

BOTKYRKABYGGEN

ÅRSREDOVISNING 2008



VD har ordet, Hållbar utveckling på alla plan	4
Utveckling och stabilitet	8
Våra servicelöften	12
Miljö och energi	10
Personalekonomisk redovisning	12
Finansiering	16
Femårsöversikt	18
Förvaltningsberättelse	19
Resultaträkning koncern	22
Balansräkning koncern	23
Kassaflödesanalys koncern	25
Notförteckn/redovisningsprinciper koncern	26
Resultaträkning moderbolag	31
Balansräkning moderbolag	32
Kassaflödesanalys moderbolag	34
Notförteckn/redovisningsprinciper moderbolag	35
Revisionsberättelse	40
Lägenhetsfördelning	41
Fastighetsbestånd	42
Styrelse	46



JANUARI/FEBRUARI – populära lydnadskurser för hund, husse och matte

Lydnadskurser i samarbete med Botkyrka Brukshundsklubb, där ägare och hund lär sig hur man ska uppträda, blev en riktig succé. De många kursplatserna blev snabb fulltecknade.

FEBRUARI – Från BoMarknad till KundCenter – och mycket mer

Vår nya organisation med tre KundCenter med ökade resurser introducerades. Utåt märktes kanske mest övergången från central till decentraliserad hantering av förmedlingsärenden.

APRIL – Försenad jubileumsresa gav mängder av intryck

Stora delar av företagets styrelse och personal deltog i studieresan till Berlin. En ordentlig gnuggning av arkitektur och bostadspolitik blev det, under tre dagars sakkunnig ledning av Berlinkunniga arkitekter.

JUNI/JULI respektive **AUGUSTI** – Cirkus på gårdarna gav många en kick

Föreställningen ÖS! turnerade runt i Botkyrkabyggens områden och blev ett uppskattat nöje som samlade både barn och äldre.

AUGUSTI – OKTOBER – Ledningsgruppen på turné

Många synpunkter, tips och glada hejarop blev det när företagets ledningsgrupp under hösten besökte alla områden för att lyssna till hyresgästernas åsikter om sitt boende och om företaget. Alla synpunkter samlades i åtgärdslistor, som arbetas igenom och återkopplas.

DECEMBER – Danslån på biblioteket i Alby

Som en del av projektet Community teater, med stöd av Botkyrkabyggen, kunde våra hyresgäster under december låna hem en dans från biblioteket.

DECEMBER – Första hyresgästerna på Riksten

I början av december kunde de första hyresgästerna flytta in i BoKlokhusen på Riksten. Botkyrkabyggens femtio lägenheter är de enda med hyresrätt i det nya området. Över 600 sökte till de nya lägenheterna.

HemTrygg en succé

Vårt försäkringserbjudande till våra hyresgäster i samarbete med Trygg Hansa har medfört många nya hemförsäkringstagare, och därigenom en ökad trygghet för oss och för våra hyresgäster.

Hållbar utveckling på alla plan

2008 kunde AB Botkyrkabyggen ge en rad styrkebesked: Vår satsning på nyproduktion gick vidare med 50 nya lägenheter i Tullinge. Vi har genomfört flera omfattande underhållsprojekt. Vi tog vår verksamhet ännu närmare kunden. Och glädjande nog är efterfrågan på våra tjänster större än någonsin, så det är med stor tillförsikt vi går in i 2009.

Året som gick innehöll flera viktiga utmaningar, varav miljön är den kanske mest angelägna. Här har vi på Botkyrkabyggen valt att arbeta efter devisen Hållbar Utveckling. För oss betyder det att i varje beslut ta socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvar. Den väg vi följer är en förening av långsiktiga strategier, praktiska åtgärder och, framför allt, brett engagemang. Den goda miljön är ju vår gemensamma angelägenhet. Ska vi åstadkomma en skillnad måste vi få med Botkyrkabyggens 27 000 hyresgäster på resan.

