

HÅLLBARHETS- REDOVISNING

2015

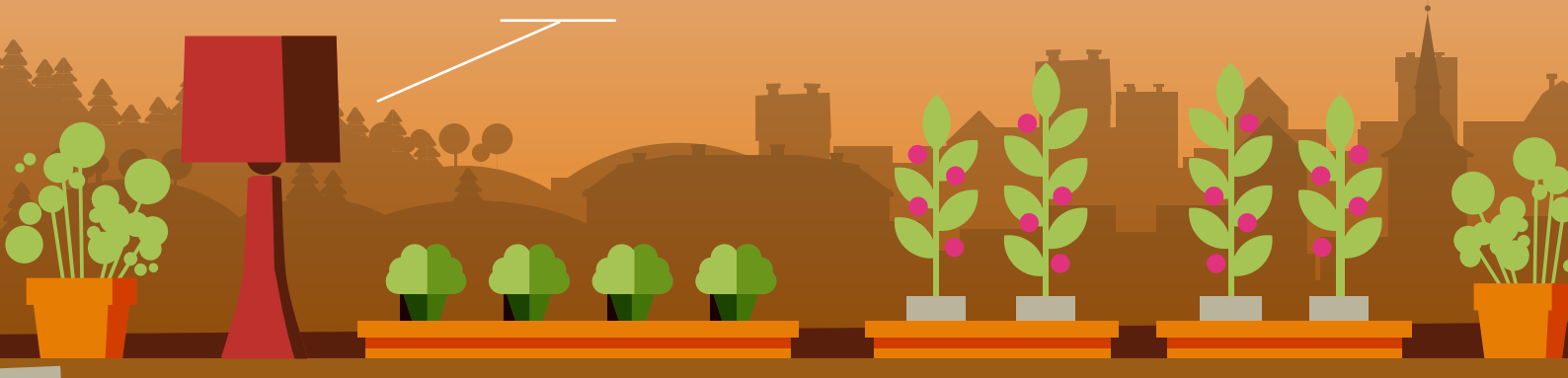


BOTKYRKABYGGEN




-BOTKYRKA-
**LÅNGT
IFRÅN LAGOM**
-BOTKYRKA-

83,4 % av energin vi
använder är förnybar



73,3 % av våra hyresgäster upplever
att de är trygga i sin boendemiljö





3 600 av våra lägenheter har under året varit berörda av underhållsåtgärder

Vi har satt upp 100 solpaneler i Tumba som alstrar el till våra fastigheter

Ett 90-tal av våra hyresrätter är "TrädgårdsBo"

Ungefär 600 barn deltog i vår sommaraktivitet "Kul i sommar"



BOTKYRKABYGGEN



VÄLKOMMEN TILL VÅRT HUS

Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka. Vi äger och förvaltar cirka 10 600 bostäder, och ungefär var tredje botkyrkabo bor hos oss.

Eftersom vi är ett kommunalt bostadsföretag har vi också ett stort ansvar gentemot våra invånare och kommunen vi bor i. Samtidigt som vi vill kunna erbjuda ett prisvärt boende där våra hyresgäster kan trivas och känna sig trygga, jobbar vi hårt för att främja en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling.



VÄLJ DIN VÅNING

- **TAKTERASSEN** Framsidan
- **VÅNING 12** – VD har ordet. sid. 6
- **VÅNING 11** – En del av ett hållbart nätverk sid. 8
- **VÅNING 10** – Definitioner sid. 10
- **VÅNING 9** – Vår verksamhet sid. 12
- **VÅNING 8** – Socialt ansvarstagande. sid. 14
- **VÅNING 7** – Miljöansvar sid. 18
- **VÅNING 6** – Ekonomisk hållbarhet sid. 22
- **VÅNING 5** – Samspel med intressenter sid. 28
- **VÅNING 4** – God arbetsmiljö sid. 32
- **VÅNING 3** – Kvalitetssäkrade indikatorer sid. 36
- **VÅNING 2** – Styrning och organisation sid. 42
- **MARKPLAN** – Årsredovisning sid. 44

VÅNING 12 – VD HAR ORDET

2015 har i mångt och mycket varit ett år med positiva förtecken.

En årsanalys gällande Botkyrkabyggen i svensk media visar att 96 procent av det som publicerats gav en positiv eller neutral bild av företaget. I sammanfattningen sägs att den mediala bilden är den av ett innovativt bostadsbolag som visar på vilja och kreativitet att lösa aktuella problem och utmaningar i fastighetsbranschen, vilket förstås är väldigt glädjande.

En stor del av uppmärksamheten beror på satsningen på ungdomsbostäder. Under sensommaren togs det första spadtaget i Storvreten med bostadsminister Mehmet Kaplan på plats. Hösten 2016 kommer sammanlagt 74 lägenheter i Storvreten och Tuna stå klara för inflyttning.

Under året genomfördes även ett markköp av Riksten Friluftstad AB, vilket innebär att byggnationen av 72 hyreslägenheter i området Riksten i Tullinge nu kan påbörjas. Inflyttning där beräknas till våren 2017.

Men året har inte bara handlat om nyproduktion. Här följer några av händelserna 2015.

Vi har:

- Infört ett nytt konceptboende – TrädgårdsBo
- Fortsatt renoveringsarbetet i de två påbörjade projekten i Storvreten och Fittja
- Utvärderat miljötältstugorna tre år efter start och

konstaterat att målet på 25 procents minskning av el- och vattenförbrukning uppnåtts

- Infört flexitid för 90 procent de anställda
- Intensifierat arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning
- Påbörjat arbetet med att sätta upp solpaneler på taken till våra fastigheter. Munkhättevägen i Tumba blev först ut med 100 solpaneler
- Börjat utbilda personal i projektarbete genom XLPM-modellen
- Tagit beslut gällande upprustning av det gamla parkeringsgaraget vid tunnelbanan i Alby

Vi har dessutom fått besök av socialförsäkringsminister Annika Strandhäll, som ville ta del av vårt framgångsrika arbete med att få ner sjuktalet. Detta var också något som gav eko i pressen.

Men minst lika roligt som årets positiva mediebild är att våra hyresgäster gav oss gott betyg i hyresgästenkäten. Faktiskt så gott att vi senare nominerades till Årets kundkristall i kategorin Största lyft Serviceindex. Att områden som städning i grovsoprum och sophantering i stort fick förbättrade siffror på flera håll gör oss extra motiverade att dra igång den återvinningskampanj som är planerad till 2016. Det blir en spännande utmaning.

ULF NYQVIST,
VD BOTKYRKABYGGEN





Låt fantasin leva



EURHONET
European
Housing
Network

EURHO-GR
For a responsible housing

CSR Code of Conduct

**RESPONSIBLE
HOUSING**

Vi arbetar enligt en code of conduct,
eller uppförandekod, som är gemensam
för företag som arbetar med CSR.

Botkyrkabyggen utgår ifrån Eurhonets särskilda ramverk för CSR, Eurho-GR.

VÅNING 11 – EN DEL AV ETT HÅLLBART NÄTVERK

Som medlemmar i nätverket Eurhonet samverkar vi med andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige och Europa för att utveckla en förståelse om hur andra länder arbetar ur ett hållbarhetsperspektiv.

VAD ÄR EURHONET?

European Housing Network, Eurhonet, är ett nätverk bestående av drygt 30 allmännyttiga bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på vår gemensamma miljö minimeras genom medvetenhet, aktiva åtgärder och sättet att driva vår verksamhet.

Guten tag!

Bonjour!

Hello!

Ciao!



VAD ÄR CSR?

CSR, Corporate Social Responsibility, på svenska "företagens samhällsansvar", handlar om hur företag påverkar samhället i positiv och negativ bemärkelse, och genom sin verksamhet tar sitt ansvar för det. Det bygger på att frivilligt integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet, i samverkan med sina intressenter – kunder, ägare och samarbetspartners.

År 2011 modifierade EU-kommissionen definitionen av CSR. "The responsibility of enterprises for their impacts on society" Fortsättningsvis skriver de att företagen;

"should have in place a process to integrate social, environmental, ethical and human rights concerns into their business operations and core strategy in close collaboration with their stakeholders".

Den stora skillnaden är att CSR och hållbarhet i allt högre grad ses som något som även kan bidra till ökad lönsamhet, som ett sätt att minska onödig förbrukning av såväl mänskliga,

fysiska och ekonomiska resurser, och samtidigt optimera användningen av de resurser man förfogar över.

Kommissionen uppmanar företag att bättre integrera frågor som socialt ansvar, miljö och mänskliga rättigheter i sin

affärsstrategi och anser att det är vägen att gå för att vara konkurrenskraftiga, bygga långsiktiga relationer med medarbetare, kunder och konsumenter samt bidra till en bättre samhällsutveckling.

"DEN STORA SKILLNADEN ÄR ATT CSR OCH HÅLLBARHET I ALLT HÖGRE GRAD SES SOM NÅGOT SOM ÄVEN KAN BIDRA TILL ÖKAD LÖNSAMHET"

En CSR-rapport kan i princip översättas med hållbarhetsredovisning.

VÅNING 10 – DEFINITIONER

Här listas och förklaras begrepp som används i vår hållbarhetsredovisning.

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 antingen förnybar energi från exempelvis vattenkraftverk eller biobränsleddade kraftvärmeverk, eller icke förnybar energi om den framställts 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.

Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Driftkostnad

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

Fastighetsförvärv

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

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 vi har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

CO2 beräkningsmodell

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

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	257 gram CO ₂
Olja	m ³	2680 kg CO ₂
Fjärrvärme	KWh	102,8 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

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar bedöms bränsleförbrukningen vara en liter/mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter för dieseldrivna.

Miljöledningssystem

Det finns inget system i enlighet med någon standard. Flera riktlinjer och direktiv är uppbyggda i enlighet med ISO 14001, men inte ett komplett system.

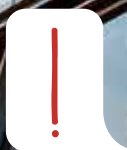
Hållbarhetskriterier vid upphandling

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.

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.



VÅNING 9 - VÅR VERKSAMHET

Affärsidé

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppdrag att skapa affärs- och samhällsnytta i Botkyrka kommun. Vi bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter och bostadsområden. Vi erbjuder bra, trygga, sunda och prisvärda hem för olika faser i livet.

Vision

Vår vision är ”att erbjuda hem där människor trivs och inspireras”. Våra ambitioner är att vara möjliggörare och se vårt uppdrag utifrån hyresgästens perspektiv. Vi skapar nytta för området och hyresgästerna samt förutsättningar för en mångfald av bostäder för livets olika faser.

Utmaning

Vi har 8 000 lägenheter byggda under åren 1965–1975 som står inför stambyte och olika grader av upprustning. Det betyder att vi nu successivt ökar vårt tempo gällande analys, planering, genomförande av stambyten och eventuellt andra åtgärder för att klara av i genomsnitt 600 bostäder varje år. Utöver detta ska vi öka vår nyproduktion.

Botkyrkabyggens fokusområden är därför miljonprogrammets stammar och nyproduktion samtidigt som linjeverksamhetens arbete pågår och fungerar.

Värdegrund

Hos Botkyrkabyggen har alla människor lika värde, något som ska genomsyra all vår verksamhet. Värdegrunden handlar om våra relationer med hyresgäster, mellan varandra och till andra intressenter. Våra tre kärnvärden Nära, Engagerade och Pålitliga ska påverka och avspeglas i allt vi gör.

- Nära handlar om samverkan och korta avstånd.
- Engagerade handlar om att vi bygger relationer, är lyhörda och visar att vi bryr oss.
- Pålitliga handlar om respekt och att vi håller våra löften.

”HOS BOTKYRKABYGGEN
HAR ALLA MÄNNISKOR
LIKA VÄRDE, NÅGOT SOM
SKA GENOMSYRA ALL
VÅR VERKSAMHET.”

1957

ÅRET BOTKYRKABYGGEN BILDADES

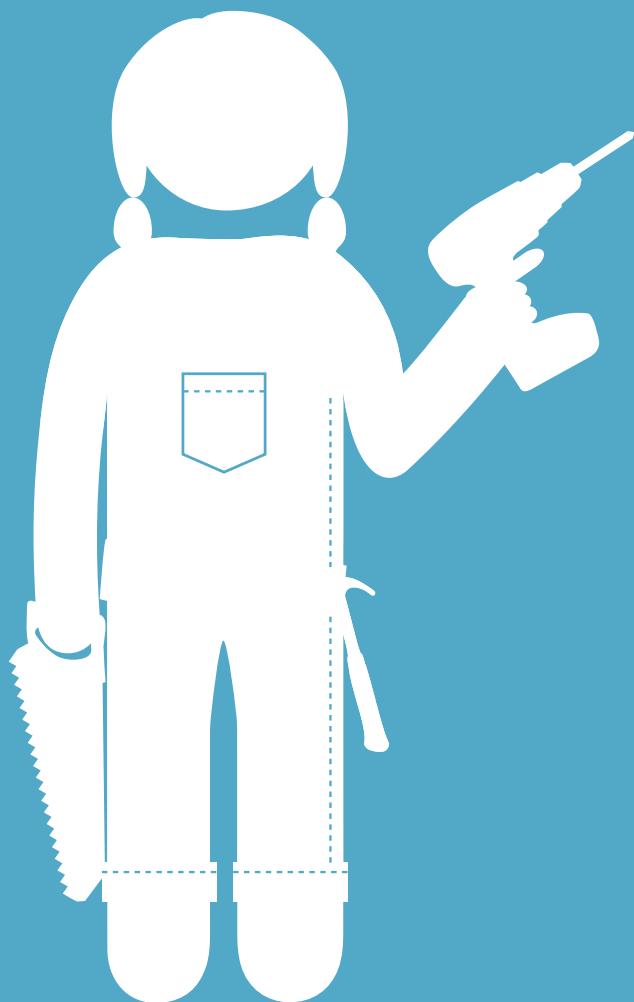
125

MEDARBETARE

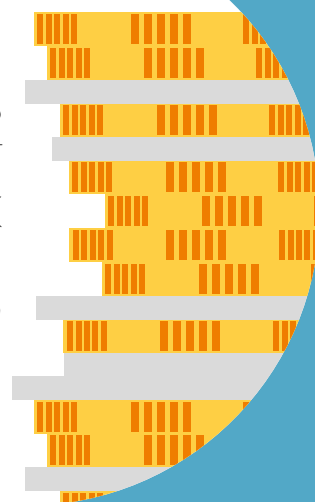


801 551 M²

TOTAL FÖRVALTAD YTA



ÅRETS
RESULTAT
UPPGICK
TILL 51,1
MKR



8 000
LÄGENHETER

ska rustas upp under de
kommande 10 åren.



