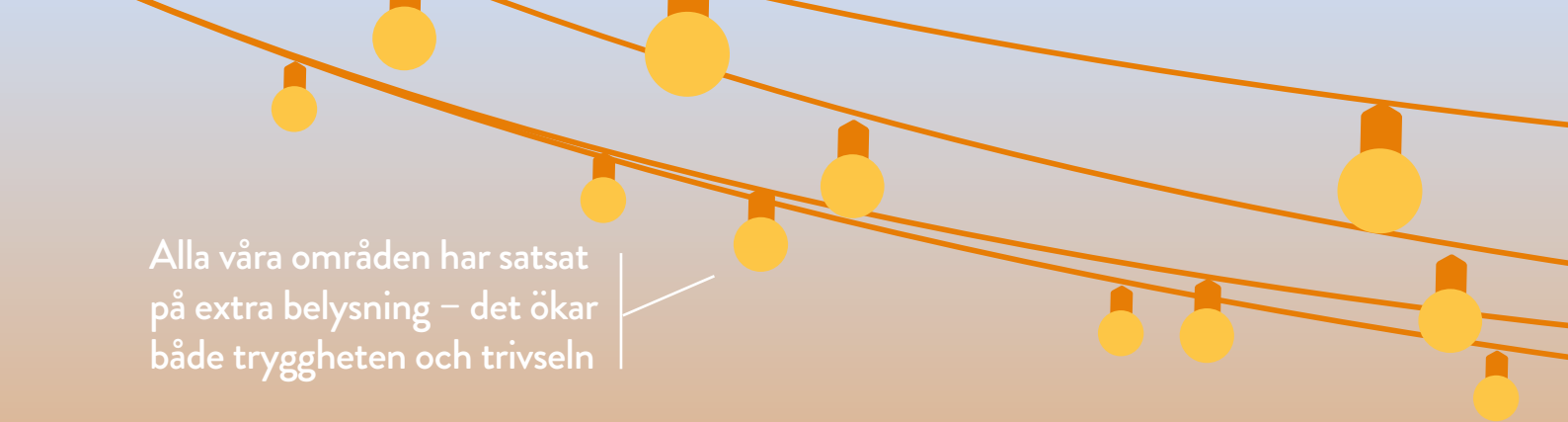


---

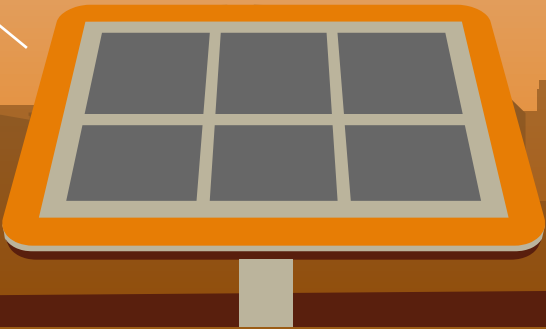
# ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS- RAPPORT 2020

---





Alla våra områden har satsat på extra belysning – det ökar både tryggheten och trivselen



22% av fastighetselen kom från vårt vindkraftverk och våra solpaneler



87,1% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet

”Kul i sommar”-verksamheten har utökats och blivit ”Kul på lovet”

Vår nyproduktionsgrupp har förstärkts för att hantera kommande nybyggnadsprojekt

# INNEHÅLL

VD HAR ORDET . . . . .	sid 4
HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING . . . . .	sid 6
FAKTA OM FÖRETAGET . . . . .	sid 8
VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL . . . . .	sid 10
RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL . . . . .	sid 12
VÄSENTLIGHETSANALYS . . . . .	sid 17
RISKER, MÖJLIGHETER OCH RISKHANTERING . . . . .	sid 20
MÅL OCH HANDLINGSPLANER . . . . .	sid 23
Klimat och miljömässig hållbarhet . . . . .	23-28
Social hållbarhet . . . . .	31-41
Ekonomisk hållbarhet . . . . .	45-47
AGENDA 2030 NYCKELTAL . . . . .	sid 50
ÅRSREDOVISNING . . . . .	sid 59
FASTIGHETSBESTÅND . . . . .	sid 88



En digital version av Botkyrkabyggens årsredovisning och hållbarhetsrapport hittar du på [www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet](http://www.botkyrkabyggen.se/hallbarhet)

**Produktion:** AB Botkyrkabyggen 2021

**Illustrationer:** Haus, Maja Larsson, Pixabay

**Foto:** Botkyrkabyggen, Sören Andersson, Tobias Fischer

# TILLSAMMANS!

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

**NÄR HELA VÄRLDEN** drabbades av pandemin 2020, fick **tillsammans** en djupare innebörd. För att värna liv och hälsa, hyresgästernas och bolagets ekonomi, god förvaltning och service samt framtidssäkra våra fastigheter, agerade Botkyrkabyggen tidigt. Vi ställde om, vi tänkte nytt. Den styrkan och den omtanken från alla inblandade kommer jag att bära med mig länge.

Coronaviruset synliggjorde hur vi alla är länkade till varandra, att vi är beroende av varandra på en global nivå. Plötsligt stod Förenta nationernas definition av hållbarhet i ett ännu klarare ljus:

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

**FN:S DEFINITION PÅ** hållbarhet är även Botkyrkabyggens. Det förpliktigar. Att arbeta för hållbarhet i Botkyrkabyggen är inget sidouppdrag. Det är uppdraget och det vägleder oss i beslut som tas på strategisk nivå och i den dagliga förvaltningen.

I den här års- och hållbarhetsrapporten beskriver vi vad vi gjort under 2020 för att bidra till social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Ett ständigt återkommande tema är begreppet **tillsammans**.

Vi arbetade för FN:s mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, när vi till exempel under året startade ett samarbete med Fair Play Bygg. Samarbetet påverkar även mål 12 Hållbar konsumtion och produktion, och mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen. Här är **tillsammans** ett exempel på hur vi både samarbetar tillsammans med andra och hur arbetet för flera mål i FN:s Agenda 2030 tillsammans stärker en hållbar utveckling.

Vi arbetade för att fasa ut bolagets fossilbränsle drivna bilar och engagerade oss i Sustainable Innovation och Smart Built Environment där olika experter tillsammans arbetar för hållbarhet. På så sätt bidrog Botkyrkabyggen till FN:s mål 13 Bekämpa klimatförändringarna och mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur.

**VI ARBETADE FÖR** FN:s mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald, tillsammans inom bolaget och i externa samarbeten. Bland annat utbildade och uppmuntrade vi hyresgäster att odla på täppor och balkonger, och vi skapade ängar med mat till viktiga pollinerare.

Vi skrev två avtal om idéburet offentligt partnerskap för att stödja Botkyrkas unga och vi gjorde det tillsammans med kommunen, The Good Talents och Changers Hub. Uppdraget: Att ta till vara unga vuxnas kunskap och engagemang för att skapa en god spiral av social hållbarhet i våra områden. Avtalen är ett svar på dagens och kommande generationers behov med sikte på FN:s mål 10 Minskad ojämlikhet, mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen och mål 17 Genomförande och globalt partnerskap.


**VI KUNDE GENOM** EST, Effektiv samordning för trygghet, tillsammans med kommunen, polisen och räddningstjänsten identifiera en parkering där det förekom drogförsäljning. Med gemensamma krafter inom bolaget förvandlade vi den till en park med gratis aktiviteter. Att det bidrar till mål 16 är självklart, men vi ser även att det bidrar till mål 11 Hållbara städer och samhällen.

Fler exempel finns att läsa i den här rapporten och oavsett vad insatsen handlar om, är en sak klar: Utan en ekonomisk hållbarhet i bolaget där vi med stabil ekonomi ansvarsfullt kan investera på kort och lång sikt, skulle vi inte klara att bidra så mycket som vi gör till social och miljömässig hållbarhet.

Vi är rustade och redo för ytterligare bidrag till en hållbar framtid för alla 2021. Tillsammans!



Chris Österlund  
VD Botkyrkabyggen

A woman with short, curly, light-colored hair and glasses is holding a small globe of the Earth. She is wearing a black jacket over a white t-shirt that features the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs) icons. The background consists of out-of-focus trees with yellow and green leaves, suggesting an autumn setting. A purple speech bubble is positioned in the upper right quadrant of the image.

Hör VD Chris Österlund berätta mer om hållbarhetsarbetet och året som gått i den digitala versionen av Botkyrka-byggens hållbarhetsrapport.

# HÅLLBARHETSRAPPORT INLEDNING

Detta är AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport för 2020, den är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel och omfattar koncernen Botkyrkabyggen. Om inte annat anges omfattar informationen i denna rapport AB Botkyrkabyggen som den enskilda juridiska personen. Detta är fjärde året Botkyrkabyggen upprättar hållbarhetsrapport enligt lagkravet, inga förändringar av redovisningsprinciper har skett i förhållande till föregående år.

Sedan 2017 har vi en allmännyttig plan istället för en affärsplan. Detta tydliggör att vi är ett allmännyttigt bostadsföretag och att det ligger i hela vår affärsmodell att arbeta med alla tre perspektiven på hållbarhet: det ekonomiska, det sociala och det miljömässiga. Vi har dessutom integrerat FN:s globala mål och de delmål vi kan påverka i verksamheten.

Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör på Botkyrkabyggen och vår målsättning är en hållbar affär!

## Coronahanteringen under 2020

- När pandemin träffade Sverige så genomförde Botkyrkabyggen under mars månad en omfokusering av mål och arbetssätt för hela företaget.
- De två fysiska kundcentren i Alby och Tumba stängdes för drop in-besök, tidsbokade besök var möjliga. Bemanningen på telefonin utökades.
- Under våren och försommaren genomfördes endast akuta reparationer, därefter har normalläge för reparationer kopplats på men med särskilda smittförhindrande åtgärder.
- Botkyrkabyggens projekt, exempelvis stambyten och fönsterbyten, har fortsatt med särskilda säkerhetsåtgärder.
- Visningar av lägenheter på plats i lägenhet ställdes om till digitala lägenhetsvisningar.
- Distansarbete infördes för de avdelningar som hade möjlighet till detta, stabsfunktioner samt Sälj- och kundavdelningen. Först infördes distansarbete på heltid, sedan delvis distansarbete ett par dagar per vecka under sommaren och tidiga hösten, för att återgå till distansarbete på heltid mot slutet av året.
- Pandemin innebar ett ökat informationsflöde till hyresgästerna. Information har publicerats på webben och Mina sidor, men även anslag i trappuppgångar, tvättstugor och i Alby centrum gällande de råd och restriktioner som gäller.

*Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör på Botkyrkabyggen och vår målsättning är en hållbar affär!*

- Informationen har förekommit framförallt på svenska men även på engelska, spanska och arabiska. Lokalhyresgästerna har fått separat information om vad som gäller för deras verksamheter via brev.
- Botkyrkabyggen äger Alby centrum.
  - o I Alby centrum har golvdekaler som uppmanar besökarna till att hålla avstånd monterats.
  - o När restriktioner från regeringen införts så har Botkyrkabyggen informerat handlare och verksamheter i Alby centrum om till exempel stopp för alkoholservering efter kl. 20 samt att verksamheterna själva är ansvariga för att se till att det inte är trängsel i affärerna. Ett par av affärerna har haft insläppare vid sina butiksentréer.
  - o Botkyrkabyggen har också satt in väktare fler antal timmar för att tillse att det inte bildas köer och trängsel i de allmänna ytorna inne i centrum.

## En sammanfattning av några delar i Botkyrkabyggens arbete för en hållbar affär 2020

- Fortsatt arbete med att ta fram hållbara upphandlingskriterier i samarbete med Botkyrka kommun, andra allmännyttor och kommunala fastighetsbolag i Södertörn för att ställa samma hållbarhetskrav där det är möjligt.
- Genom att sätta upp skyltar om Fair Play Bygg på arbetsplatser där det pågår olika typer av byggarbeten beställda av Botkyrkabyggen, underlättar vi för de som arbetar där att lämna in anonyma tips om oegentligheter och att dessa sedan utreds på ett oberoende, kunnigt och väl strukturerat sätt.
- I slutet på 2020 genomförde vi två pilotarbetsplatskontroller för att säkerställa att det går rätt till på våra byggarbetsplatser. Som en följd av detta har vi tagit fram rutiner för att fortsätta arbetet med säkerställa arbetsrättsliga villkor både under och efter upphandling och under 2021 planerar vi att genomföra tio regeljära arbetsplatskontroller.

- I år har vi tagit emot 150 sommarjobbare och satsat extra mycket på rekrytering och introduktion av handledare, som tar hand om sommarjobbarna. Med god planering av både arbetsuppgifter och rutiner kring arbetet har det också gått att hitta lösningar på de utmaningar som det innebär att ta emot ett stort antal ungdomar just i år.
- Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen storsatsar för att stärka unga vuxna i kommunen. I två IOP:er, idéburet offentligt partnerskap, sätts extra fokus på denna grupp. Först ut var avtalet med Changers Hub och sedan slöts avtal med The Good Talents.
- Kommunen och Botkyrkabyggen har också skrivit avtal med Grannstöd/Grannsamverkan för att gemensamt verka för att minska bostadsinbrotten, skadegörelse och klotter i kommunen och att bidra till ökad trygghet i Botkyrka kommun.
- Vi har anlagt 114 laddplatser för hyresgästernas bilar under 2020, vilket var 14 fler än vårt mål.
- Utökat Qvinna i Botkyrka till att förutom Fittja och Norsborg även omfatta Alby. Totalt ingår nu 30 långtidsarbetslösa kvinnor med utländsk härkomst i satsningen.
- Fortsatt arbete gällande trygghet och säkerhet i våra bostadsområden med målsättning att Alby, Fittja och Norsborg plockas bort från listan över särskilt prioriterade områden till år 2025 samt att öka den upplevda tryggheten. Därför är det tråkigt att hyresgästenkäten för 2020 visade att den upplevda tryggheten har minskat med 0,3 procentenheter till 72 % totalt i våra områden, det är endast i Norsborg som vi har ökat något (0,2 procentenheter). Vi ligger dock fortfarande ungefär 2 procentenheter högre än 2018 då vi påbörjade detta arbete.
- Sagt upp 90 bostadskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning.
- Under 2020 skulle alla Botkyrkabyggens egna fossilbränsle drivna bilar ha ersatts med elbilar, här ligger vi dock efter och kommer att bli klara först 2021. Det återstår 22 stycken fossilbränsle drivna bilar att fasa ut.
- Förstärkt samverkan med andra aktörer
  - o EST, Effektiv samordning för trygghet i samverkan med Botkyrka kommun, Polisen, Brandförsvaret och Botkyrkabyggen.
  - o Samarbete med Sustainable Innovation för innovation och utveckling inom hållbarhetsområdena där vi sponsrat två projekt: Effektstrategi för solkraft och modellering av effektproblematiken för bostadsbolag med lokal energiförsörjning och förbrukning. Beslut väntas av Energimyndigheten 2021.
  - o Deltar i Botkyrka kommuns strategiska grupp för platsutveckling.
  - o Deltar i Sveriges Allmännyttas initiativ, till exempel klimatinitiativet och digitaliseringsinitiativet.
  - o Vår vd, Chris Österlund, har blivit invald i styrelsen för Sustainable Innovation
  - o Vår vd, Chris Österlund, har blivit invald i styrelsen för Smart Built Environment

### Vårt hållbarhetsarbete har även uppmärksammats utanför organisationen under 2020 genom att

- Botkyrka kommun, Polisen, Botkyrkabyggen och Södertörns brandförsvarsförbund utsågs till Årets brottsförebyggare för sitt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Det lokala arbetet för Effektiv samordning för trygghet (EST) i Botkyrka, där varje aktör bidrar med lägesbild, insatser och uppföljning varje vecka, imponerar på juryn bakom priset Årets Brottsförebyggare. Instiftare av priset är analysföretaget Embrace.
- I mycket stark konkurrens vann Botkyrkabyggen det prestigefulla priset: Årets samhällsaktör 2020, kategori hållbarhet. Bakom priset står Dagens Industri och Gullers Grupp.



# FAKTA OM FÖRETAGET

*Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka, ägs av Botkyrka kommun och driver en allmännyttig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar cirka 10 800 bostäder, där ungefär var tredje Botkyrkabo bor.*

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

Botkyrkabyggen (556064-6191) är en koncern som

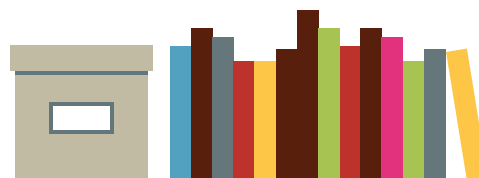
förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln. Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande ca 7.800 m<sup>2</sup> lokalyta.

## BOLAGSORDNING

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

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

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



## LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Bolaget ska drivas i allmännyttigt syfte, enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Uppdraget är att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten förvaltar huvudsakligen fastigheter med bostäder som upplåts med hyresrätt.

Det övergripande allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov. Det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en

svag ställning på bostadsmarknaden, utan att även tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

I det allmännyttiga syftet som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen.

Affärsmässiga principer innebär att vi alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, med hänsyn till att bolaget ska vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden som verkar inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.



# ÄGARDIREKTIV

Botkyrka kommun äger Botkyrkabyggen och har tagit fram ägardirektiv för bolaget.

*”Ägarens avsikt är att långsiktigt vara företräd på kommunens bostadsmarknad genom Botkyrkabyggen och bolaget ska tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendalternativ i Stockholmsregionen.”*

Bolaget ska bedriva verksamheten på affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig stabilitet. Våra ekonomiska riktlinjer innebär krav på en direktavkastning om minst 3,5 % och soliditeten får inte understiga 25 % mätt mot bolagets marknadsvärde.

Övriga riktlinjer är:

- Tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden
- Medverka aktivt i kommunens stadsutvecklingsarbete
- I samverkan med kommunen motverka segregation och främja god gemenskap och trygghet

- Successivt öka bostadsbyggandet
- I samband med bolagets omfattande förnyelsebehov ska bolaget i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommun-koncernen, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

Kommunfullmäktige har antagit policy och riktlinjer för kommunala bolag (KS/2018: 157). Policy för kommunala bolag syftar till att tydliggöra Botkyrka kommuns roll som ägare i förhållande till de kommunala bolagen och tillse att styrning och kontroll fyller såväl kommunallagens samt medborgarnas krav på att kommunen bedriver en effektiv och samhällsnyttig verksamhet oavsett om den bedrivs i förvaltnings- eller bolagsform. I policyn förtydligas ansvarsrollerna mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, bolagsstyrelsen samt den verkställande direktören.

I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”.



# VERKSAMHETS- OCH AFFÄRSMODELL

## BOTKYRKABYGGGENS AFFÄRSMODELL, VI GÖR HÅLLBART LÖNSAMT

*Vår affärsmodell bygger på att äga och förvalta fastigheter med tillhörande uthyrning. Vår fastighetsportfölj består av bostäder, centrum för handel och verksamheter, kommersiella lokaler, förenings- och sociala lokaler samt övriga lokaler.*

Vi arbetar utifrån affärsmässiga principer med ett samhällsansvar och med omställning till en hållbar affär som omfattar ekonomisk, klimat- och miljömässig samt social hållbarhet. Vi drivs av att göra hållbart lönsamt och arbetar med en systematisk omställning och ständiga förbättringar, innovation och utveckling, samverkan samt målstyrning med uppföljning.

Vår största hållbarhetspåverkan ligger i att äga, förvalta och underhålla våra fastigheter som behövs för att fastigheterna ska fungera effektivt och optimalt samt för en långsiktig fortlevnad. Den svenska bygg- och fastighetssektorn står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

Förvaltningen är kärnan av vår affär och består av ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning och vi sätter stor vikt på:

- att byggnaderna hålls i gott skick
- att fastigheterna är trygga och säkra
- upprätthålla och öka värdet på fastigheterna
- ökat driftnetto
- optimering av fastigheterna.

Hållbarhet och resurseffektivitet genom hela värdekedjan omfattas bland annat av:

- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av lagkrav
- livscykelperspektiv vid bedömning av miljöpåverkan
- god tillgänglighet
- att drift- och klimatanpassade byggnader, användningen av energi, vatten m.m. ska ske på ett effektivt, miljöanpassat och resursbesparande sätt. I driften ingår även övergång till förnybara energikällor.

- materialval och kemikalier utifrån miljö- och klimathänsyn
- optimal avfallshantering
- stambytet minimeras och sker till rimliga kostnader
- social infrastruktur som stärker sammanhållningen i samhället.

När det gäller markförvärv och ny-, till- och ombyggnad har vi ytterligare hållbarhetspåverkan där vi arbetar systematiskt med förbättringar genom dess värdekedja som omfattar:

- att hushålla med mark för nyproduktion genom bland annat tillbyggnad av bostäder i befintliga hus och på befintliga fastigheter
- att genomföra utredningar av biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid markförvärv
- ansvarsfulla affärer, upphandling och uppföljning av exempelvis kravställen kring mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption
- nyproduktion till rimliga kostnader
- en byggnads klimatpåverkan är lika stor i själva byggskedet som under 50 års drift (källa IVL), därför behöver vi använda insatsmaterialet på ett resurseffektivt sätt, tänka igenom transporterna och säkerställa en låg energiförbrukning för det färdiga huset.

Affärsmodellen bygger vidare på marknadsattraktivitet och att vi har hyresgäster som bor och trivs i bolagets bostäder och som betalar månatliga hyror vilket i sin tur leder till ett långsiktigt positivt kassaflöde. Hyresnivåerna och hyresutvecklingen fastställs i årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.

Kommersiella lokaler, p-platser och centrum samt social infrastruktur som mötesplatser, gemensamhetslokaler, lokaler för läsläsning och inspiration samt gemen-

samma föreningslokaler är stödande affärer som stärker bolagets huvudaffär genom att skapa mervärde och nytta för de hyresgäster som bor i våra bostadsområden.

## EN HÅLLBAR AFFÄR

Vår affärsidé är att bidra till bostadsförsörjningen i Botkyrka kommun och tillhandahålla ett allmännyttigt och varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

Vår affär bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar. Vi är en långsiktig, affärsmässig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, förädlar och bygger hyresrätter. Därigenom bidrar vi till tillväxt i Botkyrka

kommun. Vi erbjuder hyresrätter med valmöjligheter för alla och bereder hyresgäster möjligheter till boendeinflytande.

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

## VÅR DEFINITION AV HÅLLBAR UTVECKLING ÄR FN:S DEFINITION

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

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



# RELEVANTA POLICYDOKUMENT OCH STYRMEDEL

## STYRELSE

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

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

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

direktören blir föremål för uppdatering och översyn. Styrelsen godkänner årsredovisningen, förslag till vinst-disposition, hållbarhetsrapporten och den årliga hyresöverenskommelsen med Hyresgästföreningen.

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

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

tion ska verkställande direktören tillse att verksamheten blir effektiv och ändamålsenlig.

Verkställande direktör sköter även hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen inom överenskomna ramar.