Det gör dialog och samarbete till centrala begrepp i vår verksamhet. En betydelsefull mötesplats är Vitaliserat Boendeflytande, ViBo, där engagerade hyresgäster och Botkyrkabyggens Bovärdar beslutar om och genomför förbättrande åtgärder i närområdet.

Tillsammans driver vi flera projekt, inte minst på miljöområdet. Ett aktuellt exempel är Vattensparprogrammet som med kommunikation och teknisk utveckling minskat vattenförbrukningen i flera bostadsområden med upp till 20 procent.

ETT MINDRE STEG FÖR MÄNSKLIGHETEN, men nog så stort för Botkyrkabyggen och våra kunder, var etableringen av tre KundCenter. Hit, till Alby centrum, Fittja och Grödingevägen i Tumba, kan hyresgästerna vända sig och få hjälp med alla former av boendeärenden.

För oss är KundCentren ett naturligt led i vår strävan



att verka nära våra kunder. Genom att hålla öppet 30 timmar i veckan med lokalt specialiserad frontpersonal upplever vi att vår service blivit mer tillgänglig. Om hyresgästerna instämmer får vi svar på i 2009 års Nöjd Boende Index, men de signaler vi hittills nåtts av tyder på ett positivt resultat.

En omorganisation av nämnda slag, kräver normalt en övergångsperiod innan alla nya rutiner hinner sätta sig. Så även hos Botkyrkabyggen, där några få, men relevanta personalfrågor under en tid fick stå tillbaka. Detta gav utslag i den medarbetarenkät vi genomförde under året, vilket



kommer att resultera i prioriterade åtgärder där behoven är tydliga.

Att Botkyrkabyggen förblir en uppskattad och attraktiv arbetsgivare är viktigt ur flera aspekter. Självklart för att vi vill ha en välmående personal som trivs med sitt arbete, men även på grund av de omfattande pensionsavgångar som stundar i många företag.

Därför arbetar vi aktivt med att stärka Botkyrkabyggens varumärke som arbetsgivare. De vapen vi valt i dragkampen om arbetskraften är Kompetensutveckling, Friskvård och

Frihet – värden som vi tror kommer att betyda mycket för nästa generation arbetstagare. Redan i dag arbetar vi med trainee-program, ett effektivt sätt att rekrytera de medarbetare vi behöver för att uppfylla våra kunders önskemål.

BOTKYRKABYGGENS DOMINERANDE POSITION på den lokala bostadsmarknaden medför naturligtvis ett stort samhälls-socialt ansvar, något som vi axlat på flera sätt. 2008 inledde vi ett samarbete med Botkyrka kommun i syfte att erbjuda sommarjobb åt kommunens ungdomar. Innan lovet var över



hade 50 ungdomar extraarbetat hos oss med bland annat trädgårdsskötsel, underhåll och städning. Projektet var en positiv erfarenhet som återkommer 2009.

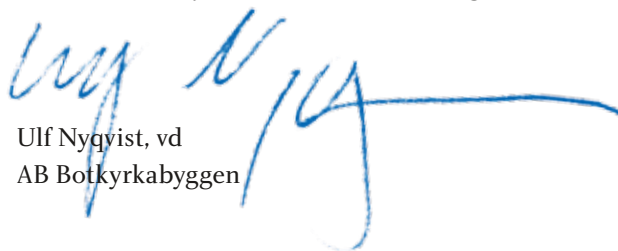
Ett årligen återkommande inslag är Botkyrkabyggens sponsring av det lokala idrottslivet. Då vårt primära syfte är att öka hyresgästernas trivsel samt att skapa en meningsfull fritid för barn och ungdomar satsar vi i första hand på de idrottsföreningar som har förankring i hela kommunen. Här arbetar vi med årsavtal och krav på motprestationer inom bland annat barn- och ungdomsverksamhet, samt i vissa fall fribiljetter åt våra hyresgäster.