BOTKYRKABYGGEN
HYR UT OCH FÖRVALTAR
10 551 BOSTÄDER

VÅNING 8 - SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Socialt ansvarstagande är en grundpelare i Botkyrkabyggens verksamheter och innefattas i allt från samhällsbyggande insatser till hur vi förvaltar våra bostäder. Här beskrivs några av de viktigaste satsningarna under 2015.

”BOTKYRKABYGGEN HAR I DAGSLÄGET DRYGT 240 SÅ KALLADE SOCIALA KONTRAKT MED BOTKYRKA KOMMUN”



TRYGGHET I BOENDEMILJÖ

73,3 % av de boende upplever att de är trygga i sin boendemiljö

LÄGENHETS-KONTRAKT TILL BOSTADSLÖSA

Botkyrkabyggen har i dagsläget drygt 240 så kallade ”sociala kontrakt” med Botkyrka kommun. Initiativet innebär att kommunen hyr lägenheter av oss som i sin tur hyrs ut till personer som i annat fall skulle vara bostadslösa. I takt med att de boende förbättrar sina ekonomiska möjligheter, tar de över kontraktet och kommunen förses med nya lägenheter.

Under 2015 tillkom 60 lägenheter för att möta ökade behov, vilket innebär att målsättningen om att öka till 250 sociala kontrakt är nära att uppnås. Varje år konverteras 25-30 sociala kontrakt till privata bostadsavtal.

De sociala kontraktet ingår även som en del av samarbetet med Socialtjänsten och Botkyrka kommuns flyktingsamordnare, vars stödinsatser även innefattar att hjälpa flyktingar med deras boendesituation.



NÅGRA AV VÅRA PROJEKT



Claudia Jimenez Guerra och Amanda Madloum, två av deltagarna i Ung i Botkyrka.

UNG I BOTKYRKA

I vår satsning för att hjälpa ungdomar i våra bostadsområden har vi startat projektet "Ung i Botkyrka". Här vänder vi oss till ungdomar mellan 18 och 24 år som bor i Botkyrka kommun, har en slutförd gymnasieutbildning och vill få en yrkesintroduktion in i fastighetsbranschen. Genom att erbjuda utbildning och arbete under ett års tid inom fastighetsskötsel, vill vi underlätta för ungdomar att komma in i fastighetsbranschen.

Fastighetsbranschen har traditionellt sett länge varit dominerad av män, och det finns ett utbrett behov av att öka andelen kvinnor. "Ung i Botkyrka" uppmärksammar därför särskilt kvinnor i projektet. Under året har vi rekryterat sex ungdomar, varav hälften är tjejer och hälften killar. Av dessa bor 70 % i våra områden.

Målet med programmet är att hjälpa ungdomarna till ordinarie arbete inom fastighetsbranschen efter utbildningsåret. När vi genomförde projektet under 2013 startade vi med 23 ungdomar. Efter ett år var sammanlagt 53 % i sysselsättning varav hela 44 % hade fått jobb och 9 % hade börjat studera.

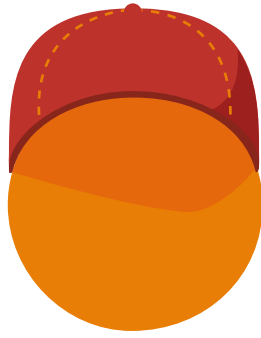
NATTVANDRING FÖR ETT TRYGGARE BOTKYRKA

Botkyrkabyggen samarbetar med samtliga nattvandrarföreningar i kommunen. Syftet är att förebygga drogmissbruk, våld, främlingsfientlighet och skadegörelse genom att skapa vuxna förebilder som på samma gång kan fungera som ett socialt och medmänskligt stöd till ungdomarna.

BOENDEKRAFT

"Boendekraft" är ett projekt som syftar till att ta tillvara på hyresgästernas egen förmåga, vilja och kompetens att tillsammans med oss och Hyresgästföreningen utveckla våra områden. Alla hyresgäster som vill kan engagera sig för att bidra till ett tryggare och trivsammare Botkyrka genom bland annat förbättringar av allmänna utrymmen, lekplatser, trapphus och gårdar. I nuläget jobbar ungefär 200 personer aktivt som så kallade gårdsambassadörer, varav en av grupperna består av enbart ungdomar.

"I NULÄGET JOBBAR UNGEFÄR 200 PERSONER AKTIVT SOM SÅ KALLADE GÅRDSAMBASSADÖRER"



SOMMARJOBB FÖR UNGA

Varje år hjälper vi unga i Botkyrka med sommarjobb hos oss. Under året som gått hade vi totalt 125 ungdomar, varav 102 kom in via kommunen och 23 rekryterades av Botkyrkabyggen. Samtliga hade nyligen gått ut grundskolan, årskurs 1 eller 2 på gymnasiet.

Rekryteringarna görs med ändamålet att ge de unga en värdefull sysselsättning under sommarlovet, samtidigt som de får chansen att tjäna egna pengar och samla erfarenheter inför framtida jobbsökande. Men det ger också oss möjligheten att visa upp vår verksamhet i egenskap av arbetsgivare.

Arbetsuppgifterna består av fastighetsunderhåll, att rensa ogräs, plocka skräp och måla.

FILMKVÄLLAR FÖR UNGDOMAR

I samarbete med Lugna Gatan och Fittja Pulsen anordnar vi filmkvällar för ungdomar som en alternativ fritidsaktivitet. Kvällarna är vanligen välbesökta, uppemot 50 personer samlas under fredag-lördag i Fittjaskolan.

MENTORSPROJEKT

Under våren 2015 jobbade vi med projektet "Medvind", där elever i årskurs 8 och 9 på Kvarhagsskolan i Alby samt Björkhagaskolan fick hjälp med sina studier av en mentor. "Medvind" var ett samarbetsprojekt mellan Stockholms universitet och Botkyrka kommun, med stöttning från Botkyrkabyggen.

VRÄKNINGS- FÖREBYGGANDE ARBETE

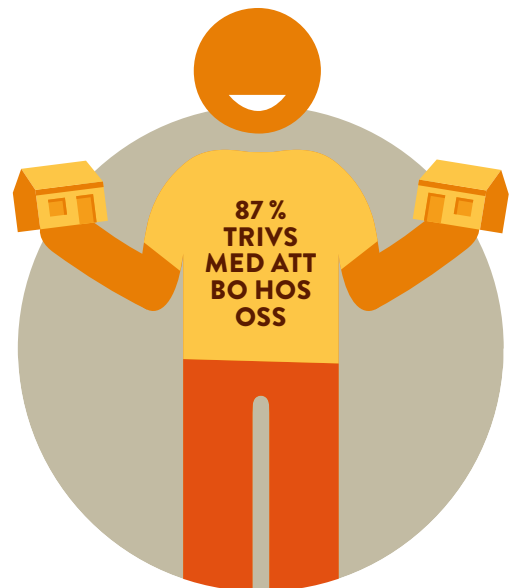
Tillsammans med kommunen arbetar Botkyrkabyggen med vräkningsförebyggande åtgärder. Det innebär att vi i samverkan med hyresgästen gör vad vi kan för att undvika vräkningsituationer, bland annat med hjälp av avbetalningsplaner.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Vi på Botkyrkabyggen genomför regelbundet hyresgästundersökningar för att se vad våra hyresgäster är nöjda med, och vad vi skulle kunna förbättra. Årets undersökning visar en positiv utveckling inom flera områden.

Den största ökningen syns i den kategori som kallas Serviceindex, vilken innefattar områden som bland annat information, bemötande, felanmälan och renhållning. Särskilt goda betyg fick vi på sophantering och städningen av grovsoprummen.

Slutligen kan sägas att ungefär 87 % av hyresgästerna har angett att de trivs med att bo hos oss, och lika många kan tänka sig att rekommendera Botkyrkabyggen som värd och förvaltare.



VÅNING 7 – MILJÖANSVAR



Utgångspunkten för vårt miljöarbete är att det ska främja en hållbar utveckling. Dels i våra fastigheter och i dialog med våra hyresgäster, dels inom verksamheten och gentemot lagstiftning och uppställda krav. På Botkyrkabyggen jobbar vi dagligen med att hitta energieffektivare och grönare lösningar.

ENERGISPARARBETE OCH SKÅNEINITIATIVET



ENERGIFÖRBRUKNING

- 2008
- 2015 (-24,5 %)

Sedan 2008 är vi anslutna till SABO:s (Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolags) så kallade Skåne-initiativ, där 107 bostadsföretag deltar med målsättningen att minska sin energiförbrukning med 20 % fram till 2016. Vi på Botkyrkabyggen valde att utmana oss själva ytterligare, och satte målet på 24 %. Under året som gått kunde vi konstatera att vi köper in 22,9 % mindre energi mätt per kvadratmeter, delvis tack vare investeringen i vindkraftsproduktion som svarar för ungefär 4 procentenheter av minskningen. Den sammanlagda minskningen i energiförbrukningen kan beräknas till 24,5 %, vilket gör att vi klarar vårt uppsatta mål.

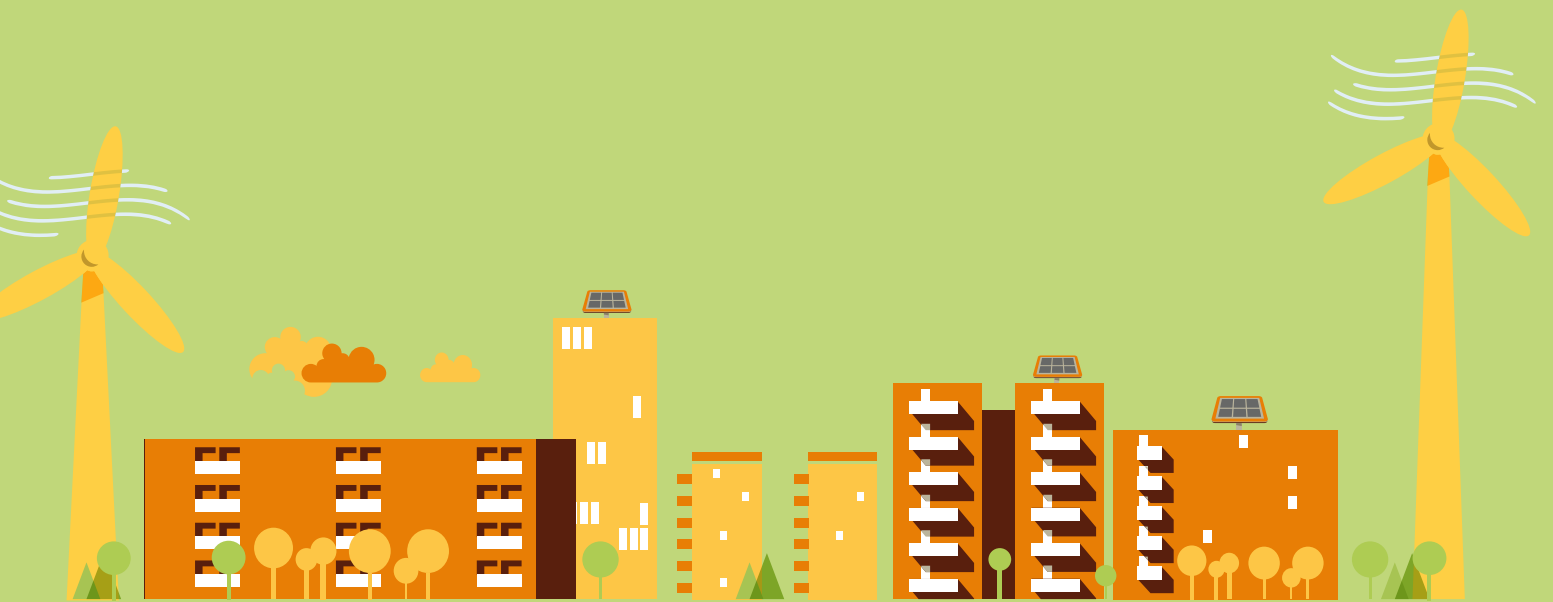
Ett flertal samverkande komponenter har även gjort det möjligt att drastiskt sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi räknar med att ha halverat förbrukningen med bibehållen komfort år 2018, jämfört med när husen byggdes. 2015 motsvarade minskningen 18,5 %, jämfört med 2007. Redan idag hamnar vi i topp bland de bolag med lägst förbrukning, med våra 136 kWh/m². Som jämförelse kan nämnas att det företag som mottog priset för "Årets energikutmanare" 2015, hade ett resultat på 148 kWh/m².

Några av de åtgärder vi genomfört under året är installation av nya frånluftvärmepumpar och energisnål belysning, tilläggsisolering i fasader och implementering av bergvärme-anläggningar. Botkyrkabyggen investerar årligen stort i miljöbesparing, men flertalet av åtgärderna slutfördes under andra halvåret 2015 varför effekterna kommer synas tydligast driftåret 2016.

"VI PÅ BOTKYRKA-BYGGEN VALDE ATT UTMANA OSS SJÄLVA YTTRELLIGARE, OCH SATTE MÅLET PÅ 24 %."

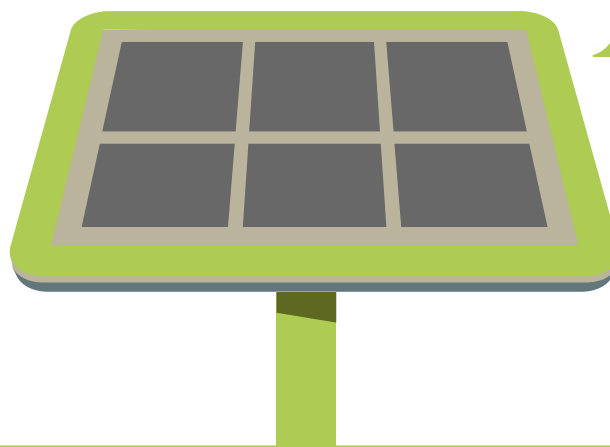
2015 har även ägnats åt planering av framtida energiinvesteringar. Som en följd av detta arbete innehåller projektportföljen för 2016 energibesparingsåtgärder till ett belopp överstigande 60 Mkr. Dessa satsningar beräknas sänka energiförbrukningen med ytterligare 4-5 % på årsbasis.





