



BOTKYRKABYGGEN

# ÅRSREDOVISNING 2013

EN BRA START I STOCKHOLM  
[BOTKYRKABYGGEN.SE](http://BOTKYRKABYGGEN.SE)



# INNEHÅLL

VD har ordet	3
Botkyrkabyggen – nära, engagerade och pålitliga	4
Attraktivt boende i Botkyrka	5
Ung i Botkyrka – en dörr in till fastighetsbranschen	6
Rätt medarbetare på rätt plats	7
Många nöjda hyresgäster	8
En vinnande modell för hållbar renovering i Fittja	10
Sommaraktiviteter för unga en del i nya sponsoravtal	12
Benchmark av fastighetsinnehav	14
Miljöarbetet ger resultat	16
<b>Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013</b>	
Förvaltningsberättelse	17
Koncernresultaträkning	19
Koncernbalansräkning	20
Kassaflödesanalys för koncernen	22
Moderbolagets resultaträkning	23
Moderbolagets balansräkning	24
Kassaflödesanalys för moderbolaget	26
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	27
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	41
Botkyrkabyggens styrelse	42
Fastighetsbestånd	44



Skanna QR-koden i mobilen för att komma till Botkyrkabyggens digitala årsredovisning med bland annat filmer. Du kan också hitta årsredovisningen på [www.botkyrkabyggen.se/omoss](http://www.botkyrkabyggen.se/omoss)

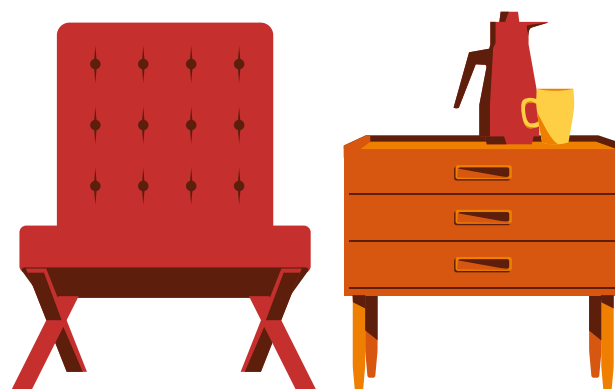
**Produktion:** AB Botkyrkabyggen 2014

**Redaktör:** Sara Thörn

**Illustrationer:** Care of Haus

**Foto:** Niklas Björling, Camilla Borgström, Andreas Elgstrand, Tobias Fischer, Sara Thörn

**Filmer digitala årsredovisningen:** Marcus Frenberg, Monarki



# VD HAR ORDET

2013 har varit ett händelserikt och på många sätt framgångsrikt år för Botkyrkabyggen.

**VI HAR UNDER ÅRET** genomfört den största försäljningen av fastigheter i Botkyrkabyggens historia. De 1300 lägenheterna på Albyberget gick i november över till den nya ägaren Mitt Alby, efter mer än ett års intensivt arbete. Försäljningen har rönt mycket uppmärksamhet och vi är glada att vi nu har fått en nytänkande och kreativ partner att jobba tillsammans med i området. För vår del innebär försäljningen att ekonomin stärks inför kommande renoveringar, och att vi framöver även kommer att kunna satsa på att bygga nya lägenheter.

**ETT ANNAT SPÄNNANDE PROJEKT** när det gäller renoveringsutmaningen är Nordic Built Challenge. Ett av Botkyrkabyggens hus i Fittja har deltagit i tävlingen, som går ut på att hitta nya idéer om hur miljonprogrammet kan renoveras. Det vinnande förslaget Fittja People's Palace har lyckats hitta enkla och tydliga lösningar på ett antal komplicerade frågor, och vi kommer nu att gå vidare och genomföra projektet så snart som möjligt, tillsammans med kreatörerna bakom förslaget.

**UNG I BOTKYRKA** är en annan lyckosam satsning under 2013, där arbetslösa ungdomar har tagits emot i verksamheten för att få utbildning och erfarenhet i fastighetsbranschen. Tack vare alla som varit engagerade i arbetet har vi fått ett välkommet tillskott av nya reparatörer och miljövårdare. Botkyrkabyggen fick också pris som bästa företag i hela fastighetsbranschen när det gäller att ta emot ungdomar som sommarjobbar.

**I SLUTET AV ÅRET** fick vi bevis för att personalens gemensamma ansträngningar att förbättra oss har gett resultat i form av nöjdare hyresgäster. När NKI, nöjd kund-index, presenterades ser vi ett rejält lyft både när det gäller vår service till hyresgästerna och själva produkten, dvs lägenheter och utemiljö. Det känns fantastiskt roligt att vi har lyckats förbättra oss på nästan varje område i mätningen, där vi jämförs med andra bostadsbolag.

**JAG SER FRAM EMOT** ett spännande 2014, då vi får jobba vidare med att förvalta de lägenheter vi har på bästa sätt, påbörja upprustningen av miljonprogrammet och för första gången på flera år skaffa oss ett växande fokus på nyproduktion.

*Ulf Nyqvist, vd Botkyrkabyggen*



Hör vd Ulf Nyqvist berätta mer om året som gått i den digitala versionen av årsredovisningen.

# BOTKYRKABYGGGEN – NÄRA, ENGAGERADE OCH PÅLITLIGA

Botkyrkabyggen äger och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Botkyrka kommun. Bolaget ska ge en långsiktig värdetillväxt och vara till nytta för kommunen. Det innebär bland annat betydande nyproduktion av bostäder, energieffektivisering, ökade underhållsinsatser samt fortsatt arbete med att prioritera frågan om bostäder för unga och äldre.

## Vår affärsidé

Vi är en aktiv och innovativ fastighetsägare. Vi förvaltar, bygger, hyr ut och utvecklar ett varierat utbud av bostäder i trygga och stabila bostadsområden till människor som vill bo i hyresrätt.

## Vår vision

### **Att erbjuda platser där människor kan mötas och inspireras**

Vi ska vara professionella och få våra kunder att trivas, känna sig trygga och bli behandlade på lika villkor i och omkring våra fastigheter. Med vårt sunda och målmedvetna miljötänkande ska vi bli en inspirationskälla och verka för ett bättre samhälle. Vi vill att våra kunder medvetet väljer oss för att vi är ett bra val – etiskt, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. I vår strävan att vara det bästa boendalternativet arbetar vi ständigt med att lyfta fram det vackra, det individuella och skapa något spännande i det vi gör.

## Våra kärnvärden

Våra tre kärnvärden **Nära, Engagerade och Pålitliga** ska påverka och avspeglar sig i det vi gör. Det handlar om relationer med kunden, mellan varandra och andra intressenter.

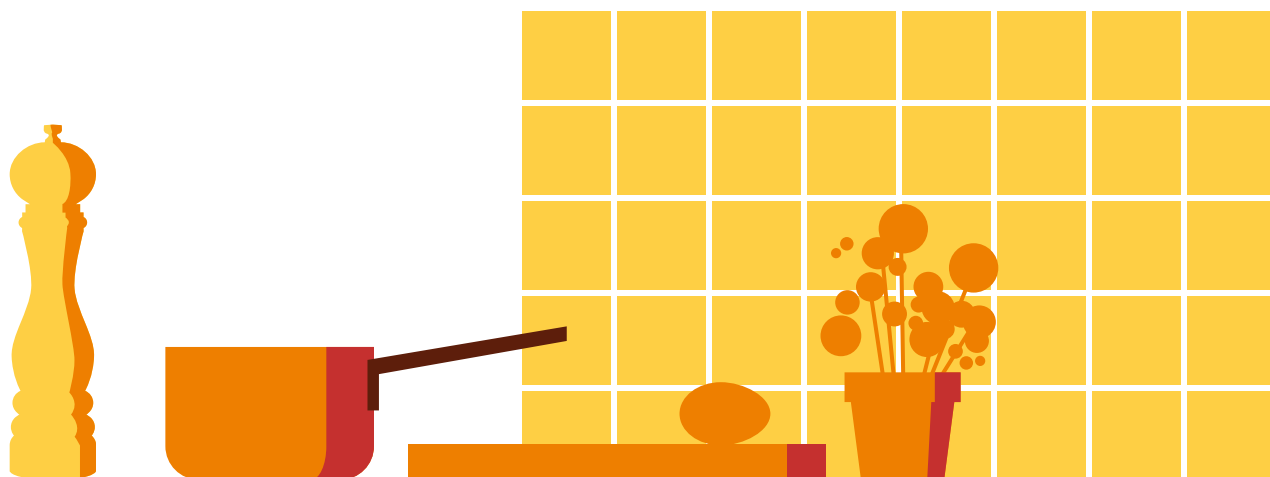
**Nära** handlar om samverkan och korta avstånd.

**Engagerade** handlar om vårt samhällsansvar, att vi vårdar relationer, är lyhörda och att vi bryr oss.

**Pålitliga** handlar om respekt och att vi håller våra löften.

## Våra prioriterade områden

- Nöjdare hyresgäster
- Välunderhållna bostäder
- Attraktiv arbetsgivare
- Kostnadseffektiv verksamhet
- God ekonomi
- Socialt ansvar
- Miljöansvar



# ATTRAKTIVT BOENDE I BOTKYRKA

Efterfrågan på våra bostäder är större än utbudet. Omsättningen på bostäderna är låg, kvarboendet ligger på 88% och vi förmedlar i genomsnitt cirka 50 bostäder per månad. Den genomsnittliga kötiden för dem som får en lägenhet i Botkyrkabyggen ligger på cirka 5 år. För de lägenheter som förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling ligger kötiden på 7 år, vilket är en ökning med nästan ett år sedan 2012.

**DET FINNS 10 608 BOSTÄDER**, 660 lokaler och 8 124 p-platser i Botkyrkabyggens bestånd.

Under 2013 förmedlades 565 bostäder, och ytterligare 562 avtal behandlades vid till exempel bostadsbyten. Fördelningen av lediga lägenheter som publicerades var:

- Hyresgäster i Botkyrkabyggen 28%
- Boende i Botkyrka kommun 54%\*
- Övriga 18%

\* inklusive förmedlingen av TjänsteBo, KompisBo och kommunkontrakt

I Botkyrkabyggens kö för sökande som bor i Botkyrka kommun fanns vid årets slut 2 982 personer som har anmält intresse för minst en bostad under de senaste 3 månaderna. Motsvarande siffra för boende hos Botkyrkabyggen är 757 aktiva bostadssökande.

## KompisBo och TjänsteBo

Förmedlingen av bostäder via KompisBo, Botkyrkabyggens koncept där två kompisar mellan 18 och 30 år delar en lägenhet, går fortsatt bra. I slutet av 2013 fanns 81 KompisBo-kontrakt.

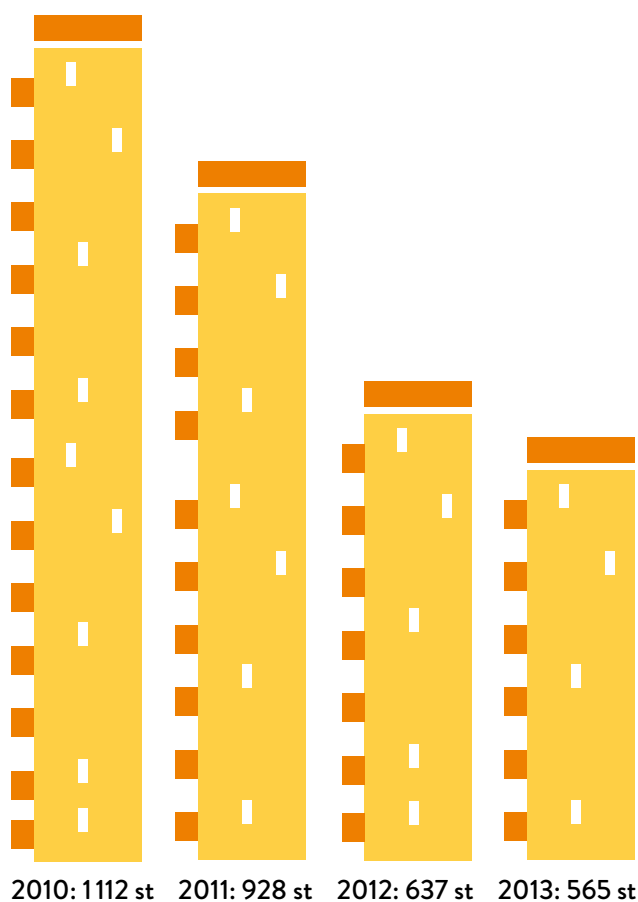
TjänsteBo, som ger företag möjlighet att hjälpa nyanställda till en bostad, omfattade vid årets slut 57 avtal.

## Kommunkontrakt

Botkyrka kommun har genom ett avtal möjligheten att hyra upp till 200 bostäder för boende i kommunen med särskilda behov. Antalet kommunkontrakt varierar under året beroende på det aktuella behovet, och var vid 2013 års slut 186 st.

Antalet verkställda avhysningar, 13 st, var det lägsta på fem år. Botkyrkabyggen har tillsammans med Botkyrka kommun under flera år arbetat systematiskt för att begränsa antalet vräkningar, med gott resultat. Samtliga avhysningar under 2013 orsakades av hyresskulder.