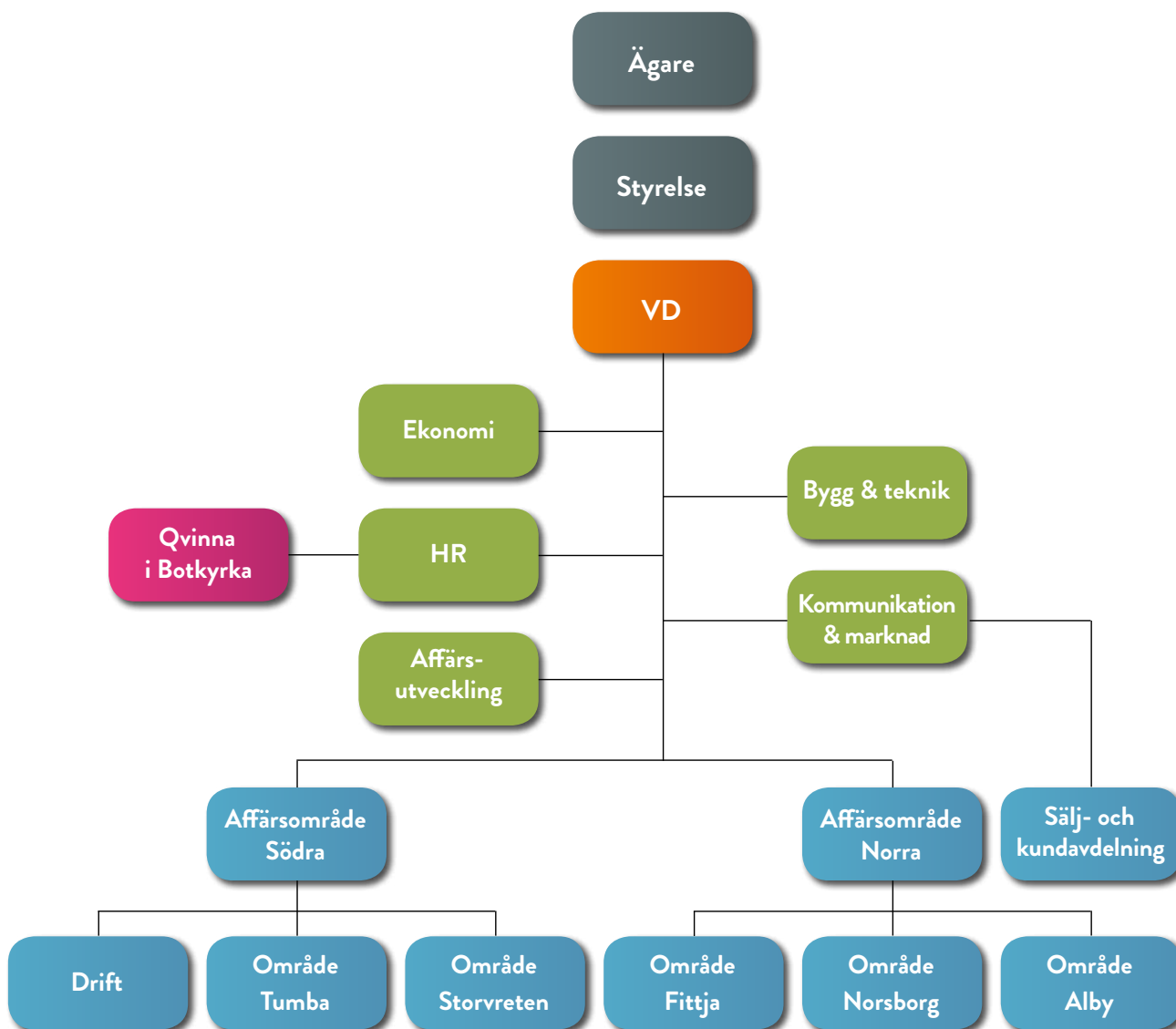
## ORGANISATION

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

- Kommunikation och marknad ansvarar för Kund- och sälj, marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation
- Bygg & teknikavdelningen är bolagets projektkontor med kompetenser inom beställning och genomförande

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

- Ekonomi och finans ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete inklusive rapporteringar
- HR ansvarar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Qvinna i Botkyrka
- Affärsutveckling ansvarar för strukturell och systematisk hållbar utveckling, trygghet och IT



## HÅLLBARHETSUTVECKLINGSFORUM, TIDIGARE LEDNINGENS GENOMGÅNG

Botkyrkabyggen har ett hållbarhetsutvecklingsforum där vd och företagsledning sitter med. Forumet leds av hållbarhetsansvarig.

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

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

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

# HÅLLBARHETSPOLICY

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

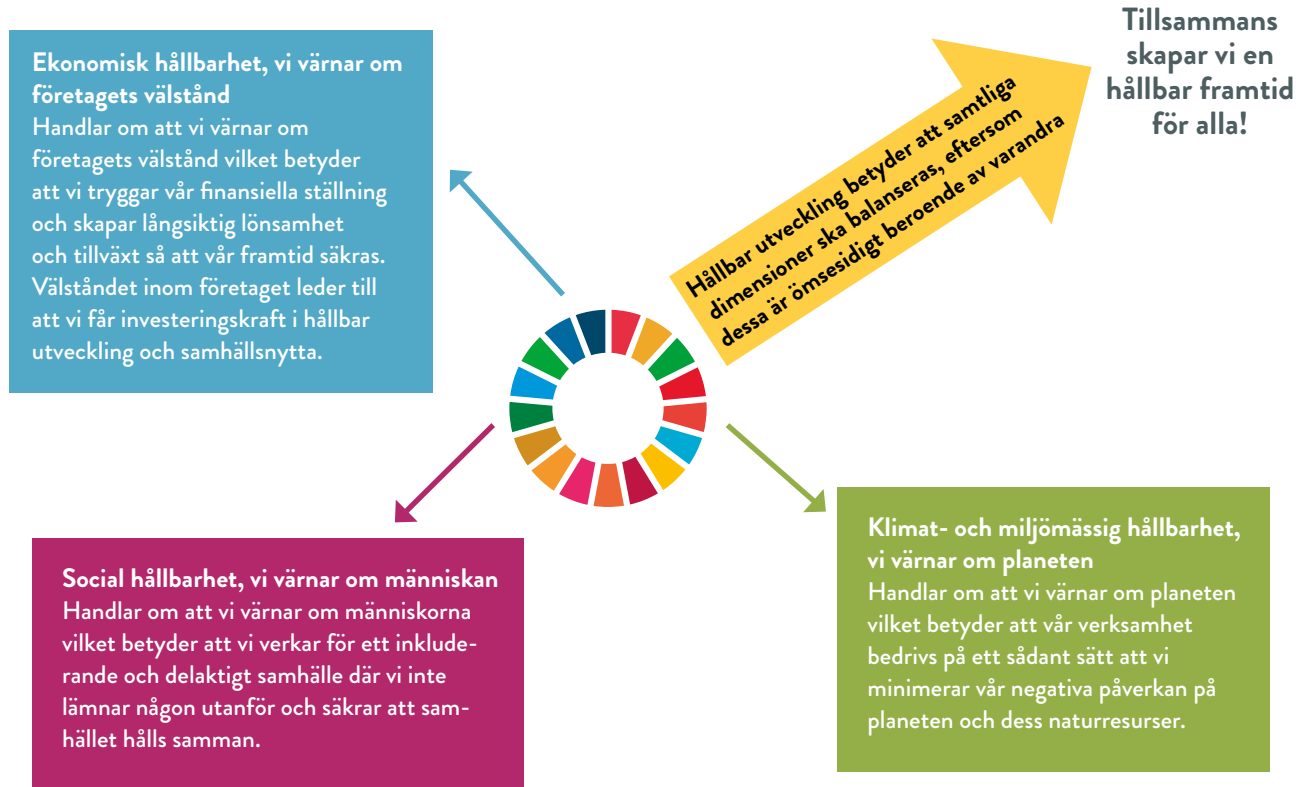
Förenta Nationerna

Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun och drivs därför med affärsmässiga principer förenat med samhällsansvar. Vi är en långsiktig och konkurrens-

kraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter.

Arbetet med hållbar utveckling är integrerat i hela verksamheten genom att vi skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, klimat och miljömässiga och sociala dimensioner. På så sätt säkras våra möjligheter att bidra till en god samhällsutveckling.

## Tre dimensioner, företagets välbefinnande, planeten och människorna



## För att uppnå det behöver vi

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

# STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET



- Arbetsmiljölagen
- Bolagsordning
- Botkyrkabyggens allmännyttiga plan
- Ett hållbart Botkyrka
- FN:s Globala mål, agenda 2030
- ISO 14001
- Klimatstrategi för Botkyrka
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Ledningssystem



- Likabehandlingsplan
- Miljöbalken
- Program för bostadsförsörjning i Botkyrka kommun
- RUF 2050, Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050
- Ägardirektiv
- Botkyrka kommuns Policy för kommunala bolag och Riktlinjer för kommunala bolag
- Övriga instruktioner, tillämpliga lagar och regelverk



## UTDRAG UR BOTKYRKABYGGENS LIKABEHANDLINGSPLAN 2020

### Att förebygga diskriminering och skapa hållbarhet – ett systematiskt arbete med aktiva åtgärder

Diskrimineringslagen ställer krav på att arbetsgivaren arbetar med aktiva åtgärder för att genom förebyggande och främjande insatser motverka diskriminering samt på annat sätt verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Arbetsgivaren ska undersöka om det finns risker för diskriminering eller repressalier eller om det finns andra hinder för enskildas rättigheter och möjligheter i verksamheten, analysera orsaker till upptäckta risker och hinder samt följa upp och utvärdera arbetet kring likabehandling.

### Botkyrkabyggens arbete

Som ett led i att skapa ett systematiskt och hållbart arbete arbetar vi på AB Botkyrkabyggen med att kvalitetssäkra våra processer så att alla anställda agerar på ett likartat sätt för att minimera utrymmet för fördomar och diskriminering.

Botkyrkabyggen förebygger diskriminering genom att:

- Utbilda chefer och medarbetare
- Kontinuerligt kommunicera frågorna
- Kvalitetssäkra våra interna och externa processer, till exempel tillämpar vi kompetensbaserad rekrytering
- Arbeta med jämställdhetsintegrering, det vill säga vi låter ett jämställdhetsperspektiv genomsyra hela vår verksamhet
- Ta fram handlingsplaner, rutiner och mätbara mål för verksamheten

Särskilda nyckeltal som årligen mäts är bland annat:

- Antalet kvinnor/män som är anställda uppdelat på ålder
- Rekrytering av underrepresenterat kön uppdelat på kvinnor/män/ålder
- Sjukfrånvaro uppdelad på kvinnor/män/ålder
- Föräldradeltid uppdelad på kvinnor/män

### Botkyrkabyggens övergripande mål

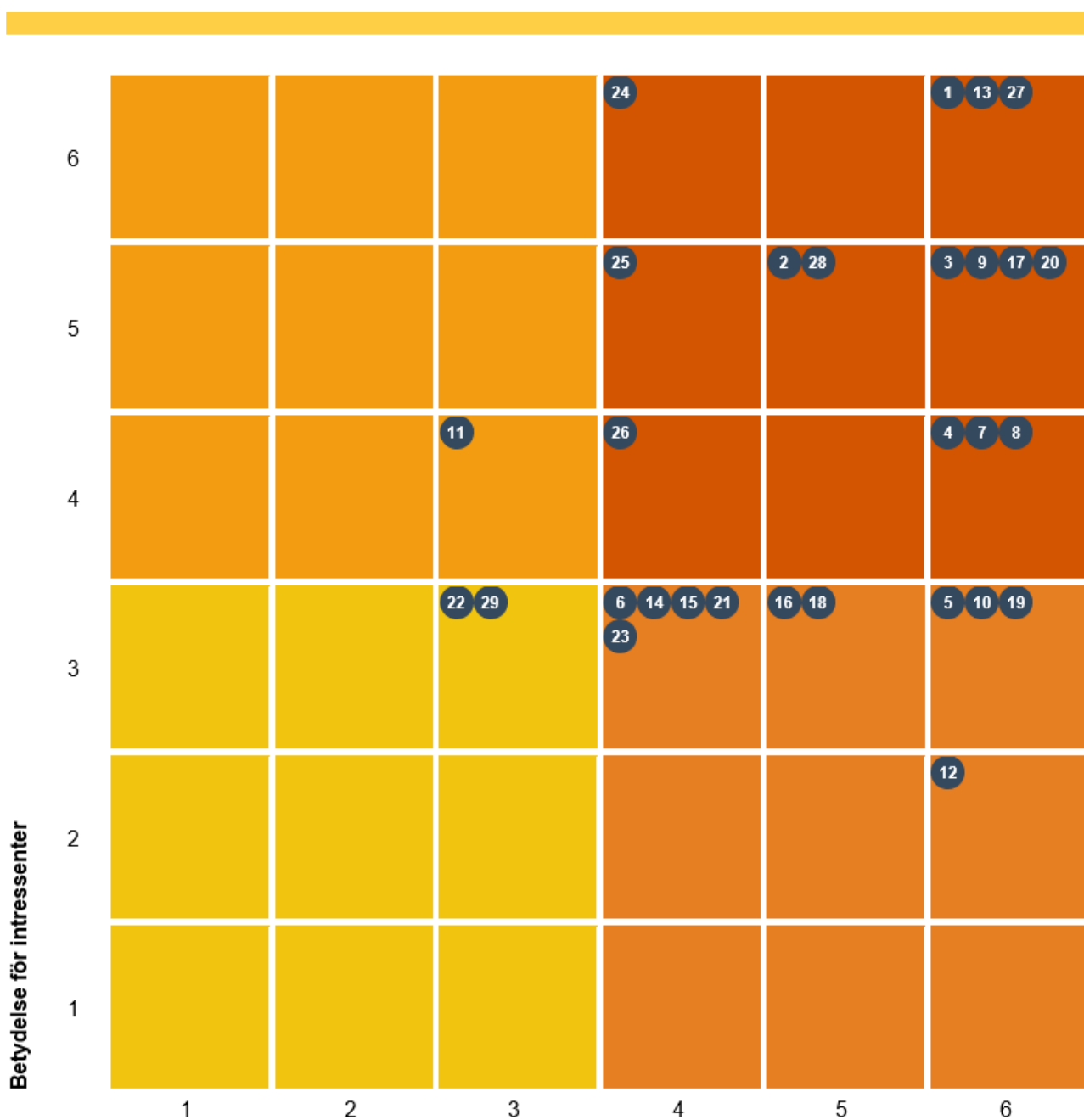
Botkyrkabyggens övergripande mål	Nuläge	Mätbara mål
Öka antalet yngre medarbetare (medelålder)	45 år	45 år
Öka antalet personer med utländsk bakgrund	52 %	50 %
Introduktion och utbildning av nyanställda	100 %	100 %
Nöjd medarbetarenkät, svarsfrekvens	99 %	100 %
Medarbetarskapsindex	81	82
Ledarskapsindex	80	82
Diskriminering	0 %	0 %
Kränkande särbehandling	6 %	0 %







# VÄSENTLIGHETSANALYS










## Betydelse för hållbarhet

15 Mål 1 Uppfylla 11 Nyckeltal 2 Under uppsikt Totalt: 29




Mål
Uppfylla
Nyckeltal
Under uppsikt

	Betydelse för intressenter	Betydelse för hållbarhet
6	Mycket hög	Mycket hög
5	Hög	Hög
4	Medel/hög	Medel/hög
3	Medel/låg	Medel/låg
2	Låg	Låg
1	Mycket låg	Mycket låg











## KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
<b>6</b> RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA 	1. Fossilfritt och förnybara energikällor	Mycket hög	Mycket hög	36
	2. Energiförbrukning	Hög	Hög	25
<b>7</b> HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 	3. Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad	Mycket hög	Hög	30
	4. Ekosystemtjänster och biologisk mångfald	Mycket hög	Medel/hög	24
<b>9</b> HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR 	5. Ledningssystem	Mycket hög	Medel/låg	18
	6. Laguppfyllnad	Medel/hög	Medel/låg	12
<b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 	7. Bostadsbyggande	Mycket hög	Medel/hög	24
	8. Vattenförbrukning och vattenkvalitet	Mycket hög	Medel/hög	24
<b>12</b> HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 				
<b>13</b> BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 				
<b>15</b> EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 				

## SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
<b>5</b> JÄMSTÄLLDHET 	9. Inkluderande samhälle	Mycket hög	Hög	30
	10. Ingen korruption i uthyrningen och transparent uthyrningspolicy	Mycket hög	Medel/låg	18
<b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 	11. Allmännyttig bostadsuthyrning	Medel/låg	Medel/hög	12
	12. Kommunens bostadsförsörjningsansvar	Mycket hög	Låg	12
<b>16</b> FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN 	13. Trygghet	Mycket hög	Mycket hög	36
	14. Samverkan med lokala föreningar och hyresgästföreningen	Medel/hög	Medel/låg	12
	15. Boendekraft	Medel/hög	Medel/låg	12
	16. Sponsring av föreningar	Hög	Medel/låg	15
	17. Sunda och giftfria inomhus- och utomhusmiljöer	Mycket hög	Hög	30
	18. Kemikalieanvändning på kontoren	Hög	Medel/låg	15
	19. Byggnader i gott skick	Mycket hög	Medel/låg	18
	20. Väl utformade utomhusmiljöer och aktiviteter i bostadsområdena för barnen	Mycket hög	Hög	30
	21. Att hyresgästerna har hemförsäkring	Medel/hög	Medel/låg	12
	22. Information utåt	Medel/låg	Medel/låg	9
	23. Möjligt för det lokala näringslivet att anställa personal som saknar boende i Stockholm (TjänsteBo)	Medel/hög	Medel/låg	12
	24. Pandemi	Medel/hög	Mycket hög	24

## EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÄNDET

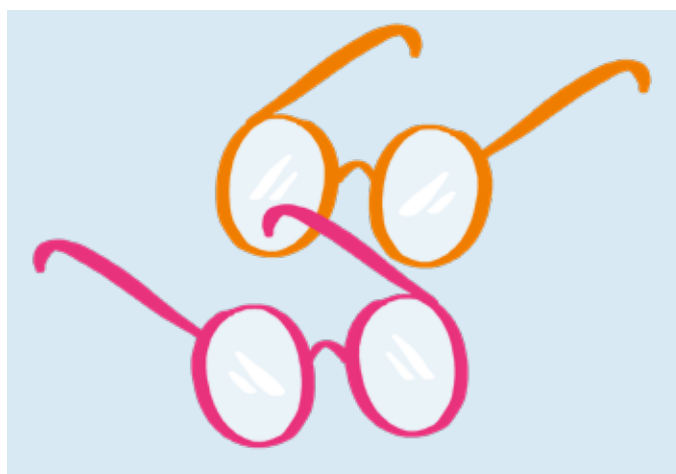
Agendaområden	Aspekter	Betydelse för hållbarhet	Betydelse för intressenter	Väsentlighet
<b>8</b> ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 	 25. Nöjda kunder	Medel/hög	Hög	20
	 26. Nöjda medarbetare	Medel/hög	Medel/hög	16
<b>9</b> HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR 	 27. Hållbara affärsprinciper (antikorruption, hållbara materialval, mänskliga rättigheter m.m.)	Mycket hög	Mycket hög	36
	 28. Tydliga riktlinjer	Hög	Hög	25
<b>10</b> MINSKAD OJÄMLIKHET 	 29. Uppfylla ägardirektiven	Medel/låg	Medel/låg	9
	<b>12</b> HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 			
<b>17</b> GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP 				

# RISKER, MÖJLIGHETER OCH RISKHANTERING

Här visar vi hållbarhetsriskerna men tar inte med de ekonomiska riskerna då de ligger i årsredovisningen. Förutom att vi har lagt till Pandemi i tabellen nedan finns det en lång text om vad vi gjort i inledningen eftersom corona naturligtvis påverkat oss mycket under året.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Klimat och miljö	Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Bidragande faktorer för ökad uppvärmning genom koldioxidutsläpp samt fossila ämnen. Minskad biologisk mångfald.	Ökade kostnader, negativa effekter på klimat och miljö samt försämrat rykte/anseende. Minskad tillgång på råvaror för framtida behov. Ökad medvetenhet bland allmänheten och intressenterna om klimatförändringar och vattenförbrukning.	ISO 14001-certifiering, hållbarhetsrapport, systemstöd för konkreta mål och ständiga förbättringar, hållbarhetskrav i upphandlingar, hållbarhetsutredningar, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar.
Socialt	Risk för att människor hamnar utanför samhället.	Otrygghet. Låg disponibel inkomst.	Stärka civilsamhället. Sysselsättning och aktiviteter för barn och unga. Arbetsmarknadsåtgärder.
Pandemi	Påverkar hela samhället: Isolering av människor. Skolor kan stängas. Människor kan förlora sina jobb. Rekommendationer om att endast samhällsviktiga funktioner skall använda kollektivtrafiken vilket kan öka bilåkandet. Distansarbete för de som kan.	Hyresgäster kan komma efter med hyran. Ökad oro och skadegörelse. Risk för att barn far illa. Risk för våld i nära relationer. Svårt att genomföra vårt arbete.	Följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Följa rutinerna i ledningssystemet och rekommendationerna på intranätet. Ökad information på hemsidan och intranätet. Kontakta de hyresgäster som kan komma efter med hyran. Samarverkan med kommunen och i EST.
Korrupt uthyrning, intern	Låta egna kontakter gå före i bostadskön. Extern påverkan på personal som arbetar med uthyrning.	Legala konsekvenser. Otrygghet och risk för egen hälsa. Försämrat rykte/anseende.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Systembehörigheter, systemloggar och rapporter med uppföljning. Visselblåsarfunktion.
Korrupt uthyrning, extern	Otillåten andrahandsuthyrning. Byteshandel med kontrakt. Olaglig handel med kontrakt.	Försämrat rykte/anseende. Otrygghet bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion.
Korruption	Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutssituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster, miljöproblem och/eller försämrat anseende.	Legala konsekvenser. Försämrat rykte/anseende och svagare finansiell ställning. Kostnader.	Policy och regelverk, kompetensutveckling inkl. öppna samtal och träning, leverantörs- och beställningsgranskning, revidering och förstärkning av relaterade processer.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Hälsa och säkerhet	Bristande trygghet och säkerhet i fastighet, installationer och byggarbetsplats kan leda till skador/sjukdom/dödsfall på arbetsplatsen. Felaktiga materialval kan ge hyresgästerna försämrad hälsa.	Skador, sjukdomar och dödsolyckor. Försämrad hälsa hos anställda, leverantörer, hyresgäster med flera.	Säkerställ lagefterlevnad inom förvaltningen. Uppföljning av säkerhetskrav på byggarbetsplatser, utbildning inom säkerhetsmedvetande, skyddsutrustning. Material- och kemikaliekrav vid upphandlingar. Registrering av material.
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning.	Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och nolltolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete.
Leverantörers och entreprenörers beteende	Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekoder.	Sämlre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning.	Reviderad plan för leverantörshandtering, granskning av leverantörer.
Upphandling av varor och entreprenader inom bygg och fastighet	Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet.	Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Tydlighet vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera. Sätta upp Fair Play Bygg-skyltar vid våra större byggen.
Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader	Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt.	Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämlre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser.	Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TGO, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt.





Lepidoptera



# MÅL OCH HANDLINGSPLANER

## KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN



Vi värnar om planeten vilket betyder att vår verksamhet bedrivs på ett sådant sätt att vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Vi sätter fokus på att bekämpa klimatförändringen samt involvera våra hyresgäster i arbetet. Utifrån våra miljöaspekter och de mål i FN:s globala mål, Agenda 2030, som vi kan påverka sätter vi våra klimat- och miljömål.

## INOM KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET SÄTTER VI FOKUS PÅ

### Klimatmål

- Fossilbränslefri senast 2030
- Klimatneutral (koldioxidutsläpp) senast 2045

### Hållbar förvaltning inklusive nyproduktion, till- och ombyggnad

- Vi använder livscykelanalys med hållbarhetsutredning inklusive analys och utveckling av ekosystemtjänster och biologisk mångfald vid nybyggnation.
- Vi förbereder grönytorna i och omkring våra områden för att hantera konsekvenserna av extremväder.
- Vi hushållar med resurser.
- Vi strävar efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder.
- Vi energieffektiviserar våra fastigheter.
- Vi arbetar med återvinning, avfallsminimering, avfallshandling och källsortering.









- Vi följer upp avfallet så att vi kan kontrollera att det hanteras korrekt.
- Vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster samt biologisk mångfald inom förvaltningen.
- Minskad vattenförbrukning och god vattenkvalitet.
- Ta fram en koldioxidbudget utifrån kommunens beräkningsmodell för klimatneutralitet.
- Systematiskt klimat- och miljöarbete.

### Involvera våra hyresgäster

- Insatser som leder till att hyresgäster enkelt kan leva mer klimat- och miljövänligt.
- Insatser för hyresgäster som ökar förståelse och ändrar beteenden så att hyresgästerna lever mer klimatsmart med fokus på ekosystemtjänster, minskad vattenförbrukning och ökad vattenkvalitet samt avfallsminimering, återvinning och källsortering.