GRÖNARE EL

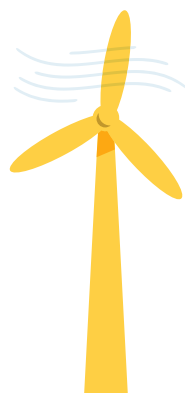
I maj påbörjade vi arbetet med att sätta upp solpaneler på taken till våra fastigheter. Munkhättevägen i Tumba blev först ut med 100 solpaneler. Solcellerna i panelerna fångar upp solljuset och producerar el, framför allt under soliga dagar men även under molniga. Elen används bland annat till att driva maskinerna i tvättstugor, ventilation och belysning i trapphusen.



x100

EGET VINDKRAFTVERK

2011 togs Botkyrkabyggens vindkraftverk i drift. Det ligger i vindkraftsparken på Hedboberget i Rättvik och producerar dagligen el till tvättstugor, hissar, parkeringsplatser och gårdsbelysning i våra fastigheter. Elen motsvarar 20 % av vår förbrukning av fastighetsel, vilket i sin tur motsvarar årsförbrukningen av hushållsel i ungefär 1 500 lägenheter.



=



=



Elen från Botkyrkabyggens vindkraftverk...

...motsvarar 20 % av vår förbrukning av fastighetsel...

...vilket motsvarar årsförbrukningen av hushållsel i ungefär 1 500 lägenheter.



URBANT VÄXTHUS

Under året gick startskottet för upprustningen av det gamla parkeringshuset vid tunnelbanan i Alby. Garaget har stått tomt i närmare 20 år men fick 2015 godkänt att utnyttjas för nya användningsområden. Genom att plåttaket tas bort och ersätts med glas, kan det tredje och översta planet omvandlas till en blomstrande mötesplats med plats för odling av diverse grödor.

Exakt hur verksamheten kommer att organiseras och hur utrymmet ska användas är ännu inte fastställt. Projektet beräknas vara klart hösten 2017 och ska genomföras i samarbete med Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm samt den lokala aktören Boodla, som redan driver socialt inriktad stadsodling i området. Botkyrkabyggen utreder också vilken typ av verksamheter som skulle kunna passa in i resterade våningsplan i tunnelbanehuset.

HÅLLBARA TVÄTTSTUGOR

I november 2012 invigdes våra miljötvättstugor. Dessa har ersatt Botkyrkabyggens vanliga tvättstugor i majoriteten av våra fastigheter. Målet är att minska el- och vattenförbrukningen med 25 %, genom att enbart köra välfyllda maskiner. I samband med att miljötvättstugorna infördes fick hyresgästerna en hyressänkning baserad på lägenhetens storlek. Ett visst antal tvättar ingår i hyran, tvättar man mer kostar det extra.

En hyresgästundersökning visar också att det blivit enklare att boka tvättid. Allt tyder på att fler av hyresgästerna tvättar fulla maskiner, istället för att köra många halvfulla.

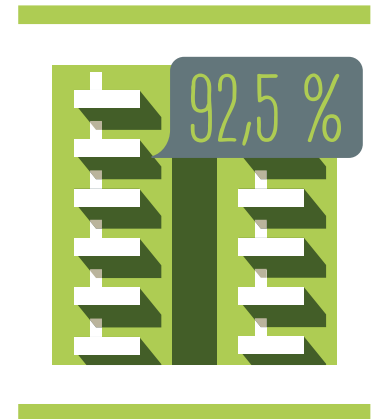
Under 2015 kunde vi tydligt se att vi hade uppnått vår målsättning att minska el- och vattenförbrukningen med 25 %.

Tack vare att hyrorna sänktes vid införandet av miljötvättstugor upplevde majoriteten av hyresgästerna lägre eller oförändrad boendekostnad. Även om de betalade för några extra tvättar kunde många alltså ändå sänka sina månadskostnader.

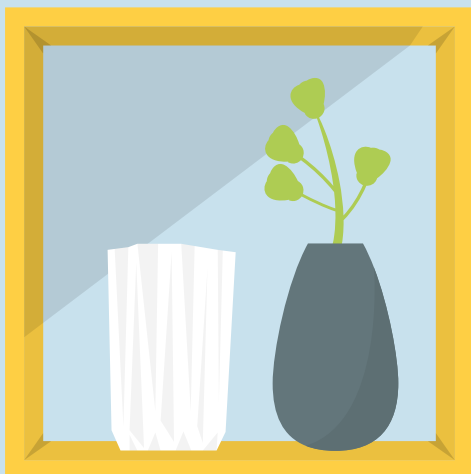
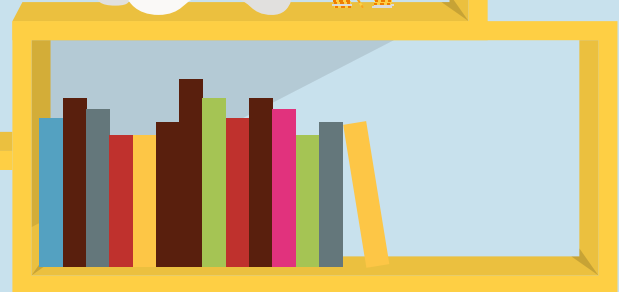
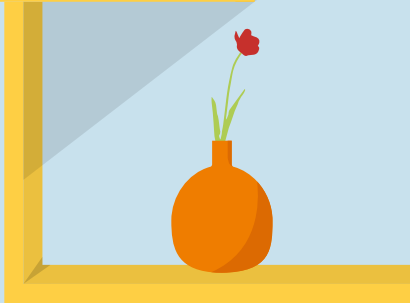
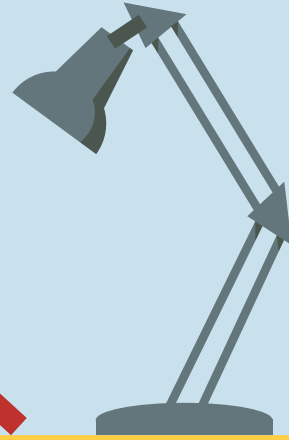


SMARTARE TVÄTTAR

Av samtliga hyresgäster klarade sig 82 % med de tvättar som ingår i hyran.



Ungefär 92,5 % av hushållen har oförändrad eller lägre boendekostnad.



VÅNING 6 - EKONOMISK HÅLLBARHET

DETTA ÄR BOTKYRKABYGGEN

5 292 st



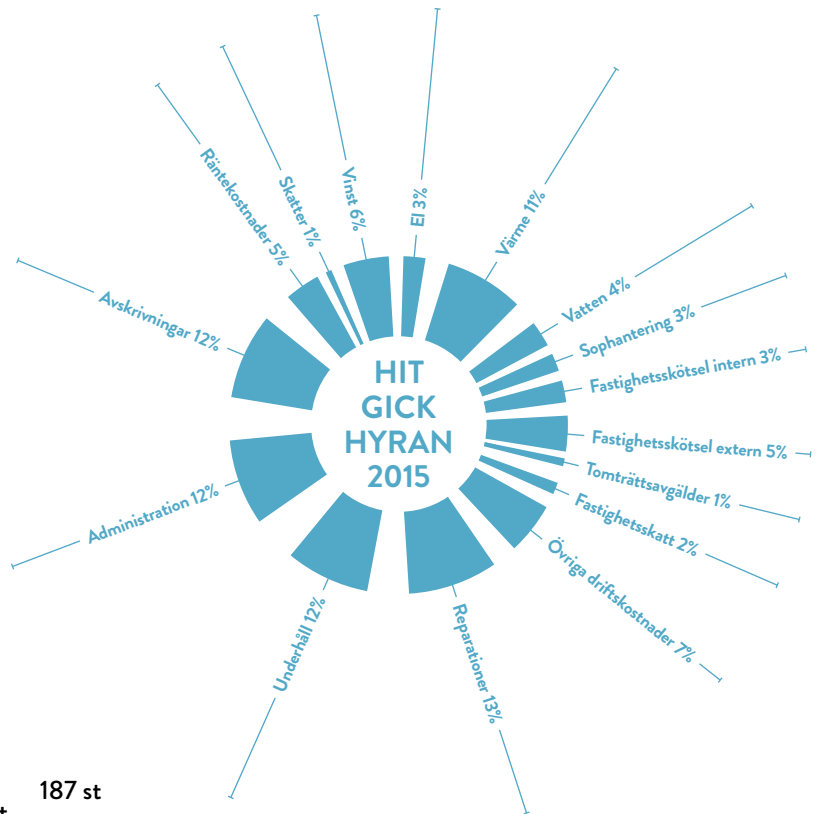
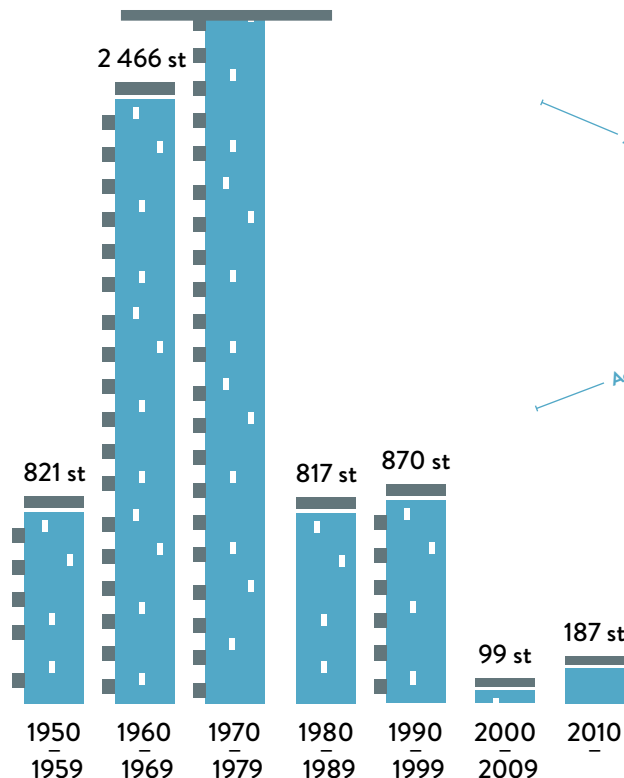
ÄGARE: Botkyrka kommun
 ANTAL BOSTÄDER: 10 551
 ANTAL LOKALER: 656
 ANTAL P-PLATSER: 7 934
 FÖRVALTAD YTA: 801 551 m²
 MARKNADSVÄRDE: 7 226 504 000 kr
 SNITTHYRA: 991 kr/m² per år
 ÖVERENSKOMMEN
 HYRESHÖJNING BOSTÄDER 2015: 1,8 %
 UTHYRNINGSGRAD: 100%

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



- Bostäder 89 %
- Lokaler 4 %
- Övrigt 4 %
- P-platser 3 %

VÄRDEÅR FÖR BOTKYRKABYGGENS FASTIGHETER



FINANSIELL RAPPORTERING 2015

Koncernens resultatutfall i förhållande till föregående år

Det gångna årets hyresomsättning uppgick till 787,8 Mkr, vilket är en ökning med 3,4 Mkr jämfört med föregående år. En hyreshöjning för bostäder på 1,8 % i kombination med en infasning av den systematiska hyresmodellen, resulterade i en sammanlagd ökning med 10,7 Mkr. Hyresbortfallet för bostäder ökade med 3,1 Mkr till följd av evakuerade bostäder i samband med ombyggnadsarbeten.

Andra övriga intäkter uppgick till 31,4 Mkr, det vill säga 24,2 Mkr högre än föregående år. Orsaken till detta är den försäljningsvinst som gjordes vid försäljningen av 16 småhusfastigheter på Vindfällevägen i Storvreten.

”UNDERHÅLLSKOSTNADERNA MINSKADE MED 49,6 MKR JÄMFÖRT MED FÖREGÅENDE ÅR.”

Underhållskostnaderna minskade med 49,6 Mkr jämfört med föregående år. Förändringen beror på övergången till redovisningsregelverket K3, samt att åtgärderna under året varit av sådan karaktär och omfattning att de aktiveras i balansräkningen.

Den totala ökningen för övriga driftskostnader uppgick till 38,2 Mkr. Framför allt beror förändringen på ökade reparationskostnader (27,9 Mkr). Under året har några större skador uppstått, samt ett antal återkommande mindre skador.

De totala värme-, el och vattenkostnaderna ökade med 5,7 Mkr, på grund av taxe- och tariffhöjningar. Allt som allt uppgick fastighetskostnaderna till 517,6 Mkr, vilket är 11,4 Mkr lägre i förhållande till 2014.

Samtliga administrativa kostnader uppgick till 101,2 Mkr – en ökning med 5,4 Mkr (5,6 %). Förändringen har främst att göra med ökade IT-kostnader i samband med program-uppgradering och utveckling, uppstart av införande av projektmetodik, XLPM, för hela företaget samt ökade personalkostnader.

Årets avskrivningar uppgick totalt till 102,3 Mkr, vilket är 26,6 Mkr högre än 2014. Ökningen beror på en nedskrivning av fastigheten Kalkstenen 2 i Storvreten. Ombyggnationen av Kalkstenen 2 har drabbats av vissa problem, bland annat upptäcktes en felaktig takkonstruktion från byggåret.

De finansiella kostnaderna uppgick till 40 Mkr, en minskning med 3,5 Mkr. Anledningen är dels en lägre räntekostnadsnivå och dels en minskad kapitalmarginalkostnad. Vid utgången av året uppgick låneskulden till 1 060 Mkr, jämfört med 995 Mkr år 2014. Vid årets slut var Botkyrkabyggens genomsnittliga räntenivå 3,11 %.

787,8 MKR

Botkyrkabyggens hyresomsättning 2015

BOTKYRKABYGGEN KÖPER MARK I RIKSTENS FRILUFTSSTAD

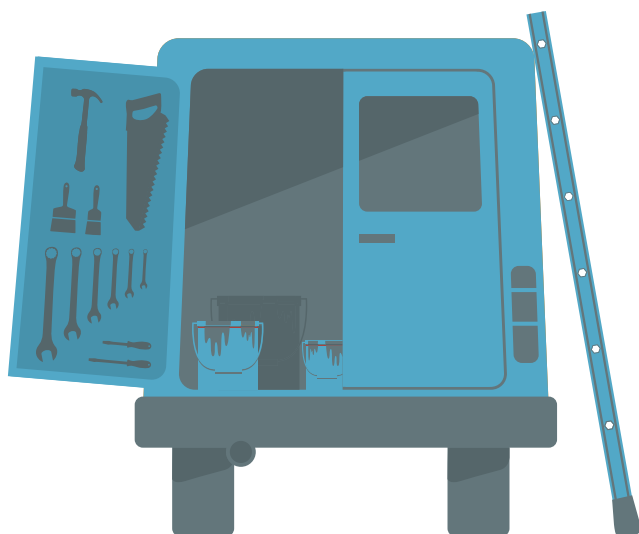
Botkyrkabyggen har genomfört ett markköp av Riksten Friluftsstad AB, vilket innebär att byggnationen av 72 hyreslägenheter i området Riksten i Tullinge nu kan påbörjas. Förvärvet omfattar tre tvåvåningsfastigheter samt tre fastigheter om fyra våningar, och lägenheterna kommer att vara jämnt fördelade mellan två- och trerummare.