Antal förmedlade lägenheter i Botkyrkabyggen



# UNG I BOTKYRKA – EN DÖRR IN TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

Unga i åldern 18-24 år i Botkyrka har svårt att få jobb. Samtidigt behöver fastighetsbranschen personal. Det var utgångspunkten i Botkyrkabyggens och Arbetsförmedlingens gemensamma satsning ”Ung i Botkyrka”.

– **MÅNGA UNGDOMAR** i Botkyrka är arbetslösa och därför vill Botkyrkabyggen ta sitt samhällsansvar och ta till vara denna arbetskraft. Projektet är ett sätt att få unga intresserade av fastighetsbranschen, som inom kort kommer att lida brist på utbildad personal. Det är också ett sätt att ta till vara den kompetens som vi tror finns hos ungdomarna som bor i våra områden, säger Susanne Axelsson-Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen

Under våren 2013 rekryterades 25 arbetslösa ungdomar till projektet. Ett uttalat mål var också att minst hälften av deltagarna skulle vara tjejer.

– Det är viktigt att bryta mönster. Fastighetsbranschen är traditionellt en manlig bransch, där det finns behov att öka andelen kvinnor. Inom Botkyrkabyggen arbetar vi också aktivt med jämställdhetsarbete. Vi vet av erfarenhet att många kvinnor trivs i branschen, säger Susanne Axelsson-Heldring.

## Praktik och utbildning

Projektet startade med praktik, där Botkyrkabyggens egen personal fungerade som handledare till ungdomarna. Deltagarna fick praktisera som miljövärdar och reparatörer,

och arbeta med allt från att hålla rent och snyggt i områdena till att fixa trasiga spisplattor och stopp i avloppet.

Under sommaren erbjöds deltagarna en arbetsmarknadsutbildning under tre månader. Utbildningen skedde inom områden som VVS, sanitet, heta arbeten, värme- och ventilationsteknik, vitvaror, elteknik samt service- och kundrelationer.

De ungdomar som klarat av både praktikperiod och utbildning på ett bra sätt kom i september tillbaka till Botkyrkabyggen. Sammanlagt var det 17 deltagare som fortsatte med två månaders praktik som antingen miljövärd eller reparatör.

## Åtta fick anställning efteråt

Målsättningen var att deltagarna efter projektet skulle vara redo att gå vidare till arbete hos Botkyrkabyggen eller annat branschföretag, eller till studier.

Efter höstens praktikperiod skedde ytterligare utvärdering och intervju med både ungdomar och handledare. Sammanlagt valdes åtta personer ut för anställning i Botkyrkabyggen. Fyra tjejer och två killar fick arbete som miljövärdar och två tjejer som reparatörer.

Patricia Backelund, 23 år, bor i Alby och har genom ”Ung i Botkyrka” fått prova på att arbeta som miljövärd och reparatör. – Omväxlingen har varit roligast. Alla dagar och alla hyresgäster är olika. Det är härligt när man kan hjälpa någon med ett problem, säger Patricia, som efter projektet blev anställd som reparatör. Se filmen om Ung i Botkyrka i den digitala årsredovisningen.



# RÄTT MEDARBETARE PÅ RÄTT PLATS

För att företaget ska nå sina övergripande mål är det oerhört viktigt att ha ”medarbetare med rätt kompetens på rätt plats”. Det är också viktigt att både medarbetare och chefer är trygga i sina roller och har den kompetens som behövs för att kunna göra ett bra jobb.

**BOTKYRKABYGGEN ARBETAR** bland annat med:

- Kompetensinventering på individnivå
- Skapa karriärvägar för andra än chefer och ledare
- Behålla kompetenta medarbetare
- Jämställd rekrytering

Botkyrkabyggen är företaget där du som anställd tillåts växa – företaget satsar på internrekrytering. Det är också företaget där utländsk härkomst är en merit. På Botkyrkabyggen har 35 procent av medarbetarna utländsk härkomst. Företaget arbetar för att det ska bli ännu fler.

## En attraktiv arbetsgivare

Botkyrkabyggens verksamhet utgår från att alla människor har lika värde oavsett kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, religion, trosuppfattning, funktionshinder eller nedsättningar, sexuell läggning eller ålder. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som präglas av ömsesidig respekt. Målsättningen är att alla medarbetare ska känna sig trygga i vår miljö och bli behandlade på lika villkor. Medarbetare ska känna att deras arbetsinsatser är betydelsefulla.

En attraktiv arbetsgivare ger möjligheter för medarbetare att utvecklas i sitt yrke och sin yrkeskarriär. Vi vill därför möjliggöra för våra medarbetare att utvecklas och kunna gå vidare internt till andra roller i företaget om vilja och kompetens finns.



Botkyrkabyggens övergripande målsättning med jämställdhetsarbetet är att det ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och medarbetare.

## Nöjda medarbetare

Nöjd medarbetarindex, NMI, som beskriver medarbetarnas nöjdhet med sin arbetsituation uppgick 2013 till 69. Det är ett starkt medelbetyg och en höjning från resultatet 2010, som var 67. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivaren, arbetsuppgifter och psykosocial arbetsmiljö.

## Prisbelönt arbete med unga sommarjobbare

**BOTKYRKABYGGEN ÄR BÄST** i fastighetsbranschen på att ta emot ungdomar som sommarjobbare. Det tycker arbetsgivarorganisationen Fastigo och tidningen Fastighetsnytt, som 2013 delade ut priset Framtidsindex-sommarjobbare till Botkyrkabyggen.

– Det är tack vare personalen, som med glädje ställer upp och tar hand om ungdomarna, som vi får det här priset. Det känns verkligen roligt, säger Susanne Axelsson-Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen tog 2013 emot 130 sommarjobbare, vilket är lika många som den egna personalen.

– Det är viktigt att unga människor får chansen att komma ut i arbetslivet. Och det är även viktigt för oss att få fler ungdomar att vilja lära känna fastighetsbranschen, fortsätter Susanne Axelsson-Heldring.

Syftet med priset är att uppmärksamma det företag som är bäst på att marknadsföra fastighetsbranschen mot ungdomar. Att sprida kunskap om branschen är en viktig framtidsfråga, då många fastighetsbolag står inför stora pensionsavgångar.

– Vi märker att många unga inte ens har tänkt på att vi finns som arbetsgivare. Genom att ta emot sommarjobbare kan vi kanske så ett frö hos någon, och i förlängningen hjälpa oss själva att hitta potentiella medarbetare, säger Susanne Axelsson-Heldring.

– Botkyrkabyggen gör i alla avseenden ett fantastiskt jobb inom HR-området och i synnerhet kring arbetet med kompetensförsörjning, så det känns verkligen kul att få dela ut priset till dem, säger Mona Finnström, vd för Fastigo.



# MÅNGA NÖJDA HYRESGÄSTER

Den positiva trenden fortsätter. Botkyrkabyggens kundenkät för 2013 visar på en stor andel nöjda hyresgäster. 9 av 10 trivs i sin bostad och 84 procent tycker att Botkyrkabyggen månar om sina boende. Dessutom har flera av de punkter företaget fokuserat på sedan förra årets enkät fått höjt betyg. Det gäller bland annat städning av grovsoprum samt information.

**I SLUTET AV SEPTEMBER** delade Botkyrkabyggens personal ut den årliga kundenkäten till 5 000 hushåll, vilket utgör hälften av beståndet. Cirka 56 procent svarade och enligt sammanställningen skulle nästan 87 procent rekommendera Botkyrkabyggen som värd och förvaltare.

Bland de punkter som visar en positiv utveckling finns städning av grovsoprum, information från företaget samt tillgång till tvättid. Möjligheten att nå rätt person vid telefonkontakt får också höjt betyg.

– Det är glädjande att vi lyckats lyfta flera av de punkter vi satte fokus på efter förra årets enkät. Det visar att vårt sätt att arbeta ger konkreta resultat, säger Ulf Nyqvist, VD för Botkyrkabyggen.

## Bemötande på toppnivå

Siffrorna för bemötande av företagets personal håller fortfarande toppnivå. När det gäller service i allmänhet håller dessutom nöjdheten en jämn nivå över alla områden, vilket enligt Frida Kullh, projektledare på AktivBo, företaget som tagit fram enkätmaterialen samt stått för sammanställningen, inte är lätt att åstadkomma.



Sara Juna och Teadrous Envia har bott i sin lägenhet i Alby i 22 år. För dem är det en självklarhet att fylla i hyresgästenkäten. Att vara med och påverka när möjlighet ges är en chans de inte vill missa. De hade dessutom turen att vinna en gratis månadshyra, som lottades ut bland alla hyresgäster som svarade på enkäten.

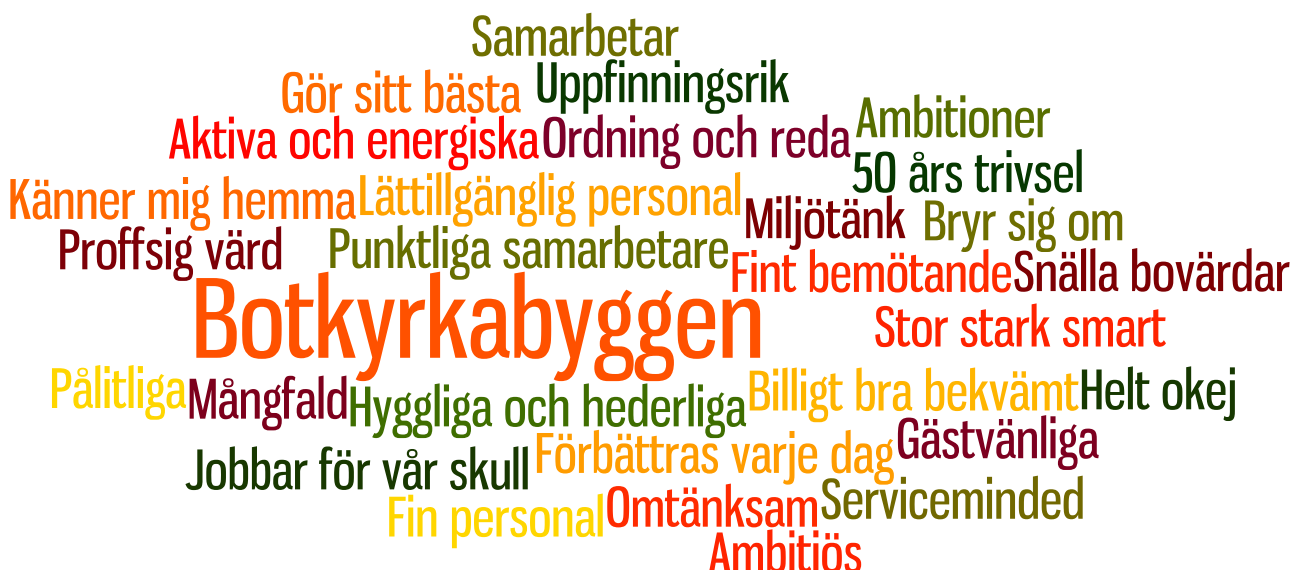
– Att de höga siffrorna är jämnt fördelade över samtliga fem förvaltningsområden får därför ses som extra positivt i sammanhanget.

## Mer samarbete med hyresgäster

Punkter som de boende gav lägre betyg var renhållning i tvättstugor och källare.

– Här behöver vi få till stånd ett samarbete med hyresgästerna för att åstadkomma ett bättre resultat, säger Ulf Nyqvist.

Under januari 2014 har företagets personal i olika arbetsgrupper utarbetat åtgärdsprogram för respektive område, baserat på hyresgästenkätens resultat.



Här är några av de ord som lyfts fram om Botkyrkabyggen i 2013 års kundenkät.



## Nya instruktionsfilmer på hemsidan

Botkyrkabyggen har behov av att sprida information till sina hyresgäster på många sätt, inte bara genom tryckt och skriven information. Ibland kan en film där någon visar och berättar fungera bättre än en broschyr. Därför har kommunikationsavdelningen under hösten 2013 producerat fyra instruktionsfilmer, som ligger på hemsidan.



Miljövården Matthias berättar om sophantering, källsortering och grovsoprummen.



Bovården Jeanett berättar om hur hyresgästerna själva kan bidra till att behålla värmen i lägenheterna.



Reparatören Maria berättar om hur hyresgästerna själva kan lösa problem med stopp i avloppet.



Miljövården Matthias berättar om hur miljövättstugan fungerar.

# EN VINNANDE MODELL FÖR HÅLLBAR RENOVERING I FITTJA

Hur renoverar man ett typiskt miljonprogramshus på ett sätt som:

- tar hänsyn till hyresgästernas ekonomiska förutsättningar?
- löser de tekniska kraven på t.ex. rörbyten och energieffektivisering?
- uppfyller de långsiktiga behoven av en hållbar renoveringslösning?

**DET VAR DEN STORA** utmaningen i Nordic Built Challenge, där Botkyrkabyggens hus på Krögervägen 2 i Fittja stod modell för den svenska deltävlingen.

Vinnare blev NCC tillsammans med arkitektbyrå Spridd. Bidraget som vann juryns gillande heter Fittja People's Palace.

I motiveringen framgår att det framför allt är den sociala dimensionen som är ovanligt väl belyst.