Botkyrkabyggen stödjer även det lokala kulturlivet. Bidraget är normalt i storlek med det vi tilldelar idrotten, men 2008 valde vi att satsa ytterligare i samband med cirkusåret, där Cirkus Cirkör i samarbete med Botkyrkabyggen arrangerade två cirkusskolor för barn och ungdomar. Ett annat uppskattat initiativ var den ambulerande nycirkusföreställningen ÖS! som under fyra veckor drog fulla hus på Botkyrkabyggens gårdar, och som vi redan nu kan garantera får en uppföljare sommaren 2009.

SIST, MEN INTE MINST, fortgick under hela året det omfattande underhållsarbetet av vårt miljonprogrambestånd. I genomsnitt gjorde vi underhållsinsatser för närmare 170 kronor per kvadratmeter, en stor och bra satsning som möjliggörs av en stark ekonomi och kommer att fortsätta flera år framöver.

2009 fortsätter vi också vår offensiva satsning på nyproduktion. 100 nya lägenheter är redan under upphandling – och de behövs. Intresset för att bo hos Botkyrkabyggen är större än någonsin, nyligen hade vi 800 sökanden till en ledig etta i ett av våra miljonprogramområden!

På längre sikt har vi just färdigställt ett idéprogram där vi skissat på 3 000 nya lägenheter den kommande 20-årsperioden, vilket är helt i linje med vår ambition att spela en aktiv roll i Botkyrkas framtida utveckling.



Ulf Nyqvist, vd
AB Botkyrkabyggen



Utveckling och stabilitet

Nöjda kunder är en förutsättning för att skapa långsiktig lönsamhet. Vårt dagliga arbete måste präglas av dialog, personligt bemötande och en förmåga att skapa lösningar för våra kunder.

Vår värdegrund vilar på tre begrepp

NÄRA – handlar om korta avstånd till kunden

ENGAGERADE – handlar om service och att bry sig om kunden

PÅLITLIGA – handlar om att hålla våra löften

NÄRA – NY ORGANISATION

Våra nya KundCenter i vart och ett av våra tre affärsområden ökade närheten till våra hyresgäster väsentligt. Bemanning för alla slags ärenden, betyder fullservice med rejält ökade öppettider.

För våra bostadssökande ökade flexibiliteten genom att de nu kan kontakta det KundCenter som passar bäst. Under året inleddes också arbetet med att utveckla hemsidan som vårt 4:e KundCenter.

Cirkör – cirkus på gårdarna

Vi har varje sommar försöka bjuda på en större sommaraktivitet ute i våra områden, som gärna kan engagera både barn och vuxna. Engagemanget här, såväl som i många mer lokala aktiviteter för barn och ungdomar, speglar vår önskan att erbjuda fördjupad boendekvalitet.

Det här året blev det Cirkus på gårdarna i samarbete med Cirkus Cirkör som svarade för sommarens stora fest. Under sammanlagt fyra veckor bjöds hyresgäster i alla områden på "cirkusmingel" och en härlig föreställning av de engagerade och otroligt duktiga ungdomarna i ÖZ! Barn, unga och vuxna i alla åldrar levde med i föreställningen.

ENGAGERADE – LEDNINGSGRUPPEN PÅ RUNDTUR

Under hösten träffade Botkyrkabyggens ledningsgrupp under flera kvällar hyresgäster i våra olika områden, för att lyssna och diskutera hur vi tillsammans kan utveckla och åstadkomma det bästa boendet. Glädjande många tog chansen att träffa oss och föra fram sina åsikter. Det kom både ris och ros – både beröm och kritik.

Alla kritiska synpunkter samlades i en åtgärdslista, som kompletterades med besked om vilka åtgärder vi ska genomföra eller planerar att göra i respektive område. Varje affärsområde presenterade sedan sin del av åtgärdslistan på lite olika sätt, information i porttavlan eller i brevlådan, och i några områden på möte med områdets hyresgäster.

PÅLITLIGA – TRYGGHET

Under året slutfördes installationen av det nya systemet med låsbrickor, som inleddes redan 2006. Nu har merparten av alla våra fastigheter fått det nya systemet. Undantagna är bostäder med villa- eller radhuskaraktär och några äldre fastigheter i Tullinge och Norsborg.