”STADSDELEN
UTVECKLAS I
NÄRA SAMARBETE
MELLAN RIKSTEN
FRILUFTSSTAD AB
OCH BOTKYRKA
KOMMUN”

AB och Botkyrka kommun. Fullt utbyggd inrymmer Riksten cirka 2 500 bostäder, förskolor samt skola för årskurs 1–9, ett tusental arbetsplatser samt handel och service.

Inflyttning beräknas till våren 2017.

Rikstens friluftsstad är en attraktiv stadsdel med naturnära boenden för människor som värdesätter ett aktivt friluftsliv. Stadsdelen erbjuder blandade upplåtelseformer och utvecklas i nära samarbete med Riksten Friluftsstad



RENOVERINGAR

Botkyrkabyggen har under 2015 påbörjat renoveringar i samband med ombyggnationen av 68 lägenheter på Krögervägen 2 i Fittja. Renoveringen av Krögervägen är ett pilotprojekt där syftet varit att enbart ta hand om det som behöver ordnas, för att slippa ”onödiga” renoveringar. Fokus har lagts på byte av rör, ledningar, badrum och fönster. Även trapphusen byggs om och glasas in då det framkommit i dialogen med hyresgästerna att dessa tidigare upplevts som otrygga.



VÄRDEBEDÖMNING AV FASTIGHETER

Företaget V&P (Valuation of Properties AB) har haft i uppdrag att bedöma marknadsvärdet på våra fastigheter. Värdebedömningen är utförd som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. Denna har ett något enklare utförande jämfört med mer detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus.

Hyror, areor, vakanser samt drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Därefter har ett värderingsscenario för varje fastighet skapats. Värdebedömningen redovisas som en bilaga till varje objekt, tillsammans med detta utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring, fastighetsskötsel och övrigt, samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Vakans och hyresförluster förekommer i liten del på vissa fastigheter – mestadels på grund av omflyttning.

Värderingen avser två bolag. Det första bolaget utgörs av 137 fastigheter där AB Botkyrkabyggen har lagfart. Fastigheterna är belägna i Botkyrka kommun och fördelade på områdena Alby, Eriksberg, Fittja, Storvreten, Segersjö, Tuna, Vårsta, Tumba centrum, Tullinge och Norsborg. Av Botkyrkabyggens cirka 10 600 lägenheter, är 8 100 byggda under miljonprogramsåren och behöver nu därför rustas upp.

Det andra bolaget utgörs av fastigheten Byatomten 2, Alby centrum, där Fastighets AB Alfågeln har lagfart.

Den sammanlagda arean för AB Botkyrkabyggen uppgår till ungefär 801 500 m², varav boarea utgör omkring 755 560 m² och resterande yta är tillägnad vård och omsorg, fritid, kontor, butiker, lager, industri och restaurang. Sammanlagt finns cirka 5 225 parkeringsplatser och ungefär 2 570 garage.

I två fastigheter, Trälberget 1 och 2, finns sammanlagt 43 andelsägarlägenheter. Konceptet bygger på att köparen får ansvar för lägenhetens inre underhåll medan vi på Botkyrkabyggen förblir huvudägare och förvaltare av fastigheten. Istället för hyra betalas en förvaltningsavgift.

Under året har två större renoveringsprojekt pågått parallellt i våra två fastigheter Kalkstenen 2 och Forbonden 5. Den förstnämnda beräknas vara färdigställd våren 2016, och där har man bytt stammar, inre ytskikt, ventilation och förnyat köken. I Forbonden 5 är ungefär en femtedel av fastigheten under stambyte, vilket beräknas vara klart juli 2016.



VÄRDEBEDÖMNING AB BOTKYRKABYGGEN

Marknadsvärdet bedöms till 7 172 Mkr, inom ett troligt intervall av 6 455–7 889 Mkr vid värdetidpunkten december 2015.

NYCKELTAL

Marknadsvärde per m ²	8 952 SEK/m ²
Marknadsvärde/Summa taxeringsvärde	1,19
Initial direktavkastning	5,14 %
Direktavkastning för restvärdesberäkning	5,34 %

KÄNSLIGHETSANALYS

Parameterförändring	Nytt värde	Diff.
Vakansen ökar 10 procentenheter	5 656 Mkr	-21,1 %
Direktavkastningskrav ökar procentenhet	6 021 Mkr	-16 %
Drift och underhåll ökar 35 SEK/m ²	6 590 Mkr	-8,1 %
Alla samtidigt	4 258 Mkr	-40,6 %

FASTIGHETS AB ALFÅGELN, BYATOMTEN 2

Marknadsvärdet bedöms till 54 Mkr, inom ett troligt intervall av 49–59 Mkr vid värdetidpunkten december 2015.

NYCKELTAL

Marknadsvärde per m ²	6 857 SEK/m ²
Marknadsvärde/Summa taxeringsvärde	0,90
Initial direktavkastning	7,76 %
Direktavkastning för restvärdesberäkning	7,89 %

KÄNSLIGHETSANALYS

Parameterförändring	Nytt värde	Diff.
Vakansen ökar 10 procentenheter	37,9 Mkr	-30,4 %
Direktavkastningskrav ökar 1 procentenhet	48,5 Mkr	-10,8 %
Drift och underhåll ökar 35 SEK/m ²	50,1 Mkr	-7,9 %
Alla samtidigt	30,0 Mkr	-44,9 %

VÅNING 5 – SAMSPEL MED INTRESSEENTER

Botkyrkabyggen ska i vår roll som allmännyttigt bolag vara nyttiga för såväl våra hyresgäster som ägaren och samhället i stort.

NYA BOSTÄDER FÖR UNGA

Botkyrka har en av Sveriges yngsta befolkningssammansättningar. En viktig del i vår strategi är därför att utnyttja den mark vi har till att svara upp mot marknadens behov av bostäder för unga. I augusti togs första spadtaget till bygget av 74 nya ungdomsbostäder av bostadsminister Mehmet Kaplan (MP), tillsammans med kommunstyrelsens ordförande Katarina Berggren (S) och 21-åriga Simon Sundberg.

Fokus har varit att bygga med utgångspunkt i klimat- och hållbarhetsfrågor och samtidigt bibehålla en rimlig hyresnivå.

Bygget har fått stor uppmärksamhet i lokala medier och lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2016.



**”BOTKYRKA HAR EN
AV SVERIGES YNGSTA
BEFOLKNINGS-
SAMMANSÄTTNINGAR”**

A photograph of a modern apartment building with a red bridge over a stream and large rocks. The scene is bright and sunny, with a clear blue sky and lush green trees. The building has multiple stories with windows and balconies. The bridge is a traditional Japanese-style arched bridge. The stream flows through large, grey rocks. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

HEJ!

GODDAG!



”DESSA LÄGENHETER
PASSAR SÄRSKILT
DEM SOM GILLAR ATT
PÅTA I TRÄDGÅRDEN
OCH ODLA EGNA
BLOMMOR.”

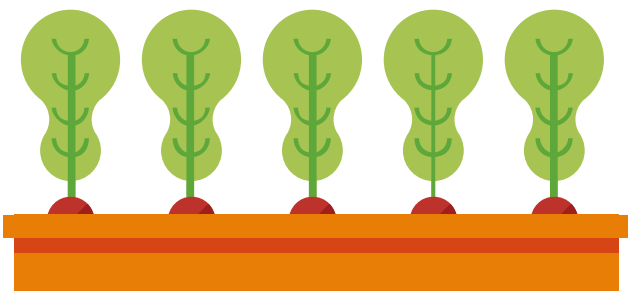
TRÄDGÅRDAR MITT I STAN

Under våren lanserade vi vårt nya boendekoncept ”TrädgårdsBo”. Det innebär att vi markerar lägenheter i flerbostadshus med en trädgård på mellan 45 och 120 kvadratmeter som ”TrädgårdsBo”. Tanken är att skapa naturliga mötesplatser som kan bidra till en trevligare miljö och ökad trivsel bland hyresgästerna. Dessa lägenheter passar särskilt dem som gillar att påta i trädgården och odla egna blommor. Hyresgäster får även underteckna ett skötselavtal där de förbinder sig till att hålla uteplatsen i gott skick. ”TrädgårdsBo” förmedlas på samma sätt som våra vanliga lägenheter men marknadsförs lite extra på vår webbplats. Där finns dessutom en avdelning med trädgårdstips för dem som är intresserade. Ett 90-tal lägenheter i Fittja, Norsborg och Tullinge räknas idag till kategorin.

KUL I SOMMAR

Som ett led i att stärka våra bostadsområden har vi kontrakt med ett 50-tal föreningar och organisationer runt om i kommunen.

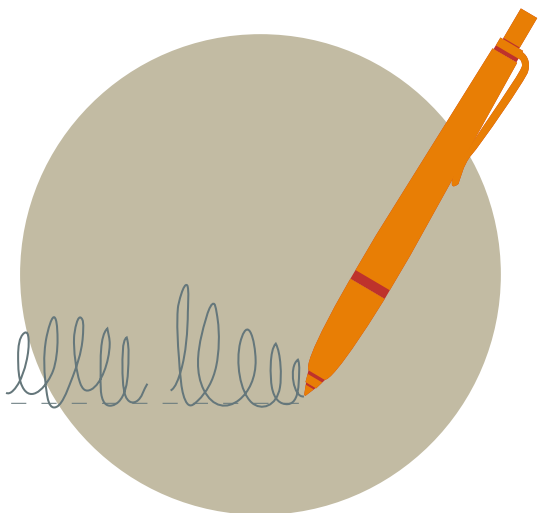
Våra sponsor- och samarbetsavtal är främst fokuserade till projekt som involverar barn och unga. Sommaren 2015 gjorde vi för tredje året i rad en satsning i samarbete med ett urval av våra samarbetsföreningar och organisationer. Ungefär 600 barn deltog i sommarverksamheten som går under namnet ”Kul i sommar”. Deltagarna fick testa aktiviteter som trädgårdsodling, lekstugebyggande, fotboll, ishockey, dans, måleri och teater. Ett liknande upplägg är planerat för sommaren 2016.



BOTKYRKABYGGEN I ALMEDALEN

För fjärde året i rad deltog Botkyrkabyggen i Almedalsveckan. Under veckan anordnade vi två egna seminarier tillsammans med SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och NCC. Vid det första tillfället diskuterade vår VD Ulf Nyqvist fördelarna med andelsägande och hur Botkyrkabyggen arbetar med metoden, tillsammans med kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka, Katarina Berggren (S). Vårt andra seminarium, i samarbete med NCC, behandlade Köksbord-modellen och hur man bäst bör renovera miljonprogrammen, där vår fastighet på Krögarvägen 2 användes som utgångspunkt.

Förutom våra egna seminarier deltog representanter från Botkyrkabyggen i ett flertal olika paneldebatter. Bland annat avhandlades vikten av allmännyttan, vårt pågående jämställdhetsarbete och vår syn på uppbyggnaden av miljonprogrammet.



MÖTESPLATS FÖR HYRESGÄSTER OCH FÖRENINGAR

I Hallunda-Norsborg och Fittja har vi i samarbete med kommunen upprättat så kallade bocenter där hyresgäster, föreningar och andra aktörer kan umgås och engagera sig på olika sätt. Exempel på verksamheter är läxhjälp, svenska för invandrare samt sy- och datakurser.

Andra verksamheter vi stödjer är bland andra Alby Kvinno-center och Verdandi Fittja. Tillsammans med Fittja Pulsen samlar vi upp kundvagnar i Fittja med omnejd. Vi stöttar även Fittja IF och Konyaspor KIF som anordnar spontanfotboll i Fittja Sporthall och Albyhallen.

KONST I DET OFFENTLIGA RUMMET

Vi stödjer även ateljéprogrammet "Residence Botkyrka", som är ett samarbete mellan Botkyrka kommun och Mångkulturellt centrum. Syftet är att utforska nya former för konst i det offentliga rummet genom att skapa en plattform för kulturella utbyten mellan konstnärer, arkitekter, boende i Fittja och en publik från hela Stockholm. Mer än 7 000 personer har hittills på något sätt medverkat i "Residence Botkyrka".





VÅNING 4 – GOD ARBETSMILJÖ

För oss handlar en god arbetsmiljö i första hand om friska och nöjda medarbetare. Det i sin tur ställer en rad krav på såväl gemensam värdegrund som ledarskap och friskvårdssatsningar.

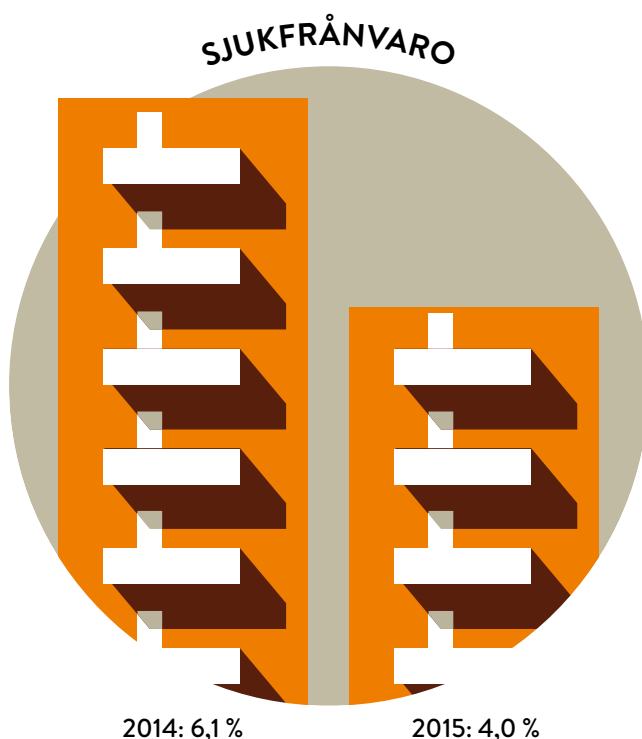
MINISTERBESÖK OM MINSKAD SJUKFRÅNVARO

Den 25 november fick vi besök av socialförsäkringsminister Annika Strandhäll. Anledningen var att hon skulle få en inblick i Botkyrkabyggens strategiska och långsiktiga arbete med förebyggande insatser inom hälsovård och effektiv rehabilitering. Ett arbete som närapå resulterat i en halvering av sjukfrånvaron, sett till de senaste fem åren.