## ”Ett modigt förslag”

– Vi tycker att förslaget är modigt på så sätt att det inte tar sig an för mycket. Det har dock lyckats visa enkla och tydliga lösningar på ett antal komplicerade frågor, säger Ulf Nyqvist, Botkyrkabyggens vd och juryns ordförande.

Ola Broms Wessel, en av delägarna i Spridd, håller med om att ambitionen varit att göra bidraget funktionellt utifrån befintliga förutsättningar.

– Vi har inte försökt uppfinna nytt, utan valt att fokusera på det som redan är positivt med område och lägenheter och sedan förstärkt det. Där vi hittat svagheter har vi försökt att tänka oss in i hyresgästperspektivet. Ledstjärnan har hela tiden varit att respektera de boendes intressen. Därför har vi valt en relativt snabb och okomplicerad process, vilket gör att hyresgästerna kan bo kvar och att hyreshöjningarna hålls nere.

Att förslaget kan appliceras på andra miljonprogramsområden har haft stor betydelse i bedömningen.

## Hållbart på riktigt

Madeleine Nobs, chef för affärsutveckling på NCC Construction Sverige, menar att detta var en betydande utgångspunkt i arbetet.

– Ur alla viktiga aspekter är detta ett bidrag som faktiskt är hållbart på riktigt. Det gör det väldigt användbart.



Att bevara och återställa det som är bra blir en av ledstjärnorna när huset på Krögervägen 2 i Fittja ska renoveras. En tanke när området planerades var att folk skulle mötas och lära känna varandra på ett naturligt sätt. Skiss från Spridd arkitekter.



Hur är det att bo i Fittja? Hör ungdomar berätta i filmen från FanzingoTV, som finns i den digitala årsredovisningen.

Bland flera exempel som på ett enkelt sätt bidrar till ökad trygghet för hyresgästerna, kan en smart lösning med inglasning av trapphusen nämnas. Bidraget presenterar också tanken på levande bottenplan med olika gemensamhetsutrymmen.

### ”Respekt för de boende”

Juryn anser att Fittja People's Palace som helhet lyckats ”balansera önskemålet om modernisering och energief-

## Mer om Fittja

**VISIONEN NÄR FITTJA** byggdes med start 1970 var att skapa Fittjastaden, där folk skulle tillbringa sina liv. Arbetstillfällena för 8 000 personer, bostäder för 7 500 personer, båtplatser för 1 000 småbåtar och bad- och rekreationsplatser. Det fanns en tanke med hur husen planerades och placerades. Folk skulle mötas och lära känna varandra på ett naturligt sätt. Husen är bra byggda från grunden. Utsidan av fasaderna är av betong med vit krossad marmor eller röd Älvdalsporfyr, och på sina ställen finns vita marmorgolv i trapphusen. Husen byggdes med flyttbara innerväggar för att vara flexibla i planlösningarna.

fektivisering med respekt för de boendes ekonomi, hushållande av jordens resurser och kulturhistoriska hänsyn”.

I priset ingick även möjligheten att teckna ett avtal med Botkyrkabyggen för att genomföra förslaget på riktigt.

Förberedelserna kommer att pågå under hela 2014, då bland annat en utställningslokal ska ställas i ordning. Enligt planen inleds själva renoveringen under hösten 2015.



Pilohuset ligger på Odlingsvägen 20-34 i Storvreten.

## Fortsatta förberedelser i Storvreten

**PARALLELLT MED** innovationstävlingen kring Krögärvägen 2 har förberedelserna kring Botkyrkabyggens pilotprojekt på Odlingsvägen 20-34 i Storvreten fortsatt. Under 2013 har fastigheten varit skådeplats för omfattande samtal, tekniska undersökningar och ekonomiska studier. Synpunkter från de boende har inhämtats under dialogmöten, och efterhand som planerna blivit mer konkreta har både muntlig och skriftlig information delats ut. En viktig roll har projektsamordnaren, som fungerar som en länk mellan hyresgästerna och projektet. Dennes roll är främst att hantera ”mjuka” frågor såsom evakueringar, oro för hyreshöjningar, samordning med sociala myndigheter etc. Renoveringsstart planeras till hösten 2014.

## Ny handbok för entreprenörer

**BÅDE I DET DAGLIGA** arbetet och när det blir dags för större renoveringar är det många entreprenörer som anlitas av Botkyrkabyggen. Ofta är det entreprenören som möter hyresgästen, och många hyresgäster uppfattar entreprenören som en del av Botkyrkabyggen. Därför har Botkyrkabyggen under 2013 tagit fram en handbok där varje entreprenör kan läsa om hur vi förväntar oss att relationen mellan oss, hyresgästen och entreprenören ska fungera.

Handboken delas ut i samband med nyckelutlämning och handlar om allt från praktiska rutiner kring arbetstider och parkering till värdegrund och kvalitetskontroll.





# SOMMARAKTIVITETER FÖR UNGA EN DEL I NYA SPONSORAVTAL

Botkyrkabyggen har sedan 2012 en ny policy för sponsring och samarbeten. Från och med 2013 läggs stor vikt vid aktiviteter för boende i våra områden, med särskilt fokus på sommarverksamhet för barn och unga.

**SYFTET MED BOTKYRKABYGGENS** sponsring och samarbeten är att skapa positiva, trygga miljöer och mötesplatser i våra områden. Företagets samhällsengagemang och sociala engagemang utifrån affärsplanen är en grund för sponsring och samarbeten. Samtidigt ska sponsring och samarbeten vara inriktade på ömsesidigt utbyte mellan företaget och organisationer/föreningar.

Inriktningen för åren 2013-2015 är aktiviteter för och med boende i våra områden, med särskilt fokus på barn och unga: på flickor och pojkar.

Vi fokuserar i våra sponsrings- och samarbetsavtal på de verksamheter och organisationer som ordnar aktiviteter i samarbete med Botkyrkabyggen, exempelvis sommaraktiviteter för barn och unga. De områden som prioriteras är de områden där Botkyrkabyggen har flest lägenheter. Beslut om samarbetsföreningar/organisationer fattas i samråd mellan Kundavdelningen och Kommunikationsavdelningen.

## Kul i sommar

Sommaren 2013 gjorde Botkyrkabyggen en sommarsatsning tillsammans med sina samarbetsföreningar/organisationer: Kul i sommar. Åtta föreningar och organisationer gjorde satsningen tillsammans med oss.

325 barn deltog i verksamheten. De testade på bland annat trädgårdsodling, fotboll, ishockey, spontanidrott, datakunskap, ishockey och handboll.

Föreningarna och organisationerna som deltog i vår sommarverksamhet var: Boodla, Botkyrka hockey, Sub-



Fotbollsskola med Norsborgs IF var en av sommaraktiviteterna 2013.

topia, Arameiska/Syrianska, Balrog, Konyaspor, IFK Tumba Handboll och Norsborgs IF.

Botkyrkabyggen planerar att göra en likadan sommarsatsning också 2014.



På Subtopia i Alby kunde barn och unga prova på bland annat Digital Avatar, dans och målning.



## Medvind

Botkyrkabyggen jobbar också med projektet Medvind, ett projekt där elever i årskurs 8 och 9 på Kvarnhagskolan i Alby samt elever från Storstretsskolan, som tillfälligtvis är placerade på Björkhagaskolan, får hjälp av en mentor med studierna.

På varje skola finns åtta mentorer från Stockholms universitet. Mentorerna är studenter som läser på olika program på universitetet.

En tanke bakom projektet är att mentorerna ska fungera som förebilder och främja studiemotivationen, och stödja elevernas självkänsla.

Medvind är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms universitet och Botkyrka kommun med stöd av Botkyrkabyggen.

## Residence Botkyrka

Botkyrkabyggen stöder konstprojektet Residence Botkyrka. Residence Botkyrka är ett samarbete mellan Botkyrka kommun och Mångkulturellt centrum med stöd från bland annat AB Botkyrkabyggen. Målsättningen är att skapa en plattform för konstnärer och kulturella utbyten mellan konstnärer, boende i Fittja och en publik från hela Stockholm. Idén är att utforska nya former för konst i det offentliga rummet, i dialog med det lokala samhället.

Residence Botkyrka gästades under året av 16 konstnärer, arkitekter och curatorer från åtta länder. Ungefär 7000 personer har hittills tagit del av Residence Botkyrkas program.



I mentorsprogrammet Medvind, som sponsras av Botkyrkabyggen, får högstadiel elever hjälp med läxorna av en student från universitetet.

Botkyrkabyggen stöder också bland annat verksamheterna Alby Kvinnocenter, Verdandi Fittja och Fittja Nattvandrare.

## Satsning på gårdsambassadörer ger boendekraft i områdena

**2013 INFÖRDES** en ny modell för boendeinflytande i Botkyrkabyggens bostadsområden. Den nya modellen kallas Boendekraft, där ambitionen är att ta tillvara de boendes egen kraft, förmåga, vilja och kompetens att tillsammans med Botkyrkabyggen utveckla områdena.

Precis som det tidigare arbetet under namnet ViBo (Vitaliserat Boinflytande) bedrivs arbetet med Boendekraft i nära samarbete med Hyresgästföreningen. Skillnaden är främst att det tidigare arbetet har varit helt inriktat på trivselskapande aktiviteter. Nu utvidgas inriktningen till att också omfatta problemlösning.

– Vi behåller sådant som uppskattas av de boende, till exempel gårdsfester, områdesvandringar och matlagningsträffar. Det som är nytt är att vi också vill engagera hyresgästerna i lite ”tyngre” frågor, sådant som påverkar trivseln på ett djupare plan, säger Jan-Erik Sandh, kundchef på Botkyrkabyggen.

De som arbetar med Boendekraft kallas för gårdsambassadörer. Målsättningen har varit att engagera 200 hyresgäster som gårdsambassadörer, och redan under premiäråret har mer än 150 personer gått med.



Botkyrkabyggens boendeutvecklare Alvaro Fuentes (till höger) i samtal med gårdsambassadörerna Maud Gimsby och Kent Petterson.

Under året har en mängd projekt startats för att höja både trivsel och trygghet i bostadsområdena, allt från att ordna träningslokaler, bastu och kolonilotter, till att bilda arbetsgrupper som arbetar för att öka tryggheten i trapphus och källargångar.

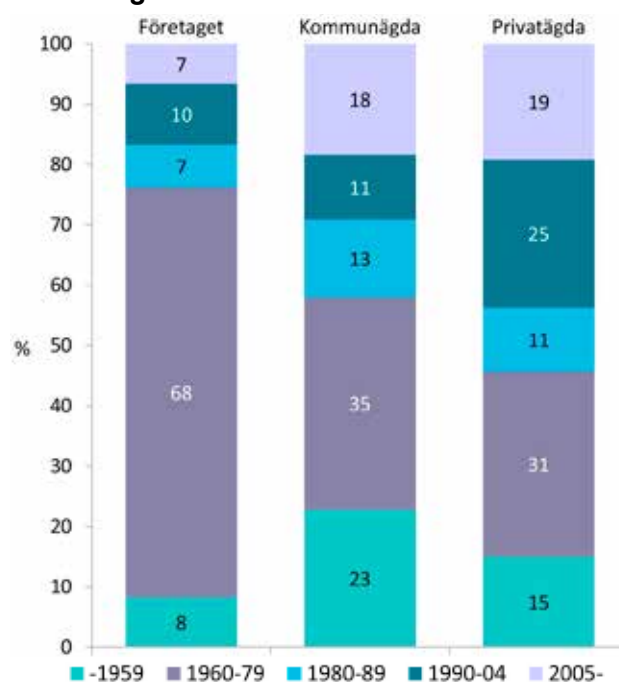
# BENCHMARK AV FASTIGHETSINNEHAV

Botkyrkabyggen deltar sedan år 2010 i IPD Svensk Bostadsindex. Genom medlemskapet erhåller bolaget en jämförelse av bolagets fastighetsinnehav med dess intäkts- och kostnadsnivåer och avkastning i förhållande till andra företag.