## FOSSILBRÄNSLEFRIA SENAST 2030



<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Utfasning av Botkyrkabyggens fossilbränsle drivna bilar inom affärsområdena till år 2021</b></p>  	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Plan för utfasning av fossilbilar och uppbyggnad av infrastruktur för bolagets egna bilar</b>  <i>Slutdatum: 2021-12-31</i></p> <p><b>Beskrivning</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Infrastruktur för egna elfordon</li> <li>2) Elfordon köps in</li> <li>3) Samtliga bilar ska ha GPS</li> </ol> <p>2018 – 57 fossilbränsle drivna bilar                  2019 – 32 fossilbränsle drivna och 21 fossilfria bilar                  2020 – 22 fossilbränsle drivna och 40 fossilfria bilar (dock har 14 av dessa dieselvärmare)</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Planen för att fasa ut våra bilar pågår och vi räknar med att nå målet under 2021 då vi fortfarande har fossilbränslebilar kvar inom organisationen. Vi har valt en striktare linje och ser till att de elbilar vi leasar nu också har kupéuppvärmningen helt fossilfritt genom att den är batteridrivna.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Minska antalet tjänsteresor med egna fossilbilar</b></p>  	<p><b>UPPFÖLJNING OCH HANDLINGSPLAN</b></p> <p>För att minska antalet tjänsteresor med egna fossilbilar har vi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• etablerat bilpool med elbilar för personalen</li> <li>• riktlinjer gällande tjänsteresor inklusive uppföljning</li> <li>• riktlinjer gällande digitala möten för att ersätta fysiska möten</li> </ul> <p><b>Poolbilar</b>  <i>Slutdatum: 2020-12-25</i></p> <p><b>Beskrivning</b></p> <p>Poolbilar som ersätter körning med privata bilar är införskaffade. Ingen reseersättning för tjänsteresa med egen bil om någon av poolbilarna finns tillgänglig under samma period.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Infrastruktur för elbilsaddare för boende</b></p>  	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Framtagning av strategiska ytor för att utveckla och installera laddboxar samt infasning av 100 laddstationer under 2020</b>  <i>Slutdatum: 2020-12-31</i></p> <p><b>Beskrivning</b></p> <p>Områdesvisa planer på placering av laddplatser.</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Vi har installerat 114 laddplatser under 2020 för elfordon i vårt bestånd. Det innebär att vi idag har en spridning över våra områden och kan möta intresserade hyresgäster som valt att köra elbil eller hybrid. I all nyproduktion har vi projekterat för nya laddstationer till nya parkeringsplatser.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Fossilfria entreprenörstransporter till år 2025</b></p>  	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Ställa krav på fossilfria entreprenörstransporter i upphandlingar senast 2025</b>  <i>Slutdatum: 2025-12-29</i></p> <p><b>Beskrivning</b></p> <p>För de upphandlingar där det är lämpligt att ställa krav på fossilfria transporter kommer detta att göras. Men först måste vi ta fram upphandlingsdirektiv, se även under ”Vi strävar efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder”.</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Arbete pågår med att ta fram tydliga krav som är lätta att följa upp. Under 2020 har vi deltagit i seminarium tillsammans med Botkyrka kommun för samsyn samt diskuterat att ställa gemensamma krav tillsammans med andra allmännyttor på Södertörn. Vi har i samband med några upphandlingar gjort pilotförsök i kravställen för att se vad marknaden är redo för.</p>



## FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR, INNOVATION, SAMVERKAN FÖR FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR




<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Förnybara energikällor</b></p>	<p><b>UPPFÖLJNING OCH HANDLINGSPLAN</b></p> <p>Vi behöver utreda effekterna av de redan installerade solcellerna och utifrån vad utredningen visar bestämma om vi skall installera nya solpaneler på en fastighet i beståndet, detta kommer att genomföras 2021.</p> <p><b>Alternativa energilösningar för nyproduktionen</b></p> <p><i>Slutdatum: 2021-01-01</i></p> <p><b>Beskrivning</b></p> <p>Se vilka uppvärmningslösningar som är mest miljöintressanta för nyproduktionen.</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Vi har tittat på alternativa uppvärmningslösningar i nyproduktion. Kommer att genomföra en ventilationslösning samt värmeåtervinning från tvättstuga som värmer upp trapphuset.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>I samverkan få bort det fossila bränslet i fjärrvärmeproduktionen d.v.s. fossilfri uppvärmning till år 2025</b></p>	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>År 2020 arbetade Botkyrkabyggen mycket med att minska mängden inköp av fjärrvärme, optimering av lokalenergiförsörjning via värmepumpar och aktiv prognosstyrning har givit bra effekt med detta. Detta ger oss ett stort kliv mot målet att ha fossilfri (100%) uppvärmning, årets resultat blev 99,12%. Vi deltar i både pris- och klimatdialogen och tydliggör våra förväntningar på en fossilfri fjärrvärme med vår fjärrvärmeleverantör. De spetseldar fortfarande med fossila bränslen vid låga utomhustemperaturer och då de eldar med sopor så ingår plast i det som bränns varför vår ståndpunkt i denna diskussion är mycket viktig.</p>


## MINSKAD ENERGI FÖRBRUKNING



<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Energianvändningen skall mellan åren 2007-2030 minska med 30%, 2%-enheter per år</b></p>	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>kWh / m<sup>2</sup> år ( A-temp )</p> <p><b>AB Botkyrkabyggens energianvändning</b></p> <p>Under pågående pandemi ökade vattenförbrukningen med ca. 40 liter/kvm jämfört med föregående år. Trots detta har vi en minskad trend av den totala energiförbrukningen och under 2020 hamnade vi på 118,6 kWh/kvm mot 2007 års startvärde på 162,9, vilket innebär en minskad totalförbrukning på ca 27% under denna period.</p>
---	--



DELMÅL	HANDLINGSPLANER
<p><b>Energianvändningen skall mellan åren 2007-2030 minska med 30%, 2%-enheter per år</b></p> 	<p><b>Arbete för minskad energiförbrukning</b>  <i>Slutdatum: Pågående</i></p> <p><b>Beskrivning</b>            Handlingsplan för minskad energiförbrukning            Torkteknik i tvättstugorna            Förbättrad styr- och reglerteknik            IMD (individuell mätning och debitering) av vatten och i vissa fall el            Fönsterbyten</p> <p><b>Kommentar</b>            Handlingsplan är framtagen, i Tuna har vi börjat byta fönster, torkteknik i tvättstugorna avvaktar vi med, För IMD har vi gjort ett teknikbyte så det är mer pålitligt och tillgängligt, vi har uppdaterat och kopplat upp fastigheter för att få till en bättre styr- och reglerteknik.</p> <p><b>Klimatinitiativet med Sveriges allmännyttas</b>  <i>Slutdatum: 2021-05-24</i></p> <p><b>Beskrivning</b>            Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.</p> <p><b>Kommentar</b>            AB Botkyrkabyggen jobbar med allmännyttans klimatinitiativs agenda men har egna delmål som till exempel fossilfria transporter inom bolaget redan 2020 (dock försenat till 2021).</p> <p><b>Prognosstyrning fastigheter</b>  <i>Slutdatum: 2021-12-22</i></p> <p><b>Beskrivning</b>            Vi har installerat ett system för prognosstyrning (värmereglering efter väderprognosen) i fyra fastigheter som ett pilotprojekt för att se hur effektivt denna prognosstyrningsmetod fungerar. Enligt det företag som hjälpt oss med detta borde det resultera i minst 10% lägre energiförbrukning på värmesystemet.</p> <p><b>Att göra biologiska mångfaldsstudier när vi planerar att bygga ett nybyggnadsprojekt.: Att energioptimera dessa byggnader med 10% lägre fjärrvärmeförbrukning.</b>            Utfall: Under värmesäsong 2019-2020 nådde vi en effektivisering med 19,5% mindre fjärrvärmeförbrukning.</p>

## HÅLLBAR FÖRVALTNING INKLUSIVE NYPRODUKTION, TILL- OCH OMBYGGNAD

DELMÅL	HANDLINGSPLAN
<p><b>Vi använder hållbarhetsanalys med livscykelanalys vid ny-, till- och ombyggnad</b></p> 	<p><b>Miljöinventering inför vår nyproduktion</b>  <i>Slutdatum: 2021-01-01</i></p> <p><b>Beskrivning</b>            Att göra biologiska mångfaldsstudier när vi planerar att bygga ett nybyggnadsprojekt.</p> <p><b>Kommentar</b>            Lagt in rutinen att vi genomför en undersökning om biologisk mångfaldsutredning i vår nyproduktion.</p>

<p><b>DELMÅL</b></p> <p>✓ Vi arbetar med återvinning, avfallsminimering, avfallshantering och källsortering</p> 	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Utredning avfallsplatser och fraktioner</b>  <i>Slutdatum: 2022-08-31</i>  <i>Beskrivning</i>  Ta fram förslag på framtida avfallslösningar för samtliga fraktioner inklusive infrastrukturerna.  <i>Kommentar</i>  Vi har gjort en utredning under 2020 kring framtida avfallslösningar. Utifrån denna kommer vi att planera under 2021 för införande 2022 och då kommer även matavfallet att ingå.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p>🏡 Vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster och biologisk mångfald inom förvaltningen</p> 	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Vi förbereder grönytorna i och omkring våra områden för att hantera konsekvenserna av extremväder</b>  <i>Slutdatum: Ny planering pågår</i>  <i>Beskrivning</i>  Ta tillvara eller utveckla ekosystemtjänster som kan hantera konsekvenserna av extremväder såsom hög nederbörd, rasrisk och värme.  <i>Kommentar</i>  Framflyttat till 2021.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p>▶ Vi strävar efter att använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder</p> 	<p><b>UPPFÖLJNING OCH HANDLINGSPLAN</b></p> <p>Vi har under 2020 beslutat att vi skall använda oss av Byggarubedömningen i upphandlingar och för att följa upp materialvalen.</p> <p><b>Tydliga hållbarhetskrav med avseende på miljö i upphandlingar</b>  <i>Slutdatum: 2021-04-30</i>  <i>Beskrivning</i>  Tydligare och specifika miljökrav i upphandlingarna samt planera för hur uppföljningar och kontroller skall genomföras då det både påverkar hur vi ställer kraven och trovärdigheten.  <i>Kommentar</i>  Vi håller på att ta fram hållbarhetskrav med avseende på miljö, giftfritt, och klimat. De arbetsrättsliga kraven är klara och redo för beslut under februari 2021, medan övriga krav väntas bli klara senare under 2021.</p>

## MINSKAD VATTENFÖRBRUKNING OCH GOD VATTENKVALITET

	
<p><b>DELMÅL</b></p> <p>▶ Detektera onormala vattenflöden/förbrukning</p> 	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Med digitalisering spåra och upptäcka högre vattenflöden som endast kan orsakas av rörvbrott</b>  <i>Slutdatum: 2021-08-31</i>  <i>Beskrivning</i>  Med digitalisering spåra och upptäcka högre vattenflöden som endast kan orsakas av rörvbrott.  <i>Kommentar</i>  Uppkoppling av undercentraler i Norsborg med mätvärden som läses in manuellt för att automatisera. Använda AI för att hitta basförbrukningar och framgent detektera vattenläckage.</p>

## KLIMATNEUTRALA 2045



### DELMÅL

Ta fram en koldioxidbudget



### HANDLINGSPLAN

Ta fram en relevant koldioxidbudget för Botkyrkabyggen

Slutdatum: 2021-12-16

#### Beskrivning

Se om vi via kommunens koldioxidbudget kan få fram relevanta siffror för Botkyrkabyggen eller om vi behöver avvakta Boverkets schablonsiffror som tas fram för klimatdeklarationer av byggnader.

#### Kommentar

För energiförbrukningen följer vi redan idag koldioxidutsläppen och för nyproduktion går det att få fram siffror, det svåra är förvaltning och underhåll, där har vi inte lyckats komma hela vägen i mål med relevanta siffror och fortsätter därför arbetet under 2021.



## TRÄDGÅRDSKURS LOCKAR HYRESGÄSTER ATT ODLA

Bra jord – vad är det egentligen? Och vad är vitsen med en aratrik gräsmatta, mossor eller en bädd av örter? Detta och mycket mer får Botkyrkabyggens hyresgäster lära sig på trädgårdskurs i Boodlas regi.

– Botkyrkabyggen vill sprida kunskap och inspirera till odling på uteplatser och balkonger. Växter, grönsaker och bär sprider glädje för både människor och insekter. En prunkande trädgård gör mycket för trivselen, både för den som bor där och för de som passerar. Att arbeta tillsammans med Boodla gör att vi kan erbjuda kurser som knyter an till allas möjligheter att i stort och smått bidra till en bättre planet både socialt och miljömässigt, säger Cina Gerdin, kommunikations- och marknadschef på Botkyrkabyggen.

I linje med FN:s globala mål nr 15, Ekosystem och biologisk mångfald, har bolaget i samarbete med Boodla startat trädgårdskurser för de hyresgäster som idag hyr en bostad av Botkyrkabyggen och som vill söka en lägenhet inom bolagets boendekoncept TrädgårdsBo. Från och med hösten 2020 erbjuds lediga TrädgårdsBo-lägenheter i första hand till hyresgäster som deltagit i minst fyra kurstillfällen.

– Odlingskurserna ger boende en chans att skapa gemenskap kring ett delat intresse. Både balkongodlare och



Ernesto Diaz Salvador och Agnes Fischer från Boodla lär ut sina bästa odlingsknep till Botkyrkabyggens hyresgäster.

de som vill odla gemensamt blir glada av att känna andra i kvarteret med samma hobby och efter kursen pratar man mycket om hur man kan bidra till mångfalden genom att odla olika växter. Det är väldigt roligt att se hur engagerade deltagarna blir när de börjar fundera på hur de ska planera sina framtida trädgårdar. Att Botkyrkabyggen erbjuder den här kursen gör att många kan få ny kunskap och inspireras, säger Agnes Fischer, en av Boodlas grundare och ledare av trädgårdskursen tillsammans med agronomen Ernesto Diaz Salvador.

Kurserna har varit mycket populära och har trots coronapandemin kunnat fortgå under hela året, men hålls sedan senvåren 2020 digitalt och på distans.

## BLOMSTERÄNGAR GER MAT ÅT STORVRETENS INSEKTER

2019 satte Botkyrkabyggen upp 100 insektshotell och fågelholkar i området Storvreten. Men att enbart erbjuda tak över huvudet för viktiga pollinerare räcker inte. Det behövs mat och dryck också. 2020 fick därför gräset vaja fritt i början av sommaren så att insekterna kunde få den nektar de behöver. Därefter erbjöd nysådda ängar mat till Storvretens humlor, solitärbin, getingar, fjärilar med flera.

– På ängarna växer kornvallmo, blåklint, prästkragar och annat fint. Det blir en explosion av färger som jag hoppas att våra hyresgäster ska njuta av, säger Dennis Cronlund, miljövärd på Botkyrkabyggen.

Ängarna syns vid Branta Backen och delar av Odlingvägen. Botkyrkabyggens gräsmattor med mogen nektar och vajande gräs finns i hela Storvreten. Dryck serveras bland annat i mossan i skogsdungen bakom Stenvägen och i de små kärren i dungarna vid Harbrovägen.

– Det finns även en damm på Hålvägen där hyresgästerna byggt små plattformar av sten i vattnet så att bina från Botkyrkabyggens bikupor tryggt kan sitta där och dricka. Våra hyresgäster och gårdsambassadörer gör ett jättebra jobb för den biologiska mångfalden, säger Dennis Cronlund.



## 114 NYA LADDPLATSER

Under 2020 installerades 114 laddplatser för elbilar i Botkyrkabyggens områden. De nya platserna kommer att börja hyras ut under 2021 till hyresgäster med el- och hybridbilar. Intresset för laddplats har successivt ökat och vi planerar att utöka antalet platser i en takt som matchar efterfrågan. Att tillgodose behovet av laddplatser ingår även i parkeringsplaneringen för all nyproduktion.

150 unga mellan 16 och 18 år fick sommarjobb hos Botkyrkabyggen 2020. Den här gruppen arbetade med att hålla rent och snyggt i Alby under tre veckor.



# SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA



Vi värnar om människorna vilket betyder att vi verkar för mångfald, jämställdhet, inkludering och delaktighet där vi inte lämnar någon utanför och säkrar att verksamheten och samhället hålls samman. Utifrån våra sociala aspekter och de mål i FN:s globala mål, Agenda 2030, som vi kan påverka direkt och indirekt sätter vi våra sociala mål.

**I samverkan med kommunen och civilsamhället sätter vi även fokus på dessa mål för att uppnå jämställda, jämlika, hållbara och fredliga samhällen:**



## INOM SOCIAL HÅLLBARHET SÄTTER VI FOKUS PÅ

### Inom vår egen verksamhet

- Öppen, transparent och allmännyttig bostadsuthyrning i linje med Sveriges Allmännyttas riktlinjer för rimliga uthyrningsregler
- En långsiktig och nära relation till våra hyresgäster som leder till trygghet, trivsel och ökad kundnöjdhet
- Bra ledarskap och medarbetarskap
- Mångfald, jämställdhet och inkludering
- En trygg och säker arbetsmiljö

### Vårt samhällsansvar

- Trygghet, trivsel och hemkänsla
- Inkluderande och jämställda offentliga platser
- Nolltolerans olovlig andrahandsuthyrning
- Nolltolerans kriminell användning av lägenhet
- Utveckla och driva det våldsförebyggande arbetet
- Motverka utveckling av parallella samhällsstrukturer
- Giftfritt, systematiskt minska hälso- och miljöfarliga produkter

- Nollvision för bränder i våra fastigheter
- Systematiskt brandskyddsarbete inklusive uppföljning som leder till att vi inte har några bränder

### Social inkludering, att vara en del av en gemenskap

- Vi använder vår egen verksamhet som hävstång i vårt sociala arbete
- Stärka boendekraften genom att involvera och öka delaktigheten hos hyresgästerna
- Samverkan för ökad sysselsättning
- Stärka medborgarnas förtroende för samhällets offentliga institutioner
- Stödja civilsamhällets föreningsliv med fokus på unga och unga vuxna
- Insatser i syfte att avskaffa alla former av diskriminering av alla kvinnor och flickor
- Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet

## FÖRBÄTTRA VÅRT MEDARBETARINDEX



### DELMÅL

Minskad sjukfrånvaro, %



### HANDLINGSPLAN

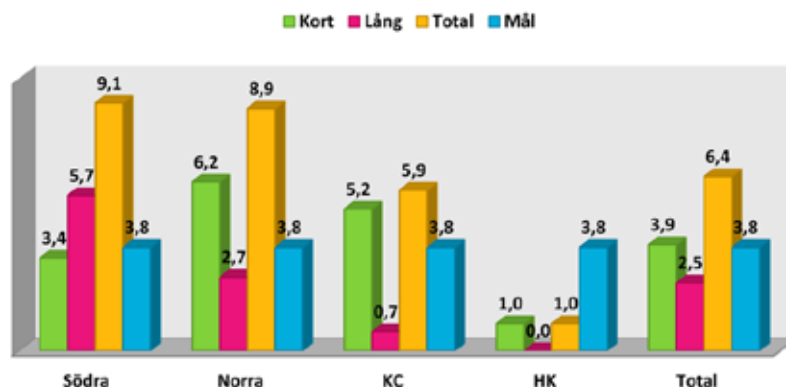
Sjukfrånvaron följs upp månatligen av chef

Slutdatum: 2020-12-31

#### Kommentar

Sjukfrånvaron under året hamnade på totalt 6,4%, vilket är långt ifrån målet på 3,8%. En stor anledning till det höga talet är den coronapandemi som vi har haft under året. Vad vi däremot kan se är att för de grupper som har haft möjlighet att jobba hemifrån har sjukfrånvaron varit mycket låg. Tjänstemännen på huvudkontoret har bara en sjukfrånvaro på 1,0% och även Sälj- och kundavdelningens sjukfrånvaro sjönk under de månader som personalen fick möjlighet att jobba på distans, vilket är intressant att notera.

### Sjukfrånvaro Jan-Dec 2020



### DELMÅL

Jämställda arbetsgrupper



### UPPFÖLJNING

#### Reparatörer

Vi har lyckats mycket bra med jämställdhet inom olika yrkesgrupper. När det gäller kvinnliga reparatörer hade vi ett mål på 20% och vi har idag 24% och lyckades därmed nå målet. Det är ett målinriktat och strategiskt arbete som kommer leda till att vi inom några år förhoppningsvis når en helt jämställd grupp (40%) inom en annars så typisk manlig yrkesgrupp.

#### Miljövårdar

Även inom miljövärdgruppen har vi lyckats bibehålla jämställdheten med 52% kvinnor och 48% män.




#### Chefer

Hela chefsgruppen är jämställd med 53% kvinnor och 47% män och inom företagsledningen är andelen kvinnor 63% och män 37%. Inom styrelsen däremot är andelen kvinnor endast 14%.

#### Praktik 2020

Under hösten 2020 tog vi emot fem studenter från Xenters förvaltarutbildning och från december fram till i vår ytterligare fem från samma utbildning. Vi har även ett samarbete med Skyttbrinks gymnasium där vi tog emot en student från Byggprogrammet under perioden januari till mars. Fyra av sex personer som har gjort klart sin praktik hos oss under 2020 har vi erbjudit någon form av anställning efter avslutad utbildning.