Socialförsäkringsministerns besök föranleddes av att sjuktalen i landet ökar, varför regeringen nyligen lanserat ett åtgärdsprogram. Hon besöker därför arbetsplatser för att uppmärksamma goda exempel på hur man kan motverka ohälsa bland medarbetarna.



Botkyrkabyggens HR-chef Susanne Axelsson Heldring och vd Ulf Nyqvist i samtal med socialförsäkringsminister Annika Strandhäll.



ÖKAD HÄLSA OCH MINSKAD SJUKFRÅNVARO

Vi på Botkyrkabyggen har genom vårt strategiska och långsiktiga arbete med förebyggande insatser inom hälsovård, och med en effektiv rehabilitering lyckats att sänka vår sjukfrånvaro. En effektiv rehabprocess gör att vi snabbt kan finna rätt stöd och åtgärder för att få våra anställda tillbaka till arbetet och förhindra fortsatt ohälsa.

I arbetet med en god arbetsmiljö ser vi det också som viktigt att vår personal får tid för återhämtning. Våra medarbetare ska kunna ha energi kvar även när de kommer hem från jobbet. Vi har därför infört flexibel arbetstid för i stort sett hela vår personalstyrka, vilket gör att man kan styra över sin egen tid i större utsträckning. Efter införandet har korttidssjukfrånvaron halverats.

Vi har även ett generöst friskvårdsbidrag som infördes för att uppmuntra medarbetarna att ta ansvar för sin personliga hälsa och är ytterligare ett steg mot en friskare arbetsplats.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Vår värdegrund utgår ifrån människors lika värde och att både anställda och hyresgäster följaktligen ska behandlas likvärdigt oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Vi har en utförlig likabehandlingsplan och jämställdhetsplan med tydliga mätbara mål samt konkreta åtgärder. Vi arbetar aktivt med mångfaldsfrågan eftersom vi är övertygade att vi med en bred mångfald i arbetsgrupper skapar förutsättningar för såväl kreativitet som produktivitet. Vi tillsätter därför arbetsgrupper med en så bred mångfald som möjligt, vilket skapar ett mervärde för våra hyresgäster och anställda. Genom att värdesätta olikheter i organisationen vill vi spegla marknaden, vilket innebär att vi eftersträvar en sammansättning av anställda

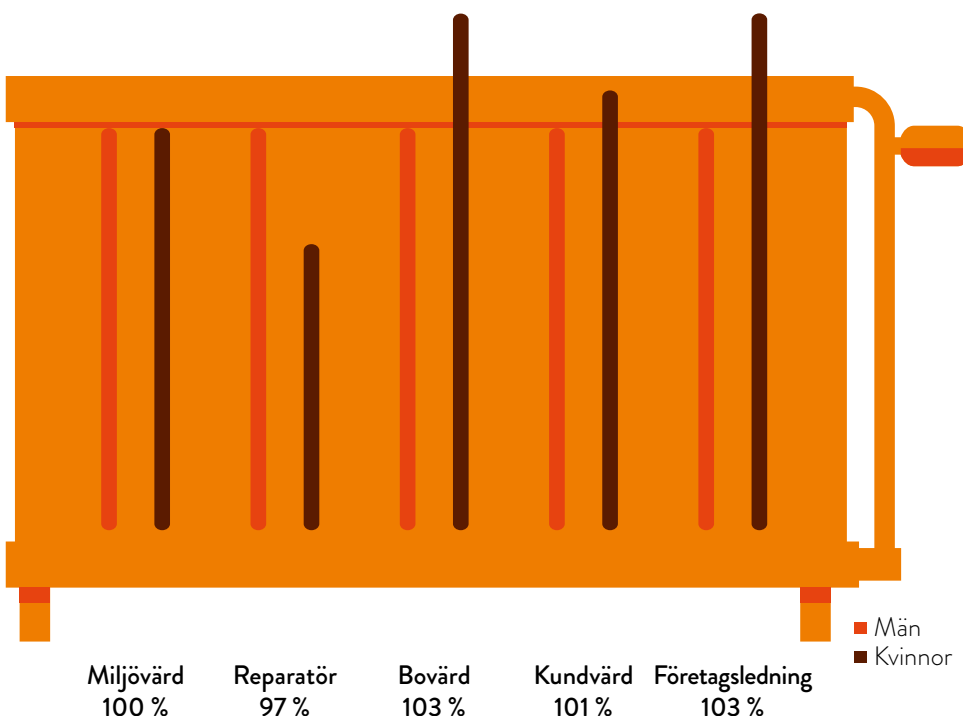
som gör att hyresgäster och kunder känner igen sig och trivs hos oss. År 2015 var 42 % av våra anställda av utländsk härkomst.

Vårt jämställdhetsarbete ingår också som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. En jämställd arbetsplats är attraktiv både för hyresgäster och medarbetare. Samtliga våra avdelningar har idag en jämnare fördelning mellan kvinnor och män jämfört med för fem år sedan. Vi är idag totalt 60 % män och 40 % kvinnor. Bland företagsledningen kan vi se den största förändringen – från att 2010 ha varit 72 % män och 28 % kvinnor, är vi idag 50/50.

Vi har även arbetat för att utjämna de lönemässiga skillnaderna mellan män och kvinnor.

LÖNEKARTLÄGGNING

Kvinnliga anställdas löner i förhållande till manliga kollegor.



Vi har arbetat aktivt med att öka andelen kvinnliga reparatörer. Här är Maria Edenberg, som fick sin tillsvidareanställning som reparatör dagarna innan hon gick på föräldraledighet.

LEDARSKAP

Våra ledarskapsprinciper har tagits fram för att tydliggöra chefens uppgift och lägger även grunden för ett gemensamt förhållningssätt i frågor som rör ledarskapet. Syftet är att få fler nöjda och friska medarbetare. I årets medarbetarundersökning hamnade ledarskapsindex på över 80 % nöjda medarbetare, vilket är långt över det externa genomsnittet. Särskilt punkten om respekt för allas lika värde hamnade högt, på över 90 %.

LEDARSKAPSINDEX

Över 80 % nöjda medarbetare





VÅNING 3

- KVALITETSSÄKRADE INDIKATORER

Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer. Detta för att garantera att vi utgår ifrån samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgiften saknas, medan ett nollvärde betyder just noll.

MILJÖANSVAR	Utfall 2015	UTVALDA SIFFROR
Nyckeltal		
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/m ² atemp	136,3	136,3 Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/m ² atemp
- varav Fjärrvärme, %	85,9	
- varav EI, %	14,1	
- varav Olja, %	0	
- varav Biobränsle, %	0	
- varav Fjärrkyla, %	0	
- varav Solfångare, %	0	
Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/m ² atemp	6,7	6,7 Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/m ² atemp
- varav Fjärrvärme, %	54	
- varav EI, %	46	
- varav Olja, %	0	
- varav Biobränsle, %	0	
- varav Fjärrkyla, %	0	
- varav Solfångare, %	0	
CO2-minskning, basår 2005, %	-	
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	83,4	83,4% Andel förnyelsebar energi som bolaget använder
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, Ton CO2/år	50,08	
Medelutsläpp av koldioxiddekvivalenter av företagets bilar, g CO2/km	265	
Vattenförbrukning i beståndet, total m ³ /m ² atemp	1,69	
- varav Varm l/m ² atemp	678	
- varav Kall l/m ² atemp	1 016	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, Kompost kg/lgh	-	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, Restavfall kg/lgh	-	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, Återvinningsmaterial kg/lgh	-	

SOCIALT ANSVAR

UTVALDA SIFFROR

Nyckeltal	Utfall 2015
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,2
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	3,8
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	90
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	20
Avhysningar på grund av störningar, antal	0
Trygghetsindex, andel trygga %	73,3
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	0,2
Nyproduktion av hyresrätter, antal	0
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0
Avyttringar, antal lägenheter	16
Hyresnivå, kr/m ²	991
Hyresutveckling, kr/m ²	17
Hyresutveckling, %	1,8
Driftkostnad, kr/m ²	645
Driftkostnadsutveckling, kr/m ²	14
Driftkostnadsutveckling, %	1,8

90%

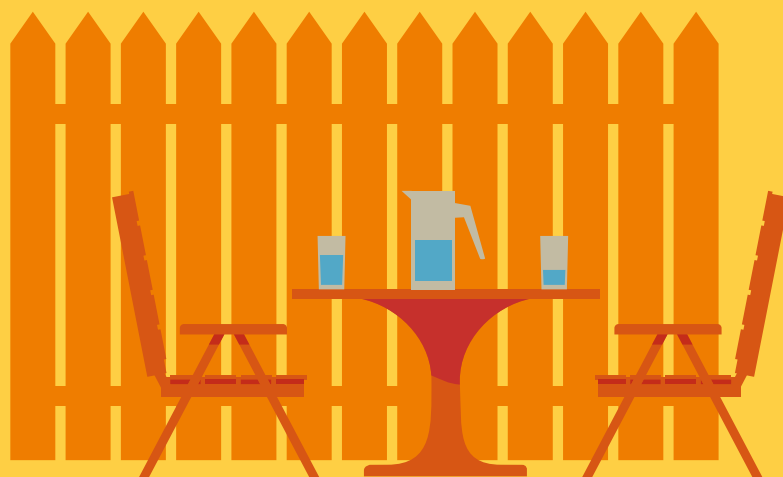
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade

73,3%

Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö



Hyresutveckling, kr/m²

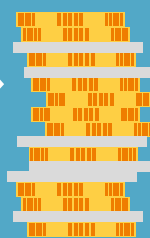




EKONOMISK HÅLLBARHET

Nyckeltal	Utfall 2015
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	47
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	494
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	60
Företagets investering i nyproduktion samt fastighetsförvärv, Nyproduktion, Mkr	0
Företagets investering i nyproduktion samt fastighetsförvärv, Nyproduktion, % av total omsättning	0
Företagets investering i nyproduktion samt fastighetsförvärv, Förvärv, Mkr	0
Företagets investering i nyproduktion samt fastighetsförvärv, Förvärv, % av total omsättning	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Medarbetare, Tkr	4 520
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Leverantör, Tkr	-
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Myndigheter (skatt), Tkr	16 938
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Bank (räntekostnader), Tkr	42 065
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Aktieägare, Tkr	0

UTVALDA SIFFROR



494

Årliga investeringar
och underhålls-
kostnader, Mkr



99%

Företagets ekonomiska
uthyrningsgrad, bostäder

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSETER

Nyckeltal	Utfall 2015
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Kvinnor, %	36
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Män, %	64
Andel kvinnor och män i ledningsgrupp, Kvinnor, %	50
Andel kvinnor och män i ledningsgrupp, Män, %	50
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, Serviceindex, %	78,3
Företaget utvärderas av extern revisor, ja/nej	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Nej
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Ja
Företaget arbetar med boinflytande	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex. ISO 14001	Ja
Företaget följer upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja

UTVALDA SIFFROR



50%

Andel kvinnor och män
i ledningsgrupp

GOD ARBETSMILJÖ

Nyckeltal	Utfall 2015
Anställningsform, Heltid, %	98
Anställningsform, Deltid, %	2
Anställningsform, Tillsvidare, %	91
Anställningsform, Visstid, %	9
Kvinnor 18–29 år, antal	13
Kvinnor 30–44 år, antal	18
Kvinnor 45–54 år, antal	23
Kvinnor 55–64 år, antal	6
Kvinnor 65 år – , antal	0
Kvinnor Totalt, antal	60
Män 18–29 år, antal	12
Män 30–44 år, antal	18
Män 45–54 år, antal	25
Män 55–64 år, antal	17
Män 65 år – , antal	6
Män Totalt, antal	78
Tillfällig anställning med ersättning, antal	6
Fördelning av snittlöner, Tjänstemän, män, kr/månad	40 376
Fördelning av snittlöner, Tjänstemän, kvinnor, kr/månad	36 726
Fördelning av snittlöner, Kollektivanställda, män, kr/månad	26 797
Fördelning av snittlöner, Kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 431
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	15 284
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	37
Frånvaro, % *	4
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	76
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja

* total sjukfrånvaro

UTVALDA SIFFROR

Anställningsform, heltid:

98%



45 år

Medelålder anställda

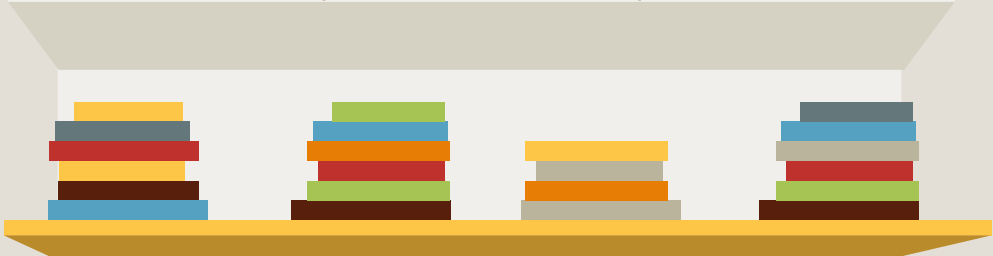
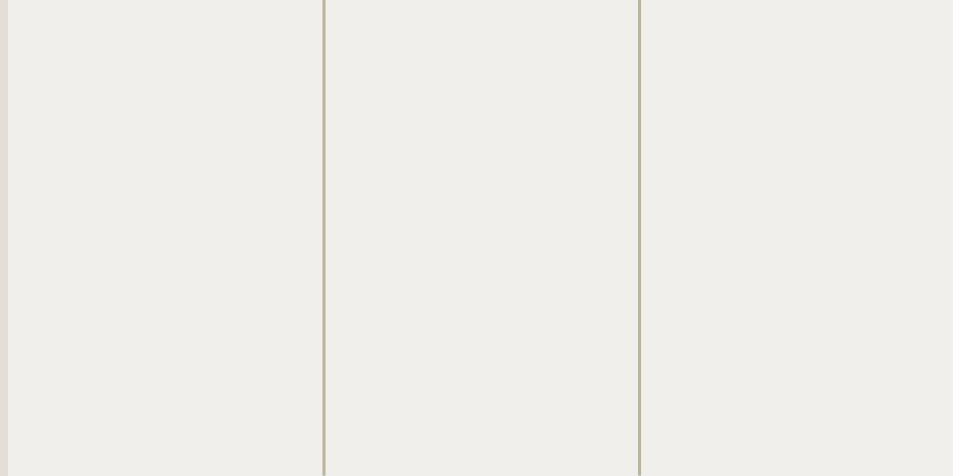
15 284
KR/ANSTÄLLD

Utbildningsinsatser för personalen

37h

Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar





VÅNING 2 - STYRNING OCH ORGANISATION

Botkyrkabyggens styrelse har 2015 bestått av:

Med start i främsta ledet, från vänster till höger.