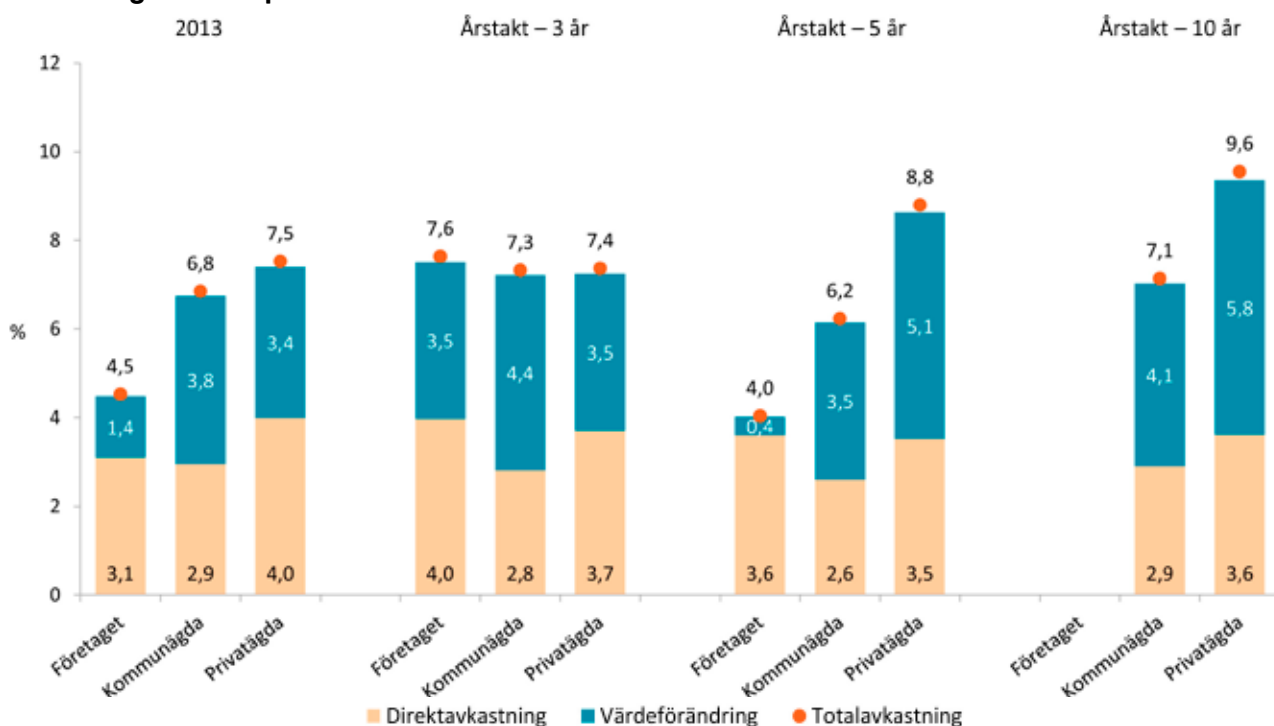
**DIREKTAVKASTNINGEN** (driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde) uppgår till 3,1% för år 2013 och den genomsnittliga totalavkastningen (direktavkastning samt fastigheternas värdeförändring) uppgår till 7,6% för perioden 2011 till 2013.

Vidstående grafer åskådliggör fastigheternas åldersstruktur, avkastningsmått samt intäkter och kostnader. Jämförelsen görs med bostäder i övriga Storstockholm.

Fördelning bostäder efter ålder

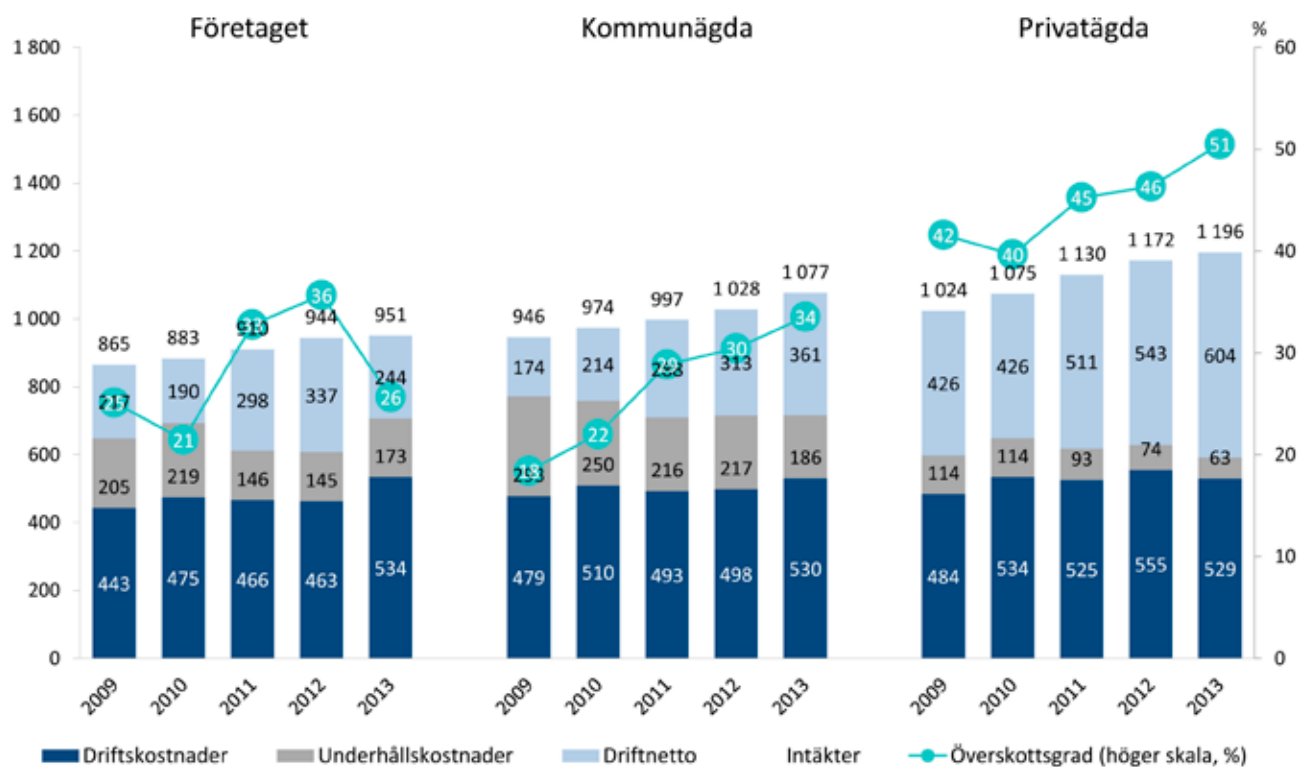


Avkastning olika tidsperioder





## Intäkter, driftskostnader samt driftnetto (kr/m<sup>2</sup>)



Bilden visar utvecklingen avseende intäkter, drift- och underhållskostnader samt driftnetto över tiden för företaget och benchmark. Överskottsgraden (höger skala i procent) är driftkostnaderna dividerat med intäkterna. Diagram från IPD.

## Husen på Albyberget fick en ny ägare

**DEN 21 NOVEMBER 2013** fick Botkyrkabyggens fastigheter på Albyberget en ny ägare.

Kommunfullmäktige i Botkyrka godkände företaget Mitt Alby som köpare av fastigheterna på Albyberget med 1 300 lägenheter på sitt möte den 26 juni.

Under en övergångsperiod har Botkyrkabyggens personal arbetat på uppdrag av företaget Mitt Alby. Enligt tidplanen kommer den nye ägaren helt att ta över den praktiska förvaltningen av fastigheterna under våren 2014.

– Vi är glada att ha fått en nytänkande och kreativ partner att jobba tillsammans med i området och vi ser fram emot ett nära samarbete med Mitt Alby, säger Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist.

Botkyrkabyggen kvarstår som ägare till fastigheter med cirka 2 000 lägenheter i Alby.



# MILJÖARBETET GER RESULTAT

Sedan 2010 har Botkyrkabyggen ett miljöcertifikat enligt ISO 14001. 2013 var det dags att revidera miljöledningssystemet. Resultatet av revisionen visar att arbetet går framåt och vi fick ett förnyat certifikat.

**MILJÖREVISORERNAS OMDÖMEN** efter två dagars intensivt arbete var mycket positiva. Intervjuade medarbetare vet hur de kan bidra i miljöarbetet och till miljömålen. De framhåller hur medarbetare på olika sätt bidrar till en minskad miljöpåverkan.

Miljöledningssystemet fortsätter att utvecklas i en positiv anda. Miljöarbetet ges plats på alla nivåer. Resultatet av revisionen och den gångna perioden visar att ledningssystemet:

- är inarbetat och det råder ordning och reda,
- utvecklas och förbättras ständigt och
- har resulterat i en minskad miljöbelastning såsom förbrukning av energi, drivmedel och kemikalier.

## Minskat antal kemikalier

2009 inleddes en kemikalieöversyn inom företaget. Då fanns över 300 olika kemikalier i Botkyrkabyggens verksamhet. Sedan dess har arbete pågått med att byta ut miljö- och hälsoskadliga kemikalier där alternativ finns.

Totalt antal kemikalier vid årets slut 2013 var 92 st. Av dessa är ca 9 % miljöskadliga och ca 24 % hälsoskadliga.

	2013	2012	2011
Antal kemikalieprodukter totalt	92	114	228
Antal miljö- och hälsoskadliga kemikalier	28	51	83

## Rum för miljöfarligt avfall

Under 2013 öppnades åtta rum speciellt avsedda för miljöfarligt avfall. Rummen är öppna två timmar i veckan, då Botkyrkabyggens personal finns på plats för att ta emot sådant som inte får lämnas i vanliga grovsoprum, till exempel färgrester, olja, lösningsmedel och bilbatterier.



## Insamling av matavfall

Försök med insamling av matavfall startade under hösten 2013 för närmare 300 hyresgäster i två områden, Tuna och Storvreten. Båda områdena har fått två nya moloker där hushållen kan slänga komposterbart matavfall. Avfallet kan senare omvandlas till biogasbränsle och gödsel. Molokerna invigdes i oktober med en "soplördag" då hyresgästerna fick fika och information, samt besök av SRV-maskoten Reture.

Redan efter några månader hade så mycket matavfall samlats in att det skulle räcka för att köra en biogasdriven bil från Stockholm till Sudan, en sträcka på 5 200 kilometer. Under 2014 är målet att samla in så mycket matavfall att bilen skulle kunna köras ett helt varv runt jorden (40 000 km).



De nya molokerna för matavfall invigdes med fika och besök av SRV-maskoten Reture.

## Miljövättstugor sparar energi

Den 1 november 2012 infördes miljövättstugor så gott som alla Botkyrkabyggens fastigheter. Syftet är att spara el och vatten och på så sätt bidra till en bättre miljö.

Uppföljningen av första året efter införandet visar på en minskning av el- och vattenförbrukning med 24 procent.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2013.

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

## Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs direkt och i sin helhet av Botkyrka kommun.

## Verksamhet

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

## Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Bostadshyror och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade med 0,8 procent från 1:a januari 2013.

## Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 902.268 kvm varav bostäder svarade för 95% av ytan. I beståndet ingår 10.608 stycken bostäder, 660 lokaler samt 8.124 p-platser.

Samtliga fastigheter har värderats av extern värderingsman, AEJ RE Consulting, en av samfundet för fastighetsekonomi auktoriserad fastighetsvärderare. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 6.510 mkr vilket innebär en ökning med 3% i förhållande till föregående år. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2.230 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

## Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av fem helägda dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln, Förbundet 2 AB, Botkyrka Stadsnät AB, Botkyrkabyggen Holding AB samt KB Valutan 1 i Tumba.

Fastighets AB Alfågeln består av Alby Centrum (fastigheten Byatomten 2), omfattande 7.811 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

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

Botkyrka Stadsnät AB har som uppdrag att förse Botkyrkabyggens fastigheter och Botkyrka kommuns lokaler med ett modernt fiberoptiskt nät. Bolaget erbjuder tjänsteleverantörer ett öppet nät där olika operatörer konkurrerar med varandra. Bolaget har också ett uppdrag att förse övriga fastigheter i kommunen med bredbandslösningar. Under 2013 beslutade kommunfullmäktige att Botkyrka Kommun skulle ta över ägandet av bolaget. Försäljning sker den 2/1 2014.

Botkyrkabyggen Holding AB bildades under året och ägde i sin tur bolaget Albyhjärtat AB. Albyhjärtat förvärvade fastigheterna Albyberget 1-8, Fogden 1 samt Godemannen 1 på Albyberget av AB Botkyrkabyggen. Botkyrkabyggen Holding sålde Albyhjärtat AB till företaget Mitt Alby den 21/11 2013.

KB Valutan har inte bedrivit någon verksamhet under 2013.

## Intresseorganisationer

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

## Ekonomi

### Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 56,4 mkr (45,8).

### Intäkter

De sammantagna intäkterna uppgick till 834,2 mkr vilket är en minskning med 11,6 mkr i förhållande till 2012. Anledningen till detta är försäljningen av fastigheterna på Albyberget.

### Kostnader

De sammantagna kostnaderna innan förvaltningsnettot uppgick till 638,5 mkr vilket är en ökning med c:a 8 mkr i förhållande till föregående år. Avvikelser förklaras främst genom kostnad för upplösning av pensionsstiftelse. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 136,8 mkr (146,3) och de sammantagna personalkostnaderna var 86,5 mkr (78,0).

## Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 54,3 mkr (86,7). Investeringarna avser energisatsningar, gårdsupprustning i Fittja och fasadrenovering i Alby.

## Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyn 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. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 1.130 mkr (1.885). Under året uppgick räntekostnaderna till 59,4 mkr (64,7).

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 714,5 mkr (658,1) och soliditeten var 27,8% (23,5).

Bolagets balansomslutning uppgick till 2.607 Mkr.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyrorna, samt lokaler som omfattas av förhandlingsordningen, kommer att höjas med 1,35% from 1:a januari. Hyrorna för p-platser och garage höjs med motsvarande nivå. Bolaget Botkyrka Stadsnät AB avyttras den 2 januari 2014 och köpare är Botkyrka Kommun.

## Framtidsutsikter

Marknaden för bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket gynnsam och vi ser och tror på en fortsatt positiv trend för Botkyrka och Botkyrkabyggen. Botkyrkabyggen arbetar långsiktigt och styrelsen har fattat beslut om tidplan för det kommande arbetet och planering inför det ombyggnadsbehov som krävs av företagets fastighetsbestånd.