<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Ökat medarbetarskap och ledarskap</b></p> 	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>Under 2020 har vi identifierat flera områden att utveckla: felanmälan, samarbetet mellan avdelningarna, trivsel på avdelningarna, tydliggöra ansvar, informationen internt och externt, kompetensutveckling, utredningar/förarbeten innan beställningar samt resurser.</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Rollfördelningen mellan områdescheferna och projektledarna har blivit tydligare. Bygg- och teknikavdelningen har nyanställt fem personer för att resurserna skall räcka till alla projekt samt säkerställt att uppdrag/projekt är tekniskt och ekonomiskt möjliga inom ställda ramar. Vi har säkerställt att det finns tid för nyanställda att lära sig rutiner och lära känna sitt team. Organisationsjustering inom Sälj- och kundavdelningen har även gjort det tydligt att detta är en avdelning som arbetar gemensamt och har samma mål – med andra ord stävjat negativa effekter av att vara väldigt uppdelade i mindre grupper.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Ökad externinfo</b></p> 	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>Nyhetsbrev har en stor plats i informationen till hyresgästerna. Under 2020 har Botkyrka-byggen skickat ut fyra nyhetsbrev till hyresgästerna. Nyhetsbrev har innehållit information om vad som hänt och vad som är på gång i de fem områdena. Innehåll har varit bland annat nya parken i Fittja, gårdsupprustningar och fönsterbyten.</p> <p>Den pågående pandemin har inneburit ett ökat informationsflöde till hyresgästerna. Information har publicerats på webben och Mina sidor, men även anslag i trappuppgångar, tvättstugor och i Alby centrum gällande de råd och restriktioner som gäller. Informationen har förekommit framförallt på svenska men även på engelska, spanska och arabiska. I Alby centrum har även golvdekaler som uppmanar besökarna till att hålla avstånd monterats. Lokalhyresgästerna har fått separat information om vad som gäller för deras verksamheter via brev.</p> <p>Istället för Almedalen genomfördes TV-sända seminarier i ”Fem dagar för framtiden” tillsammans med Expressen och Stångåstaden med tema trygghet med bland andra VD, justitieministern, Säpo och polisen. Utmärkelsen Årets Samhällsaktör stärkte Botkyrkabyggens röst i samhällsdebatten med fokus på Agenda 2030. VD medverkade på flera digitala konferenser, till exempel brittiska Northern Summit, Kommuninvest och Altingets nätverk. Bolaget tog även emot flera studiebesök, till exempel arbetsmarknadsministern och utbildningsministern.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Ökat humankapital-index</b></p> 	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Mitt arbete engagerar mig</b></p> <p>Slutdatum: 2020-12-31</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><b>Medarbetarundersökning</b></p> <p>Vi har under januari 2020 genomfört vår årliga medarbetarundersökning. Resultatet på medarbetarskapsindex hamnar på samma nivå som vid förra mätningen på 81.</p> <p><b>Ökat ledarskapsindex</b></p> <p>Vårt ledarskapsindex har ökat från 78 till 80 mellan 2018 och 2020.</p> <p><b>Ökat humankapitalindex</b></p> <p>Vårt sammanfattande resultat på medarbetarenkäten kallas humankapitalindex. Här ingår alla positiva svar på alla frågor. Dessa är viktade mot våra nyckelfrågor ”Mitt arbete engagerar mig” och ”Totalt sett är jag nöjd med min arbetssituation”. Här har vi den största ökningen från 77 till höga 82 från 2018 till 2020.</p>

## INKLUDERANDE SAMHÄLLE



<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Qvinna i Botkyrka</b></p>	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>Qvinna i Botkyrka är en jämställdhetsatsning som ger arbetslösa kvinnor med utländsk härkomst möjlighet till egen försörjning med heltidsarbete. Vi startade för tre år sedan med ett projekt och har nu Qvinna i Botkyrka i vår ordinarie verksamhet. Vi har idag ca 30 kvinnor anställda och har tagit över all städning i våra trapphus, tvättstugor och områdeskontor i våra norra förvaltningsområden; Fittja, Norsborg och Alby.</p> <p>Satsningen har ökat jämställdheten i våra områden och kvinnorna har fått en ökad självständighet och trygghet med egen försörjning. Vi ser också en lönsamhet i satsningen och framförallt har kvaliteten på städningen ökat i våra områden och vi har även fått nöjdare hyresgäster i de områden där Qvinna i Botkyrka städar. Kundnöjdheten för ”Rent och snyggt” har totalt sett ökat i Fittja med 2,0 %-enheter och i Norsborg med 2,7 %-enheter. För städning i tvättstugan har nöjdheten ökat med 5,2 %-enheter i Norsborg och 0,4 %-enheter i Fittja. För ”städning i trapphusen” ser vi den största ökningen med hela 6,8 %-enheter i Norsborg och 1,5 %-enheter i Fittja.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Erbjuda 150 ungdomar sommarjobb</b></p>	<p><b>UPPFÖLJNING</b></p> <p>Från mitten på juni och hela vägen fram till skolstarten i augusti har 150 ungdomar från Botkyrka i åldern 16–18 år sommarjobbat hos Botkyrkabyggen. De har arbetat ute i våra bostadsområden med bland annat skräpplockning, ogrärensning och målning. Vi har under många år kunnat erbjuda sommarjobb till ungdomar och det är extra viktigt att kunna erbjuda arbete till unga människor då många familjer har drabbats hårt av coronakrisen och då arbetslösheten har ökat.</p> <p>Under 2020 har vi satsat extra mycket på rekrytering och introduktion av handledare som har tagit hand om sommarjobbarna. Med god planering av både arbetsuppgifter och rutiner kring arbetet har det också gått att hitta lösningar på de utmaningar som det innebär att ta emot ett stort antal ungdomar just i år. Det gäller allt från att erbjuda varierade arbetsuppgifter till att göra det möjligt att hålla avstånd till varandra både under arbetet och under raster. Sommarjobben är ett bra sätt för oss att visa upp Botkyrkabyggens breda verksamhet och fånga upp ett intresse för oss som arbetsgivare. Sommarjobbet kanske kan locka någon att utbilda sig och arbeta vidare i fastighetsbranschen. Det har varit tre perioder om vardera tre veckor med tio ungdomar per område och period.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Vi arbetar vräkningsförebyggande</b></p>	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Vräkningsförebyggande arbete</b></p> <p>Slutdatum: 2021-12-31</p> <p><b>Beskrivning</b></p> <p>Botkyrkabyggen arbetar aktivt vräkningsförebyggande genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proaktivt ringa upp hyresgäster som första gången missat att betala hyran. Detta för att ge hyresgästen möjlighet att lägga upp en avbetalningsplan eller ansöka om anstånd.</li> <li>• Tidigt informera kommunen om hyresgäster som riskerar vräkning samt upprätthålla en kontinuerlig dialog med ansvarig enhet på socialförvaltningen för effektiv samverkan.</li> </ul> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Den vräkningsförebyggande handlingsplanen och arbetet har följts och gett goda resultat under 2020.</p>

## ÖKAD TRYGGHET



### DELMÅL

**Stärka tryggheten i våra bostadsområden, AO norra**



### UPPFÖLJNING

#### EST, effektiv samordning för trygghet

EST:s ledning (kommunen, polisen och Botkyrkabyggen) har haft löpande avstämningar om effekter och avvikelser för platsen Botkyrka och dess stadsdelar under året. Under 2020 har flera extra insatser genomförts på grund av corona tillsammans med kommunen. Vi har även deltagit i avstämningarna med civilsamhället samt samplanering av insatser som har genomförts med Botkyrka kommun.

#### EST, lägesbild, fördjupade analyser och extra insatser vid särskilda händelser

Varje torsdag möts en representant från polisen, Botkyrkabyggen, Räddningstjänsten samt kommunen och tar fram lägesbilden. Inför detta möte har en informationsinsamling skett i respektive organisation. Vid mötet formuleras en gemensam lägesbild utifrån all insamlad information samt prioritering av resurser utefter lägesbilden. Lägesbilden kommuniceras sedan ut till samtliga som bidragit samt en rad andra viktiga funktioner. Var fjärde månad sammanställs veckorapporterna till en tertialrapport och i slutet av varje år görs en årsanalys. Inom EST genomförs även fördjupade områdesanalyser och genomförda/pågår är: Tumba Centrum (ej klart), Alby C och Albys Hjärta (klart).

#### Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar genomfördes varje månad i Alby, Fittja och Norsborg med trygghetsansvarig och områdespersonal med fokus på helt, rent och snyggt samt trygga offentliga platser.

Trygghetsvandringar har pågått 2019-2020 och varit en del av vår kompetensutveckling. Denna typ av trygghetsvandringar är nu avslutade där samtliga områden har uppnått målet, betyg 3 (godkända). Nu skall områdena själva bedriva trygghetsvandringar tillsammans med boende.

#### Trygga Hus hos Botkyrkabyggen

Vi arbetar utifrån teorin att inbjudande, rena och ljusa miljöer minskar skadegörelse och nedskräpning samtidigt som trivselen och tryggheten ökar hos de boende. Vi har tagit fram en metod för att trygghetsbedöma vårt bestånd och vi börjar där behovet är som störst. Trygga Hus innebär kontroll, kvalitetsnivå och åtgärder som skapar ökad trygghet i den yttre och inre miljön. Genom Trygga Hus vill vi skapa trygga, trivsamma och välmående stadsdelar.

#### Trygghetsfältarna

Trygghetsfältarna arbetar för att förebygga social oro och brottslighet och är en resurs vi delar med Botkyrka kommun inom vårt EST-arbete. Deras arbete är förebyggande, långsiktigt och syftar till att skapa trygghet i Botkyrka. Trygghetsfältarna har under året arbetat utomhus dagtid, kvällstid och helger och deras arbetet går ut på att förse platser med vuxennärvaro i trygghetsskapande syfte. Vi har idag tre trygghetsfältare och under 2021 rekryteras ytterligare två. Den prioriterade målgruppen de arbetar med är unga och unga vuxna, 12-25 år. Fokus ligger på de som är i riskzon för kriminalitet och ungdomssamlingar.

#### Nattvandring

Nattvandring Fittja har under året haft ett avtal tillsammans med Kungsvåningen, Willhem och Botkyrkabyggen. Nattvandring har skett varje fredags- och lördagskväll mellan 20.00-00.00. De pratar med ungdomar, vägleder och finns tillhands.

## STÄRKA ALLA DE GODA KRAFTERNA



### DELMÅL

#### Samverkan med civilsamhällets aktörer



### UPPFÖLJNING

#### Föreningssamverkan med civilsamhället

Under året ställde vi om istället för att ställa in sommarens och platsernas aktiviteter för barn och unga. Vi hade 33 samarbetsavtal med föreningar och 16 av dessa anordnade Kul i sommar. Inför år 2021 har vi bytt namn till Kul på lovet för att kunna erbjuda aktiviteter på alla lov. Nedan följer ett antal punkter som har genomförts.

- Nya parken i Fittja och multisportarenan öppnades i mitten av juli och på dessa platser genomfördes 30 aktiviteter tillsammans med föreningslivet och organisationer.
- I hela vårt bestånd genomfördes ett 70-tal olika aktiviteter med föreningslivet och organisationer trots corona. Aktiviteterna har varit coronaanpassade och har uppskattats av våra boende och andra aktörer.
- Tillsammans med kommunen genomfördes extra insatser under hela sommaren på grund av corona. Insatserna var inriktade mot äldre och barn i hela kommunen.

#### FöreningsCenter (Bocenter)

Föreningsråden är sammanslutningar av föreningar som är verksamma i ett område. Botkyrka-byggen tillhandahåller FöreningsCenter-lokalerna (Bocenter) som idag finns i Fittja och Norsborg. Föreningsråden verkar för föreningarnas och områdets intressen och arbetar för samverkan, utveckling och förståelse för föreningarna emellan samt fungerar som en länk mellan föreningarna och andra aktörer. Fittja Föreningsråd och Hallunda/Norsborg Föreningsråd består idag av 25 medlemsföreningar. Dessa föreningar är allt från kulturella föreningar, idrottsföreningar, ungdomsföreningar, kvinnoorganisationer med mera. Föreningsråden genomförde under året olika aktiviteter såsom föreningsdagen, sommaraktiviteter för barn och ungdomar, utbildning, projekt, lokala evenemang med mera. Föreningsråden strävar efter att fortsätta växa och utveckla samarbetet med olika föreningar och andra nätverk och att få in nya aktörer från samhällslivet och de boende. Under 2020 startades en dialog mellan Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen som drivs av den bosociala strategien om hur vi tillsammans kan utveckla FöreningsCenter.

#### Idéburet offentligt partnerskap (IOP)

Tillsammans med Botkyrka kommun tecknades tre nya IOP:er med Changers Hub, Grannstöd och Grannsamverkan samt The Good Talents.

#### Changers Hub

Under året tecknades ett långsiktigt partnerskap mellan Changers Hub, Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun. Trots corona lyckades organisationen ställa om sin verksamhet. Från att vara en öppen mötesplats med ungefär 100–200 besökare varje månad har de digitaliserat stora delar av verksamheten. Partnerskapet har möjliggjort att målgruppen unga vuxna från Norra Botkyrka har kunnat ta del av digitala kurser inom entreprenörskap, tech och privatekonomi samt en digital föreläsningsserie inom kultur, hälsa och entreprenörskap. Changers Hub har även under året haft löpande coachingsessioner för personer som vill ta sina idéer till nästa nivå samt musiksessioner och musikläger för dem som vill utveckla sitt intresse för musikbranschen. Föreningen har även haft möjlighet att erbjuda unga med svårigheter att studera och jobba hemifrån en sittplats som följer folkhälsomyndighetens rekommendationer. Changers Hub har under året 2020 haft 993 deltagande personer varav 64 % kvinnor och 35 % män.

#### Grannstöd och Grannsamverkan

Under året tecknades ett långsiktigt partnerskap mellan Grannstöd/Grannsamverkan, Botkyrka-byggen och Botkyrka kommun. Likt många andra föreningar så har verksamheterna Grannstöd och Grannsamverkan drabbats hårt av pandemin. Nedan följer ett antal punkter som föreningen genomfört och arbetat med under året.

- Under januari-mars genomfördes kontinuerliga bilronderingar.
- Under början av året genomfördes, i samarbete med polisen, en så kallad NOS-kurs för hundägare. Kursen samlade ca 50 deltagare som vid sina hundpromenader varit flitiga att rapportera avvikelser. Stort intresse fanns och utifrån då gällande restriktioner planerades flera NOS-kurser som fick avblåsas. Återupptas 2021 när det går.
- Nyhetsbrev med brottsstatistik varje månad.

## Samverkan med civilsamhällets aktörer

### The Good Talents

Under året tecknades ett långsiktigt partnerskap mellan The Good Talents, Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun. I samband med detta flyttade de hela verksamheten till lokal hos Botkyrkabyggen på Krögervägen i Fittja. Under året har de genomfört program inom ledarskap och socialt entreprenörskap för unga i Botkyrka och även aktivt rekryterat deltagare till programmet. The Good Talents har genomfört gränsöverskridande nyskapande möten mellan unga och etablerade aktörer inom näringsliv, civilsamhälle och offentlig sektor. The Good Talents lyfter fram lokala förebilder, stötta deltagarna att utvecklas som ledare och utveckla deras förmåga att starta och driva egna projekt och utforska nya vägar till jobb samt gett unga från Botkyrka en plattform och möjligheten att skapa aktiviteter för andra unga.

## PLATSUTVECKLING ALBY HANDELSSTADEN



### UPPFÖLJNING

Alby kommer fortsätta vara en starkt växande stadsdel med nya bostäder och attraktiva arbetsplatser. Utbudet av kultur och idrottsliv med närhet till gröna parker och natur ger möjlighet till ett hälsosamt friluftsliv för stora och små. Norra Botkyrka kommer successivt växa ihop med Stockholms stads närliggande stadsdelar och Alby kommer uppfattas som en mångkulturell, inbjudande och attraktiv stadsdel med närhet till allt. Som "Handelsstaden" kommer Alby att kunna erbjuda ett tryggt, öppet och levande centrum med en blandning av restauranger, handelsplatser, saluhandel, näringsliv och ett blomstrande föreningsliv. Vår stad – dygnet runt – varje dag.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Musik och kultur i Alby
- Upplyst stadsdel
- Trivsamt och tryggt
- Inbjudande gårdar och miljöer
- Alby C – handelsstad och levande centrum

### Insatser i Alby 2020

- Fastighetsunderhåll inklusive renoveringsinsatser för Alby C
- Etablering av nya mötesplatser i området
- Arbete för ökad kundnöjdhet
- Trygghetsskapande åtgärder till exempel trygghetsvandringar med hyresgäster, belysning
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet till exempel Boendekraft, bomöten och boendedialoger
- Förbättrad avfallshantering
- Samverkan med andra parter i området

### Ökad trygghet, trivsel och attraktivitet till Alby Centrum

I Alby Centrum förekommer frekventa kriminella handlingar. Vi har tillsatt ett kraftsamlingsteam med uppdraget att Alby C och torget med omnejd blir en plats där människor vill vistas och uträtta sina vardagliga ärenden. Vår strategi är att ta tillbaka platsen genom ny- och ombyggnad samt med trygghetsskapande och sociala insatser. Vårt mål är att under 2021 ta tillbaka Alby, vilket innebär ett Alby fritt från droghandel, att det offentliga rummet är tryggt, tillgängligt och inkluderande för alla samt att ingen kriminell verksamhet förekommer på platsen. Varje månad mäter vi tryggheten genom en enkät till affärs- och verksamhetsinnehavarna.

## PLATSUTVECKLING FITTJA KREATIVA STADEN



### UPPFÖLJNING

Fittja ska utvecklas till en levande stadsdel med ett kreativt välkomnande som inspireras av och med de boende för ökad trygghet och trivsel. Visionen om en hållbar och kreativ stadsmiljö med ökad närvaro i det offentliga rummet skapar ökad tillgänglighet, trivsel och attraktivitet. Dynamiken mellan boendemiljön, parkmiljöerna och det kreativa samspelar till en attraktiv och hoppfull livsmiljö för barn och unga, en plats där man vill leva och bo.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Centrumstråket
- Vår stadsdel – varje dag – året runt
- Varsam renovering med tillval för de som önskar
- Ansvar för klimat och resurser
- Samverkan

### Insatser i Fittja 2020

- Fastighetsunderhåll inklusive stambyten på Krögervägen.
- Etablering av nya mötesplatser i området, till exempel en ny park i centrala Fittja och en ny multisportarena.
- Arbete för ökad kundnöjdhet.
- Trygghetsskapande åtgärder exempelvis trygghetsvandringar inklusive förbättringsåtgärder tillsammans med gårdsambassadörerna.
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet, till exempel Boendekraft, bomöten utomhus och boendedialoger.
- Samverkan med andra parter i området.

### Platsutveckling i Fittja, kreativ stadsmiljö

Platssamverkan Fittja pågår, ett samarbete inom EST, effektiv samordning för trygghet med Botkyrka kommun, Kungsvåningen, Botkyrkabyggen och MTR. Det handlar om att skapa kreativa och trygga livsmiljöer där Botkyrkabornas livskvalitet ökar. För den enskilde handlar det om att kunna leva ett tryggt liv med gemenskap, hälsa och handlingsutrymme. Det handlar också om stadsdelens attraktionskraft när det gäller boende och stadsmiljö. Kommunen har även under 2020 tillsatt en projektledare för att utveckla organisering för platsen.

### Konstkuben, konst för, av och med hyresgästerna i Fittja

Botkyrkabyggen har drivit Konstkuben i Fittja under flera år med syftet att inkludera de boende i platsens utveckling. År 2020 var det 10-åringarnas tur att vara konstnärer tillsammans med Saadia Hussain som är konstnär, konstnärlig ledare och konstpedagog. Barnens konstverk invigdes lördag 19 september 2020.

### Hubben i Fittja, Vårdshusvägen 10

Hubben i Fittja där olika aktörer har kunnat mötas. Lokalen är placerad vid ett gångstråk som haft problem med kriminalitet och hög koncentration av kriminella. Att fylla platsen med aktiviteter har varit svårt under året på grund av pandemin men aktörer som använde sig av lokalen under året var trygghetsfältarna, nattvandrarerna och Studieförbundet Lärhjälps läxhjälp. Under sommaren jobbade barnen med idéverkstäder och därmed med utformningen av skissen till den nya tavlan på Konstkuben. Under juli och augusti var lokalen öppen för alla och bemannades av bovärdar och sommarjobbare.

### Plan för 2021 hubben i Fittja

- Läxhjälp och plats för studier
- Körkortsteori
- Jobbcoaching och lotsning
- Samverkan med civilsamhällets aktörer
  - o Kompis Sverige, café med inriktning språk, samhälle och internet
  - o Inspiration och delaktighet, Changers Hub
  - o Inspiration och delaktighet, The Good Talents

## PLATSUTVECKLING NORSBORG TRÄDGÅRDSSTADEN



### UPPFÖLJNING

Norsborg ska utvecklas till en levande trädgårdsstad, den första trädgårdsstaden i ett miljonprogram. Vi vill attrahera och locka människor med intresse för stadsodling, trädgård och socialt sammanhang.

I mötet mellan höga hus, parker, trädgårdar och stadsodling skapas inbjudande promenadstråk och attraktiva platser i området. Norsborg blir en del av Botkyrka med närhet till allt och goda kommunikationer. Här skapas en levande och dynamisk livsmiljö med stor potential för både biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Vi skapar trygghet och trivsel tillsammans
- Det ska vara lätt att göra rätt
- Vi tar ett samhällsansvar
- Vi skapar attraktiva uteplatser

### Insatser i Norsborg 2020

- Fastighetsunderhåll
- Etablering av TrädgårdsBo
- Förbättrad avfallshantering
- Etablering av nya mötesplatser i området
- Arbete för ökad kundnöjdhet
- Trygghetsskapande åtgärder, till exempel belysning, beskärning av buskar och träd, helt och rent
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet, till exempel Boendekraft, boendediologer
- Samverkan med andra parter i området

## PLATSUTVECKLING STORVRETEN LJUSA STADEN



### UPPFÖLJNING

Storvreten ska utvecklas till en levande, dynamisk och ljus stads- och livsmiljö att växa upp och bo i. En plats som drar till sig barn, unga och vuxna för att bo, leva och uppleva. Storvreten har miljonprogrammets alla fördelar med stora bostäder, generösa grönytor, soliga gårdar och närhet till friluftsliv som ger möjlighet till vattenlek, näridrott, lek och gransamverkan. Stadsdelen gränsar mellan centrala Tumba och friluftsområdet Lida som präglar platsens utveckling där nya synergieffekter uppstår.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Grönnska för välmående befolkning
- Ljuset som upplevelse
- Trygghet för våra barn
- Handel hela vägen hem
- Bevara och underhålla
- Gemenskap

### Insatser i Storvreten 2020

- Fastighetsunderhåll
- Arbete för ökad kundnöjdhet

## PLATSUTVECKLING TUMBA CENTRALA STADEN



### UPPFÖLJNING

Tumba ska utvecklas i samverkan till en plats med citykänsla som är trygg, levande och attraktiv för dagens och morgondagens hyresgäster genom attraktiva boendemiljöer med mötesplatser.

Botkyrkabyggen äger idag cirka 2 000 lägenheter i Tumbaområdet inklusive de intilliggande områdena Tuna och Segersjö. Platsen ska utvecklas genom förtätning och nyproduktion.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Förtätning i centrala Tumba
- Ungas livsmiljö
- Bygga ihop Tuna med centrala Tumba
- Segersjö, en plats med 50-talets charm

### Insatser i Tumba 2020

- Fastighetsunderhåll inkl. gårdsupprustningar
- Insatser SeniorBo
- Arbete för ökad kundnöjdhet
- Trygghetsskapande åtgärder, till exempel belysning, beskärning av buskar och träd, helt och rent
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet, till exempel områdesvandringar, Boendekraft, boendedialoger och gemensamma aktiviteter
- Samverkan med andra parter i området

### SeniorBo

I SeniorBo på Gröndalsvägen träffas en representant för Botkyrkabyggen och 8-18 hyresgäster varje vecka för att prata om trygghetsläget i Tumba. Många av hyresgästerna är väldigt uppmärksamma och några har gjort det till en rutin att rondera i huset på kvällar och helger. De tar också hand om varandra och ser till att ingen lämnas utanför.

Under 2020 har det monterats närvarostyrd belysning på uteplatsen och hissen har låsts för obehöriga genom så kallad skolkörning.

Vi har även en aktivitet knuten till SeniorBo, brodyrprojektet. Två bonader broderas parallellt, en bonad om flykten av Estlands-svenskar som flydde från Estland till Sverige och en andra bonad som berättar vad som hände dem som fick stanna kvar i det sovjetockuperade Estland. Projektet kommer att återupptas när det går att träffas i grupp igen.



## PLATSUTVECKLING TULLINGE VILLASTADEN



### UPPFÖLJNING

Botkyrka kommun vill utveckla Tullinge till att bli grönare, få ett ökat serviceutbud, nya bostäder och parker i samverkan med bygg- och bostadsföretag. Tullinge har attraktiva kommunikationer och ligger ett stenkast från nya Flemingsberg som utvecklas starkt. Detta kommer att attrahera fler att vilja bo här. Vår vision är att bidra till Tullinges utvecklingsplaner med fokus på nyproduktion i centrala Tullinge med hyresrätter och gröna uteplatser.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Stadsutveckling
- Riksten, villastaden i mötet med friluftsområden
- Hamringe, ett område som attraherar med boende nära sjö, strövområden och det lantliga lugnet.

### Insatser i Tullinge 2020

- Fastighetsunderhåll
- Insatser SeniorBo Tullingeberg
- Arbete för ökad kundnöjdhet
- Trygghetsskapande åtgärder, till exempel belysning, beskärning av buskar och träd, helt och rent
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet, till exempel områdesvandringar, Boendekraft, boendedialoger och gemensamma aktiviteter
- Samverkan med andra parter i området

## PLATSUTVECKLING VÅRSTA/BREMORA GRÖDINGELANDET



### UPPFÖLJNING

Vårsta och Bremora i Grödingelandet ska utvecklas till en plats för ett centralt boende i landskapet där hyresrätten möter jordbruk, natur, skog, vatten och villor. Visionen är att det i mötet mellan en centrumnära plats och naturen uppstår attraktion och synergieffekter för en dynamisk livsmiljö.

Botkyrkabyggens bestånd i Grödinge består av cirka 300 lägenheter i centrala Vårsta och Bremora. Bostadsområdet ska utvecklas i samverkan med andra aktörer som är aktiva runt centrala Vårsta.

### DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Centrumplatsen Vårsta utvecklas i samverkan
- I samverkan med andra fastighetsägare och intressenter öka attraktiviteten i centrala Vårsta.

### Insatser i Vårsta/Bremora 2020

- Fastighetsunderhåll
- Arbete för ökad kundnöjdhet
- Relationsbyggande förvaltning med dialog och delaktighet
- Samverkan med andra parter i området



Ännu en grupp inom Qvinna i Botkyrka flyttade under hösten in i öppna förskolans gamla lokaler i Alby centrum.

