269	5	41	30	775
Uven 9	1955	13 869	36 489	53 683	105	5 845	14	769	96	767
Uven 10	1955	4 249	6 153	18 260	32	2 147	2	16	15	756
Segersjö totalt		64 596	172 331	299 382	572	31 294	61	2 768	428	805
STORVRETEN										
Alunstenen 1	1968	9 018	31 996	41 213	72	5 716	14	652	70	728
Briljanten 1	1979	1 218	2 664	4 012	4	500				602
Bärnstenen 1	1971	11 338	34 160	43 325	80	6 258	9	128	79	728
Diamanten 1	1979	2 349	6 273	8 518	9	1 125				601
Dioriten 1	1969	9 756	32 453	43 866	72	5 998	3	176	62	729
Eldopalen		132	63	132						

Fastighet	Värdeår	Bokfört värde	Taxering	Marknadsvärde	Antal bostäder	Boarea	Antal lokaler	Lokalarea	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
Fältspaten 1				0					101	
Gnejsen 1				0					45	
Graniten 1	1969	17 779	60 221	77 454	130	10 476	9	262	203	730
Gråstenen 1	1967	10 699	40 443	57 053	111	7 719	3	75	44	745
Grönstenen 3	1968	23 303	74 719	97 335	180	14 114	5	152	156	730
Grönstenen 4	1967	29 105	99 960	128 502	242	18 159	9	294	225	732
Kalkstenen 1	1968	12 779	43 887	61 448	120	8 412	3	119		739
Kalkstenen 2	1967	13 239	43 937	58 715	99	8 332	6	470		725
Kristallen 1	1970	5 909	7 894	14 797	16	1 131	2	378	2	744
Lerskiffern 1	1967	14 107	54 869	70 941	120	9 792	6	558	139	727
Lerskiffern 2	1967	13 476	35 473	44 023	60	4 716	8	1 263	52	732
Opalen 1	1970	20 492	71 237	95 287	160	12 672	7	126	164	728
Opalen 2	1971	29 839	103 874	138 394	232	18 161	7	157	238	732
Pegmatiten 1	1968	15 568	52 267	71 212	119	9 850	4	304	44	745
Porfyren Norra 1	1980	2 616	9 159	10 286			7	2 314	37	
Porfyren Södra 1		9 845	0	31 599			5	3 319		
Rubinen 1	1979	1 566	3 330	5 984	6	750				601
Sandstenen 1	1967	25 065	75 708	100 560	144	14 254	9	520	121	711
Smaragden 1	1972	20 764	66 704	88 159	152	11 815	9	240	141	730
Tumba 8:495				0					28	
Turkosen 1	1971	3 150	10 664	13 301	24	1 881	4	115	33	735
Storvreten totalt		303 112	961 955	1 306 116	2 152	171 828	129	11 619	1 984	728
TULLINGE										
Mustangen 1	1991	32 360	35 486	49 692	62	5 353	1	40	67	949
Förbandet 1		4 600	0	4 600						
Sadeln 33	1989	39 308	49 040	60 354	62	5 235	2	734	78	861
Skimmeln 1	1992	16 685	16 378	22 043	30	2 186	1	60	36	983
Spoven 1	1976	5 497	5 523	9 054	18	783			13	999
Stigbygeln 1	1989	13 899	17 397	21 001	28	2 206	2	83	31	872
Tullinge 20:276	1952	3 042	2 055	3 070	12	355	1	24		822
Tullinge 20:6	1955	7 931	13 428	18 671	38	2 374	4	124	32	764
Tumba 7:226	1984	14 324	18 109	28 036	47	3 255	3	72	51	689
Tumba 7:227	1951	6 146	11 592	14 717	24	1 392			31	792
Tumba 7:228	1988	3 329	4 487	7 456	8	780			26	723
Viggen 6	1991	7 597	7 537	10 767	20	1 042	1	12	16	949
Tullinge totalt		154 718	181 032	249 461	349	24 961	15	1 149	381	859
TUMBA										
Kronan 5	2006	49 985	14 232	52 185	49	2 962			3	1 173
Kulturen 1	1994	65 835	78 142	129 259	132	9 874	3	154	82	1 001
Sågaren 1	1961	1 633	14 658	23 606	31	2 179	11	554		765
Sågaren 2	1965	611	4 893	8 639	10	800	2	240	3	753
Trädgårdsmästaren 111965		2 148	12 857	17 499	32	2 414	1	22	17	748
Trädgårdsmästaren 121965		2 460	12 613	17 179	32	2 411			22	746
Trädgårdsmästaren 131965		1 869	11 341	15 347	28	2 149	1	19		752