Aydan Sedef Özkan (MP)

Therese Hellichius (M)

Bo Johansson (S) ordförande

Aylin Brimo (S)

Jean-Pierre Zune (S)

Gary Hjelm (M)

Christina Zedell (S)

Kerstin Amelin (V)

Hans Gustafsson (personalrepresentant Unionen)

Per Jarjetun (L)

Jimmy Baker (M) vice ordförande



Frånvarande:

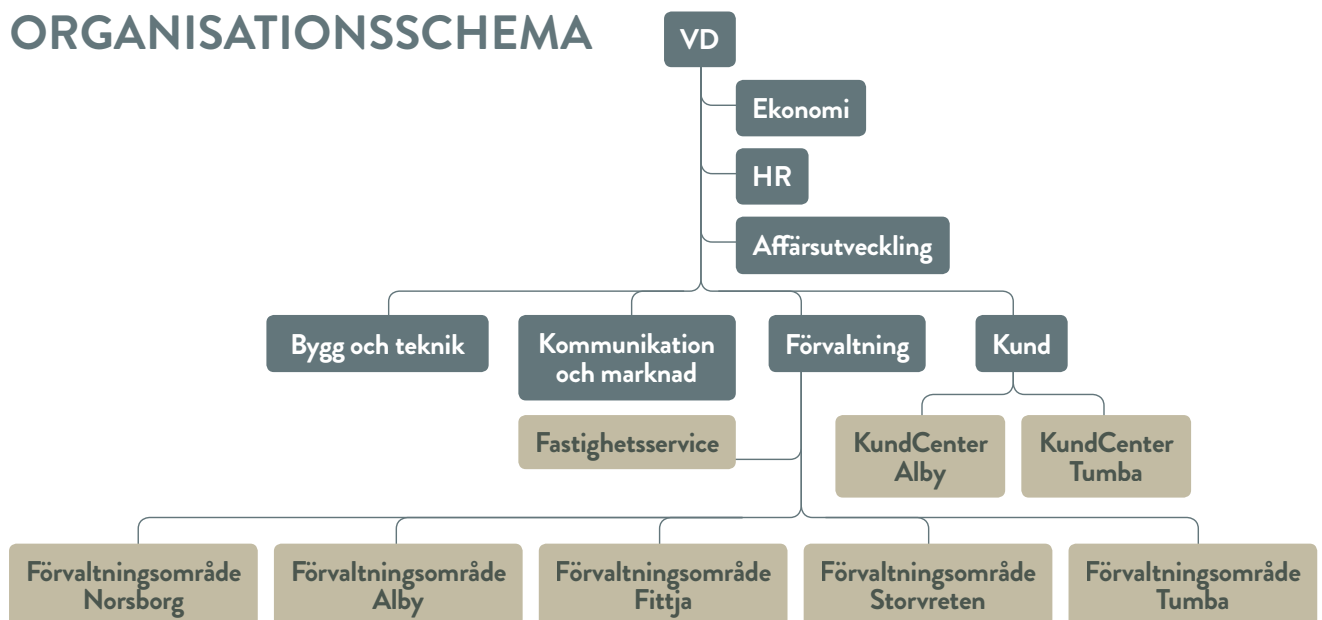
Stefan Dayne (KD)

Björn Pettersson (S)

Mohamed Benmakhlouf (MP)

Mikael Widercrantz (TUP)

ORGANISATIONSSCHEMA



MARKPLAN – ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	sid. 46
KONCERNRESULTATRÄKNING	sid. 48
KONCERNBALANSRÄKNING	sid. 49
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	sid. 51
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	sid. 52
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	sid. 53
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	sid. 55
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	sid. 56
REVISIONSBERÄTTELSE	sid. 68
GRANSKNINGSRAPPORT	sid. 69
FASTIGHETSBESTÅND	sid. 70



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2015.

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 1,8 % från 1:a januari 2015.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 801 551 kvm varav bostäder utgör 94 % av ytan. I beståndet ingår 10 551 bostäder, 656 lokaler samt 7 934 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. Faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 7 226 mkr vilket innebär en ökning med 3,6 % i förhållande till föregående år.

Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2 120 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Samtliga fastigheter är förvaltningsfastigheter och fullvärdeförsäkrade.

I fastigheterna Trälberget 1 och 2 har 43 bostäder försålts till de boende enligt Andelsägarmetoden.

Andelsägarlägenheternas externa ägarandel utgör 3,1 % respektive 3,9 %.

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 7 811 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. Samtliga lägenheter är försedda med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.

Intresseorganisationer

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

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 51,1 mkr (37,6).

Intäkter

De sammantagna intäkterna uppgick till 773,1 mkr (770,0).

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 514,2 mkr (523,3). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 111,3 mkr (149,6).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 261,8 mkr (89,3). Investeringarna avser främst ombyggnad av fastigheten Kalkstenen 2 i Storvreten, ombyggnad av Forbonden 5 i Fittja och fasadrenovering i Alby.

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 1 060 mkr (995). Under året uppgick räntekostnaderna till 40,0 mkr (43,6). Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 811,6 mkr (760,5).

Väsentliga händelser efter balansdagen

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyror, samt lokaler som omfattas av förhandlingsordningen, kommer att höjas med 1,2 % från och med 1:a

februari 2016. Hyrorna för p-platser och garage har from 2016 inarbetats i modellen för systematisk hyressättning. Nettoeffekten av de sammantagna hyresökningarna beräknas uppgå till 10,9 mkr.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och omflyttningen minskar för fjärde året

i rad. Under 2016 slutförs nyproduktion av 87 bostäder varav 74 ungdomsbostäder samt påbörjas nyproduktion i Riksten med 70 hyresbostäder.

Cirka 220 bostäder kommer under 2016 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.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	773 080	770 025	834 172	845 833	819 071
Resultat efter finansiella poster tkr	61 137	49 803	78 134	70 105	52 996
Balansomslutning tkr	2 610 299	2 495 772	2 617 517	2 794 672	2 751 552
Antal anställda st	126	127	127	135 1	28
Soliditet %	31,1	31,1	28,8	23,5	22,3
Avkastning på eget kapital %	7,4	7,9	10,3	10,7	8,7
Direktavkastning %	3,5	3,5	4,5	3,5	3,5
Överskottsgrad %	33,5	32,0	36,3	31,4	30,9
Räntetäckningsgrad %	2,5	2,1	2,0	2,1	3,0
Belåningsgrad %	15,0	13,4	14,6	26,8	28,6
Koncernen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	819 203	792 565	880 225	876 869	847 723
Resultat efter finansiella poster tkr	58 627	48 286	579 023	72 862	58 952
Balansomslutning tkr	2 617 397	2 502 602	2 631 977	2 812 208	2 849 932
Antal anställda st	126	127	127	135	128
Soliditet %	51,4	51,6	47,6	24,1	21,7
Avkastning på eget kapital %	4,4	3,7	46,3	10,8	9,5
Direktavkastning %	4,0	3,7	4,9	3,7	3,8
Överskottsgrad %	36,8	33,2	38,2	31,7	32,1
Räntetäckningsgrad %	2,4	2,1	2,1	1,9	1,8
Belåningsgrad %	14,7	14,3	17,3	26,7	28,7

Nettoomsättningen gick ned mellan 2013 och 2014 på grund av försäljning av 1 300 bostadslägenheter. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		467 045 897
Årets vinst		51 142 123
	kronor	518 188 020
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs		518 188 020
	kronor	518 188 020

KONCERNRESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	782 234	772 319
Övriga förvaltningsintäkter		5 595	12 096
Summa hyresintäkter		787 829	784 415
Övriga intäkter		31 374	7 150
Summa intäkter		819 203	791 565
Underhållskostnader		-98 583	-148 193
Driftskostnader	3, 4	-404 187	-365 363
Fastighetsskatt		-14 809	-15 416
Summa fastighetskostnader		-517 579	-528 972
Driftsnetto		301 624	262 593
Central administration	16	-101 173	-95 726
Förvaltningsnetto		200 451	166 867
Av- och nedskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-102 260	-75 690
Avskrivning maskiner och inventarier		-275	-215
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		722	861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 011	-43 537
Resultat efter finansiella poster		58 627	48 286
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	6	-13 706	-14 035
Uppskjuten skatt	7	6 670	1 589
ÅRETS RESULTAT		51 591	35 840

KONCERNBALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 297 916	2 364 659
Maskiner och inventarier		819	492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		234 812	50 523
		2 533 547	2 415 674
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	1 691	1 691
Andra långfristiga fordringar		1 995	1 995
		3 686	3 686
Summa anläggningstillgångar		2 537 233	2 419 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 197	3 138
Uppskjutna skattefordringar		3 147	-
Övriga kortfristiga fordringar		15 890	17 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 305	3 155
		25 539	24 212
Kassa och Bank		55 457	59 029
		55 457	59 029
Summa omsättningstillgångar		80 996	83 241
SUMMA TILLGÅNGAR		2 618 229	2 502 601

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
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	11 317
		309 456	309 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		971 584	934 563
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		51 591	35 840
		1 035 675	982 903
Summa eget kapital		1 345 131	1 292 359
Avsättningar			
Uppskjutna skatter		44 653	51 300
Summa avsättningar		44 653	51 300
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 060 000	995 000
Summa långfristiga skulder		1 060 000	995 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		978	1 093
Leverantörsskulder		82 127	65 250
Aktuella skatteskulder		-	8 610
Övriga kortfristiga skulder		4 798	4 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	80 542	84 248
Summa kortfristiga skulder		168 445	163 943
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 618 229	2 502 602
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser	12	Inga	977
Summa ansvarsförbindelser		0	977

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	58 627	48 286
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	102 535	125 805
Betald skatt	-13 706	-2 829
Förändring skatteskuld	6 670	-10 884
	154 126	160 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-495	-605
Ökning/minskning av rörelseskulder	3 670	-26 247
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	692	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 993	133 526
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och mark	-57 027	-126 435
Investeringar i inventarier	-602	-1 182
Pågående projekt	-194 017	116 720
Inbetalning från försäljning av byggnader och mark	25 081	4 320
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	2 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-226 565	-3 827
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	65 000	-
Amortering av skuld	-	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65 000	-135 000
Årets kassaflöde	-3 572	-5 301
Likvida medel vid årets början	59 029	64 330
Likvida medel vid årets slut	55 457	59 029

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2	767 485	757 929
Övriga förvaltningsintäkter		5 595	12 096
Summa hyresintäkter		773 080	770 025
Övriga rörelseintäkter		31 372	7 148
Summa intäkter		804 452	777 173
Driftskostnader	3, 4	-381 884	-354 733
Underhållskostnader		-111 335	-149 600
Fastighetsskatt		-14 206	-15 416
Övriga externa kostnader		-7 208	-3 588
Övriga rörelsekostnader		483	-
Summa fastighetskostnader		-514 150	-523 337
Driftsnetto		290 302	253 836
Central administration	13, 16	-94 448	-92 138
Förvaltningsnetto		195 854	161 698
Avskrivningar			
Avskrivning maskiner och inventarier		-275	-232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-97 200	-70 943
Förlust inventarier		-	26
Rörelseresultat		98 379	90 549
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-	-2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 769	2 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 011	-43 559
Resultat efter finansiella poster		61 137	49 803
Bokslutsdispositioner	14	-3 146	-
Uppskjuten skatt	7	6 746	1 589
Skatt på årets resultat	6	-13 595	-13 778
ÅRETS VINST		51 142	37 614

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 190 986	2 255 594
Inventarier	14	819	492
Pågående projekt	17	234 594	49 930
		2 426 399	2 306 016
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	29 931	29 931
Andelar i intresseföretag	8	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		69 967	76 467
Andra långfristiga fordringar		1 995	1 995
		103 584	110 084
Summa anläggningstillgångar		2 529 983	2 416 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 015	3 091
Fordringar hos koncernföretag		13 750	-
Fordringar hos koncernföretag		7 354	4 580
Övriga kortfristiga fordringar		1 868	17 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 296	3 131
		29 283	28 757
Kassa och bank	19	51 033	50 920
Summa omsättningstillgångar		80 316	79 677
SUMMA TILLGÅNGAR		2 610 299	2 495 777

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		454 546	416 932
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		51 142	37 614
		518 188	467 046
Summa eget kapital		811 638	760 496
Obeskattade reserver	21	14 509	14 509
Avsättningar			
Övriga avsättningar	22	36 657	43 403
Summa avsättningar		36 657	43 403
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		1 060 000	995 000
Summa långfristiga skulder		1 060 000	995 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		661	718
Leverantörsskulder		80 626	64 067
Skulder till koncernföretag		3 147	-
Aktuella skatteskulder		-3 561	7 876
Skulder till koncernbolag		523 335	522 933
Övriga kortfristiga skulder		4 657	4 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	78 630	82 137
Summa kortfristiga skulder		687 495	725 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 610 299	2 495 776
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	12	Inga	977

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	61 137	49 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	97 475	110 860
Förändring skatteskuld	871	6 717
Betald skatt	-11 880	-11 224
	147 603	156 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-526	16 262
Ökning/minskning av rörelseskulder	5 960	-29 776
	692	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 729	142 642
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-55 286	-126 435
Pågående projekt	-184 663	116 118
Investeringar i inventarier	-601	-1 182
Försäljning anläggningstillgångar	25 081	7 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 469	-4 429
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	65 000	-
Amortering av skuld	-	-135 000
Utbetalt koncernbidrag	-3 147	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61 853	-135 000
Årets kassaflöde	113	3 213
Likvida medel vid årets början	50 920	47 707
Likvida medel vid årets slut	51 033	50 920

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 skatte regler 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, uttrangeras 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 m.m.	50 år
Takbeklädnad tegel/plåt m.m.	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 förpliktelserna 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 anläggningstillgångar. 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 ränteintäkt 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.

Vid försäljning ger företaget kunderna viss rätt att returnera produkter. Avsättningar för sådana returer baseras på historisk information om returer samt aktuella trender som kan tyda på att framtida returer kan komma att avvika från de historiska.