## QVINNA I BOTKYRKA VÄXER – OCH SATSNINGEN LÖNAR SIG

Qvinna i Botkyrka är jämställdhetsatsningen som erbjuder jobb, språkstudier och utbildning i bland annat jämställdhet och friskvård till kvinnor som bor i Botkyrkabyggens hus och som står långt från arbetsmarknaden. Det startade som ett projekt 2017 men är nu en permanent del i bolagets verksamhet. Från och med hösten 2020 sker all städning i Botkyrkabyggens trapphus, tvättstugor och områdeskontor i Alby, Fittja och Norsborg av ett 30-tal anställda inom Qvinna i Botkyrka.

– Satsningen har ökat jämställdheten i våra områden och kvinnorna har fått en ökad självständighet och trygghet med egen försörjning. Vi ser också en lönsamhet i

satsningen. Kvaliteten på städningen har ökat i våra områden och vi har även fått nöjdare hyresgäster i de områden där Qvinna i Botkyrka städar, säger Susanne Axelsson Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen.

Satsningen har uppmärksammats långt utanför Botkyrkas gränser. 2019 tilldelades Qvinna i Botkyrka Arbetsförmedlingens pris för ”Bästa initiativ inom jämställdhet” och Qvinna i Botkyrka gick även till final i Svenska Jämställdhetspriset både 2019 och 2020. Men alldeles oavsett priser och nomneringar kan Botkyrkabyggen se att satsningen lönar sig ur både ett ekonomiskt och socialt hållbart perspektiv.

### SAMARBETE KRING TRYGGHET PRISADES



Veckomöten och samordning av insatser. Det är några av anledningarna till att Botkyrka kommun, Polisen, Botkyrkabyggen och Södertörns brandförsvärsförbund utsågs till Årets brottsförebyggare 2020 för sitt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete.

Det lokala arbetet för Effektiv samordning för trygghet (EST) i Botkyrka, där varje aktör bidrar med lägesbild, insatser och uppföljning varje vecka, imponerade på juryn. Instiftare av priset Årets Brottförebyggare är analysföretaget Embrace.

Juryns motivering lyder:

”För sitt utmärkta arbete med veckolägesbilder och tertialanalyser. Kommunen och deras samverkanspartners, som tillsammans utgör det lokala EST-nätverket, imponerar i hur de systematiskt förbereder sig inför sina veckomöten och tertialanalysemöten. De blir effektiva med fokus på analys, samordning av insatser och uppföljning.”

– Att känna trygghet där man bor är grundläggande för oss alla. Därför satsar Botkyrkabyggen stort på trygghetsskapande åtgärder för våra hyresgäster. Samarbetet i EST är en viktig del i detta, liksom vår dagliga förvaltning där vi visar omsorg om platsen, håller rent och snyggt och skapar nya mötesplatser för god gemenskap, säger Botkyrkabyggens vd Chris Österlund.

### NYTT PARTNERSKAP STÄRKER LOKALA SAMARBETEN

Idéburet offentligt partnerskap (IOP) är en samverkansmodell mellan offentlig och idéburen sektor. Under 2020 tecknade Botkyrkabyggen tillsammans med Botkyrka kommun tre nya IOP:er med Changers Hub, Grannstöd och Grannsamverkan samt The Good Talents.

Först ut var **Changers Hub**, en innovationshubb som ger förutsättningar för individer att förverkliga sina idéer och närma sig sitt självförverkligande. Målet är även att lyfta lokala förebilder, stärka den digitala kompetensen och öka unga vuxnas delaktighet. Verksamheten ska även bli tillgänglig för fler unga vuxna från kommunens alla stadsdelar.

**The Good Talents** genomför varje år ett program i ledarskap och socialt entreprenörskap för unga i Botkyrka och vill ge unga från Botkyrka en plattform för att skapa aktiviteter för andra unga. I samband med det nya avtalet flyttade de hela verksamheten till Botkyrkabyggens lokaler i Fittja.

Partnerskapet med **Grannstöd och Grannsamverkan** syftar till att förebygga bostadsinbrott och bidra till ökad trygghet i bostadsområdena. Förarna i grannstödsbilen rapporterar även skadegörelse och klotter till Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun.

## GLÄDJETJUT OCH PIRR NÄR TIOÅRINGARNAS KONST INVIGDES I FITTJA

En superhjälte, munskydd och slingrande växter pryder nu Konstkuben i Fittja. De tioåriga konstnärerna var självklart i fokus på invigningen – både gestaltade i det nya konstverket och på scenen för att ta emot publikens hyllningar.

– Jag kommer alltid att minnas det här, för jag hade inget att göra på sommarlovet och nu sitter tavlan här på väggen, berättade ett av barnen från scenen.

– Det känns pirrigt att alla ska kunna se det här och att jag är med på tavlan, sade en av de andra konstnärerna stolt.

Flera av dem berättade om den gemenskap de fått under arbetets gång med konstprojektet. Tillsammans har de talat om framtiden, nuet, trygghet, corona och vänskap – och ätit pizza.

– Jag är så glad och stolt över er, ni är grymma och hjälpsamma och nu finns ni här på en stor tavla som alla kan se. Det är stort att få möjlighet att göra offentlig konst tillsammans med er, sade projektets konstnärliga ledare Saadia Hussain.



De tioåriga konstnärerna stod i centrum vid invigningen av den nya tavlan i Regnbågsparken i Fittja.

Invigningen skedde på FN-dagen den 24 oktober, då folk världen över firar förbundet för gemenskap mellan och inom länder. En gemenskap som präglar Konstkuben och den nya park där den står i Fittja, Regnbågsparken.

– Det är när vi lägger oss vinn om att verkligen lyssna till varandras erfarenheter och tankar, som tilliten och gemenskapen ökar. Det är så vi bygger ett bra samhälle. Alla – oavsett ålder, erfarenhet eller bakgrund – behövs, sade Botkyrkabyggens vd Chris Österlund i invigningstalet.

## ... OCH KONSTEN SPIRAR I FLERA BOSTADSOMRÅDEN



I Storvreten, med sina ljusa höga hus och stora parker, har tre garage gått från att vara massivt grå till att täckas av björkar, svenska djur och en mängd överraskande detaljer.

Motiven visar på stadens möte med naturen och alla djur som syns på garagen finns även på riktigt i eller i närheten av Storvreten. Målningarna skapades av konstnärduon Klive och Kaos, som driver företaget Graffitisthlm.

I Alby var det sommarjobbade ungdomar på Subtopia som fick i uppdrag att täcka Botkyrkabyggens 39 meter långa betongvägg i Alby centrum med en muralmålning. Resultatet blev ett tunnelbanetåg fyllt av resande djur.

– Vi har samlat ihop idéer till målningen från de boende i Alby. Alla de färgglada djuren är olika, men kan precis som människorna i Alby mötas i samma transportmedel, säger konstnären Aris Tsartsonis som varit sammanhållande under konstprojektet.





# EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET



Vi värnar om företagets välstånd vilket betyder långsiktig stabil ekonomi som gör det möjligt för en framtida hållbar fortlevnad. Vi tryggar vår finansiella ställning med målsättningen att skapa långsiktig lönsamhet och tillväxt så att företagets stabilitet säkras. Välståndet leder dessutom till att vi får investeringskraft i hållbar utveckling och samhällsbyggande.

## INOM EKONOMISK HÅLLBARHET SÄTTER VI FOKUS PÅ

### Ett starkare Botkyrkabyggen

- Vi är en långsiktig aktör med hållbar tillväxt
- Vi har en stabil soliditet
- Vi arbetar systematiskt med vår värdekedja för att uppnå en hållbar affär vilket inkluderar hållbar konsumtion och produktion samt riskminimering
- Cirkulär ekonomi i våra beslutsled
- Vi har ett brett utbud och säljer tillval till dem som önskar

### Ökat fastighetsvärde

- Vi ökar attraktiviteten till våra stadsdelar och våra fastighetsvärden
- Successivt ökad nyproduktion
- Vi renoverar 8 500 lägenheter mellan åren 2017 och 2030
- Förbättrat affärsmannaskap med acceleration av drift-nettot och driftoptimering
- Vi arbetar med att resurseffektivisera vår verksamhet








## STÄRKA OMSTÄLLNINGEN FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR



DELMÅL	UPPFÖLJNING
<p><b>Ökad innovation, delaktighet och partnerskap</b></p>	<p>Ökad innovation, delaktighet och partnerskap handlar om styrelseuppdrag och nationella uppdrag. En sammanställning av styrelseuppdrag för Botkyrkabyggens vd under åren 2019 och 2020 som stärker Botkyrkabyggen som bolag.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart Built Environment, vars uppdrag är att skapa förutsättningar för Sveriges internationella konkurrenskraft och hållbara lösningar på globala utmaningar. Smart Built Environment är ett av 17 strategiska innovationsprogram som har fått stöd inom ramen för Strategiska innovationsområden, en gemensam satsning mellan Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Syftet med satsningen är att skapa förutsättningar för Sveriges internationella konkurrenskraft och hållbara lösningar på globala samhällsutmaningar.</li> <li>• Sustainable Innovation är ett icke vinstdrivande företag som driver projekt för hållbar samhällsbyggnad. Sedan starten 2008 har hundra pilotprojekt genomförts inom områdena mobilitet, energisystem och byggnation. Botkyrkabyggen blev det elfte medlemsföretaget att gå med i samarbetet för en mer hållbar utveckling. I dagsläget drivs 33 projekt runt om i landet tillsammans med medlemsföretag, akademi, städer samt näringsliv och inom kort väntas fler startas tillsammans med Botkyrkabyggen. I samverkan ser vi stor potential att utveckla hållbara innovationer som kan bidra till att uppfylla Botkyrkabyggens miljömål, både socialt, kostnads-, och miljömässigt. Vi har sponsrat två projekt: Effektstrategi för solkraft och modellering av effektproblematiken för bostadsbolag med lokal energiförsörjning och förbrukning. Beslut väntas av Energimyndigheten under 2021.</li> <li>• Fastigo</li> </ul> <p>Uppdrag på nationell nivå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VD-rådet, Sveriges Allmännyttan</li> <li>• Treparsamtal om hyressättning</li> <li>• Treparsens råd, digitalisering och hyror</li> </ul>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Hållbar affär, upphandling och uppföljning</b></p>	<p><b>HANDLINGSPLANER</b></p> <p><b>Upprätta en policy och riktlinjer för upphandling och inköp</b>  <i>Slutdatum: 2021-09-06</i>  <i>Kommentar</i>                      Arbeta pågår med att ta fram policy och riktlinjer för upphandling och inköp.</p> <p><b>Implementera byggarbetsplatskontroller inom bygg, ny-, till- och ombyggnad</b>  <i>Slutdatum: 2021-09-06</i>  <i>Kommentar</i>                      Detta är frågor vi arbetat aktivt med under 2020 men det tar tid för vi behöver säkra att det vi gör faktiskt är det som ger genomslag och även går att följa upp. Under hösten 2020 har vi genomfört två piloter för arbetsplatskontroller där själva kontrollen utfördes av ett direktupphandlat säkerhetsbolag. De två piloterna visade att vi behöver fortsätta att göra arbetsplatskontroller varför vi planerar tio arbetsplatskontroller under 2021. För att kunna genomföra dessa kontroller har vi lagt in nya tydligare krav i våra upphandlingar för arbetsrättsliga villkor och viten om dessa inte uppfylls. Dessa krav har vi även fått in i redan pågående projekt när vi förlängt med nya optioner.</p>

## ÖKAT FASTIGHETSVÄRDE



<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Successivt ökad nyproduktion</b></p>   	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Starta nya bostadsprojekt</b></p> <p><i>Slutdatum: 2022-01-01</i></p> <p><b>Beskrivning</b> Få fram byggbara och genomförbara fastighetsprojekt.</p> <p><b>Kommentar</b> Vi har haft en mycket nära och öppen relation med kommunen vilket har medfört till att vi kunnat få loss två tomter med färdiga detaljplaner där vi kan påbörja produktion under 2021.</p>
<p><b>DELMÅL</b></p> <p><b>Vi renoverar 8 500 lägenheter mellan åren 2017 och 2030</b></p>    	<p><b>HANDLINGSPLAN</b></p> <p><b>Att genomföra renovering av 600 lägenheter under 2021</b></p> <p><i>Slutdatum: 2021-12-31</i></p> <p><b>Beskrivning</b> För att hinna med att renovera beståndet måste takten upp emot 600 lägenheter per år.</p> <p><b>Kommentar</b> Vi har renodlat hela verksamheten inom stambyten och tagit bort ej nödvändiga åtgärder. Detta för att få så få händelser som möjligt som kan försena projekten. Detta är ett måste om man ska kunna köra renovering av 600 lägenheter per år från 2021. Produkten för stambytet har standardiserats för att kunna effektiviseras så mycket det går. Under 2020 stambyttes 347 lägenheter.</p>

# ÅRETS SAMHÄLLSAKTÖR – ETT PRIS FÖR SLITET I VARDAGEN

Botkyrkabyggens arbete med alla aspekter av hållbarhet gör att bolaget får utmärkelsen Årets samhällsaktör 2020.

– Det är oerhört hedrande att i hård konkurrens och i gott sällskap utses till Årets samhällsaktör. Utmärkelsen är ett bevis på att Botkyrkabyggens systematiska målstyrning och i många fall oförtrutna och oglamorösa vardagsarbete, leder till konkret förändring. Vi är en stark aktör att räkna med i arbetet med Agenda 2030, säger Botkyrkabyggens vd Chris Österlund.

Bakom utmärkelsen Årets samhällsaktör 2020 står Gullers Grupp och Dagens Industri. Botkyrkabyggen har som vinnare i kategorin hållbarhet uppfyllt alla kriterier för utmärkelsen:

- En samhällsaktör som genom aktiva val ändrat samhället i en positiv riktning.
- En samhällsaktör vars visioner och ambitioner har övergått i en faktiskt, och på något sätt mätbar, effekt.
- En samhällsaktör som inte verkar i det tysta. Det finns en vilja att sprida kunskap, och nå effekt även i kommunikationen.
- En samhällsaktör som vill bidra till samhällsnytta bortom den egna affären, kanske till och med på bekostnad av egen kortsiktig vinning.



*Odlingar och holkar, parker och solpaneler, gemenskap och prispressade bostäder – det är några exempel i Botkyrkabyggens film om bolagets hållbarhetsarbete i olika bostadsområden.*

Juryns motivering:

*”För att de tar stadiga steg framåt i alla aspekter av hållbarhet med de globala målen och Agenda 2030 som ledstjärna. De tar ett långt större socialt ansvar än rollen kräver och integrerar hållbarhetsarbetet i alla delar av kärnverksamheten.”*



## TAR PLATS I VD-RÅD OCH I SMART BUILT ENVIRONMENT

Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen, har valts in i bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännyttas VD-råd. Rådet utgör Sveriges Allmännyttas stora delegation i Hyresmarknadskommittén och är även rådgivande organ till Sveriges Allmännyttas vd.

Under 2020 valdes Chris Österlund även in i styrelsen för Smart Built Environment, vars uppdrag är att skapa förutsättningar för Sveriges internationella konkurrenskraft och hållbara lösningar på globala utmaningar.

– Ett strategiskt arbete med innovationer som ökar hållbarheten i samhällsbyggnadssektorn är mycket viktigt och nödvändigt om vi gemensamt ska kunna gå i mål med FN:s Agenda 2030. Jag ser fram emot att ta del av den stora kunskap som finns och att bidra med mina erfarenheter från fastighetsbranschen, säger Chris Österlund.

## FÖRST I SVERIGE MED LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Ett nytt lån lanseras för de aktörer i landets kommuner och regioner som arbetar med social hållbarhet. Botkyrkabyggen är den första att godkännas för Kommuninvests Lån för social hållbarhet. Bolaget beviljas lånet till de renoveringar som görs i fastigheter i stadsdelarna Fittja och Storvreten. En viktig del av den strategi som bolaget har för trivsel hemma i miljonprogrammet.

Bolagets renoveringsstrategi skiljer sig från flera andra bostadsbolags. I samband med stambyten gör Botkyrkabyggen varsamma, begränsade renoveringar. Material som fungerar bevaras istället för att slängas ut. Hyresgästerna får nya badrum och jordad el till en låg hyresjustering och de som kan och vill, har möjlighet att göra tillval till sin lägenhet. Botkyrkabyggens renoveringsstrategi utgår från att bolaget vill behålla sina hyresgäster – de ska ha råd att bo kvar efter renovering, samtidigt som fastigheterna och bolagets ekonomi framtidsäkras, och hänsyn tas till miljön.

– Jag är mycket glad över att Botkyrkabyggen godkännts för Kommuninvests Lån för social hållbarhet. Det är en bekräftelse från en extern part på att vårt unika sätt att arbeta med stambyten fungerar. Det finns ett värde i att vi minimerar påverkan på miljön och värnar om hyresgästernas privatekonomi, samtidigt som vi säkerställer en långsiktig ekonomisk hållbarhet för bolaget, säger Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen.



## SKÄRPTA RUTINER FÖR BYGGARBETSPLATSER

Botkyrkabyggen har inlett ett samarbete med Fair Play Bygg. Syftet är att skapa sundare och tryggare nybyggen och renoveringar.

– Delar av byggbranschen runt om i landet har tyvärr brister i arbetsvillkor och säkerhet. Sådana förhållanden kan inte Botkyrkabyggen acceptera, säger Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen.

Genom att sätta upp skyltar om Fair Play Bygg på arbetsplatser där det pågår olika typer av byggarbeten beställda av Botkyrkabyggen, underlättar det för de som arbetar där att lämna in anonyma tips om oegentligheter. Dessa utreds sedan på ett oberoende, kunnigt och väl strukturerat sätt.

Fair Play Bygg tar emot, granskar och värderar tips om till exempel fusk med arbetsgivaravgifter, mutor, svartarbete, skattefusk, bedrägerier, medarbetare utan arbetstillstånd och allvarigare arbetsmiljöbrott.

Fair Play Bygg drivs av Byggnads Stockholm-Gotland och Stockholms Byggnästmästareförening.

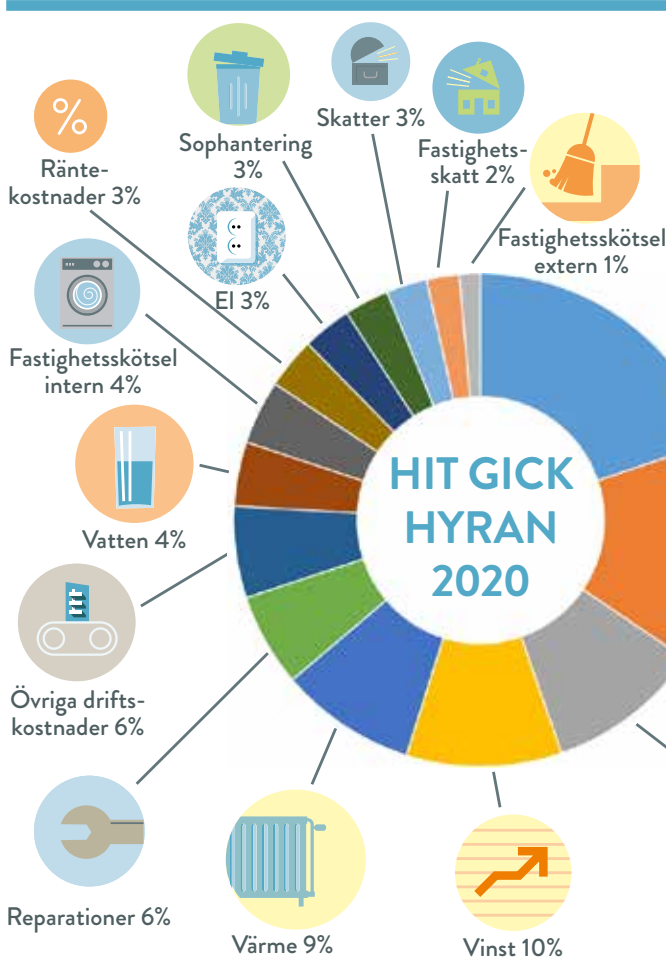


## 954 STAMBYTTA LÄGENHETER

954 lägenheter i Fittja, Alby och Storvreten har till och med 2020 genomgått ROT-renovering med stambyte. Ytterligare närmare 600 står på tur under 2021. Målet är att hinna med alla de 8500 lägenheter som behöver stambytas fram till år 2030.

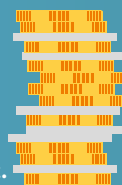


Nyrenoverat badrum i Fittja.



## NYTT AVTAL OM HYROR

Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen har skrivit ett tvåårigt avtal om hyror. Den 1 januari 2021 höjs hyrorna med 0,97 procent, år 2022 med 1,45 procent. Avtalet skapar en viktig framförhållning för hyresgästerna och ger Botkyrkabyggen en tydlighet i vilka intäkter bolaget har att förhålla sig till inför kommande satsningar.



# AGENDA 2030 NYCKELTAL

- betyder att uppgift saknas, medan 0 betyder noll

## KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM PLANETEN

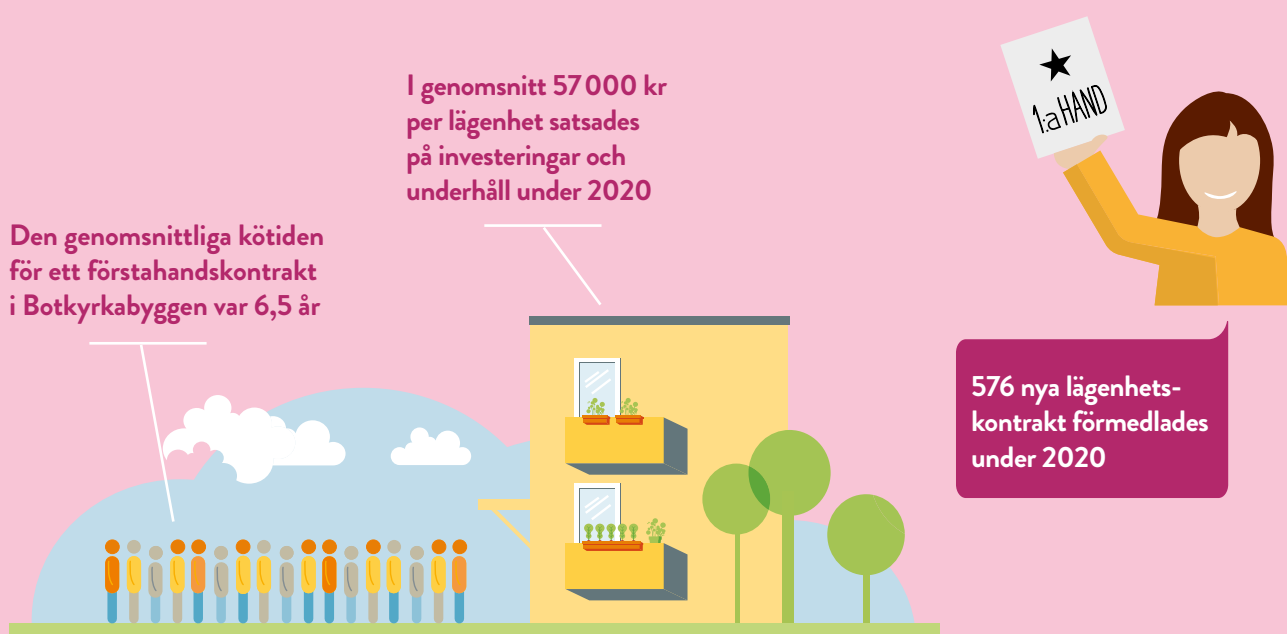
Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/kvm atemp	123,7	119,3	118,5	108,8
Andel fjärrvärme av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	83,3	82,7	81,3	79,8
Andel el av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	16,7	17,3	18,7	20,2
Andel olja av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0	0	0	0
Andel solenergi från egna solceller av den energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, %	0,041	0,045	-	0,044
Energi producerad av Botkyrkabyggens eget vindkraftverk, MWh/år	5,9	6,0	6,0	7,3
Mängd CO <sub>2</sub> som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/kvm atemp	5,3	5,1	3,4	2,6
Andel CO <sub>2</sub> som släpps ut i beståndet från energianvändningen av fjärrvärme, %	85,2	84,7	75,2	100
Andel CO <sub>2</sub> som släpps ut från den elenergi som Botkyrkabyggen köper in, %	14,8	15,3	24,8	0
Andel fossilfri energi som bolaget köper, %	95,61	95,7	95,56	99,12
Andel fossila bränslen i inköpt fjärrvärme, %	-	-	1,06	-
Andel förnybart bränsle i inköpt fjärrvärme, %	-	-	20,31	-
Andel återvunnet (brännbart avfall inklusive plast) bränsle i inköpt fjärrvärme, %	-	-	69,05	-
Andel övriga bränslen i inköpt fjärrvärme, %	-	-	9,58	-
Vattenförbrukning i beståndet, total l/m <sup>2</sup> atemp	1733	1738	1719	1759
Varmvattenförbrukning i beståndet, l/m <sup>2</sup> atemp	693	695	688	704
Kallvattenförbrukning i beståndet, l/m <sup>2</sup> atemp	1040	1043	1031	1055
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, Ton CO <sub>2</sub> /år	48,06	52,24	46,3	25,4
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, matavfall kg/lgh	16,1	15,3	16,0	15,9
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, restavfall kg/lgh	646	651	640	639
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor, återvinningsmaterial kg/lgh	297	300	283	280
Antal kemikalieprodukter	125	129	127	136
Antal kemikalier i Kemikalieinspektionens PRIO-databas, Kandidatförteckningen i REACH- eller ChemSecs SIN-lista	-	39	39	53 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Andelen kemikalier som är med på Kandidatlistan i REACH, Kemikalieinspektionens PRIO-lista och på SIN-listan har ökat under 2020, inte genom att vi tagit in fler miljöfarliga kemikalier utan för att vi inte jobbat tillräckligt aktivt med att gå igenom dessa listor och sedan se över våra egna kemikalier. Detta kommer vi att skapa nya rutiner för och åtgärda under 2021.



## SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA

Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Andel kvinnor och män i ledande positioner, styrelse, kvinnor, %	36	43	14	14
Andel kvinnor och män i ledande positioner, ledningsgrupp, kvinnor, %	63	50	50	63
Företaget har en transparent hyrespolicy, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Hyresnivå, kr/kvm	990	1024	1 048	1085
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, tkr/lgh	27	27	43	57
Hyresutveckling, %	0,64	0,64	1,6	1,6
Kötid för förstahandskontrakt, antal år	7,25	7,8	8,16	6,52
Antal förmedlade lägenhetskontrakt	439	367	427	576
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	4,9	2,7	2,0	1,46
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,1	3,7	4,0	4,19
Avhysningar på grund av störningar, antal	1	0	0	0
Avhysningar av ekonomiska skäl, antal	12	15	18	10
Avhysningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, antal	-	8	2	5
Totalt antal uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning	-	39	105	90
Antal visseblåsningar gällande olovlig andrahandsuthyrning	-	-	1	4
Antal visseblåsningar övrigt	-	-	0	0
Nyproduktion av hyresrätter, antal	72	58	5	4
Avyttringar, antal lägenheter	16	0	0	0
Antal SeniorBo-lägenheter	55	55	55	62
Antal KompisBo-lägenheter	50	50	50	50
Antal TrädgårdsBo-lägenheter	6	6	6	16
Antal kommunkontrakt	230	190	263	297
Företaget arbetar med boinflytande, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel som svarat på kundenkäten, %	52,7	60,0	62,1	45,4
Andel förvärvsarbetande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %	65,1	66,6	-	-
Disponibel inkomst per hushåll som bor hos Botkyrkabyggen, kr/år	358 000	367 000	-	-
Antal bränder i bostadshus hos Botkyrkabyggen	29	24	29	24



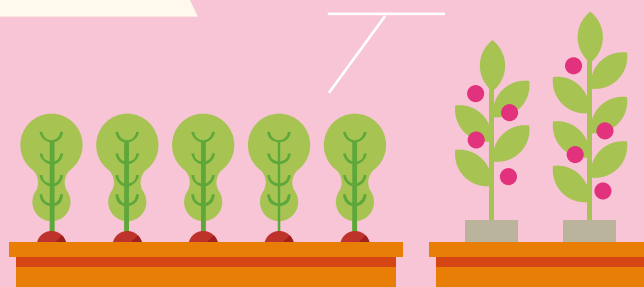
## SOCIAL HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM MÄNNISKORNA (områdesvis)

Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
<b>Alby</b>				
Trygghet i trapphuset, andel trygga i %, Alby	-	69,1	71,5	71,1
Personlig trygghet i området kvällar/nätter, andel trygga i %, Alby	-	57,8	63,5	59,6
Antal gårdsambassadörer, Alby	-	-	25	29
Städning i närmiljön, andel nöjda i %, Alby	-	73,8	75,5	75,9
Andel förvärvsarbetsande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Alby	62,7	64,2	-	-
Andel som röstade i kommunvalet, Alby (samtliga boende i området), %	-	57,1	-	-
<b>Fittja</b>				
Trygghet i trapphuset, andel trygga i %, Fittja	-	53	58	59,7
Personlig trygghet i området kvällar/nätter, andel trygga i %, Fittja	-	57,4	59,5	61,4
Antal gårdsambassadörer, Fittja	-	-	13	13
Städning i närmiljön, andel nöjda i %, Fittja	-	72,1	80,9	81,7
Andel förvärvsarbetsande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Fittja	59,8	62,2	-	-
Andel som röstade i kommunvalet, Fittja, (samtliga boende i området), %	-	53,2	-	-
<b>Norsborg</b>				
Trygghet i trapphuset, andel trygga i %, Norsborg	-	72	75	77
Personlig trygghet i området kvällar/nätter, andel trygga i %, Norsborg	-	63,9	65,6	68,5
Antal gårdsambassadörer, Norsborg	-	-	8	9
Städning i närmiljön, andel nöjda i %, Norsborg	-	68,8	73,5	78,1
Andel förvärvsarbetsande (20-64 år) som bor hos Botkyrkabyggen, %, Norsborg	62,8	63,7	-	-
Andel som röstade i kommunvalet, Norsborg/Hallunda, (samtliga boende i området), %	-	59,0	-	-
<b>Tumba och Storvreten</b>				
Antal gårdsambassadörer, Tumba	-	-	161	161
Antal gårdsambassadörer, Storvreten	-	-	78	93

78,6% av hyresgästerna i Alby, Fittja och Norsborg är nöjda med städningen av sin närmiljö

63,2% av de boende i Alby, Fittja och Norsborg känner sig trygga i sitt område under kvällar och nätter

I områdena finns 305 gårdsambassadörer som bland annat odlar och skapar trivsel i närmiljön



## EKONOMISK HÅLLBARHET, VI VÄRNAR OM VÄLSTÅNDET

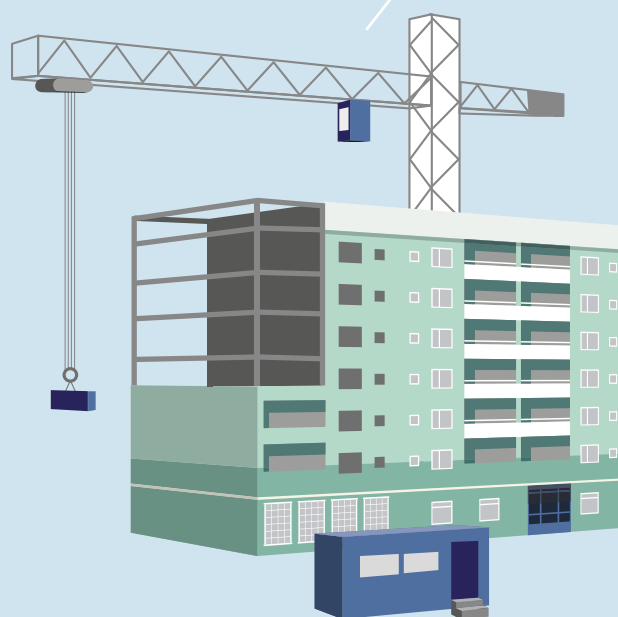
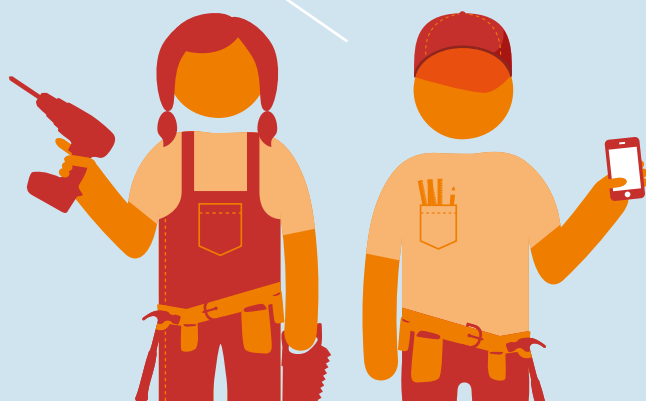
Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Nöjd kundindex	67	66	67	68
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, Serviceindex, %	77,0	76,5	77,2	75,7
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	286	299	461	613
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	34	34	52	66
Driftkostnad, kr/kvm	478	566	572	536
Företagets investeringar i nyproduktion, Mkr	143,8	53,6	9,5	8,5
Företagets investeringar i nyproduktion, % av total omsättning	17,8	6,4	1,1	1
Företagets investeringar i fastighetsförvärv, Mkr	0	0	0	0
Företagets investeringar fastighetsförvärv, % av total omsättning	0	0	0	0
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visselblåsarfunktion, ja/nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Uppförandekod för entreprenörer, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja



75,7% av Botkyrkabyggens hyresgäster är nöjda med sitt boende

Företagets investeringar och underhållskostnader var 613 Mkr under 2020

Botkyrkabyggen har en uppförandekod för entreprenörer och utför revision/utvärdering av dessa



## AGENDA 2030 BOTKYRKA KOMMUN

Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Mål 1, Ingen fattigdom, Invånare 0-19 år i ekonomiskt utsatta hushåll i Botkyrka kommun, andel (%)	10,7	10,3	-	-
Mål 1, Ingen fattigdom, Vuxna biståndstagare med långvarigt ekonomiskt bistånd i Botkyrka kommun, andel (%) av befolkningen	1,3	1,3	1,5	-
Mål 2, Ingen hunger, Invånare med fetma i Botkyrka kommun, andel (%)	-	20	-	21
Mål 3, Hälsa och välbefinnande, Medellivslängd kvinnor i Botkyrka kommun, år	83,4	83,6	83,9	-
Mål 3, Långtidssjukskrivna med psykiska sjukdomar och syndrom samt beteendestörningar i Botkyrka kommun, andel (%)	45,6	46,5	-	-
Mål 3, Hälsa och välbefinnande, Medellivslängd män i Botkyrka kommun, år	79,8	79,7	80,1	-
Mål 3, Antibiotikaförsäljning i Botkyrka kommun, recept/1000 invånare	313,6	299,7	284,4	-
Mål 4, Barn 1-5 år inskrivna i förskola i Botkyrka kommun, andel (%)	80	78	78	-
Mål 4, God utbildning till alla, Elever i åk 9 i Botkyrka kommun: Jag känner mig trygg i skolan, positiva svar, andel (%)	-	80,9	-	-
Mål 4, Elever i åk 9 som är behöriga till yrkesprogram folkbokförda i Botkyrka kommun, andel (%)	83,8	85,7	84,7	85,7
Mål 4, God utbildning för alla, Gymnasielever folkbokförda i Botkyrka kommun med examen inom fyra år, andel (%)	59,2	59,2	59,7	60,5
Mål 4, Ungdomar som är etablerade på arbetsmarknaden eller studerar 2 år efter fullföljd gymnasieutbildning folkbokförda i Botkyrka kommun, andel (%)	79,5	85,1	-	-
Mål 4, Invånare 25-64 år med eftergymnasial utbildning i Botkyrka kommun, andel (%)	34	34,7	35	-
Mål 5, Tillfälliga föräldrapenningdagar (VAB) som tas ut av män i Botkyrka kommun, andel av antal dagar (%)	39,3	39,5	39,7	40,9
Mål 5, Jämställdhet, Föräldrapenningdagar som tas ut av män i Botkyrka kommun, andel av antal dagar (%)	27,1	28,2	29,6	29,4
Mål 5, Jämställdhet, Kvinnors medianinkomst som andel av mäns medianinkomst i Botkyrka kommun, andel (%)	82,6	83,3	-	-
Mål 5, Heltidsarbetande månadsavlönade, i Botkyrka kommun, andel (%)	81	82	83	-
Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Bruttoregionalprodukt (BRP) i Botkyrka kommun, kr/invånare	233 117	-	-	-
Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Långtidsarbetslöshet 25-64 år i Botkyrka kommun, andel (%) av befolkningen	6,1	6,1	5,8	6,2
Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Invånare 16-24 år i Botkyrka kommun som varken arbetar eller studerar, andel (%)	8,6	-	-	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s i Botkyrka kommun, andel (%)	89,3	91,8	92,9	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Företagsklimat enligt ÖJ (Insikt) i Botkyrka kommun, Totalt, NKI	71	70	73	-
Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Befolkning i kollektivtrafiknära läge i Botkyrka kommun, andel (%)	93,9	-	-	-
Mål 10, Förvärsarbetande skyddsbehövande och anhöriga (flyktingar) 20-64 år, vistelsetid 4-6 år i Botkyrka kommun, andel (%)	54,6	57,9	-	-
Mål 10, Minskad ojämlikhet, Invånare 16-24 år i Botkyrka kommun med avsaknad av tillit till andra, andel (%)	-	30	-	29
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Demografisk försörjningskvot Botkyrka kommun	0,68	0,68	0,68	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Trångboddhet i flerbostadshus i Botkyrka kommun, enligt norm 2, andel (%)	30	29,9	30,3	-

## AGENDA 2030 BOTKYRKA KOMMUN (fortsättning)

Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Utsläpp till luft av kväveoxider (NOx) i Botkyrka kommun, totalt, kg/inv	3,8	3,5	-	-
Mål 11, Hållbara städer och samhällen, Utsläpp till luft av PM2.5 (partiklar <2.5 mikrom) i Botkyrka kommun, kg/invånare	0,75	0,72	-	-
Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, Hushållsavfall som samlats in för materialåtervinning, inklusive biologisk behandling i Botkyrka kommun, andel (%)	31	28	27	-
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Utsläpp till luft av växthusgaser totalt i Botkyrka kommun, ton CO2-ekv/invånare	1,33	1,28	-	-
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Miljöbilar, andel av totalt antal bilar i Botkyrka kommun, (%)	18,2	16,8	16,2	-
Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, Genomsnittlig körsträcka med personbil i Botkyrka kommun, mil/invånare	490,8	490,2	468,9	-
Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen, Invånare 16-84 år i Botkyrka kommun som avstår från att gå ut ensam, andel (%)	-	30	-	29
Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen, Anmälda våldsbrott i Botkyrka kommun, antal/100 000 invånare	1 524	1 420	1 346	-



## FÖRETAGSAKTA

Nyckeltal Agenda 2030	2017	2018	2019	2020
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10 682	10 739	10 744	10 774
Genomsnittlig hyra, kr/kvm	990	1024	1048	1085
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤ 1 rum och kök, antal	1 107	1 165	1 169	1 170
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök, antal	3 216	3 216	3 216	3 219
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök, antal	4 659	4 659	4 660	4 676
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök, antal	1 562	1 562	1 562	1 572
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök, antal	138	138	137	137
Företagets omsättning, Mkr	844	858	885	929
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100	99,9	99,2
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Myndigheter (skatt), tkr	13 578	21 439	-2 366	5 661
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Aktieägare, tkr	0	0	0	0
Utgifternas fördelning per typ av intressent, Bank (räntekostnader), tkr	32 197	26 561	29 009	30 708
Antal hyresgäster, antal	27 316	27 278	26 661	-
Antal hyresgäster över 65 år, antal	2 895	2 981	3 049	-
Företagets anställda, antal	133	130	138	143
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete, trivselindex, %	75	81	81	81
Anställningsform, heltid, %	96	98	96	99
Anställningsform, deltid, %	4	2	4	1
Anställningsform, tillsvidare, %	92	89	80	84
Anställningsform, visstid, %	8	11	20	16
Tillfällig anställning med ersättning, antal	0	0	0	0
Ålder på de anställda, kvinnor 18-29 år, antal	11	7	9	7
Ålder på de anställda, kvinnor 30-44 år, antal	28	30	31	41
Ålder på de anställda, kvinnor 45-54 år, antal	27	27	26	24
Ålder på de anställda, kvinnor 55-64 år, antal	8	8	13	16
Ålder på de anställda, kvinnor 65 år -, antal	0	0	0	0
Anställda kvinnor totalt, antal	74	72	79	88
Ålder på de anställda, män 18-29 år, antal	3	4	6	6
Ålder på de anställda, män 30-44 år, antal	13	10	11	9
Ålder på de anställda, män 45-54 år, antal	22	24	23	23
Ålder på de anställda, män 55-64 år, antal	21	19	16	14
Ålder på de anställda, män 65 år -, antal	0	1	3	3
Anställda män totalt, antal	59	58	59	55
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	42 264	45 299	47 591	49 785
Löner, fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	39 983	40 590	43 777	46 406
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	28 792	29 060	29 422	29 082
Löner, fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 397	25 629	26 104	25 665
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	6 640	17 437	20 282	7 068
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	10	45	35	8
Sjukfrånvaro, totalt, %	5,1	4,4	3,8	6,4
Sjukfrånvaro, korttid, %	2,4	2,1	3,0	3,9
Andel av sjukfrånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0	0



# STYRELSENS UTTALANDE GÄLLANDE HÅLLBARHETSRAPPORT VERKSAMHETSÅR 2020

Detta uttalande lämnas i anslutning till er granskning i enlighet med RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten* av AB Botkyrkabyggens hållbarhetsrapport som upprättats i samband med upprättande av årsredovisningen för AB Botkyrkabyggen för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2020 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

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

för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Styrelsen i sin helhet bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

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

Tumba 2021-02-22

För AB Botkyrkabyggens styrelse

**Bo Johansson**

Styrelsens ordförande

# REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

**Till bolagsstämman i Aktiebolaget Botkyrka-  
byggen org.nr 556064-6191**

## **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## **Granskningens inriktning och omfattning**

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning

och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Alexander McGuire*  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

*Tobias Knutås*  
Auktoriserad revisor

# ÅRSREDOVISNING

---

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE . . . . .	sid 60
KONCERNENS RESULTATRÄKNING . . . . .	sid 63
KONCERNENS BALANSRÄKNING . . . . .	sid 64
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . .	sid 66
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN . . . . .	sid 67
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING . . . . .	sid 68
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING . . . . .	sid 69
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL . . . . .	sid 71
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET . . . . .	sid 72
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN . . . . .	sid 73
REVISIONSBERÄTTELSE . . . . .	sid 84
GRANSKNINGSRAPPORT . . . . .	sid 86



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2020.

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

## Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs till 100% 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 99 % (100). Bostadshyror samt samtliga hyressatta parkerings- och garageplatser ökade med 1,60 procent från den första januari 2020.

## Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 812 485 m<sup>2</sup> varav bostäder utgör 94% av ytan. I beståndet ingår 10 774 bostäder, 805 lokaler samt 8 310 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Vid värdebedömningen har det använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp samt faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 13 726 mnkr, vilket innebär ett bedömt övervärde motsvarande 9 643 mnkr i förhållande till det bokförda värdet på 4 083 mnkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

## Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av ett helägt dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln.

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2, Alby Centrum, omfattande 7 819 m<sup>2</sup> lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

## Intresseorganisationer

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan (f.d. SABO), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa) och Sustainable Innovation.

## Ekonomi avseende moderbolaget

### Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 90,8 mnkr (74,7).

### Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 867,2 mnkr (848,4).

### Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 636,8 mnkr (629,3). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 175,6 mnkr (139,7).

### Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 435,0 mnkr (320,7). Investeringarna avser främst stambyten av fastigheter belägna i Fittja och Storvreten samt gårdsupprustningar i ett flertal av bolagets områden. Vidare har bolaget valt att fokusera på upprustning av såväl fasader som tak för att säkerställa en långsiktig hållbar framtid av fastighetsbeståndet.

### Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyen anger övergripande regler och riktlinjer för den finansiella verksamheten inom Botkyrka kommun samt kommunens majoritetsägda bolag. All finansiell upplåning sker via kommunens internbank.

Internbanken ansvarar för att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Botkyrkabyggen hanterar inte några finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 2 300 mnkr (1 900). Under året uppgick räntekostnaderna till 30,7 mnkr (30,4).

Bolagets totala egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 833,9 mnkr (1 743,2).

### Väsentliga händelser

Bolaget tecknade under januari månad 2019 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av mark i Tumba Skog motsvarande byggrätter uppgående till bedömd ljust BTA om 20 984 kvadratmeter. Affären var villkorad med att angiven detaljplan vunnit laga kraft innan halvårsskiftet 2020 och eftersom domen gällande överprövningen hos Mark- och miljööverdomstolen inte fastställdes före detta datum blev affären föremål för hävning, vilket fullbordades.

Under maj månad beslutade styrelsen att avveckla projektet och utvecklingen av Andelsägarmetoden inom bolaget. Det innebär att bolaget lämnade över en uppsägning till Andelsägarbolaget M2 AB per den 11 juni 2020 och uppsägningstiden är motsvarande tolv månader. Bolaget har i samband med detta erbjudit samtliga Andelsägare (65 stycken) att sälja tillbaka sina lägenheter direkt till bolaget och vid årets utgång var 29 lägenheter återköpta.

Så länge Andelsägare finnes kommer bolaget fortsätta fullgöra sitt åtagande i enlighet med Samägande- och förvaltningsavtalet samt vara innehavarna behjälpliga vid sekundära försäljningar på marknaden.

Vidare genomförde bolaget en ny fastighetsaffär med dess ägare Botkyrka kommun avseende fastigheten Tumba 8:36 och där till en köpeskilling om 28,0 mnkr. Den redan gällande detaljplanen ger ett utrymme för en byggrätt om 5 600 m<sup>2</sup> ljus BTA och finansieras med erläggande av kontanta medel. Bolaget planerar att uppföra en byggnad om 100 lägenheter och där i första hand fokus på mindre yteffektiva bostäder. Tillträde till fastigheten är planerad till början av år 2021.

Under 2020 drabbades såväl Sverige som världen av en pandemi och detta har påverkat verksamheter på olika sätt. För bolagets del har det inneburit bland annat en viss hyresrabatt för lokalhyresgäster som, i enlighet med Skatteverkets kategorisering, bedriver en verksamhet inom en bransch som anses varit särskilt utsatt. Den delen har för bolaget dock varit relativt begränsad, eftersom nämnda näringsidkare utgör en ganska liten del av bolagets totala

omsättning. Vidare har bolaget löpande följt hyresgästernas betalningsförmåga över tid och även varit behjälplig med att möta dem som anses kunna hamnat i en svårare situation under rådande tider. Vi kan vid årets slut notera att betalningsförmågan fortsatt varit god och inte särskiljer sig nämnvärt mot före konsekvenserna av Covid-19 blev ett faktum.

#### **Framtidsutsikter**

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och omflyttningen minskar för sjätte året i rad. Under 2020 har nyproduktion av 4 hyresbostäder slutförts och avser en återuppbyggnad av tidigare nerbrunnen del av byggnad. Inflyttning påbörjades redan i början av året och per bokslutsdagen var samtliga lägenheter uthyrda. För kommande år påbörjas produktionen av ytterligare 70 lägenheter på nyligen förvärvad fastighet och färdigställande beräknas till år 2022.

Cirka 580 bostäder kommer under 2021 vara föremål för stambyte och ombyggnad.

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedriver och uppfattningen är att det låga ränteläget under de närmaste åren kommer bestå, mot bakgrund av Riksbankens uttalanden under året och i sviterna av rådande pandemi.