Fastighet	Värdeår	Bokfört värde	Taxering	Marknadsvärde	Antal bostäder	Boarea	Antal lokaler	Lokalarea	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
Tumba 8:40	1990	51 290	44 094	79 870	64	4 578	7	1 122	50	965
Älgen 31	1993	14 036	13 269	20 988	17	1 262	7	702	23	1 002
Älgen 32	1993	25 582	24 944	39 825	36	2 748	4	643	50	1 136
Tumba totalt		215 449	231 043	404 397	431	31 374	36	3 456	250	945
TUNA										
Kaplanen 5	1960	5 803	34 305	57 723	105	6 006	4	615	70	761
Kaplanen 6	1960	3 467	16 879	28 806	54	3 099	2	54	22	760
Kaplanen 7	1961	7 976	32 799	55 275	106	6 069	3	88	45	759
Kaplanen 8	1961	3 444	14 676	25 630	48	2 781				758
Kaplanen 9	1961	3 605	17 418	28 110	53	3 034	2	109	58	762
Kaplanen 10	1961	3 803	16 392	27 998	53	3 034				760
Kaplanen 11	1962	8 718	29 247	46 469	82	5 314	4	196	74	750
Kaplanen 12	1963	8 940	30 075	48 654	84	5 413	6	96	72	751
Komministern 2	1958	3 005	8 364	13 036	24	1 504	1	113	16	853
Komministern 3	1958	4 066	16 348	26 057	48	3 008			36	852
Komministern 4	1958	4 257	16 441	27 940	48	3 008	2	128	28	850
Komministern 5	1958	5 808	16 597	22 656	48	3 008	1	190	22	772
Kyrkoherden 2	1963	8 162	30 059	47 144	87	5 410	3	79	91	747
Prosten 1	1963	9 468	29 756	48 698	84	5 413	6	125	115	750
Tuna totalt		80 522	309 356	504 196	924	56 099	34	1 791	649	769
VÅRSTA/BREMORA										
Vårsta 1:174	1954	8 039	11 596	22 641	43	2 218	7	175	35	868
Vårsta 1:339	1963	4 977	11 397	20 239	33	2 004	1	475	19	842
Vårsta 1:399	1965	863	2 159	2 779	8	400	1	45		778
Vårsta 2:17	1970	2 508	8 311	11 782	24	1 592	3	6		743
Vårsta 2:39	1969	1 343	6 441	8 964	18	1 215	3	6	17	748
Vårsta 2:40	1969	1 349	5 984	8 263	12	1 182	2	4		715
Vårsta 2:41	1969	1 225	7 915	11 423	24	1 592	3	6		742
Vårsta 2:42	1969	1 143	5 186	6 809	12	1 014	3	24		725
Vårsta 2:43	1970	990	5 313	6 802	12	1 014	2	4		724
Vårsta 2:44	1970	990	5 379	7 092	12	1 014	2	4		725
Vårsta 2:45	1969	1 367	7 423	10 744	22	1 504	4	13	84	742
Vårsta 2:46	1970	1 587	9 972	12 651	18	1 328	6	189	145	735
Vårsta 2:47	1970	1 474	5 362	6 846	12	1 014	3	15		726
Vårsta 2:48	1970	1 315	8 507	11 947	24	1 592	3	6	1	746
Vårsta 2:49	1970	1 797	8 383	10 930	22	1 522	4	137		743
Vårsta/Bremora totalt		30 967	109 328	159 912	296	20 202	47	1 109	301	762
Botkyrkabyggen totalt		2 020 813	4 577 116	6 356 418	11 667	847 139	724	42 835	8 597	757
Dotterbolag										
Byatomten 2	1973	32 919	43 293	68 181			39	6 916	201	
TOTALT KONCERNEN		2 053 732	4 620 409	6 424 599	11 667	847 139	763	49 751	8 798	757

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter



Dag Ericson (s)
ordförande



Jimmy Baker (m)
vice ordförande



Gull-Inger Rebscher (s)



Håkan Klasén (s)



Bo Carlsson (m)



Vasiliki Papayannis (v)



Leif Gunnahr (fp)

Styrelsesuppleanter



Christina Zedell (s)



Carl Kangas (s)



Inga-Britt Rova (s)



Michael Erikson (m)



Stefan Dayne (kd)



Eber Vikström (kd)



Magnus Lindgren (mp)

Arbetsstagarrepresentanter

Christer Runing (Unionen)
Hans-Erik Grahn (Fastighets)

Revisorer


Jan Ekholm (auktoriserad revisor)
Karl-Erik Strömberg (lekmannarevisor)

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Firman tecknas två i förening av Dag Ericson, Jimmy Baker, Åsa Lundström och Ulf Nyqvist. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Verkställande direktör

Ulf Nyqvist är bolagets verkställande direktör.

A photograph of a man with short dark hair, wearing a black t-shirt with a white logo, singing into a silver microphone. The background is a warm, orange-toned wall with diagonal lines.

Marko Kristian Lehtosalo känner nog inte så många till. Det är i varje fall det officiellt "korrekta" namnet på den mångsidige underhållaren Markoolio, som också var med på scenen och bidrog till feststämningen.



BOTKYRKABYGGEN

AB Botkyrkabyggen • Box 1 • 147 21 Tumba • Tumba Torg 101

Växel 08-530 693 00 • **KundCenter** 08-530 694 90 • **Fax** 08-530 600 12

E-post info@botkyrkabyggen.se • **Hemsida** www.botkyrkabyggen.se

Organisationsnummer 556064-6191