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 tillgodoavanden 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

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

Avkastning på eget kapital

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	723 283	713 022	718 075	707 500
Lokaluthyrning	35 330	37 190	27 417	27 689
Övriga hyresintäkter	28 546	24 878	27 694	26 285
Garage- och p-platsuthyrning	25 926	26 543	24 975	25 578
Summa	813 085	801 633	798 161	787 052
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-6 825	-2 799	-6 812	-2 799
Lokaluthyrning	-397	-606	-291	-429
Garage- och p-platsuthyrning	-1 188	-1 276	-1 133	-1 262
Hyresrabatter bostäder	-22 441	-24 633	-22 441	-24 633
Summa	-30 851	-29 314	-30 677	-29 123
	782 234	772 319	767 484	757 929
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende uthyrning av bostäder och lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	9 880	3 812	9 287	176 256
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	28 438	37 783	21 412	23 381
Förfaller till betalning senare än fem år	4 201	4 858	2 521	3 248
	42 519	46 453	33 220	202 885

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

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Elkostnader	-25 313	-25 326	-24 282	-23 282
Värmekostnader	-91 034	-81 583	-89 954	-80 355
Vattenkostnader	-29 479	-33 273	-29 237	-32 839
Sophantering	-22 175	-20 040	-21 983	-19 848
Fastighetsskötsel intern	-25 045	-24 700	-25 045	-24 700
Fastighetsskötsel extern	-39 695	-32 297	-38 202	-31 844
Reparationer	-103 270	-75 417	-85 764	-74 451
Tomträttsavgälder	-8 656	-8 812	-8 656	-8 812
Övriga driftskostnader	-59 520	-63 915	-58 761	-58 602
	-404 187	-365 363	-381 884	-354 733

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	331	433	331	433
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5 903	5 625	5 903	5 625
Förfaller till betalning senare än fem år	-	300	-	300
	6 234	6 358	6 234	6 358
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 234	6 358	6 234	6 358

Den operationella leasingen består av avhyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler (4 311).

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnad	4 267 774	3 826 818	4 039 891	3 620 176
Årets anskaffning Byggnad	17 942	-	16 201	-
Årets anskaffning Markanläggning	11 046	29 537	11 046	29 537
Årets anskaffning Mark	-	287 897	-	268 063
Inköp mark	-	37 052	-	37 052
Inköp byggnad	-	90 790	-	89 383
Försäljningar och utrangeringar	1 887	-4 320	1 887	-4 320
Omklassificeringar	-	-113 493	-	-113 493
Omräkningsdifferenser	-	113 493	-	113 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 298 649	4 267 774	4 069 025	4 039 891
Ingående avskrivningar	-1 579 116	-1 489 664	-1 538 348	-1 466 554
Årets avskrivningar byggnad	-65 908	-66 832	-63 609	-63 292
Årets avskrivning markanläggning	-6 987	-7 751	-6 888	-7 652
Avskrivning förvärv dotterföretag	-1 478	-	-	-
Försäljningar	3 459	-	3 459	-
Omklassificeringar	-	-17 938	-	-71 606
Omräkningsdifferenser	-	3 069	-	70 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 650 030	-1 579 116	-1 605 386	-1 538 348
Ingående nedskrivningar	-323 999	-323 999	-245 949	-245 949
Årets nedskrivningar	-26 704	-	-26 704	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-350 703	-323 999	-272 653	-245 949
Utgående restvärde enligt plan	2 297 916	2 364 659	2 190 986	2 255 594
Bokfört värde byggnader	1 904 693	1 919 735	1 820 233	1 886 707
Bokfört värde markanläggning	70 708	117 959	68 071	63 772
Bokfört värde mark	322 515	326 965	302 682	305 115
Totalt bokfört värde	2 297 916	2 364 659	2 190 986	2 255 594
Marknadsvärde	7 226 504	6 973 500	7 082 604	6 827 200

Årets nedskrivning av byggnad, enl ovan, har påverkat resultaträkningens post avskrivningar, nedskrivningar och återföringar. Årets nedskrivning avser fastigheten Kalkstenen 2. Återvinningsvärdet fastställdes på nivån kassagenererande enhet och representerar nettoförsäljningspriset bestämt genom hänvisning till marknadsvärdet för tillgången.

NOT 6 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-13 706	-14 035	-13 595	-13 778
Justeringar				
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	286	269	286	269
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	459	-94	459	-94
Skatteeffekt tidigare underskott	-1 624	-548	-	-
Skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	6 746	8 015	6 746	8 015

NOT 7 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skattefordran på reparationsavdrag, årets skillnad	2 733	2 733	2 733	2 733
Uppskjuten skattskuld på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde	-1 938	-1 144	-1 862	-1 144
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på nedskrivet värde på fastigheter	5 875	-	5 875	-
	6 670	1 589	6 746	1 589

NOT 8 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	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 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	3 305	3 130	3 296	3 130
Upplupna ränteintäkter	-	1	-	1
Övriga poster	-	24	-	-
	3 305	3 155	3 296	3 131

NOT 10 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 060 000	-995 000	-1 060 000	-995 000
Summa	-1 060 000	-995 000	-1 060 000	-995 000
Förfallotider				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 060 000	-995 000	-1 060 000	-995 000
Summa	-1 060 000	-995 000	-1 060 000	-995 000

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	-	8	-	7
Förutbetalda hyresintäkter	58 725	56 438	56 896	54 982
Upplupna semesterlöner	5 129	4 778	5 129	4 778
Upplupna sociala avgifter	2 891	2 767	2 891	2 767
Övriga poster	13 797	20 257	13 715	19 609
Summa	80 542	84 240	78 631	82 143

NOT 12 ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Eventualskulder				
Övriga ansvarsförbindelser	-	977	-	977
Summa ansvarsförbindelser	0	977	0	977

NOT 13 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	51
Män	74	76
Totalt	125	127
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 684	1 398
Löner och ersättningar till övriga anställda	50 911	47 832
	52 595	49 230
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 040	15 210
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	267	354
Pensionskostnader för övriga anställda	5 007	6 038
Totalt	73 909	70 832
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	3	2
Män	4	5
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8
VD har inga avtal om avgångsvederlag utöver avtalad uppsägningstid.		

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Lämnat koncernbidrag	-3 146	-
Summa	-3 146	-

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	7 120	7 011
Årets förändringar		
-Inköp	601	565
-Försäljningar och utrangeringar	-	-456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 721	7 120
Ingående avskrivningar	-6 628	-6 396
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-275	-232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 903	-6 628
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	818	492

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
PwC				
Revisionsuppdraget	-521	-545	-521	-545
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-13	-	-13
Övriga tjänster	-420	-153	-420	-153
Summa	-941	-711	-941	-711

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	49 930	152 850
Under året nedlagda kostnader	289 916	77 537
Under året genomförda omfördelningar	-105 253	-180 457
Utgående nedlagda kostnader	234 593	49 930

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2015	2014
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 2015-12-31
Fastighets AB 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	
	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad andel	-	-

NOT 20 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Kapitalandel i OR	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget						
Justerad ingående balans 2015-01-01	135 500	157 950	-	12 500	454 546	760 496
Utdelning enligt beslut av årsstämman					-	-
Förändring överkursfond	-	-	-	-	-	-
Fusionsdifferens						
Årets resultat	-	-		-	51 142	51 142
Eget kapital 2015-12-31	135 500	157 950	0	12 500	505 688	811 638
Koncernen						
Justerad ingående balans 2015-01-01	135 500	162 639	11 317	12 500	971 584	1 293 540
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-	-	-	-	-
Förändring överkursfond	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-		-	51 591	51 591
Eget kapital 2015-12-31	135 500	162 639	11 317	12 500	1 023 175	1 345 131

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond	-14 509	-14 509
Summa	-14 509	-14 509

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	Moderbolaget	
	2015	2014
Skillnad mellan å ena sidan den inkomsskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomsskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av: Uppskjuten skatt på reparationsavdrag årets skillnad	39 899	42 632
Årets avskrivning	-2 733	-2 733
Summa	37 166	39 899
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-509	3 504
Summa	36 657	43 403

TUMBA DEN 2016-04-06

Ulf Nyqvist
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Kerstin Amelin

Jimmy Baker

Stefan Dayne

Per Jardtun

Christina Zedell

Aydan-Sedef Özkan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07

Bo Åsell
Huvudansvarig revisor

Jenny Nobrand
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen,
org.nr 556064-6191

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB

Botkyrkabyggens och koncernens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2016-04-07

Bo Åsell
Auktoriserad revisor

Jenny Nobrand
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för år 2015

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2015. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 tillfredställande 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 tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tumba den 17 mars 2016

Karl-Erik Strömberg
Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
ALBY									
Alby 15:34	299					100			
Byamannen 1	323	1974	1974		109	2 000	702	76	626
Byatomten 4	320	1972	1972		28 713	140 800	121 322	32 122	89 200
Fjällsta 1	320	1974	1974		46 634	139 600	124 473	35 309	89 164
Fjällsta 2	320	1973	1973		73 282	187 700	164 610	47 048	117 562
Kvarnängen 1	320	1972	1972		44 160	111 000	99 025	28 304	70 721
Lagmannen 1	320	1972	1972		24 517	111 000	95 551	26 756	68 795
Lagmannen 2	320	1972	1972		25 798	103 400	91 019	25 776	65 243
Lagmannen 3	321	1972	1972		20 595	65 800	52 728	15 158	37 570
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973		19 262	44 700	37 953	10 850	27 103
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972		45 704	105 600	87 896	24 517	63 379
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972		47 089	116 400	99 107	27 406	71 701
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973		48 537	115 000	99 549	28 240	71 309
ALBY TOTALT					424 400	1 243 100	1 073 935	301 562	772 373
ERIKSBERG									
Eriksberg 2:52	320	1945	1945		1 482	4 400	3 145	829	2 316
Trälberget 1	320	1975	1975		27 628	60 500	63 948	17 584	46 364
Trälberget 2	321	1975	1975		28 621	61 500	61 348	17 824	43 524
Trälberget 3	320	1975	1975	X	14 990	91 600	92 943	25 298	67 645
ERIKSBERG TOTALT					72 721	218 001	221 384	61 535	159 849
FITTJA									
Fittja Gård 1	320	1971	1971	X	23 959	104 700	118 744	34 944	83 800
Fittja Gård 2	320	1971	1971	X	43 542	189 000	213 302	62 062	151 240
Forbonden 5	321	1973	1973	X	39 653	155 800	135 800	38 400	97 400
Forbonden 6	320	1973	1973	X	29 676	118 000	126 660	35 366	91 294
Forbonden 7	320	1973	1973	X	13 839	85 400	88 773	25 544	63 229
FITTJA TOTALT					150 669	652 901	683 279	196 316	486 963

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				
											119
								63	1		125
948	16 943	235	14	125	95	1		947	11		8 446
931	18 352	216			132	82	2	520	16	104	26 078
949	23 552	304	8	90	133	72	1	232	12	298	32 425
929	14 170	178	11	15	115	37		538	19	144	27 977
958	13 656	192	36	36	96	24		307	25	177	21 744
954	13 139	178	29	27	92	30		83	12	141	21 222
964	7 392	102	18	18	42	24		170	11	161	9 043
955	5 240	74	14	10	30	18	2	166	7	51	10 892
945	12 552	174	30	30	90	24		318	17	240	34 387
949	14 574	180		36	96	48		290	23		16 705
958	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	82	19 844
949	153 581	2 025	172	471	975	401	6	3 799	165	1 398	229 007
995	369	12	12							12	5 134
902	7 840	116	8	46	51	7	4	109	7		8 877
900	6 572	97	6	39	41	8	3	211	6	215	10 580
901	13 419	199	7	100	84	6	2	233	11		11 974
925	28 200	424	33	185	176	21	9	553	24	227	36 565
864	16 211	234	14	73	112	29	6	3 270	12	133	16 342
841	31 918	398		114	155	112	17	534	11	295	38 157
926	17 932	260	13	88	117	37	5	3 189	16	246	23 910
876	19 051	295	35	107	113	35	5	299	2	56	14 682
879	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	143	17 349
877	98 037	1 389	88	457	571	236	37	7 400	43	873	110 440

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
NORSBORG									
Freja 1	320	1973	1973	X	22 332	56 700	51 290	13 996	37 294
Freja 4	320	1973	1984	X	23 177	51 300	51 604	13 303	38 301
Freja 5	320	1973	1982	X	22 841	56 600	52 316	13 996	38 320
Freja 7	320	1974	1974	X	19 868	57 200	50 407	13 972	36 435
Freja 8	320	1974	1974	X	19 683	49 600	49 938	13 069	36 869
Freja 9	320	1974	1984	X	18 587	48 900	49 646	13 331	36 315
Freja 10	325	1974	1974	X	868	5 100	2 495	640	1 855
Frigg 1	320	1971	1986	X	15 492	60 600	51 689	13 296	38 393
Frigg 4	320	1971	1971	X	25 426	56 900	50 029	13 903	36 126
Frigg 5	320	1971	1971	X	15 732	53 600	48 179	13 179	35 000
Frigg 6	320	1971	1986	X	17 862	53 900	50 643	13 306	37 337
Hallunda 4:2	498			X		200			
Hallunda 4:4	498			X		200			
Hallunda 4:7	498			X		200			
Hallunda 4:8	498			X		200			
Hallunda 4:12	498			X		200			
Hallunda 4:14	498			X		200			
Idun 1	320	1972	1982	X	15 856	56 100	50 429	13 616	36 813
Idun 4	320	1972	1989	X	24 425	52 100	53 026	13 566	39 460
Idun 5	320	1971	1992	X	21 173	57 600	56 163	14 179	41 984
Idun 7	320	1972	1991	X	19 442	57 300	56 067	13 814	42 253
Idun 8	320	1972	1992	X	19 794	57 300	60 306	14 908	45 398
Idun 9	320	1972	1992	X	19 443	52 900	52 695	13 286	39 409
Idun 10	325	1972	1972	X	201	4 900	3 026	647	2 379
Idun 11	320	1994	1994		6 011	12 700	13 351	3 065	10 286
Idun 12	320	1994	1994		8 302	16 700	16 694	3 913	12 781
Mimer 4	321	1972	1972	X	5 001	95 900	74 554	18 954	55 600
NORSBORG TOTALT					341 516	1 015 101	944 547	245 939	698 608
SEGERSJÖ									
Hopparen 2					4 360	33 100			
Hopparen 3					3 098	21 800			
Kastaren 1					8 847	65 400			
Löparen 1					63 262	188 100			
Uven 8					2 339	16 900			
Uven 9					11 098	77 300			
Uven 10					3 343	25 800			
SEGERSJÖ TOTALT	320	1955	1955		96 347	428 400	277 404	73 804	203 600