#### **Hållbarhetsrapport**

Bolaget har i enlighet med Årsredovisningslagens 6 Kap. 11 § valt att upprätta en separat Hållbarhetsrapport som finns att tillgå via hemsidan alternativt, på anmodan, i tryckt format.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	867 210	848 443	825 969	809 634	784 136
Resultat efter finansiella poster tkr	114 574	90 232	110 270	119 327	96 426
Balansomslutning tkr	4 409 672	3 922 903	3 727 562	3 064 470	2 929 648
Antal anställda st	143	138	130	133	128
Soliditet synlig %	41,6	44,4	30,9	33,5	32,0
Soliditet justerad %	81,7	83,0	78,8	76,1	75,2
Avkastning på eget kapital %	6,2	5,2	9,6	11,6	10,3
Direktavkastning %	6,0	6,7	8,1	10,4	9,2
Överskottsgrad %	32,5	29,1	33,9	34,3	29,6
Räntetäckningsgrad %	471	391	506	463	366
Belåningsgrad %	16,8	15,1	15,4	15,7	16,1
<b>Koncernen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	877 037	857 074	839 844	824 083	798 531
Resultat efter finansiella poster tkr	145 849	90 061	109 481	121 712	97 597
Balansomslutning tkr	4 420 458	3 932 278	3 745 548	3 073 690	2 937 660
Antal anställda st	143	138	130	133	128
Soliditet synlig %	41,7	44,5	44,7	52,0	50,3
Soliditet justerad %	81,7	83,1	83,1	82,8	81,7
Avkastning på eget kapital %	6,3	5,2	6,5	7,6	6,6
Direktavkastning %	6,1	6,7	8,0	10,6	10,0
Överskottsgrad %	32,4	28,8	33,8	35,8	33,1
Räntetäckningsgrad %	475	407	510	480	378
Belåningsgrad %	16,7	15,0	15,2	15,4	16,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

<b>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</b>		
Balanserade vinstmedel		1 437 214 819
Överkursfond		12 500 000
Årets vinst		90 750 969
	<b>kronor</b>	<b>1 540 465 788</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:</b>		
	<b>kronor</b>	<b>1 540 465 788</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	867 773	849 484
Övriga förvaltningsintäkter		9 264	7 589
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>877 037</b>	<b>857 074</b>
Övriga rörelseintäkter	3	51 735	27 761
<b>Summa intäkter</b>		<b>928 772</b>	<b>884 834</b>
Driftskostnader	4, 5, 6	435 437	-465 454
Underhållskostnader		-178 225	-140 412
Fastighetsskatt		-19 338	-18 159
Övriga externa kostnader		-5 273	-6 205
Övriga rörelsekostnader		-6 278	-7 465
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-644 551</b>	<b>-637 695</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>284 221</b>	<b>247 139</b>
Central administration	6, 15	52 949	-50 478
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>231 272</b>	<b>196 661</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-85 002	-77 617
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-421	-469
Förlust inventarier			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 849</b>	<b>118 575</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		185	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		416	615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 708	-29 129
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 742</b>	<b>90 061</b>
Uppskjuten skatt	9	-18 444	-18 116
Skatt på årets resultat	9	-5 627	2 366
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>91 670</b>	<b>74 311</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 101 434	3 678 698
Inventarier		932	1 353
Pågående projekt		123 653	144 953
		<b>4 226 019</b>	<b>3 825 004</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	40	190
Andra långfristiga fordringar		1 852	1 402
		<b>1 892</b>	<b>1 592</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 227 912</b>	<b>3 826 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 955	7 200
Aktuella skattefordringar		11 920	21 429
Uppskjutna skattefordringar	11	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		7 537	5 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4 768	5 950
		<b>30 180</b>	<b>39 929</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	162 367	67 002
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>192 547</b>	<b>106 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 420 458</b>	<b>3 933 528</b>



## SAMMANSTÄLLNING KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		164 139	162 639
		<b>299 639</b>	<b>298 139</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 437 990	1 364 929
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		91 670	74 311
		<b>1 542 160</b>	<b>1 451 740</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 841 799</b>	<b>1 749 879</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	11	41 522	23 078
<b>Summa avsättningar</b>		<b>41 522</b>	<b>23 078</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 300 000	1 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 381	1 360
Leverantörsskulder		101 307	135 434
Övriga kortfristiga skulder		31 268	27 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	103 181	95 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237 137</b>	<b>260 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 420 458</b>	<b>3 933 528</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandel och reserver	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>	<b>1 365 312</b>	<b>1 675 951</b>
Årets resultat					74 311	74 311
Effekt av fusion					-1 578	-1 578
Effekt av likvidation					-55	-55
Effekt av koncernelimineringar		-			1 250	1 250
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>	<b>1 439 240</b>	<b>1 749 879</b>
Årets resultat					91 670	91 670
Effekt av koncernelimineringar		1 500			-1 250	250
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>164 139</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>	<b>1 529 660</b>	<b>1 841 799</b>

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

## SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	115 742	90 061
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 423	78 086
Realisationsvinst	0	-215
Realisationsförlust	6 278	7 465
Betald skatt	3 881	-34 040
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>211 324</b>	<b>141 357</b>
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-59	12 321
Ökning/minskning av rörelseskulder	-23 435	50 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187 830</b>	<b>203 813</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-492 465	-322 970
Försäljning anläggningstillgångar	0	-739
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-492 465</b>	<b>-323 709</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	70 659
Utbetald utdelning	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>400 000</b>	<b>70 659</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>95 365</b>	<b>-49 237</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>67 002</b>	<b>116 239</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>162 367</b>	<b>67 002</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	858 525	840 237
Övriga förvaltningsintäkter		8 685	8 206
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>867 210</b>	<b>848 443</b>
Övriga rörelseintäkter	3	51 603	27 758
<b>Summa intäkter</b>		<b>918 813</b>	<b>876 201</b>
Driftskostnader	4, 5, 6	-430 847	-459 000
Underhållskostnader		-175 644	-139 671
Fastighetsskatt		-18 781	-17 603
Övriga externa kostnader		-5 271	-5 536
Övriga rörelsekostnader		-6 278	-7 465
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-636 821</b>	<b>-629 275</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>281 992</b>	<b>246 927</b>
Central administration	6, 15	-52 877	-51 013
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>229 115</b>	<b>195 914</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-84 013	-76 698
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-421	-469
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 681</b>	<b>118 747</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		185	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		416	1 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 708	-30 408
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>114 574</b>	<b>90 232</b>
Uppskjuten skatt	9	-18 195	-17 850
Skatt på årets resultat	9	-5 627	2 366
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>90 751</b>	<b>74 748</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 082 755	3 666 539
Inventarier	8	932	1 353
Pågående projekt	16	122 547	141 140
		<b>4 206 234</b>	<b>3 809 032</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	17	16 750	16 750
Andelar i intresseföretag	10	40	190
Andra långfristiga fordringar		1 853	1 402
		<b>18 643</b>	<b>18 342</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 224 877</b>	<b>3 827 374</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 956	7 191
Fordringar hos koncernföretag		988	480
Aktuella skattefordringar		11 358	20 866
Övriga kortfristiga fordringar		5 523	4 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 872	4 802
		<b>27 696</b>	<b>37 535</b>
<i>Kassa och bank</i>			
	18	157 099	57 993
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>184 796</b>	<b>95 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 409 672</b>	<b>3 922 903</b>

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		<b>293 450</b>	<b>293 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 437 215	1 362 467
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		90 751	74 748
		<b>1 540 466</b>	<b>1 449 715</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 833 916</b>	<b>1 743 165</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	11	39 339	21 144
<b>Summa avsättningar</b>		<b>39 339</b>	<b>21 144</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 300 000	1 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		577	641
Leverantörsskulder		99 527	132 456
Skulder till koncernföretag		3 276	2 506
Övriga kortfristiga skulder		31 481	28 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	101 556	94 471
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>236 417</b>	<b>258 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 409 672</b>	<b>3 922 903</b>

# MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>842 375</b>	<b>1 148 325</b>
Årets resultat				74 748	74 748
Effekt av fusion				6 159	6 159
Effekt av likvidation				513 933	513 933
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>1 437 215</b>	<b>1 743 165</b>
Årets resultat				90 751	90 751
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>1 527 966</b>	<b>1 833 916</b>

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

## SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	114 573	90 232
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	84 434	77 167
Realisationsvinst	0	-215
Realisationsförlust	6 278	7 465
Betald skatt	3 881	-34 004
	<b>209 166</b>	<b>140 645</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	31	11 272
Ökning/minskning av rörelseskulder	-22 177	48 594
	<b>187 020</b>	<b>200 510</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-487 914	-307 135
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	0	-709
Försäljning anläggningstillgångar	0	-739
	<b>-487 914</b>	<b>-308 583</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	70 659
	<b>400 000</b>	<b>70 659</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>99 106</b>	<b>-37 414</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>57 993</b>	<b>95 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>157 099</b>	<b>57 993</b>



# NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

## NOT 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Botkyrkabyggens årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

**Ränteintäkter:** i enlighet med effektiv avkastning.

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

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

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

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

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

#### Markanläggningar

Övrigt	25-40 år
--------	----------

#### Inventarier, datorer, verktyg och installationer

	3-5 år
--	--------

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

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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



### **Leasingavtal**

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

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

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

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

### **Energisäkring**

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

### **Avsättningar**

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

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

### **Obeskattade reserver**

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

### **Bokslutsdispositioner**

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

### **Ersättningar till anställda**

#### **Kortfristiga ersättningar**

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

#### **Ersättningar efter avslutad anställning**

Det förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### Driftnetto

Hysesintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighets-skatt.

### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde inklusive mark.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

### Belåningsgrad

Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

### Soliditet synlig

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

### Soliditet justerad

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

### Avkastning på eget kapital

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

## NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>				
Bostadsuthyrning	792 485	773 443	792 485	773 443
Lokaluthyrning	41 306	40 458	34 700	33 565
Övriga hyresintäkter	29 764	30 646	27 733	28 860
Garage- och p-platsuthyrning	31 764	30 841	30 709	30 008
<b>Summa</b>	<b>895 319</b>	<b>875 388</b>	<b>885 626</b>	<b>865 875</b>
<b>Avgår hyresbortfall:</b>				
Bostadsuthyrning	-6 344	-4 409	-6 344	-4 409
Lokaluthyrning	-1 010	-1 188	-1 005	-1 056
Garage- och p-platsuthyrning	-1 243	-1 158	-1 064	-1 047
Hyresrabatter bostäder	-18 948	-19 149	-18 687	-19 126
<b>Summa</b>	<b>-27 546</b>	<b>-25 904</b>	<b>-27 101</b>	<b>-25 638</b>
	<b>867 773</b>	<b>849 484</b>	<b>858 525</b>	<b>840 237</b>

## NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Stöd från Boverket	35 657	0	35 657	0
Kompensation höga sjuklönekostnader	792	0	792	0
Statligt stöd för hyresrabatter	278	0	150	0
Övriga rörelseintäkter	15 008	27 761	15 004	27 758
	<b>51 735</b>	<b>27 761</b>	<b>51 603</b>	<b>27 758</b>

## NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Elkostnader	-26 884	-28 904	-25 853	-27 856
Värmekostnader	-80 341	-83 761	-79 578	-82 958
Vattenkostnader	-37 944	-34 463	-37 742	-34 309
Sophantering	-26 343	-24 446	-26 087	-24 212
Fastighetsskötsel intern	-37 821	-29 581	-37 821	-29 581
Fastighetsskötsel extern	-41 022	-50 384	-40 391	-49 314
Reparationer	-54 964	-64 036	-54 044	-62 838
Tomträttsavgälder	-149	-284	-149	-284
Fastighetsanknuten administration	-42 204	-52 552	-42 204	-52 552
Övriga driftskostnader	-87 764	-97 043	-86 977	-95 096
	<b>-435 437</b>	<b>-465 454</b>	<b>-430 847</b>	<b>-459 000</b>

I övriga driftskostnader ingår för 2020 en återbetalning för del av energiskatt avseende perioden juli 2016 till och med april 2020 motsvarande ett belopp om 7 847 Tkr.

## NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	5 803	5 359	5 803	5 359
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	122	3 664	122	3 664
	<b>5 926</b>	<b>9 023</b>	<b>5 926</b>	<b>9 023</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 685	6 734	7 685	6 734
Den operationella leasingen består av av hyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler (4 016).				
<b>Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	16 437	13 790	14 413	12 960
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	28 727	31 133	19 783	21 082
Förfaller till betalning senare än fem år	4 431	4 344	4 431	4 344
	<b>49 595</b>	<b>49 267</b>	<b>38 626</b>	<b>38 386</b>

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

## NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	88	78
Män	55	59
<b>Totalt</b>	<b>143</b>	<b>137</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 049	2 429
Löner och ersättningar till övriga anställda	59 886	58 051
	<b>61 935</b>	<b>60 480</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 223	18 909
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	868	573
Pensionskostnader för övriga anställda	6 102	5 052
<b>Totalt</b>	<b>88 128</b>	<b>85 015</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	5	4
Män	3	4
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>				
Byggnader och mark	5 912 924	5 702 981	5 785 555	5 473 357
Årets anskaffning byggnad	412 802	211 630	406 574	210 474
Årets anskaffning markanläggning	70 067	6 473	69 037	6 473
Årets anskaffning mark	30 897	-	30 897	-
Fusion	-	-	-	103 413
Försäljningar och utrangeringar	-12 532	-8 161	-12 532	-8 161
Effekt av koncernelimineringar	-12 409	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 401 749</b>	<b>5 912 924</b>	<b>6 279 530</b>	<b>5 785 555</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-1 887 355</b>	<b>-1 811 211</b>	<b>-1 850 196</b>	<b>-1 761 516</b>
Årets avskrivningar byggnad	-79 308	-72 366	-78 323	-71 270
Årets avskrivning markanläggning	-5 694	-5 428	-5 690	-5 428
Fusion	-	-	-	-13 632
Försäljningar och utrangeringar	6 254	1 650	6 254	1 650
Effekt av koncernelimineringar	12 658	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 953 445</b>	<b>-1 887 355</b>	<b>-1 927 956</b>	<b>-1 850 196</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-346 870</b>	<b>-346 870</b>	<b>-268 820</b>	<b>-268 820</b>
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-346 870</b>	<b>-346 870</b>	<b>-268 820</b>	<b>-268 820</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 101 434</b>	<b>3 678 698</b>	<b>4 082 755</b>	<b>3 666 539</b>
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>4 101 434</b>	<b>3 678 698</b>	<b>4 082 755</b>	<b>3 666 539</b>
Bokfört värde byggnader	3 003 105	2 681 918	3 001 206	2 679 233
Bokfört värde markanläggning	166 765	102 391	165 738	102 391
Bokfört värde mark	925 287	894 389	915 812	884 915
<b>Marknadsvärde</b>	<b>13 800 700</b>	<b>12 649 900</b>	<b>13 726 100</b>	<b>12 578 500</b>

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

## NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	8 244	8 331
<b>Årets förändringar</b>		
Inköp	0	780
Försäljningar och utrangeringar	0	-867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 244</b>	<b>8 244</b>
Ingående avskrivningar	-6 891	-7 219
<b>Årets förändringar</b>		
Avskrivningar	-421	-469
Försäljningar och utrangeringar	0	801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 312</b>	<b>-6 886</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>932</b>	<b>1 358</b>

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-5 627	2 366	-5 627	2 366
Uppskjuten skatt	-18 529	-18 116	-18 195	-17 850
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-24 158</b>	<b>-15 750</b>	<b>-23 822</b>	<b>-15 484</b>
Redovisat resultat före skatt	115 742	90 061	114 573	90 232
<b>Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)</b>	<b>24 855</b>	<b>19 273</b>	<b>24 519</b>	<b>19 310</b>
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	56	267	56	230
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-6 737	-5 411	-6 403	-5 411
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga resultat vid utrangering av fastighet	1 344	357	1 344	357
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-18 757	-11 476	-18 757	-11 476
Årets avskrivning på direktavdrag	3 639	3 264	3 639	3 264
Skatt på grund av ändrad taxering	1 230	-8 639	1 230	-8 639
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>5 627</b>	<b>-2 366</b>	<b>5 627</b>	<b>-2 366</b>

## NOT 10 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	Kapitalandel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		40	5
<b>Summa</b>		<b>40</b>	

## NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	41 522	23 078	39 339	21 144
<b>Summa</b>	<b>41 522</b>	<b>23 078</b>	<b>39 339</b>	<b>21 144</b>

## NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga poster	4 768	5 950	3 872	4 802
	<b>4 768</b>	<b>5 950</b>	<b>3 872</b>	<b>4 802</b>

## NOT 13 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	2 300 000	1 900 000	2 300 000	1 900 000
<b>Summa</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Förfallotider</b>				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	2 300 000	1 900 000	2 300 000	1 900 000
<b>Summa</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 900 000</b>



## NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	69 345	65 689	67 998	64 579
Upplupna semesterlöner	7 050	5 898	7 050	5 898
Upplupna sociala avgifter	3 846	3 181	3 846	3 181
Övriga poster	22 941	21 134	22 663	20 813
<b>Summa</b>	<b>103 181</b>	<b>95 903</b>	<b>101 556</b>	<b>94 471</b>

## NOT 15 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>PwC</b>				
Revisionsuppdraget	-379	-407	-379	-407
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-259	-306	-259	-306
<b>Summa</b>	<b>-638</b>	<b>-713</b>	<b>-638</b>	<b>-713</b>

## NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående nedlagda kostnader</b>	<b>141 140</b>	<b>62 381</b>
Under året nedlagda kostnader	434 958	320 725
Under året genomförda omfördelningar	-453 551	-241 966
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>122 547</b>	<b>141 140</b>

## NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

		Moderbolaget	
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>		<b>16 750</b>	<b>29 931</b>
Fusion	Förbundet 2 AB	-	-13 130
Avveckling	KB Valutan 1 i Tumba	-	-1
Likvidation	Botkyrkabyggen Holding AB	-	-50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		16 750	16 750
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>		<b>16 750</b>	<b>16 750</b>
<b>Koncernen</b>	<b>Org. nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapitalandel %</b>
AB Botkyrkabyggen	556064-6191	Botkyrka	100
Fastighets AB Alfågeln	556390-8309	Botkyrka	100
<b>Moderbolaget</b>	<b>Kapitalandel %</b>	<b>Rösträttsandel %</b>	<b>Antal aktier</b>
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	100	100	300 000
<b>Summa</b>			<b>16 750</b>

## NOT 18 CHECKRÄKNINGSKREDIT

		Moderbolaget	
		2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till		20 000	20 000
Utnyttjad andel		-	-

Kassa och bank utgörs av likvida medel som ingår i en centralkontostruktur tillsammans med Botkyrka kommun.

## NOT 19 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

		Moderbolaget	
		2020-12-31	2019-12-31
Garantibelopp Fastigo		1 200	1 114
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		<b>1 200</b>	<b>1 114</b>

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för eventuell konflikt. AB Botkyrkabyggen gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

---

## TUMBA 2021-02-22

Chris Österlund  
VD

Bo Johansson  
Styrelsens ordförande

Kristina Hjelte

Petra Nylund

Nils-Bertil Carlsson Estrada

Max Möllerström

Yusuf Aydın

Deniz Bulduk

**Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-22.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Alexander McGuire  
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberorende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-59 och 86-100. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna

genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 22 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

**Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen**  
**Organisationsnummer 556064-6191**

## Granskningsrapport för år 2020

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2020. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Detta innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse över den utförda granskningen bifogas.

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

**Tumba den 17 mars 2021**

Bengt Ericson

*Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun utsedd lekmannarevisor*

---

## Granskningsredogörelse

### Allmänt

Lekmannarevisorns uppgift, enligt aktiebolagslagen (ABL), är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Min utgångspunkt för granskningen har varit regelverket i ABL samt skriften god revisionsred i kommunal verksamhet. Inga direktiv för min granskning har lämnats av årsstämman.

### Planering och genomförande

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

### Resultat

Den av kommunfullmäktige aktuella bolagsordning som antogs vid sammanträde 2018-10-25 och tillika 2018-12-20 på en extra bolagsstämma har under året fortsatt varit gällande samt anses efterlevas i sin helhet.

Ägardirektivet för åren 2016-2019 fastställdes 2016-05-26 av kommunfullmäktige och innehåller bland annat ekonomiska riktlinjer. Redan under året 2019 har ägardirektivet varit föremål för revidering för att anpassas till kommande period om fyra år. Vid årets granskning kan det dock konstateras att Förvaltningsrätten upphävt kommunfullmäktiges beslut avseende de nya ägardirektiven för bolaget.

Det ekonomiska avkastningsmålet i ägardirektivet har år 2019 uppfyllts, eftersom direktavkastningen är 6,0 % jämfört med målvärdet om 3,5 %. Den justerade soliditeten för år 2020 var för moderbolaget 81,7 % enligt årsredovisningen och målet i ägardirektiven är att inte understiga 25 %.

Efter genomförd granskning bedöms verksamheten under året ha genomförts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med en tillräcklig intern kontroll. När det gäller bedömningen av intern kontroll grundas den på genomförd avstämning med PwCs ansvariga revisorer för bolagsrevisionen avseende räkenskapsåret 2020.