Under 2014 införs nya redovisningsprinciper med anledning av Bokföringsnämndens införande av K-regelverken. Bolaget kommer att anpassa sin redovisning till regelverket K3 där den väsentligt största skillnaden innebär en uppdelning av anläggningstillgångarna i komponenter.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	834 172	845 833	819 071	782 094	766 710
Resultat efter finansiella poster tkr	61 570	70 105	52 996	23 479	49 993
Balansomslutning tkr	2 606 990	2 794 672	2 751 552	2 627 000	2 390 418
Antal anställda st	127	135	128	128	125
Soliditet %	27,8	23,5	22,3	21,3	22,7
Avkastning på eget kapital %	8,7	10,7	8,7	4,2	9,5
Direktavkastning	4,5	3,5	3,5	2,8	3,6
Överskottsgrad	36,3	31,4	30,9	23,7	29,5
Räntetäckningsgrad	2,0	2,1	3,0	3,4	3,6
Belåningsgrad	14,6	26,8	28,6	28,6	27,3
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	364 649 772
Årets vinst	56 412 732
	<b>kronor 421 062 504</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	<b>kronor 421 062 504</b>

# KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	872 745	871 416
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 088	3 701
<b>Bruttoresultat</b>		<b>873 833</b>	<b>875 117</b>
Driftskostnader	4	-388 627	-422 566
Underhållskostnader	5	-138 239	-155 311
Fastighetskatt		-17 542	-21 304
<b>Driftsnetto</b>		<b>329 425</b>	<b>275 936</b>
Övriga rörelseintäkter	6	6 392	1 752
Central administration	7	-116 421	-49 540
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>219 396</b>	<b>228 148</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>	8		
Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar		-96 254	-90 179
Avskrivning maskiner och inventarier		-551	-1 060
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-96 805</b>	<b>-91 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>122 591</b>	<b>136 908</b>
Resultat vid avyttring koncernbolag		514 795	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 254	7 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59 618	-71 079
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>579 023</b>	<b>72 862</b>
Skatt på årets resultat	11	-15 438	-14 105
Uppskjuten skatt		9 900	-
<b>Årets resultat</b>		<b>573 484</b>	<b>58 758</b>

# KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	2 246 641	2 472 039
Maskiner och inventarier	13	125 847	1 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		166 642	254 379
		<b>2 539 130</b>	<b>2 727 755</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	14	1 691	1 691
Andra långfristiga fordringar		2 002	2 061
		<b>3 693</b>	<b>3 752</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 543 025</b>	<b>2 731 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 066	6 412
Övriga kortfristiga fordringar	15	7 645	1 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 113	5 246
		<b>24 824</b>	<b>12 801</b>
Kassa och Bank		64 330	67 900
		<b>64 330</b>	<b>67 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>89 154</b>	<b>80 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 631 977</b>	<b>2 812 208</b>



	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		11 317	10 693
		<b>309 456</b>	<b>308 832</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		12 500	12 500
Balanserad vinst eller förlust		356 114	296 807
Årets vinst		573 484	58 758
		<b>942 098</b>	<b>368 065</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 251 554</b>	<b>676 897</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	18	49 726	8 481
<b>Summa avsättningar</b>		<b>49 726</b>	<b>8 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 130 000	1 885 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 130 000</b>	<b>1 885 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		802	1 451
Leverantörsskulder		84 321	72 254
Aktuella skatteskulder		19 412	62 507
Övriga kortfristiga skulder	20	4 720	1 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	91 442	103 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>200 697</b>	<b>241 830</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 631 977</b>	<b>2 812 208</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ställda säkerheter	22	Inga	57 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Ansvarsförbindelser	23	988	979
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>988</b>	<b>979</b>

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	579 023	73 137
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	96 805	90 744
Förändring skatteskuld	-464	9 626
Betald skatt	-5 538	-9 476
	<b>669 826</b>	<b>164 031</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12 023	28 835
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 962	-20 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>659 765</b>	<b>172 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	-50 782	-26 065
Pågående projekt	87 737	-69 983
Investeringar i inventarier	-137 041	-445
Inbetalning från försäljning av byggnader och mark	191 810	762
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-59	-190
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>91 665</b>	<b>-95 921</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-755 000	-90 195
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-755 000</b>	<b>-90 195</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 570</b>	<b>-14 040</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>67 900</b>	<b>81 940</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>64 330</b>	<b>67 900</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	833 084	838 474
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 088	7 359
		<b>834 172</b>	<b>845 833</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4, 24	-413 493	-415 592
Underhållskostnader	5	-136 839	-146 266
Fastighetsskatt		-16 857	-20 617
Övriga externa kostnader		-173	-
<b>Driftsnetto</b>		<b>266 810</b>	<b>263 358</b>
Övriga rörelseintäkter	6	6 564	1 749
Central administration	7, 24	-71 138	-47 893
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>202 236</b>	<b>217 214</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-87 507	-86 533
Avskrivning maskiner och inventarier		-552	-949
Förlust Inventarier		-	-111
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-88 059</b>	<b>-87 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 178</b>	<b>129 620</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 815	5 220
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59 422	-64 736
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-52 607</b>	<b>-59 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 571</b>	<b>70 104</b>
Bokslutsdispositioner	25	-	-14 509
Uppskjuten skatt		9 900	1 651
Skatt på årets resultat	11	-15 058	-11 447
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>56 413</b>	<b>45 799</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	2 134 532	2 356 374
Inventarier	13	614	1 068
Pågående projekt	26	152 850	129 723
		<b>2 287 996</b>	<b>2 487 165</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	27	46 430	46 381
Andelar i intresseföretag	14	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		208 467	166 635
Andra långfristiga fordringar		2 002	2 061
		<b>258 590</b>	<b>216 768</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 546 586</b>	<b>2 703 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 131	4 352
Övriga kortfristiga fordringar	15	5 124	33 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 240	2 466
		<b>12 495</b>	<b>40 536</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>47 707</b>	<b>50 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 202</b>	<b>90 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 606 788</b>	<b>2 794 671</b>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		<b>293 450</b>	<b>293 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		352 150	306 351
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		56 413	45 799
		<b>421 063</b>	<b>364 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>714 513</b>	<b>658 100</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28	<b>14 509</b>	<b>14 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	1 130 000	1 885 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 130 000</b>	<b>1 885 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		802	1 449
Leverantörsskulder		75 363	68 441
Aktuella skatteskulder		18 825	9 594
Uppskjutna skatter		42 632	52 532
Skulder till koncernbolag		517 488	2 975
Övriga kortfristiga skulder	20	4 542	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	88 114	97 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>747 766</b>	<b>237 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 606 788</b>	<b>2 794 671</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	22	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	23	<b>925</b>	<b>932</b>

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	61 571	70 105
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	85 662	87 913
Förändring skatteskuld	5 158	10 549
Betald skatt	-9 231	-8 983
	<b>143 160</b>	<b>159 584</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	28 041	526
Ökning/minskning av rörelseskulder	511 373	15 568
	<b>682 574</b>	<b>175 678</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-77 530	-88 667
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar	-23 578	-63 335
Investeringar i inventarier	-	-444
Försäljning anläggningstillgångar	191 038	762
	<b>89 930</b>	<b>-151 684</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-775 000	-45 000
	<b>-775 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 496</b>	<b>-21 006</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>50 203</b>	<b>71 209</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>47 707</b>	<b>50 203</b>



# NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intresseföretagsredovisning

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

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

#### Intäkter

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

**Hysesintäkter:** 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.

#### Lånekostnader

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

#### Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmeto-

den på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, avsättningar för pensioner och skattemässiga underskott.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

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

#### Nedskrivningar

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

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

### Leasingavtal

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

### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Kundfordringar

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

### Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller räntetäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

### Energisäkring

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

### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

### Fordringar

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

### Avsättningar

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

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

### Ersättningar till anställda

Koncernens svenska pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FAR SRS RedR 4. Huvuddelen av koncernens pensionsförpliktelser täcks genom pensionsstiftelse hos KP Pension.

### Kassaflödesanalys

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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

**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 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Hyresintäkter</b>				
Bostäder	787 320	791 578	778 195	786 458
Lokaler	34 683	37 288	30 250	30 684
Ppl och övriga objekt	28 604	28 857	27 153	27 429
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>850 607</b>	<b>857 723</b>	<b>835 598</b>	<b>844 571</b>
<b>Outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-2 621	-2 599	-2 611	-2 599
Lokaler	-647	-830	-561	-680
Ppl och övriga objekt	-1 526	-2 175	-1 411	-2 046
<b>Summa outhyrda objekt</b>	<b>-4 797</b>	<b>-5 604</b>	<b>-4 583</b>	<b>-5 325</b>
Självförvaltning	-122	-126	-122	-126
Rabatter	-28 256	-30 752	-28 109	-30 681
Vatten och energiavgifter	4 464	3 736	3 582	2 919
Ersättningar från hyresgäster	26 215	26 207	25 360	25 515
Fakturerade kostnader	24 634	20 232	1 358	1 601
<b>Summa huvudintäkter</b>	<b>872 745</b>	<b>871 416</b>	<b>833 084</b>	<b>838 474</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsuppdrag	1 698	3 701	1 698	4 038
Övriga sidointäkter	-610	-	-610	3 321
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>1 088</b>	<b>3 701</b>	<b>1 088</b>	<b>7 359</b>

## Not 4 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsskötsel	-13 290	-12 481	-12 914	-12 123
Reparationer	-70 266	-51 504	-69 016	-67 110
Avgälder	-8 648	-8 565	-8 648	-8 565
Ersättning till hyresgäster	-1 185	-1 258	-1 181	-1 221
Uppvärmning	-99 187	-99 654	-97 366	-98 405
Vatten	-30 488	-31 273	-29 960	-30 941
El	-31 380	-34 216	-30 950	-32 758
Sophämtning	-23 051	-23 895	-22 854	-23 570
Fastighetförsäkring	-365	-3 283	-365	-3 300
Hyresgästmedel	-2 203	-752	-2 203	-752
Kabel-tv	-188	-196	-62	-44
Hyres- och kundförluster	-4 070	-5 989	-4 032	-5 908
Central administration	-18 282	-15 405	-12 195	-13 384
Övriga driftskostnader	-86 024	-134 095	-121 747	-117 511
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-388 627</b>	<b>-422 566</b>	<b>-413 493</b>	<b>-415 592</b>

## Not 5 Underhållskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Underhåll tillval/VLU	-16 329	-16 492	-16 253	-16 492
Underhåll bostäder planerat	-7 504	-9 489	-7 504	-9 489
Underhåll våtrum	-4 937	-12 345	-4 680	-12 345
Underhåll tekniska avd	-101 836	-85 848	-100 670	-85 612
Underhåll förvaltning	-7 633	-31 137	-7 732	-22 328
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-138 239</b>	<b>-155 311</b>	<b>-136 839</b>	<b>-146 266</b>

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Återvunna fordringar	986	950	894	947
Övriga rörelseintäkter	5 406	802	5 670	802
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 392</b>	<b>1 752</b>	<b>6 564</b>	<b>1 749</b>

## Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Lokalkostnader	-1 377	-1 700	-4 129	-3 720
Transporter och resor	-423	-241	-406	-229
Reklam och PR	-7 988	-4 461	-6 497	-3 938
Tele och post	-6 065	-4 034	-5 959	-5 664
Företagsförsäkring och riskkostnader	-2 724	-949	-3 443	-949
Förvaltningskostnader	-1 311	-550	-799	-430
Externt köpta tjänster	-19 507	-13 104	-17 061	-10 385
Externa kostnader	-1 859	-	-2 100	-2 234
IT-kostnader	-9 639	-8 769	-6 779	-5 393
Personalkostnader	-65 528	-15 732	-23 965	-14 951
<b>Summa central administration</b>	<b>-116 421</b>	<b>-49 540</b>	<b>-71 138</b>	<b>-47 893</b>

## Not 8 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Byggnader och markanläggningar	-91 751	-90 179	-87 507	-86 533
Övriga anläggningstillgångar	-4 431	-	-	-
Maskiner och inventarier förvaltning	-393	-689	-393	-689
Maskiner och inventarier administration	-230	-260	-159	-260
Förlust maskiner inventarier	-	-111	-	-111
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-96 805</b>	<b>-91 239</b>	<b>-88 059</b>	<b>-87 593</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter bank	661	910	467	691
Ränteintäkter kund- & hyresfodringar	593	683	685	682
Övriga ränteintäkter	-	5 440	5 663	3 847
<b>Summa</b>	<b>1 254</b>	<b>7 033</b>	<b>6 815</b>	<b>5 220</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-45 811	-56 741	51 228	-56 488
Övriga räntekostnader	-13 807	-14 338	-8 194	-8 248
<b>Summa räntekostnader och liknade resultatposter</b>	<b>-59 618</b>	<b>-71 079</b>	<b>-59 422</b>	<b>-64 736</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt för året	-15 438	-14 105	-15 058	-11 447
<b>Summa</b>	<b>-15 438</b>	<b>-14 105</b>	<b>-15 058</b>	<b>-11 447</b>



## Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärden	3 900 749	3 874 717	3 719 788	3 693 756
Inköp	47 105	26 032	50 782	26 032
Försäljningar och utrangeringar	-213 105	-	-213 105	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 734 749</b>	<b>3 900 749</b>	<b>3 557 465</b>	<b>3 719 788</b>
Ingående avskrivningar	-1 503 405	-1 416 437	-1 479 877	-1 396 173
Försäljningar och utrangeringar	104 299	-	104 299	-
Årets avskrivningar	-83 267	-86 968	-83 684	-83 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 482 373</b>	<b>-1 503 405</b>	<b>-1 459 262</b>	<b>-1 479 877</b>
Ingående nedskrivningar	-324 771	-324 771	-246 721	-246 721
Försäljningar och utrangeringar	772	-	772	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-323 999</b>	<b>-324 771</b>	<b>-245 949</b>	<b>-246 721</b>
Ingående koncernmässigt övervärde byggnad	14 432	14 727	-	-
Årets förändring av koncernmässigt övervärde	-295	-295	-	-
<b>Utgående ackumulerade övervärden</b>	<b>14 137</b>	<b>14 432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 942 514</b>	<b>2 087 005</b>	<b>1 852 254</b>	<b>1 993 190</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	370 901	370 868	351 067	351 034
Inköp	-	33	-	33
Försäljningar och utrangeringar	-83 004	-	-83 004	-
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>287 897</b>	<b>370 901</b>	<b>268 063</b>	<b>351 067</b>
Ingående koncernmässigt övervärde mark	2 016	2 016	-	-
<b>Utgående ackumulerade övervärden</b>	<b>2 016</b>	<b>2 016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	29 537	29 537	29 537	29 537
Inköp	3 524	-	3 524	-
<b>Utgående anskaffningsvärde markanläggning</b>	<b>33 061</b>	<b>29 537</b>	<b>33 061</b>	<b>29 537</b>
Ingående avskrivningar	-17 419	-14 591	-17 419	-14 591
Årets avskrivning	-1 427	-2 829	-1 427	-2 829
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 846</b>	<b>-17 419</b>	<b>-18 846</b>	<b>-17 419</b>
<b>Totalt</b>	<b>2 246 641</b>	<b>2 472 039</b>	<b>2 134 532</b>	<b>2 356 374</b>
<b>Byggnader och mark</b>				
Taxeringsvärde byggnader och mark Sverige	6 092 825	5 954 469	5 982 919	5 856 326
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>6 092 825</b>	<b>5 954 469</b>	<b>5 982 919</b>	<b>5 856 326</b>

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	15 744	16 136	15 278	15 670
<b>Årets förändringar</b>				
-Inköp	121 476	445	69	445
-Försäljningar och utrangeringar	-	-837	-8 337	-837
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 220</b>	<b>15 744</b>	<b>7 010</b>	<b>15 278</b>
Ingående avskrivningar	-14 407	-13 851	-14 210	-13 645
<b>Årets förändringar</b>				
-Försäljningar och utrangeringar	8 365	385	8 365	384
-Avskrivningar	-5 331	-941	-551	-949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 373</b>	<b>-14 407</b>	<b>-6 396</b>	<b>-14 210</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>125 847</b>	<b>1 337</b>	<b>614</b>	<b>1 068</b>

## Not 14 Andelar i intresseföretag

	Säte	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
HBV ekonomisk förening upa, 702000-9226	Stockholm		5	52
SABO Byggförsäkringar AB, 516401-8441	Stockholm	2,4 %	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	Tumba	99,0 %	1	1 489
			<b>156</b>	<b>1 691</b>

## Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Avräkning skatt och avgifter	3 204	1 143	65	127
Övriga kortfristiga fordringar	4 441	-	5 059	33 591
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>7 645</b>	<b>1 143</b>	<b>5 124</b>	<b>33 718</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda fakturor	4 069	2 466	3 697	2 466
Upplupna ränteintäkter	-	-	543	-
Övriga poster	3 044	2 780	-	-
<b>Summa förutbetalda och upplupna intäkter</b>	<b>7 113</b>	<b>5 246</b>	<b>4 240</b>	<b>2 466</b>

## Not 17 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Kapital- andel i OR	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Moderbolaget</b>						
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>	<b>352 150</b>	<b>658 100</b>
Årets resultat	-	-	-	-	56 413	56 413
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>	<b>408 563</b>	<b>714 513</b>
<b>Koncernen</b>						
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>249</b>	<b>12 500</b>	<b>366 009</b>	<b>676 897</b>
Kapitalandel i OR	-	-	11 068	-	-10 444	624
Årets resultat	-	-	-	-	573 483	573 483
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>11 317</b>	<b>12 500</b>	<b>929 048</b>	<b>1 251 554</b>
Aktiekapitalet består av 135 500 st A-aktier.						

## Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2013	2012
Latent skatt förvärv dotterbolag	49 726	8 481
	<b>49 726</b>	<b>8 481</b>

## Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Förfallostruktur för lån från kreditinstitut</b>				
Lån med ränteförfall år 2014	-	625 000	-	625 000
Lån med ränteförfall år 2015	-	310 000	-	310 000
Lån med ränteförfall år 2016 och senare	1 130 000	950 000	1 130 000	950 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 130 000</b>	<b>1 885 000</b>	<b>1 130 000</b>	<b>1 885 000</b>

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 755	2 990	2 975	2 710
Övriga kortfristiga skulder	475	-2 811	77	-28
Resultatandel KB Valutan 1 i Tumba	1 490	1 490	1 490	1 490
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>4 720</b>	<b>1 669</b>	<b>4 542</b>	<b>4 172</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntekostnader	657	833	657	833
Förskottshyror	56 224	55 904	54 787	54 568
Upplupna semesterlöner	5 162	5 758	4 818	5 457
Upplupna sociala avgifter	4 086	2 891	3 834	2 659
Övriga poster	25 313	38 563	24 018	34 382
<b>Summa</b>	<b>91 442</b>	<b>103 949</b>	<b>88 114</b>	<b>97 899</b>

## Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	-	57 000	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>57 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 23 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Eventualskulder</b>				
Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	988	979	925	932
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>988</b>	<b>979</b>	<b>925</b>	<b>932</b>

## Not 24 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	55	58	52	55
Män	79	84	75	80
<b>Totalt</b>	<b>134</b>	<b>142</b>	<b>127</b>	<b>135</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 286	2 187	1 345	1 320
Löner och ersättningar till övriga anställda	50 971	47 692	47 827	45 431
	<b>53 257</b>	<b>49 879</b>	<b>49 172</b>	<b>46 751</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 272	15 403	15 049	14 395
Pensionskostnader för övriga anställda	12 584	8 156	11 823	7 562
<b>Totalt</b>	<b>82 113</b>	<b>73 438</b>	<b>76 044</b>	<b>68 708</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	5	2	3
Män	9	8	5	4
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## Not 25 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2013	2012
Förändring av periodiseringsfond	-	14 509
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14 509</b>

## Not 26 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående nedlagda kostnader	129 723	67 124
Under året nedlagda kostnader	77 427	92 703
Under året genomförda omfördelningar	-54 300	-30 104
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>152 850</b>	<b>129 723</b>

## Not 27 Aktier i dotterbolag

Tkr Namn, orgnr	Säte	Kapital- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2013
Botkyrka Stadsnät AB, 556471-3088	Botkyrka	100%	2 750	16 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	100%	300 000	16 750
Förbundet 2 AB, 556766-5533	Botkyrka	100%	1 000	13 130
Botkyrkabyggen Holding AB	Botkyrka	100%	1 000	50
<b>Summa aktier i dotterföretag</b>				<b>46 430</b>

## Not 28 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond	-14 509	-14 509
<b>Summa</b>	<b>-14 509</b>	<b>-14 509</b>

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2014-04-28 för fastställelse.

Tumba den 2014-02-24



Ulf Nyqvist  
VD



Bo Johansson  
Styrelsens ordförande



Jimmy Baker



Stefan Dayne



Annika Nyberg Titiali



Bekir Uzunel



Christina Zedell

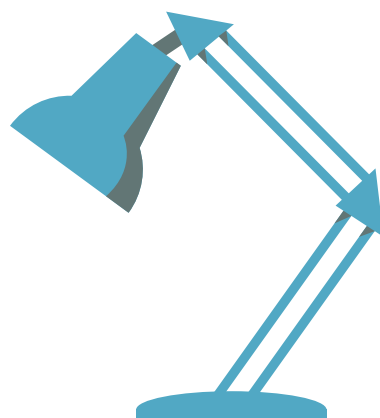
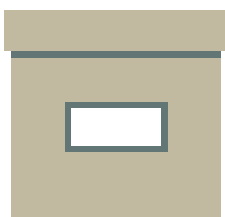
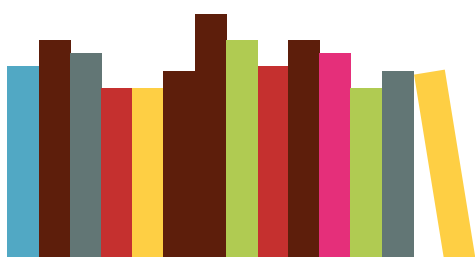


Jean-Pierre Zune

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-02.



Claes Wallman  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2013.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredo-

visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2013.

### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Huddinge den 2 april 2014

*Claes Wallman*  
Auktoriserad revisor



# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen  
Organisationsnummer 556064-6191

## Granskningsrapport för år 2013

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2013. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Tumba den 1 april 2014



Karl-Erik Strömberg  
Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun  
utsedd lekmannarevisor

# BOTKYRKABYGGENS STYRELSE

## **Ordförande**

Bo Johansson (S), Norsborg

## **Vice ordförande**

Jimmy Baker (M), Tumba

## **Ledamöter**

Christina Zedell (S), Tullinge

Jean-Pierre Zune (S), Norsborg

Annika Nyberg Titialii (M), Uttran

Bekir Uzunel (V), Tullinge

Stefan Dayne (KD), Tullinge

## **Styrelsesuppleanter**

Inga-Britt Rova (S), Tumba

Adem Okur (S), Norsborg

Björn Pettersson (S), Uttran

Michael Erikson (M), Tumba

Bo Carlsson (TUP), Tullinge

Esabelle Dingizian (MP), Tullinge

Benny Ferdinandsson (FP), Tullinge

## **Personalrepresentanter**

Gabriella Panto (Unionen)

Åke Bjuvgård (Fastighets)



Här är Botkyrkybyggens styrelse. Främre raden från vänster: Esabelle Dingizian, Jimmy Baker och Adem Okur. Andra raden från vänster: Bo Carlsson, Bekir Uzunel, Inga-Britt Rova och Jean-Pierre Zune. Tredje raden från vänster: Gabriella Panto, Åke Bjuvgård, Stefan Dayne och Bo Johansson. Bakre raden från vänster: Björn Pettersson, Annika Nyberg Titalii och Christina Zedell. Saknas på bilden: Benny Ferdinandsson och Michael Eriksson.

# FASTIGHETSBESTÅND

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/m <sup>2</sup>	
							Totalt	Mark Byggnad		
<b>ALBY</b>										
Alby 15:34	299					100				
Byamannen 1	323	1974	1974		123	2 000	702	76	626	
Byatomten 4	320	1972			30 049	130 000	121 322	32 122	89 200	925
Fjällsta 1	320	1974	1974		48 791	133 000	124 473	35 309	89 164	907
Fjällsta 2	320	1973	1973		76 461	181 000	164 610	47 048	117 562	914
Kvarnängen 1	320	1972	1972		45 779	103 000	99 025	28 304	70 721	905
Lagmannen 1	320	1972	1972		25 632	107 000	95 551	26 756	68 795	931
Lagmannen 2	320	1972	1972		27 173	100 000	91 019	25 776	65 243	927
Lagmannen 3	321	1972	1972		14 052	60 000	52 728	15 158 37	570	933
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973		19 909	43 000	37 953	10 850	27 103	924
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972		23 389	93 000	87 896	24 517	63 379	930
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972		25 805	103 000	99 107	27 406	71 701	910
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973		25 404	110 000	99 549	28 240	71 309	923
<b>ALBY TOTALT</b>					<b>362 565</b>	<b>1 165 100</b>	<b>1 073 935</b>	<b>301 562</b>	<b>772 373</b>	<b>919</b>
<b>ERIKSBERG</b>										
Eriksberg 2:52	320	1945	1945		1 629	3 000	3 145	829	2 316	962
Trälberget 1	320	1975	1975	✓	9 717	59 000	63 948	17 584	46 364	890
Trälberget 2	321	1975	1975	✓	10 830	62 000	61 348	17 824	43 524	892
Trälberget 3	320	1975	1975	✓	16 521	85 000	92 943	25 298	67 645	892
<b>ERIKSBERG TOTALT</b>					<b>38 697</b>	<b>209 000</b>	<b>221 384</b>	<b>61 535</b>	<b>159 849</b>	<b>892</b>
<b>FITTJA</b>										
Fittja Gård 1	320	1971	1971	✓	19 774	105 000	118 744	34 944	83 800	883
Fittja Gård 2	320	1971	1971	✓	51 122	189 000	213 302	62 062	151 240	852
Forbonden 5	321	1973	1973	✓	43 201	130 000	135 800	38 400	97 400	880
Forbonden 6	320	1973	1973	✓	31 996	115 000	126 660	35 366	91 294	887
Forbonden 7	320	1973	1973	✓	14 591	87 000	88 773	25 544	63 229	886
<b>FITTJA TOTALT</b>					<b>160 684</b>	<b>626 000</b>	<b>683 279 196</b>	<b>316</b>	<b>486 963</b>	<b>873</b>

## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
<b>ALBY</b>											
Alby 15:34											119
Byamannen 1							63	1			125
Byatomten 4	16 943	235	14	125	95	1		947	11		8 446
Fjällsta 1	18 352	216			132	82	2	540	17	106	26 078
Fjällsta 2	23 552	304	8	90	133	72	1	247	12	281	32 425
Kvarnängen 1	14 170	179	12	15	115	37		592	24	145	27 977
Lagmannen 1	13 656	192	36	36	96	24		239	16	212	21 744
Lagmannen 2	13 139	178	29	27	92	30		92	13	142	21 222
Lagmannen 3	7 392	102	18	18	42	24		207	14	162	9 043
Lilla Fjällshagen 1	5 470	74	14	10	30	18	2	166	7	51	10 892
Stora Fjällshagen 1	12 552	174	30	30	90	24		237	13	105	34 387
Stora Fjällshagen 2	14 574	180		36	96	48		320	25		16 705
Stora Fjällshagen 3	14 012	192	12	84	54	41	1	239	12	222	19 844
<b>ALBY TOTALT</b>	<b>153 810</b>	<b>2 026</b>	<b>173</b>	<b>471</b>	<b>975</b>	<b>401</b>	<b>6</b>	<b>3 888</b>	<b>165</b>	<b>1 426</b>	<b>229 007</b>
<b>ERIKSBERG</b>											
Eriksberg 2:52	369	12	12							12	5 134
Trälberget 1	9 301	137	9	56	56	12	4	124	9		8 877
Trälberget 2	8 157	119	7	47	49	12	4	232	8	217	10 580
Trälberget 3	13 419	199	7	100	84	6	2	248	12		11 974
<b>ERIKSBERG TOTALT</b>	<b>31 246</b>	<b>467</b>	<b>35</b>	<b>203</b>	<b>189</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>604</b>	<b>29</b>	<b>229</b>	<b>36 565</b>
<b>FITTJA</b>											
Fittja Gård 1	16 211	233	13	72	113	29	6	3 270	12	132	16 342
Fittja Gård 2	31 918	398		114	153	114	17	540	12	296	38 157
Forbonden 5	17 932	259	12	87	118	37	5	3 029	15	239	23 910
Forbonden 6	19 051	293	33	105	115	35	5	305	3	34	14 682
Forbonden 7	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	143	17 349
<b>FITTJA TOTALT</b>	<b>98 037</b>	<b>1 385</b>	<b>84</b>	<b>453</b>	<b>573</b>	<b>238</b>	<b>37</b>	<b>7 252</b>	<b>44</b>	<b>844</b>	<b>110 440</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde			Hyra kr/m <sup>2</sup>
							Totalt	Mark	Byggnad	
<b>NORSBORG</b>										
Freja 1	320	1973	1973	✓	25 480	54 000	51 290	13 996	37 294	915
Freja 4	320	1973	1984	✓	26 596	49 000	51 604	13 303	38 301	913
Freja 5	320	1973	1982	✓	26 134	53 000	52 316	13 996	38 320	906
Freja 7	320	1974	1974	✓	22 979	53 000	50 407	13 972	36 435	903
Freja 8	320	1974	1974	✓	22 785	48 000	49 938	13 069	36 869	914
Freja 9	320	1974	1984	✓	21 711	45 000	49 646	13 331	36 315	897
Freja 10	325	1974	1974	✓	1 071	5 000	2 495	640	1 855	
Frigg 1	320	1971	1986	✓	18 567	48 000	51 689	13 296	38 393	920
Frigg 4	320	1971	1971	✓	29 014	53 000	50 029	13 903	36 126	925
Frigg 5	320	1971	1971	✓	18 701	48 000	48 179	13 179	35 000	923
Frigg 6	320	1971	1986	✓	20 867	48 000	50 643	13 306	37 337	921
Hallunda 4:2	498			✓						
Hallunda 4:4	498			✓						
Hallunda 4:7	498			✓						
Hallunda 4:8	498			✓						
Hallunda 4:12	498			✓						
Hallunda 4:14	498			✓		5 000				
Idun 1	320	1972	1982	✓	19 068	51 000	50 429	13 616	36 813	896
Idun 4	320	1972	1989	✓	27 207	50 000	53 026	13 566	39 460	929
Idun 5	320	1971	1992	✓	23 707	56 000	56 163	14 179	41 984	934
Idun 7	320	1972	1991	✓	21 978	57 000	56 067	13 814	42 253	930
Idun 8	320	1972	1992	✓	22 598	57 000	60 306	14 908	45 398	915
Idun 9	320	1972	1992	✓	22 587	51 000	52 695	13 286	39 409	910
Idun 10	325	1972	1972	✓	242	5 000	3 026	647	2 379	
Idun 11	320	1994	1994		6 418	14 000	13 351	3 065	10 286	948
Idun 12	320	1994	1994		8 887	17 000	16 694	3 913	12 781	944
Mimer 4	321	1972	1972	✓	5 265	87 000	74 554	18 954	55 600	960
<b>NORSBORG TOTALT</b>					<b>391 865</b>	<b>954 000</b>	<b>944 547</b>	<b>245 939</b>	<b>698 608</b>	<b>920</b>
<b>SEGERSJÖ</b>										
Hopparen 2					4 761	28 000				1 017
Hopparen 3					3 387	17 000				1 028
Kastaren 1					9 747	56 000				1 079
Löparen 1					71 028	161 000				1 089
Uven 8					2 442	14 000				1 019
Uven 9					12 118	66 000				1 025
Uven 10					3 638	21 000				986
<b>SEGERSJÖ TOTALT</b>	<b>320</b>	<b>1955</b>	<b>1955</b>		<b>107 121</b>	<b>363 000</b>	<b>277 404</b>	<b>73 804</b>	<b>203 600</b>	<b>1 057</b>



## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
<b>NORSBORG</b>											
Freja 1	7 068	96	2	32	46	16	88	2	133	11 791	
Freja 4	7 066	96	2	32	46	16	86	2		5 953	
Freja 5	7 066	96	2	32	46	16	88	1	140	10 197	
Freja 7	7 076	96	2	32	46	16	104	2	116	9 362	
Freja 8	6 922	94	2	32	44	16	224	2		7 062	
Freja 9	7 060	96	2	32	46	16	109	3		5 890	
Freja 10	0	0					533	3		1 046	
Frigg 1	7 060	96	2	32	46	16	80	2	1	10 925	
Frigg 4	7 060	96	2	32	46	16	48	1	104	8 997	
Frigg 5	6 853	93	1	32	44	16	316	6		7 084	
Frigg 6	7 060	96	2	32	46	16	84	2		5 901	
Hallunda 4:2										1 926	
Hallunda 4:4 1										679	
Hallunda 4:7										1 222	
Hallunda 4:8										1 514	
Hallunda 4:12										1 984	
Hallunda 4:14									140	1 620	
Idun 1	7 060	96	2	32	46	16	147	3	157	11 871	
Idun 4	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	6 362	
Idun 5	7 050	94	3	32	37	19	3	241	4	135 10 085	
Idun 7	6 738	90	1	31	41	15	2	533	5	138 9 146	
Idun 8	7 903	105	2	34	41	28	90	3		7 070	
Idun 9	7 080	96	2	32	46	16	72	1		5 836	
Idun 10	0	0					539	3	1	1 507	
Idun 11	1 561	20		8	4	8	16	1	9	4 818	
Idun 12	2 039	26	2	16		4	4		7	4 541	
Mimer 4	9 695	186	43	104	39		716	7	92	15 453	
<b>NORSBORG TOTALT</b>	<b>126 598</b>	<b>1 764</b>	<b>76</b>	<b>641</b>	<b>754</b>	<b>282</b>	<b>11</b>	<b>4 251</b>	<b>54</b>	<b>1 173 170 842</b>	
<b>SEGERSJÖ</b>											
Hopparen 2	2 524	42	6	23	10	3	273	7	12		
Hopparen 3	1 691	32	11	12	6	3	66	4			
Kastaren 1	4 697	98	32	60	6		159	4	82		
Löparen 1	13 181	242	52	152	30	8	1 287	23	184		
Uven 8	1 269	22	9	1	12		41	5	30		
Uven 9	5 900	106	22	66	12	6	725	14	94		
Uven 10	2 147	32		1	31		16	2	15		
<b>SEGERSJÖ TOTALT</b>	<b>31 408</b>	<b>574</b>	<b>132</b>	<b>315</b>	<b>107</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>2 566</b>	<b>59</b>	<b>417 84 517</b>	

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/m <sup>2</sup>	
							Totalt	Mark Byggnad		
<b>STORVRETEN</b>										
Alunstenen 1	320	1968	1968		8 727	42 000	47 216	13 586	33 630	892
Ametisten 2	399									
Briljanten 1	222	1979	1979		1 172	7 000	3 420	1 320	2 100	799
Bärnstenen 1	320	1971	1971		10 575	45 000	50 293	14 092	36 201	899
Diamanten 1	222	1979	1979		2 233	14 000	8 316	3 591	4 725	769
Dioriten 1	320	1969	1969		9 031	43 000	47 119	13 611	33 508	891
Eldopalen 1	310				132	200	75	75		
Fältspaten 1	498					3 000				
Gnejsen 1	498					1 000				
Graniten 1	320	1969	1969		16 660	79 000	88 901	25 570	63 331	893
Gråstenen 1	320	1967	1967		10 145	57 000	63 511	17 290	46 221	923
Grönstenen 3	320	1968	1968		21 648	98 000	111 657	31 182	80 475	901
Grönstenen 4	320	1967	1967		26 389	128 000	147 333	42 002	105 331	886
Kalkstenen 1	320	1968	1968		11 986	60 000	68 515	18 943	49 572	913
Kalkstenen 2	320	1967	1967		12 285	40 000	67 480	19 164	48 316	888
Kristallen 1	320	1970	1970		5 375	15 000	11 922	2 996	8 926	908
Lerskiffern 1	320	1967	1967		13 250	69 000	79 847	22 808	57 039	892
Lerskiffern 2	320	1967/1993	1967/1993		11 868	43 000	45 169	12 788	32 381	885
Opalen 1	320	1970	1970		19 544	90 000	104 045	29 787	74 258	883
Opalen 2	320	1971	1971		28 368	135 000	149 690	42 105	107 585	888
Pegmatiten 1	320	1968	1968		14 645	72 000	78 372	22 365	56 007	887
Porfyren Norra 1	325	1970	1980		2 302	12 000	10 092	2 892	7 200	
Porfyren Södra 1	823				6 499	35 000				
Rubinen 1	222	1979	1979		1 512	10 000	5 592	1 650	3 942	761
Sandstenen 1	320	1967	1967		23 365	98 000	114 631	32 998	81 633	884
Smaragden 1	320	1972	1972		19 549	83 000	96 713	27 727	68 986	885
Tumba 8:495	499					1 000				
Turkosen 1	320	1971	1971		3 095	15 000	15 641	4 369	11 272	880
<b>STORVRETEN TOTALT</b>					<b>280 355</b>	<b>1 295 200</b>	<b>1 415 550</b>	<b>402 911</b>	<b>1 012 639</b>	<b>890</b>



## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	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				
<b>STORVRETEN</b>											
Alunstenen 1	5 716	72		7	65			655	15	71	30 996
Ametisten 2											6 922
Briljanten 1	500	4							4		1 266
Bärnstenen 1	6 258	80		15	50	15		77	6	75	17 637
Diamanten 1	1 125	9				9					2 910
Dioriten 1	5 998	72			54	18		142	2	60	15 566
Eldopalen 1											2 246
Fältspaten 1										94	8 745
Gnejsen 1										45	2 516
Graniten 1	10 476	130			130			267	10	200	30 989
Gråstenen 1	7 719	111	21	69		21		75	3	39	16 726
Grönstenen 3	14 114	180	10	20	116	24	10	152	5	146	28 466
Grönstenen 4	18 159	242	30	96	62	54		294	9	225	40 128
Kalkstenen 1	8 412	120	24	72		24		119	3		9 208
Kalkstenen 2	8 332	99			73	26		456	6		11 471
Kristallen 1	1 131	16	4	6	3	3		378	2	2	11 543
Lerskiffern 1	9 792	120			108		12	558	6	122	19 156
Lerskiffern 2	4 716	60			60			1 249	7	52	13 009
Opalen 1	12 672	160		26	112	22		134	8	164	33 017
Opalen 2	18 161	232	4	51	134	43		139	6	238	37 423
Pegmatiten 1	9 850	119			93	26		304	4	44	19 959
Porfyren Norra 1								2 314	7	37	6 942
Porfyren Södra 1								3 291	6		6 921
Rubinen 1	750	6							6		2 096
Sandstenen 1	14 254	144			96		48	525	10	125	28 796
Smaragden 1	11 815	152	8	23	102	19		200	8	150	46 559
Tumba 8:495										28	1 805
Turkosen 1	1 881	24		12	6	6		115	4	30	10 050
<b>STORVRETEN TOTALT</b>	<b>171 828</b>	<b>2 152</b>	<b>101</b>	<b>397</b>	<b>1 264</b>	<b>310</b>	<b>80</b>	<b>11 442</b>	<b>127</b>	<b>1 947</b>	<b>463 068</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/m <sup>2</sup>	
							Totalt	Mark Byggnad		
<b>TULLINGE</b>										
Förbandet 1	320	2008/09	2008/09		69 080	73 000	42 164	7 164	35 000	1 382
Mustangen 1	222/498	1991	1991		24 987	52 000	53 670	26 084	27 586	1 024
Norrhagen 2	320	2011	2011		91 789	87 000	48 384	7 384	41 000	1 328
Sadeln 33	222/321	1989	1989		32 204	51 000	64 694	31 907	32 787	993
Skimmeln 1	320	1992	1992		14 256	30 000	22 188	4 989	17 199	1 077
Skytten 1	320	2011	2011		113 062	122 000	70 119	11 664	58 455	1 332
Spoven 1	320	1971	1976		4 685	12 000	7 762	1 762	6 000	1 180
Stigbygeln 1	320	1989	1989		11 716	21 000	25 293	12 222	13 071	1 005
Tullinge 20:276	320	1952	1952		2 682	5 000	3 239	828	2 411	1 118
Tullinge 20:6	320	1954	1966		9 232	26 000	20 107	5 409	14 698	997
Tumba 7:226	320	1929	1984		12 251	30 000	24 736	7 302	17 434	767
Tumba 7:227	222/499	1951	1951		5 266	15 000	17 712	9 000	8 712	867
Tumba 7:228	320	1988	1988		2 938	8 000	6 125	1 755	4 370	820
Viggen 6	320	1991	1991		6 317	14 000	10 182	2 357	7 825	1 095
<b>TULLINGE TOTALT</b>					<b>400 465</b>	<b>546 000</b>	<b>416 375</b>	<b>129 827</b>	<b>286 548</b>	<b>1 093</b>
<b>TUMBA</b>										
Kronan 5	320	2006	2006		44 101	53 000	35 600	6 600	29 000	1 309
Kronan S:1										
Kulturen 1	320	1994	1994		53 637	140 000	106 438	23 227	83 211	1 139
Sågaren 1	321	1961	1961		4 457	30 000	21 283	5 581	15 702	989
Sågaren 2	321	1965	1965		2 044	11 000	8 370	2 099	6 271	957
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965		4 541	25 000	19 676	5 426	14 250	961
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965		4 710	24 000	19 000	5 400	13 600	956
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965		4 287	21 000	17 507	4 857	12 650	954
Tumba 8:40	321	1990	1990		42 330	87 000	56 198	11 998	44 200	1 085
Älgen 31	321	1993	1993		11 459	21 000	16 996	3 682	13 314	1 110
Älgen 32	320	1993	1993		20 287	40 000	31 818	6 772	25 046	1 098
<b>TUMBA TOTALT</b>					<b>191 852</b>	<b>452 000</b>	<b>332 886</b>	<b>75 642</b>	<b>257 244</b>	<b>1 087</b>

## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Mark-areal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
<b>TULLINGE</b>											
Förbandet 1	3 184	50		18	14	18			61	11 345	
Mustangen 1	5 353	62		24	14	24		40	1	66 21 705	
Norrhagen 2	2 948	45	12	15		18		653	1	50 9 386	
Sadeln 33	5 235	62		22	10	30		762	3	78 22 242	
Skimmeln 1	2 186	30		20		10		60	1	42 9 802	
Skytten 1	5 209	85	28	29		28		53	1	77 10 944	
Spoven 1	783	18	18							13 3 126	
Stigbygeln 1	2 206	28		14	4	10		83	2	31 8 401	
Tullinge 20:276	355	12	12					24	1	1 980	
Tullinge 20:6	2 374	38	4	12	20		2	124	4	32 7 131	
Tumba 7:226	3 255	47	15	15	2	15		72	3	58 21 700	
Tumba 7:227	1 392	24			24					32 20 314	
Tumba 7:228	780	8				8				35 8 001	
Viggen 6	1 042	20	12	8				12	1	17 5 528	
<b>TULLINGE TOTALT</b>	<b>36 302</b>	<b>529</b>	<b>101</b>	<b>177</b>	<b>88</b>	<b>161</b>	<b>2</b>	<b>1 883</b>	<b>18</b>	<b>592 161 605</b>	

## TUMBA

Kronan 5	2 962	49	14	23	4	8				3 1 407
Kronan S:1										37
Kulturen 1	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81 12 497
Sågaren 1	2 251	32	4		24	4		484	10	3 593
Sågaren 2	800	10			7	3		249	4	3 1 079
Trädgårdsmästaren 11	2 414	32	1	8	16	7		22	1	17 3 068
Trädgårdsmästaren 12	2 411	32	2	7	15	8				22 2 077
Trädgårdsmästaren 13	2 149	28		7	14	7		19	1	2 611
Tumba 8:40	4 578	64		41	15	7	1	1 040	8	50 4 605
Älgen 31	1 262	17	2	4	6	5		702	4	23 3 686
Älgen 32	2 748	36	2	18	6	10		643	4	50 14 142
<b>TUMBA TOTALT</b>	<b>31 447</b>	<b>432</b>	<b>37</b>	<b>182</b>	<b>130</b>	<b>81</b>	<b>2</b>	<b>3 341</b>	<b>36</b>	<b>286 48 765</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/m <sup>2</sup>	
							Totalt	Mark		
<b>TUNA</b>										
Kaplanen 5	320	1960	1960		12 379	35 000	56 429	14 154	42 275	1 105
Kaplanen 6	320	1960	1960		6 614	70 000	28 083	6 865	21 218	1 093
Kaplanen 7	320	1961	1961		6 932	55 000	29 824	13 706	16 118	1 002
Kaplanen 8	320	1961	1961		3 152	26 000	23 600	6 200	17 400	1 016
Kaplanen 9	320	1961	1961		3 239	28 000	25 483	6 932	18 551	995
Kaplanen 10	320	1961	1961		3 412	32 000	25 600	6 800	18 800	1 017
Kaplanen 11	320	1962	1962		16 342	57 000	46 948	12 122	34 826	1 051
Kaplanen 12	320	1963	1963		16 830	58 000	47 668	12 234	35 434	1 053
Komministern 2	320	1958	1958		3 666	17 000	14 037	3 640	10 397	1 064
Komministern 3	320	1958	1958		7 417	33 000	27 406	6 900	20 506	1 063
Komministern 4	320	1958	1958		7 480	32 000	27 409	6 934	20 475	1 059
Komministern 5	320	1958	1958		8 754	36 000	27 709	7 098	20 611	1 048
Kyrkoherden 2	320	1963	1963		16 724	57 000	48 546	12 186	36 360	1 064
Prosten 1	320	1963	1963		17 597	65 000	45 738	12 240	33 498	1 056
<b>TUNA TOTALT</b>					<b>130 537</b>	<b>601 000</b>	<b>474 480</b>	<b>128 011</b>	<b>346 469</b>	<b>1 050</b>
<b>VÅRSTA/BREMORA</b>										
Vårsta 1:174	320	1954	1954		8 500	26 000	17 097	4 368	12 729	1 105
Vårsta 1:339	321	1963	1963		4 154	22 000	16 347	4 241	12 106	1 048
Vårsta 1:399	320	1965	1965		767	4 000	2 913	795	2 118	1 071
Vårsta 2:17	320	1970	1970		2 249	14 000	11 006	2 990	8 016	958
Vårsta 2:39	320	1969	1969		1 319	11 000	8 299	2 283	6 016	953
Vårsta 2:40	320	1969	1969		1 245	10 000	7 833	2 221	5 612	921
Vårsta 2:41	320	1969	1969		1 236	13 000	10 606	2 990	7 616	958
Vårsta 2:42	320	1969	1969		1 121	8 000	6 702	1 913	4 789	923
Vårsta 2:43	320	1970	1970		951	8 000	6 809	1 906	4 903	925
Vårsta 2:44	320	1970	1970		958	8 000	6 837	1 906	4 931	926
Vårsta 2:45	320	1969	1969		1 311	14 000	10 053	2 829	7 224	961
Vårsta 2:46	321	1970	1970		1 535	14 000	10 014	1 999	8 015	940
Vårsta 2:47	320	1970	1970		1 319	8 000	6 864	1 917	4 947	920
Vårsta 2:48	320	1970	1970		1 295	13 000	11 006	2 990	8 016	949
Vårsta 2:49	320	1970	1970		1 707	13 000	10 693	2 992	7 701	940
Vårsta S:5										
<b>VÅRSTA/BREMORA TOTALT</b>					<b>29 667</b>	<b>186 000</b>	<b>143 079</b>	<b>38 340</b>	<b>104 739</b>	<b>973</b>
<b>AB BOTKYRKABYGGEN TOTALT</b>					<b>2 093 807</b>	<b>6 397 300</b>	<b>5 982 919</b>	<b>1 653 887</b>	<b>4 329 032</b>	<b>938</b>

## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	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				
<b>TUNA</b>											
Kaplanen 5	6 006	105	37	32	36			616	4	70	4 909
Kaplanen 6	3 099	54	18	18	18			54	2	22	7 703
Kaplanen 7	6 069	106	38	32	36			88	3	50	7 289
Kaplanen 8	2 781	48	16	14	18			13	1		3 115
Kaplanen 9	3 034	53	19	16	18			109	2	58	3 779
Kaplanen 10	3 034	53	19	16	18			45	1		4 342
Kaplanen 11	5 314	82	16	19	40	7		193	3	72	10 501
Kaplanen 12	5 413	84	18	19	40	7		100	7	75	10 086
Komministern 2	1 504	24	2	2	18	2		113	1	16	2 438
Komministern 3	3 008	48	4	4	36	4				36	6 608
Komministern 4	3 008	48	4	4	36	4		128	2	28	6 242
Komministern 5	3 008	48	4	4	36	4		315	4	34	7 941
Kyrkoherden 2	5 410	87	21	22	40	4		79	3	90	9 726
Prosten 1	5 413	84	18	19	40	7		125	6	115	11 632
<b>TUNA TOTALT</b>	<b>56 099</b>	<b>924</b>	<b>234</b>	<b>221</b>	<b>430</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>1 975</b>	<b>39</b>	<b>666</b>	<b>96 311</b>
<b>VÅRSTA/BREMORA</b>											
Vårsta 1:174	2 218	43	15	15	13			168	9	35	8 674
Vårsta 1:339	2 004	33	3	21	9			475	1	19	4 083
Vårsta 1:399	400	8		8				45	1		4 773
Vårsta 2:17	1 592	24	6	9	9			6	3		851
Vårsta 2:39	1 215	18		18				6	3		852
Vårsta 2:40	1 182	12				12		4	2		765
Vårsta 2:41	1 592	24	6	9	9			6	3		851
Vårsta 2:42	1 014	12			12			24	3		688
Vårsta 2:43	1 014	12			12			4	2		688
Vårsta 2:44	1 014	12			12			4	2		688
Vårsta 2:45	1 504	22	4	9	9			9	4		851
Vårsta 2:46	1 413	20	2	9	9			96	4		851
Vårsta 2:47	1 014	12			12			15	3		688
Vårsta 2:48	1 592	24	6	9	9			6	3		851
Vårsta 2:49	1 522	22	4	9	9			137	4		851
Vårsta S:5										233	
<b>VÅRSTA/BREMORA TOT.</b>	<b>20 288</b>	<b>298</b>	<b>46</b>	<b>116</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 004</b>	<b>47</b>	<b>287</b>	<b>27 005</b>
<b>AB BOTKYRKABYGGEN</b>	<b>757 062</b>	<b>10 551</b>	<b>1 019</b>	<b>3 176</b>	<b>4 634</b>	<b>1 574</b>	<b>148</b>	<b>38 204</b>	<b>618</b>	<b>7 867</b>	<b>142 8125</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt- rätt	Bokfört värde	Marknads- värde	Taxeringsvärde		Hyra kr/m <sup>2</sup>	
							Totalt	Mark Byggnad		
<b>Förbandet 2 AB</b>										
Förbandet 2	320	2011	2011		82 203	85 000	49 600	8 600	41 000	1 328
<b>Fastighets AB Alfågeln</b>										
Byatomten 2	325	1973/1990	1973/1990		105 303	55 000	60 306	12 221	48 085	
<b>TOTALT KONCERNEN</b>					<b>2281314</b>	<b>6537300</b>	<b>6092825</b>	<b>674708</b>	<b>4418117</b>	<b>940</b>

## YTOR OCH ANTAL

Fastighet	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p- platser	Mark- areal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
<b>Förbandet 2 AB</b>											
Förbandet 2	3 853	57	9	18	16	14			54	8 664	
<b>Fastighets AB Alfågeln</b>											
Byatomten 2							7 811	42	203	20 476	
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>760 915</b>	<b>10 608</b>	<b>1 028</b>	<b>3 194</b>	<b>4 650</b>	<b>1 588</b>	<b>148</b>	<b>46 015</b>	<b>660</b>	<b>8 124 145 726</b>	



BOTKYRKABYGGEN

**AB Botkyrkabyggen**, Box 1, 147 21 Tumba  
Växel 08-530 693 00  
[www.botkyrkabyggen.se](http://www.botkyrkabyggen.se)