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				
898	7 068	96	2	32	46	16		140	3	137	11 791
901	7 066	96	2	32	46	16		86	2		5 953
896	7 066	96	2	32	46	16		72	2	129	10 197
891	7 076	96	2	32	46	16		104	2	117	9 362
901	6 922	94	2	32	44	16		224	2		7 062
891	7 060	96	2	32	46	16		109	3		5 890
	0	0						533	3		1 046
927	7 060	96	2	32	46	16		80	2		10 925
923	7 060	96	2	32	46	16		48	1	103	8 997
921	6 853	93	1	32	44	16		316	6		7 084
932	7 060	96	2	32	46	16		84	2		5 901
											1 926
											1 679
											1 222
											1 514
											1 984
										139	1 620
890	7 060	96	2	32	46	16		147	3	156	11 871
919	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1		6 362
920	7 050	94	3	32	37	19	3	234	3	136	10 085
906	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	138	9 146
894	7 903	105	2	34	41	28		90	3		7 070
901	7 080	96	2	32	46	16		76	2		5 836
								539	3	6	1 507
911	1 561	20		8	4	8		16	1	8	4 818
914	2 039	26	2	16		4	4			7	4 541
985	9 695	186	43	104	39			748	7	91	15 453
912	126 598	1764	76	641	754	282	11	4 326	56	1167	170 842
1 065	2 524	42	6	23	10	3		273	7	12	4 428
1 064	1 691	32	11	12	6	3		66	4		3 902
1 132	4 697	98	32	60	6			159	4	82	10 952
1 144	13 181	242	52	152	30	8		1 287	23	168	44 942
1 061	1 269	22	9	1	12			41	5	29	6 107
1 074	5 900	106	22	66	12	6		725	14	85	12 140
1 029	2 147	32		1	31			16	2	16	2 047
1 081	31 408	574	132	315	107	20	0	2 566	59	392	84 518

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
STORVRETEN									
Alunstenen 1	320	1968	1968		8 396	47 100	47 216	13 586	33 630
Ametisten 2	399					200			
Bärnstenen 1	320	1971	1971		9 820	47 800	50 293	14 092	36 201
Dioriten 1	320	1969	1969		8 384	49 200	47 119	13 611	33 508
Eldopalen 1	310				132	200	75	75	
Fältspaten 1	498					2 500			
Gnejsen 1	498					1 300			
Graniten 1	320	1969	1969		15 436	83 500	88 901	25 570	63 331
Gråstenen 1	320	1967	1967		9 836	64 400	63 511	17 290	46 221
Grönstenen 3	320	1968	1968		20 182	110 600	111 657	31 182	80 475
Grönstenen 4	320	1967	1967		27 325	135 500	147 333	42 002	105 331
Kalkstenen 1	320	1968	1968		11 583	65 600	68 515	18 943	49 572
Kalkstenen 2	320	1967	1967		11 894	122 900	67 480	19 164	48 316
Kristallen 1	320	1970	1970		5 110	15 800	11 922	2 996	8 926
Lerskiffern 1	320	1967	1967		12 819	75 400	79 847	22 808	57 039
Lerskiffern 2	320	1967/ 1993	1967/ 1993		10 761	46 600	45 169	12 788	32 381
Opalen 1	320	1970	1970		18 152	96 900	104 045	29 787	74 258
Opalen 2	320	1971	1971		27 058	141 600	149 690	42 105	107 585
Pegmatiten 1	320	1968	1968		13 627	76 900	78 372	22 365	56 007
Porfyren Norra 1	325	1970	1980		2 150	13 800	10 092	2 892	7 200
Porfyren Södra 1	823				6 514	35 200			
Rubinen 3	222	1979	1979		241	3 000	932	275	657
Rubinen 5			1979		241	3 000	932	275	657
Sandstenen 1	320	1967	1967		22 424	106 800	114 631	32 998	81 633
Smaragden 1	320	1972	1972		18 112	88 300	96 713	27 727	68 986
Tumba 8:495	499					1 100			
Turkosen 1	320	1971	1971		2 865	16 600	15 641	4 369	11 272
STORVRETEN TOTALT					263 062	1 451 798	1 400 086	396 900	1 003 186
TUMBA									
Kronan 5	320	2006	2006		42 039	58 000	35 600	6 600	29 000
Kronan S:1									
Kulturen 1	320	1994	1994		49 611	148 800	106 438	23 227	83 211
Sågaren 1	321	1961	1961		4 277	32 700	21 283	5 581	15 702
Sågaren 2	321	1965	1965		1 958	11 400	8 370	2 099	6 271
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965		4 419	28 900	19 676	5 426	14 250
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965		4 589	28 900	19 000	5 400	13 600
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965		4 159	25 100	17 507	4 857	12 650
Tumba 8:40	321	1990	1990		39 165	84 900	56 198	11 998	44 200
Älgen 31	321	1993	1993		10 552	24 200	16 996	3 682	13 314
Älgen 32	320	1993	1993		18 808	43 500	31 818	6 772	25 046
TUMBA TOTALT					179 577	486 402	332 886	75 642	257 244

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				
910	5 716	72		7	65			655	15	71	30 996
											6 922
878	6 258	80		15	50	15		77	6	74	17 637
905	5 998	72			54	18		142	2	62	15 566
	0	0									2 246
	0	0								94	8 745
	0	0								45	2 516
876	10 476	130			130			267	10	199	30 989
938	7 719	111	21	69		21		75	3	48	16 726
912	14 114	180	10	20	116	24	10	152	5	137	28 466
891	18 159	242	30	96	62	54		294	9	228	40 218
928	8 412	120	24	72		24		119	3		9 208
1147	8 331	99			73	26		456	6		11 471
917	1 131	16	4	6	3	3		378	2	2	11 543
902	9 792	120			108		12	558	6	125	19 156
900	4 716	60			60			1 249	7	51	13 009
897	12 672	160		26	112	22		134	8	165	33 017
899	18 161	232	4	51	134	43		195	7	236	37 423
900	9 850	119			93	26		304	4	43	19 959
								2 314	7	40	6 942
								3 291	6		6 921
852	125	1					6				2 096
852	125	1									
902	14 254	144			96		48	525	10	125	28 796
900	11 815	152	8	23	102	19		155	5	138	46 559
	0	0								28	1 805
895	1 881	24		12	6	6		115	4	30	10 050
910	169 702	2 135	101	397	1 264	301	76	11 453	125	1 941	458 982
1 315	2 962	49	14	23	4	8				3	1 407
										37	
1 137	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 013	2 251	32	4		24	4		484	10		3 593
989	800	10			7	3		249	4	3	1 079
985	2 414	32	1	8	16	7		22	1	18	3 068
983	2 411	32	2	7	15	8				22	2 077
974	2 149	28		7	14	7		19	1		2 611
1 092	4 578	64		41	15	7	1	1 040	8	49	4 605
1 111	1 262	17	2	4	6	5		702	4	24	3 686
1 085	2 748	36	2	18	6	10		643	4	47	14 142
1 068	31 447	432	37	182	130	81	2	3 341	36	284	48 765

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
TULLINGE									
Förbandet 1	320	08/09	08/09		66 503	74 900	42 164	7 164	35 000
Mustangen 1	222/498	1991	1991		23 291	125 500	53 670	26 084	27 586
Norrhagen 2	320	2011	2011		88 466	87 500	48 384	7 384	41 000
Sadeln 33	222/321	1989	1989		29 696	91 700	64 694	31 907	32 787
Skimmeln 1	320	1992	1992		13 214	33 000	22 188	4 989	17 199
Skytten 1	320	2011	2011		108 880	123 300	70 119	11 664	58 455
Spovent 1	320	1994	1994		4 342	12 100	7 762	1 762	6 000
Stigbygeln 1	320	1989	1989		10 813	38 400	25 893	12 822	13 071
Tullinge 20:276	320	1952	1952		2 510	5 700	3 239	828	2 411
Tullinge 20:6	320	1954	1966		8 770	28 500	20 107	5 409	14 698
Tumba 7:226	320	1929	1984		11 311	30 500	24 736	7 302	17 434
Tumba 7:227	222/499	1951	1951		5 214	15 100	17 712	9 000	8 712
Tumba 7:228	320	1988	1988		2 745	8 400	6 125	1 755	4 370
Viggen 6	320	1991	1991		5 796	14 500	10 182	2 357	7 825
TULLINGE TOTALT					381 551	689 101	416 975	130 427	286 548
TUNA									
Kaplanen 5	320	1960	1960		22 461	39 900	56 429	14 154	42 275
Kaplanen 6	320	1960	1960		6 457	78 800	28 083	6 865	21 218
Kaplanen 7	320	1961	1961		6 746	66 200	29 824	13 706	16 118
Kaplanen 8	320	1961	1961		3 063	32 800	23 600	6 200	17 400
Kaplanen 9	320	1961	1961		9 176	34 500	25 483	6 932	18 551
Kaplanen 10	320	1961	1961		25 348	36 400	25 600	6 800	18 800
Kaplanen 11	320	1962	1962		15 590	65 000	46 948	12 122	34 826
Kaplanen 12	320	1963	1963		43 491	65 500	47 668	12 234	35 434
Komministern 2	320	1958	1958		3 483	19 800	14 037	3 640	10 397
Komministern 3	320	1958	1958		7 059	38 700	27 406	6 900	20 506
Komministern 4	320	1958	1958		7 119	37 500	27 409	6 934	20 475
Komministern 5	320	1958	1958		8 356	38 900	27 709	7 098	20 611
Kyrkoherden 2	320	1963	1963		15 944	64 700	48 546	12 186	36 360
Prosten 1	320	1963	1963		16 817	66 400	45 738	12 240	33 498
TUNA TOTALT					191 110	685 099	474 480	128 011	346 469

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				
1 400	3 184	50		18	14	18			58	11 345	
1 008	5 353	62		24	14	24		40	1	68	21 705
1 363	2 948	45	12	15		18		653	1	46	9 386
975	5 235	62		22	10	30		762	3	9	22 242
1 086	2 186	30		20		10		60	1	35	9 802
1 382	5 168	85	28	29		28		94	2	63	10 944
1 202	783	18	18							13	3 126
982	2 206	28		14	4	10		83	2		8 401
1 162	355	12	12					35	3	4	1 980
1 029	2 374	38	4	12	20		2	126	5	30	7 131
765	3 255	47	15	15	2	15		72	3	58	21 700
900	1 392	24			24					32	20 314
795	780	8				8				21	8 001
1 094	1 042	20	12	8				12	1	14	5 528
1 082	36 260	529	101	177	88	161	2	1 937	22	451	161 605
1 129	3 033	53	19	16	18			480	2	23	4 909
1 133	6 072	106	36	34	36			191	4	69	7 703
1 044	6 069	106	38	32	36			88	3	50	7 289
1 068	2 781	48	16	14	18			13	1		3 115
1 027	3 034	53	19	16	18			109	2	58	3 779
1 060	3 034	53	19	16	18			45	1		4 342
1 075	5 314	82	16	19	40	7		193	3	65	10 501
1 078	5 413	84	18	19	40	7		100	7	72	10 086
1 106	1 504	24	2	2	18	2		136	1	16	2 438
1 108	3 008	48	4	4	36	4				37	6 608
1 090	3 008	48	4	4	36	4		128	2	28	6 242
1 096	3 008	48	4	4	36	4		315	4	37	7 941
1 092	5 410	87	21	22	40	4		79	3	82	9 726
1 066	5 413	84	18	19	40	7		101	5	111	11 632
1 084	56 099	924	234	221	430	39	0	1 974	38	648	96 311

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA									
Vårsta 1:174	320	1954	1954		8 122	27 900	17 097	4 368	12 729
Vårsta 1:339	321	1963	1963		3 972	24 300	16 347	4 241	12 106
Vårsta 1:399	320	1965	1965		723	5 100	2 913	795	2 118
Vårsta 2:17	320	1970	1970		2 164	15 900	11 006	2 990	8 016
Vårsta 2:39	320	1969	1969		1 259	12 700	8 299	2 283	6 016
Vårsta 2:40	320	1969	1969		1 188	11 600	7 833	2 221	5 612
Vårsta 2:41	320	1969	1969		1 196	16 000	10 606	2 990	7 616
Vårsta 2:42	320	1969	1969		1 080	9 500	6 702	1 913	4 789
Vårsta 2:43	320	1970	1970		900	9 800	6 809	1 906	4 903
Vårsta 2:44	320	1970	1970		906	9 800	6 837	1 906	4 931
Vårsta 2:45	320	1969	1969		1 264	15 500	10 053	2 829	7 224
Vårsta 2:46	321	1970	1970		1 486	14 100	10 014	1 999	8 015
Vårsta 2:47	320	1970	1970		1 270	9 700	6 864	1 917	4 947
Vårsta 2:48	320	1970	1970		1 247	15 800	11 006	2 990	8 016
Vårsta 2:49	320	1970	1970		1 656	15 000	10 693	2 992	7 701
Vårsta S:5									
VÅRSTA TOTALT					28 433	212 700	143 079	38 340	104 739
AB BOTKYRKA-BYGGEN					2 129 386	7 082 604	5 968 055	1 648 476	4 319 579
Förbundet 2 AB									
Förbundet 2	320	2011	2011		79 524	89 500	49 600	8 600	41 000
Fastighets AB Alfågeln									
Byatomten 2	325	1973/ 1990	1973/ 1990		23 602	54 400	60 306	12 221	48 085
TOTALT KONCERNEN					2 232 512	7 226 504	6 077 961	1 669 297	4 408 664

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				
1 137	2 218	43	15	15	13			168	9	34	8 674
1 072	2 004	33	3	21	9			475	1	28	4 083
1 111	400	8		8				45	1		4 773
990	1 592	24	6	9	9			6	3		851
996	1 215	18		18				6	3		852
966	1 182	12				12		4	2		765
991	1 592	24	6	9	9			6	3		851
943	1 014	12			12			24	3		688
955	1 014	12			12			4	2		688
952	1 014	12			12			4	2		688
1 004	1 504	22	4	9	9			9	4		851
966	1 413	20	2	9	9			96	4		851
947	1 014	12			12			15	3		688
987	1 592	24	6	9	9			6	3		851
959	1 522	22	4	9	9			137	4		851
										235	
998	20 288	298	46	116	124	12	0	1 004	47	297	27 005
988	751 619	10 494	1 020	3 162	4 619	1 554	143	38 352,50	615	7 678	1 424 040
1 368	3 853	57	9	18	16	14				51	8 664
								7 727	41	205	20 476
991	755 472	10 551	1 029	3 180	4 635	1 568	143	46 079	656	7 934	1 453 180

Telefon: 08-530 693 00

AB Botkyrkabyggen Box 1, 147 21 Tumba

www.botkyrkabyggen.se



BOTKYRKABYGGEN