# FASTIGHETSBESTÅND

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2020	Marknadsvärde 2020	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
<b>ALBY</b>									
Byatomten 4	321	1972	1972	50 525	285 500	149 750	39 570	110 180	
Fjällsta 1	321	1974	1974	48 510	280 100	159 298	42 832	116 466	
Fjällsta 2	321	1973	1973	73 095	384 100	208 302	56 267	152 035	
Kvarnängen 1	321	1972	1972	46 125	226 000	126 107	34 225	91 882	
Lagmannen 1	321	1972	1972	57 781	239 700	121 894	32 458	89 436	
Lagmannen 2	321	1972	1972	58 619	223 900	116 155	30 646	85 509	
Lagmannen 3	321	1972	1972	55 886	130 300	67 112	18 501	48 611	
Lilla Fjällshagen 1	321	1973	1973	23 219	90 600	48 313	13 110	35 203	
Stora Fjällshagen 1	321	1972	1972	60 299	215 700	114 889	31 641	83 248	
Stora Fjällshagen 2	321	1972	1972	53 816	227 900	124 367	32 568	91 799	
Stora Fjällshagen 3	321	1973	1973	52 670	227 400	120 961	32 013	88 948	
<b>ALBY TOTALT</b>				<b>580 546</b>	<b>2 531 200</b>	<b>1 357 148</b>	<b>363 831</b>	<b>993 317</b>	
<b>ERIKSBERG</b>									
Eriksberg 2:52	320	1945	1945	3 731	6 800	3 875	1 198	2 677	
Trälberget 1	321	1975	1975	31 529	136 700	68 299	21 057	47 242	
Trälberget 2	321	1975	1975	43 621	136 700	65 691	21 873	43 818	
Trälberget 3	321	1975	1975	49 851	201 300	112 991	30 417	82 574	
<b>ERIKSBERG TOTALT</b>				<b>128 732</b>	<b>481 500</b>	<b>250 856</b>	<b>74 545</b>	<b>176 311</b>	
<b>FITTJA</b>									
Fittja Gård 1	321	1971	1971	95 090	196 800	144 200	42 800	101 400	
Fittja Gård 2	321	1971	1971	121 389	364 200	259 286	75 286	184 000	
Forbonden 5	321	1973	1982	223 962	307 900	168 800	47 600	121 200	
Forbonden 6	321	1973	1973	157 141	290 900	154 371	42 512	111 859	
Forbonden 7	321	1973	1973	75 971	203 700	108 020	30 881	77 139	
<b>FITTJA TOTALT</b>				<b>673 555</b>	<b>1 363 500</b>	<b>834 677</b>	<b>239 079</b>	<b>595 598</b>	



## YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 042	16 943	235	14	125	95	1	0	1 000	13		8 446
989	18 352	216	0	0	132	82	2	536	18	104	26 078
1 009	23 552	304	8	90	133	72	1	295	19	298	32 425
999	14 170	179	12	15	115	37	0	544	20	144	27 977
1 050	13 656	192	36	36	96	24	0	398	29	201	21 744
1 045	13 139	178	29	27	92	30	0	204	24	140	21 222
1 054	7 392	102	18	18	42	24	0	170	11	162	9 043
1 035	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	52	10 892
1 049	12 552	174	30	30	90	24	0	334	18	239	34 387
1 004	14 574	180	0	36	96	48	0	307	26	0	16 705
1 026	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	80	19 844
<b>1 027</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>4 136</b>	<b>198</b>	<b>1 420</b>	<b>228 763</b>
1 035	369	12	12	0	0	0	0	0	0	12	5 134
963	8 059	119	8	48	51	8	4	99	7	1	8 877
968	7 089	104	6	42	43	10	3	196	5	215	10 580
963	13 419	199	7	100	84	6	2	229	11	0	11 974
<b>982</b>	<b>28 936</b>	<b>434</b>	<b>33</b>	<b>190</b>	<b>178</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>524</b>	<b>23</b>	<b>228</b>	<b>36 565</b>
953	16 166	233	14	72	112	29	6	3 315	12	81	16 342
924	31 918	398	0	114	155	112	17	534	11	307	38 157
1 076	18 020	261	13	86	118	39	5	3 134	16	315	23 910
1 074	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	61	14 682
1 044	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	142	17 349
<b>1 014</b>	<b>98 080</b>	<b>1 389</b>	<b>88</b>	<b>454</b>	<b>573</b>	<b>237</b>	<b>37</b>	<b>7 390</b>	<b>43</b>	<b>906</b>	<b>110 440</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2020	Marknadsvärde 2020	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
<b>NORSBORG</b>								
Freja 1	321	1973	1973	38 169	102 200	60 181	16 914	43 267
Freja 4	321	1973	1984	48 526	94 200	59 222	15 944	43 278
Freja 5	321	1973	1982	37 888	110 000	61 042	16 914	44 128
Freja 7	321	1974	1974	35 361	101 100	60 151	16 880	43 271
Freja 8	321	1974	1974	34 386	107 800	57 613	15 776	41 837
Freja 9	321	1974	1984	35 830	93 600	58 279	15 983	42 296
Freja 10	325	1974	1995	12 511	14 500	3 135	896	2 239
Frigg 1	321	1971	1986	42 561	105 600	61 242	15 934	45 308
Frigg 4	321	1971	1971	49 952	108 200	60 753	16 784	43 969
Frigg 5	321	1971	1971	46 393	101 100	59 158	15 930	43 228
Frigg 6	321	1971	1986	43 757	104 200	61 261	15 948	45 313
Hallunda 4:2	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:4	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:7	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:8	498			10	300	0	0	0
Hallunda 4:14	498			10	7 300	0	0	0
Idun 1	321	1972	1982	32 027	103 000	60 179	16 382	43 797
Idun 4	321	1972	1989	55 992	119 600	64 675	16 232	48 443
Idun 5	321	1971	1992	50 484	110 200	65 015	17 170	47 845
Idun 7	321	1972	1991	53 259	105 400	62 183	16 899	45 284
Idun 8	321	1972	1992	49 799	113 300	67 087	17 751	49 336
Idun 9	321	1972	1992	45 597	97 400	61 242	15 920	45 322
Idun 10	325	1972	1972	1 603	6 600	2 924	905	2 019
Idun 11	321	1994	1994	5 025	21 100	13 749	3 705	10 044
Idun 12	321	1994	1994	6 948	31 500	18 453	4 714	13 739
Mimer 4	321	1972	1972	38 023	184 700	91 592	23 135	68 457
<b>NORSBORG TOTALT</b>				<b>764 143</b>	<b>1 943 800</b>	<b>1 109 136</b>	<b>296 716</b>	<b>812 420</b>
<b>SEGERSJÖ</b>								
Hopparen 2				8 122	55 900	385 000	107 600	277 400
Hopparen 3				5 074	37 600	0	0	0
Kastaren 1				13 362	122 000	0	0	0
Löparen 1				70 238	338 400	0	0	0
Uven 8				2 012	29 100	0	0	0
Uven 9				12 348	139 300	0	0	0
Uven 10				4 473	45 000	0	0	0
<b>SEGERSJÖ TOTALT</b>	<b>321</b>	<b>1955</b>	<b>1955</b>	<b>115 628</b>	<b>767 300</b>	<b>385 000</b>	<b>107 600</b>	<b>277 400</b>

## YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
965	7 068	96	2	32	46	16	0	140	3	146	11 791
961	7 066	96	2	32	46	16	0	86	2	0	5 953
973	7 066	96	2	32	46	16	0	72	2	129	10 197
958	7 076	96	2	32	46	16	0	104	2	125	9 362
965	6 922	94	2	32	44	16	0	224	2	0	7 062
970	7 060	96	2	32	46	16	0	109	3	0	5 890
	0	0	0	0	0	0	0	533	3	0	1 046
1 006	7 060	96	2	32	46	16	0	80	2	0	10 925
994	7 060	96	2	32	46	16	0	48	1	103	8 997
996	6 853	93	1	32	44	16	0	316	6	0	7 084
1 009	7 060	96	2	32	46	16	0	84	2	0	5 901
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 926
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 679
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 222
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 514
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	1 620
958	7 060	96	2	32	46	16	0	115	2	160	11 871
1 059	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	16	6 362
996	7 050	94	3	32	37	19	3	258	5	138	10 085
967	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	139	9 146
960	7 903	105	2	34	41	28	0	90	3	0	7 070
964	7 080	96	2	32	46	16	0	76	2	0	5 836
	0	0	0	0	0	0	0	583	3	1	1 507
967	1 561	20	0	8	4	8	0	16	1	8	4 818
1 019	2 039	26	2	16	0	4	4	0	0	7	4 541
1 085	9 695	186	43	104	39	0	0	780	9	115	15 453
<b>988</b>	<b>126 599</b>	<b>1764</b>	<b>76</b>	<b>641</b>	<b>754</b>	<b>282</b>	<b>11</b>	<b>4 394</b>	<b>59</b>	<b>1 226</b>	<b>168 858</b>
1160	2 524	42	6	23	10	3	0	283	10	15	4 428
1184	1 691	32	11	12	6	3	0	68	5	0	3 902
1251	4 697	98	32	60	6	0	0	163	5	85	10 952
1241	13 181	242	52	152	30	8	0	1 311	26	169	44 942
1193	1 269	22	9	1	12	0	0	41	5	29	6 107
1175	5 900	106	22	66	12	6	0	743	17	92	12 140
1105	2 147	32	0	1	31	0	0	16	2	19	2 047
<b>1187</b>	<b>31 408</b>	<b>574</b>	<b>132</b>	<b>315</b>	<b>107</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>2 624</b>	<b>70</b>	<b>409</b>	<b>84 518</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2020	Marknadsvärde 2020	Taxeringsvärde		
						Totalt	Mark	Byggnad
<b>STORVRETEN</b>								
Alunstenen 1	321	1968	1968	7 291	86 800	60 237	19 579	40 658
Ametisten 2	399			0	300	0	0	0
Bärnstenen 1	321	1971	1971	13 775	92 900	64 667	20 338	44 329
Dioriten 1	321	1969	1969	12 891	87 600	77 794	23 304	54 490
Fältspaten 1	498			0	4 400	0	0	0
Gnejsen 1	498			0	1 900	0	0	0
Graniten 1	321	1969	1969	21 871	161 100	111 955	37 255	74 700
Gråstenen 1	321	1967	1967	24 285	133 500	80 385	25 135	55 250
Grönstenen 3	321	1968	1968	23 590	213 300	144 801	45 273	99 528
Grönstenen 4	321	1967	1967	69 217	311 400	189 633	62 003	127 630
Kalkstenen 1	321	1968	1968	11 377	125 400	86 649	27 214	59 435
Kalkstenen 2	321	1967	2016	169 216	175 300	117 158	27 846	89 312
Kristallen 1	321	1970	1970	6 905	27 900	13 496	4 352	9 144
Lerskiffern 1	321	1967	1967	66 301	181 500	100 976	32 212	68 764
Lerskiffern 2	321	1967	1993	35 979	93 300	55 405	18 482	36 923
Opalen 1	321	1970	1970	29 373	187 100	133 299	43 680	89 619
Opalen 2	321	1971	1971	75 925	316 600	212 203	66 421	145 782
Pegmatiten 1	321	1968	1968	12 499	139 200	101 312	32 547	68 765
Porfyren Norra 1	325	1970	1980	1 987	18 900	11 138	4 338	6 800
Porfyren Södra 1	823			8 838	50 800	0	0	0
Rubinen 3	220	1979	1979	228	4 100	2 800	1 128	1 672
Sandstenen 1	321	1967	1967	34 710	213 100	148 097	47 497	100 600
Smaragden 1	321	1972	1972	28 804	174 500	124 986	40 590	84 396
Tumba 8:495	499			0	1 300	0	0	0
Turkosen 1	321	1971	1971	4 850	27 300	19 443	6 207	13 236
<b>STORVRETEN TOTALT</b>				<b>659 912</b>	<b>2 829 500</b>	<b>1 856 434</b>	<b>585 401</b>	<b>1 271 033</b>
<b>TULLINGE</b>								
Förbandet 1	320	2009	2009	60 150	100 700	50 666	29 666	21 000
Förbandet 2	320	2011	2011	89 789	114 100	61 400	12 400	49 000
Mustangen 1	222/498	1991	1991	26 400	157 900	81 978	39 270	42 708
Norrhagen 2	321	2011	2011	80 201	100 000	59 068	11 670	47 398
Sadeln 33	222/321	1989	1989	36 847	128 200	92 408	45 189	47 219
Skimmeln 1	321	1992	1992	15 267	56 500	26 313	7 108	19 205
Skytten 1	321	2011	2011	100 024	175 000	83 785	16 896	66 889
Spoven 1	320	1971	1976	3 743	19 000	9 945	2 545	7 400
Stigbygeln 1	321	1989	1996	14 736	70 600	36 959	17 309	19 650
Tullinge 20:276	321	1952	1952	3 885	9 600	4 488	1 197	3 291
Tullinge 20:6	321	1954	1966	8 826	53 400	27 641	7 913	19 728
Tumba 7:226	321	1929	1984	18 287	65 900	29 794	10 553	19 241
Tumba 7:227	222/499	1951	1951	10 849	26 400	27 120	12 000	15 120
Tumba 7:228	320	1988	1988	5 469	14 500	7 487	2 535	4 952
Viggen 6	321	1991	2005	11 558	27 900	15 033	3 406	11 627
Piloten 1	320	2017	2017	135 921	185 700	89 600	15 600	74 000
<b>TULLINGE TOTALT</b>				<b>621 951</b>	<b>1 305 400</b>	<b>703 685</b>	<b>235 257</b>	<b>468 428</b>

## YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
961	5 716	72	0	7	65	0	0	662	16	71	30 996
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 922
961	6 258	80	0	15	50	15	0	155	15	72	17 637
958	5 998	72	0	0	54	18	0	254	12	62	15 566
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	8 745
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	2 516
950	10 476	130	0	0	130	0	0	389	19	201	30 989
1 028	7 719	111	21	69	0	21	0	75	3	62	16 726
989	14 114	180	10	20	116	24	10	222	10	137	28 466
1 064	18 929	266	54	96	62	54	0	312	12	228	40 218
996	8 412	120	24	72	0	24	0	190	4	0	9 208
1 170	8 632	109	11	0	72	26	0	255	15	0	11 471
988	1 131	16	4	6	3	3	0	378	2	2	11 543
1 084	9 792	120	0	0	108	0	12	573	8	126	19 156
1 091	4 716	60	0	0	60	0	0	1 268	9	51	13 009
950	12 672	160	0	26	112	22	0	143	9	164	33 017
1 056	19 124	262	34	51	134	43	0	295	14	255	37 423
948	9 928	120	0	0	94	26	0	284	11	42	19 959
	0	0	0	0	0	0	0	2 314	7	40	6 942
	0	0	0	0	0	0	0	3 291	6	0	6 921
828	125	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2 096
958	14 254	144	0	0	96	0	48	590	15	126	28 796
953	11 815	152	8	23	102	19	0	203	13	137	46 559
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	1 805
937	1 881	24	0	12	6	6	0	115	4	37	10 050
<b>993</b>	<b>171 691</b>	<b>2 199</b>	<b>166</b>	<b>397</b>	<b>1 264</b>	<b>301</b>	<b>71</b>	<b>11 968</b>	<b>204</b>	<b>1 987</b>	<b>456 736</b>
1 494	3 184	50	0	18	14	18	0	0	0	58	11 345
1 457	3 853	57	9	18	16	14	0	0	0	51	8 664
1 031	5 353	62	0	24	14	24	0	40	1	71	21 705
1 472	2 948	45	12	15	0	18	0	150	1	46	9 386
1 048	5 235	62	0	22	10	30	0	762	3	71	22 242
1 127	2 186	30	0	20	0	10	0	60	1	36	9 802
1 494	5 168	84	27	29	0	28	0	94	2	66	10 944
1 273	783	18	18	0	0	0	0	0	0	13	3 126
1 062	2 206	28	0	14	4	10	0	83	2	29	8 401
1 279	355	12	12	0	0	0	0	35	3	4	1 980
1 153	2 374	38	4	12	20	0	2	126	5	31	7 131
835	3 255	47	15	15	2	15	0	72	3	60	21 700
909	1 392	24	0	0	24	0	0	0	0	32	20 314
838	780	8	0	0	0	8	0	0	0	21	8 001
1 307	1 042	19	10	8	1	0	0	12	1	14	5 528
1 736	4 770	72	0	36	36	0	0	0	0	72	8 907
<b>1 220</b>	<b>44 883</b>	<b>656</b>	<b>107</b>	<b>231</b>	<b>141</b>	<b>175</b>	<b>2</b>	<b>1 434</b>	<b>22</b>	<b>675</b>	<b>179 176</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2020	Marknadsvärde 2020	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
<b>TUMBA</b>									
Kronan 5	320	2006	2006	37 970	80 600	43 600	9 600	34 000	
Kronan S:1				0		0	0	0	
Kulturen 1	320	1994	1994	45 630	274 000	126 630	33 540	93 090	
Sågaren 1	321	1961	1961	3 655	54 100	28 339	8 071	20 268	
Sågaren 2	321	1965	1965	1 618	20 000	10 262	3 048	7 214	
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965	3 988	57 900	26 087	7 839	18 248	
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965	4 106	56 400	26 200	7 800	18 400	
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965	3 739	50 200	23 073	6 834	16 239	
Tumba 8:40	321	1990	1990	34 134	126 500	64 097	17 497	46 600	
Tumba 8:524				29 414					
Älgen 31	321	1993	1993	9 079	37 500	20 103	5 365	14 738	
Älgen 32	320	1993	1993	16 159	77 200	37 701	9 958	27 743	
<b>TUMBA TOTALT</b>				<b>189 494</b>	<b>834 400</b>	<b>406 092</b>	<b>109 552</b>	<b>296 540</b>	
<b>TUNA</b>									
Kaplanen 5	320	1960	1960	32 620	74 700	37 808	10 664	27 144	
Kaplanen 6	320	1960	1960	14 329	138 500	73 515	19 943	53 572	
Kaplanen 7	320	1961	1961	12 005	138 300	69 040	19 759	49 281	
Kaplanen 8	320	1961	1961	3 888	62 500	32 046	9 024	23 022	
Kaplanen 9	320	1961	1961	9 370	69 800	34 732	9 998	24 734	
Kaplanen 10	320	1961	1961	23 773	68 000	35 035	9 881	25 154	
Kaplanen 11	320	1962	1962	15 446	111 200	62 501	17 683	44 818	
Kaplanen 12	320	1963	1963	38 215	113 300	63 239	17 751	45 488	
Komministern 2	320	1958	1958	3 341	34 000	18 393	5 272	13 121	
Komministern 3	320	1958	1958	5 829	67 300	35 762	10 050	25 712	
Komministern 4	320	1958	1958	9 717	65 200	35 874	10 101	25 773	
Komministern 5	320	1958	1958	34 692	95 400	49 693	13 025	36 668	
Kyrkoherden 2	320	1963	1963	15 707	119 900	63 083	17 679	45 404	
Prosten 1	320	1963	1963	14 301	119 200	63 310	17 760	45 550	
Kantorn 2	320	2018	2018	48 331					
<b>TUNA TOTALT</b>				<b>281 566</b>	<b>1 277 300</b>	<b>674 031</b>	<b>188 590</b>	<b>485 441</b>	

## YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 445	2 962	49	14	23	4	8	0	0	0	3	1 407
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
1 218	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 110	2 251	32	4	0	24	4	0	484	10	0	3 593
1 052	800	10	0	0	7	3	0	249	4	3	1 079
1 046	2 414	32	1	8	16	7	0	22	1	17	3 068
1 062	2 411	32	2	7	15	8	0	0	0	23	2 077
1 048	2 149	28	0	7	14	7	0	19	1	0	2 611
1 176	4 511	64	0	42	15	7	0	1 186	4	52	4 605
											1 523
1 175	1 262	17	2	4	6	5	0	702	4	24	3 686
1 148	2 748	36	2	18	6	10	0	643	4	47	14 142
<b>1 148</b>	<b>31 380</b>	<b>432</b>	<b>37</b>	<b>183</b>	<b>130</b>	<b>81</b>	<b>1</b>	<b>3 487</b>	<b>32</b>	<b>287</b>	<b>50 288</b>
1 234	3 033	53	19	16	18	0	0	480	2	23	4 909
1 229	6 072	106	36	34	36	0	0	191	4	73	7 703
1 229	6 069	106	38	32	36	0	0	88	3	50	7 289
1 227	2 781	48	16	14	18	0	0	13	1	0	3 115
1 226	3 034	53	19	16	18	0	0	109	2	57	3 779
1 227	3 034	53	19	16	18	0	0	45	1	0	4 342
1 194	5 314	82	16	19	40	7	0	193	3	70	10 501
1 189	5 413	84	18	19	40	7	0	100	7	69	10 086
1 172	1 504	24	2	2	18	2	0	147	5	16	2 438
1 170	3 008	48	4	4	36	4	0	22	8	36	6 608
1 160	3 008	48	4	4	36	4	0	150	10	28	6 242
1 359	3 650	68	24	4	36	4	0	337	12	44	7 941
1 211	5 410	87	21	22	40	4	0	79	3	82	9 726
1 188	5 412	84	18	19	40	7	0	101	5	102	11 632
	1 810	58	58	0	0	0	0			10	
<b>1 215</b>	<b>58 551</b>	<b>1 002</b>	<b>312</b>	<b>221</b>	<b>430</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>2 053</b>	<b>66</b>	<b>660</b>	<b>96 311</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Bokfört värde 2020	Marknadsvärde 2020	Taxeringsvärde			
						Totalt	Mark	Byggnad	
<b>VÅRSTA</b>									
Vårsta 1:174	320	1954	1954	9 220	49 600	23 417	5 721	17 696	
Vårsta 1:339	321	1963	1963	5 719	45 200	22 771	5 741	17 030	
Vårsta 1:399	320	1965	1965	634	12 200	4 233	1 070	3 163	
Vårsta 2:17	320	1970	1970	3 807	29 900	14 808	3 989	10 819	
Vårsta 2:39	320	1969	1969	2 274	22 500	11 266	3 047	8 219	
Vårsta 2:40	320	1969	1969	2 039	20 800	10 573	2 962	7 611	
Vårsta 2:41	320	1969	1969	2 060	30 100	14 808	3 989	10 819	
Vårsta 2:42	320	1969	1969	2 049	17 700	8 994	2 552	6 442	
Vårsta 2:43	320	1970	1970	821	17 900	9 153	2 542	6 611	
Vårsta 2:44	320	1970	1970	824	17 900	9 153	2 542	6 611	
Vårsta 2:45	320	1969	1969	2 324	29 100	13 997	3 774	10 223	
Vårsta 2:46	321	1970	1970	1 315	25 400	15 555	4 655	10 900	
Vårsta 2:47	320	1970	1970	1 157	17 300	9 186	2 559	6 627	
Vårsta 2:48	320	1970	1970	1 088	29 000	14 608	3 989	10 619	
Vårsta 2:49	320	1970	1970	1 474	27 600	14 499	4 017	10 482	
Vårsta S:5				661	0	0	0	0	
<b>VÅRSTA TOTALT</b>				<b>37 468</b>	<b>392 200</b>	<b>197 021</b>	<b>53 149</b>	<b>143 872</b>	
Ore 1:3				29 759		8 960	0	8 960	
<b>AB BOTKYRKABYGGEN</b>				<b>4 082 755</b>	<b>13 726 100</b>	<b>7 783 040</b>	<b>2 253 720</b>	<b>5 529 320</b>	
<b>Fastighets AB Alfågeln</b>									
Byatomten 2	325	1973	1990	31 929	74 600	55 643	16 989	38 654	
<b>TOTALT KONCERNEN</b>				<b>4 114 684</b>	<b>13 800 700</b>	<b>7 838 683</b>	<b>2 270 709</b>	<b>5 567 974</b>	



## YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 265	2 218	43	15	15	13	0	0	168	8	34	8 674
1 167	2 004	33	3	21	9	0	0	475	1	28	4 083
1 215	400	8	0	8	0	0	0	45	1	0	4 773
1 072	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 045	1 215	18	0	18	0	0	0	6	3	0	852
1 009	1 182	12	0	0	0	12	0	4	2	0	765
1 077	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 020	1 014	12	0	0	12	0	0	24	3	0	688
1 013	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 026	1 014	12	0	0	12	0	0	4	2	0	688
1 098	1 504	22	4	9	9	0	0	9	4	0	851
1 031	1 413	20	2	9	9	0	0	122	4	0	851
1 014	1 014	12	0	0	12	0	0	15	3	0	688
1 060	1 592	24	6	9	9	0	0	6	3	0	851
1 035	1 522	22	4	9	9	0	0	137	4	0	851
		0	0	0	0	0	0	0	0	243	
<b>1 076</b>	<b>20 288</b>	<b>298</b>	<b>46</b>	<b>116</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 030</b>	<b>46</b>	<b>305</b>	<b>27 005</b>
<b>1 085</b>	<b>765 626</b>	<b>10 774</b>	<b>1 170</b>	<b>3 219</b>	<b>4 676</b>	<b>1 572</b>	<b>137</b>	<b>39 040</b>	<b>763</b>	<b>8 103</b>	<b>1 438 660</b>
								7 819	42	207	20 476
<b>1 085</b>	<b>765 626</b>	<b>10 774</b>	<b>1 170</b>	<b>3 219</b>	<b>4 676</b>	<b>1 572</b>	<b>137</b>	<b>46 859</b>	<b>805</b>	<b>8 310</b>	<b>1 459 136</b>



## ANTAL HYRESBOSTÄDER

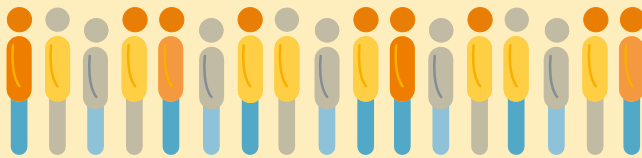
10 774

143

ANSTÄLLDA  
VARAV 62%  
KVINNOR



30 764 personer stod i  
Botkyrkabyggens bostadskö 2020



40 fossilfria  
bilar rullar i  
Botkyrka-  
byggens  
områden



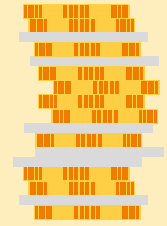
5792

barn i åldern 0-15 år  
bor hos Botkyrkabyggen

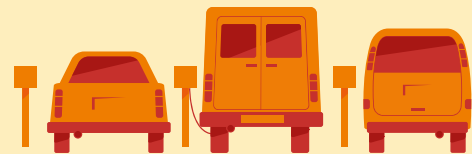


1 085 kr

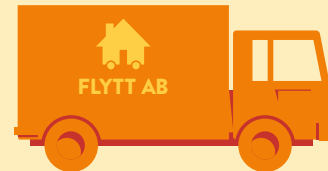
genomsnittlig hyra  
per kvadratmeter och  
år i Botkyrkabyggens områden



114 parkeringsplatser har  
fått laddstolpe för elbilar 2020

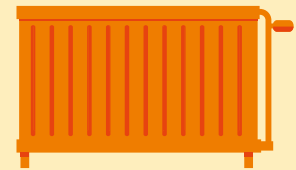


157 av kontrakten som för-  
medlades 2020 gick till hyresgäster  
som flyttade inom Botkyrkabyggen



99,12%

fossilfri uppvärmning 2020  
– målet på 100% är i sikte!



49 383  
TELEFONSAMTAL  
BESVARADES AV  
KUNDCENTER 2020







AB Botkyrkabyggen, Box 1, 147 21 Tumba

Telefon: 08-530 693 00

[www.botkyrkabyggen.se](http://www.botkyrkabyggen.se)



BOTKYRKABYGGEN