Många hyresgäster hade framfört önskemålet att skapa en ökad trygghet genom att begränsa möjligheten för obehöriga att ta sig in i trapphuset.

Nu finns det en ny porttelefon från entrésidan, och samtliga hushåll har utrustats med nyckelbrickor som läsaren i porttelefonen enkelt läser av – Sesam öppna dig! Med samma nyckelbricka kan hyresgäster i delar av beståndet också boka sin tvättstuga.

Våra servicelöften – kvittot på att vi lever upp till vår värdegrund

De löften som vi gav redan hösten 2007, prövades fullt ut under 2008. Vi beskrev grundtanken för våra hyresgäster: vi är till för att ge dig som hyresgäst bra service – vi vill vara regionens bästa hyresvärd.

Vi ställde ut tre konkreta servicelöften: Vi svarar, Vi fixar och Vi lyssnar. Varje servicelöfte innebär ett åtagande om en servicenivå att leva upp till varje dag. Lite kaxigt har vi beskrivit oss som en hyresvärd som förstår, som är att lita på och som bryr sig. Vi är övertygade om att detta är vägen till nöjda kunder. Då kan vi heller inte slå oss till ro med att vi har uttryckt oss i fina formuleringar. Det som räknas är vad vi gör, inte vad vi säger.

BOTKYRKABYGGEN IN I FRAMTIDEN Vi ville höja blicken och tydliggöra vår vision om hur våra nya bostadsområden skulle kunna se ut i ett lite längre tidsperspektiv. Runt om i Botkyrka hittade vi tänkbara markområden, och fem arkitektkontor fick i uppdrag att utveckla sina förslag till framtida nyproduktion. Så kom vårt idéprogram Botkyrkabyggens 20-årsprogram för nyproduktion till. Det omfattar runt 3 000 nya bostäder på 28 platser i Botkyrka. Högt och lågt, vattennära, i skogsbrynet eller nästan mitt i parken – ett antal spännande möjligheter. Avsikten med programmet är att markera en viljeinriktning och att vara ett bra underlag för diskussioner.



1) Kårsbyvägen – Båghus med 4 våningar och punkthus med 15 våningar och cirka 230 lägenheter.

2) Alby Centrum – Tower Centrum blir ett visuellt skarpskuret 18-vånings bostadshus mellan t-banhuset och centrumentrén. Enligt förslaget byggs ett motsvarande "tvillingtorn" på andra sidan området.

3) Tumba Tower – Ett häftigt punkthus med 25 våningar och cirka 70 lägenheter med inglasade uterum.



Under året har företaget satsat resurser för en fortsatt utveckling av miljöarbetet. Miljöledningsarbetet har bland annat fokuserat på effektivisering av energitjänsterna och utbildningsinsatser.

MILJÖ Under 2008 har arbetet med miljöcertifiering fortsatt. Målet är att AB Botkyrkabyggen ska ha ett certifierbart miljöledningssystem enligt ISO 14001. Syftet är att bygga in miljöarbetet i företagets vardag och minska miljöbelastningen. En särskild tjänst som miljö- och kvalitetsansvarig inrättades, för att ge tyngd åt arbetet.

UTBILDNINGSSINSATSER Under 2007 utbildades fem interna miljörevisorer, som under våren 2008 genomfördes en testrevision. Syftet med de interna revisionerna är att ta reda på om vi i det praktiska arbetet följer det arbetssätt, rutiner och riktlinjer som finns inom företaget. Revisionerna är ett viktigt verktyg både för att förbättra verksamheten och öka medarbetarnas miljökunskap.

Hösten 2008 utbildades ledningsgruppen i miljöledning under tre halvdagar.

UTBYTE AV KYL OCH FRYSSKÅP Målet är att alla kyl- och frysenheter ska vara utbytta senast 2009. Under 2008 har cirka 1 500 enheter med miljöskadlig köldmedia bytts ut. Köldmedia i de nya vitvarorna är Isobutan R600 som inte påverkar ozonlagret eller bidrar till växthuseffekten. Samtliga kyl- och frysprodukter är energiklass A, vilket innebär minskad energiförbrukning för våra hyresgäster.

RADON Det nationella målet är att radonhalten i alla bostäder år 2020 ska vara lägre än 200 Bq/m² luft. Under 2008 genomfördes radonmätningar i 3 300 lägenheter och mätningar påbörjades i Segersjö. Radonförekomster över 200 Bq/m³ åtgärdas kontinuerligt. Mätningar i samtliga fastigheter kommer att slutföras under 2011.

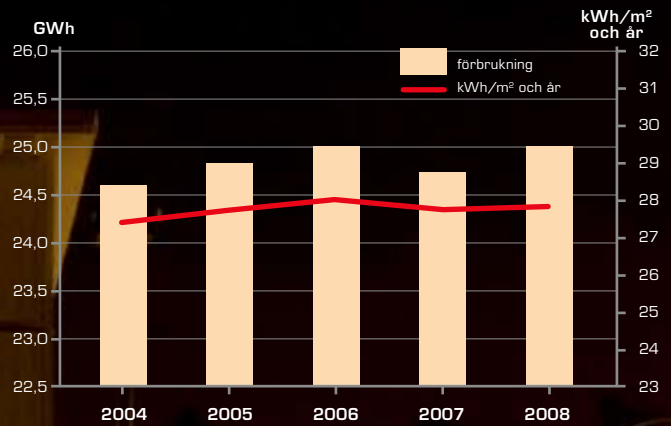
VATTENFÖRBRUKNING Vattenbesparingsprogrammet, som syftar till att öka hushållningen med vatten, slutfördes under 2008. Målet för 2008 var en vattenförbrukning på 158 m³/lägenhet. Utfallet för året blev 159,2 m³/lgh. Programmet startades 2006 och under perioden har en total vattenbesparing på 11,1 % uppnåtts. Genomförandet av vattenbesparingsprogrammet innebär även en positiv effekt på energiförbrukningen.

ENERGI – ENERGIDEKLARATIONER En energideklaration ska visa en byggnads energianvändning och ge råd om hur byggnaden kan bli energismartare. Alla bostadshus med nyttjanderätt skulle energideklareras innan 2008 års utgång. Botkyrkabyggen har under 2008 inventerat samtliga fastigheter och uppgifterna är överförda till Boverket.

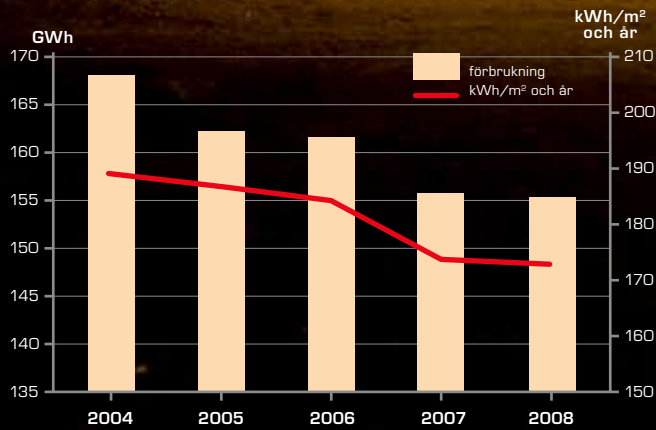
PROGNOSSTYRD VÄRME TILL LÄGENHETER Försöken med väderbaserad styrning av värmeanläggningar har fortsatt under 2008 och omfattar nu även bostadsområdena Tuna och Eriksberg. Syftet är att både höja värmekomforten och minska energiåtgången.

INDIVIDUELL MÄTNING AV EL OCH VARMVATTEN I de nybyggda bostäderna i Segersjö och Riksten kan hyresgästerna själva påverka sina kostnader för varmvatten och el genom individuell mätning av förbrukningen i lägenheten.

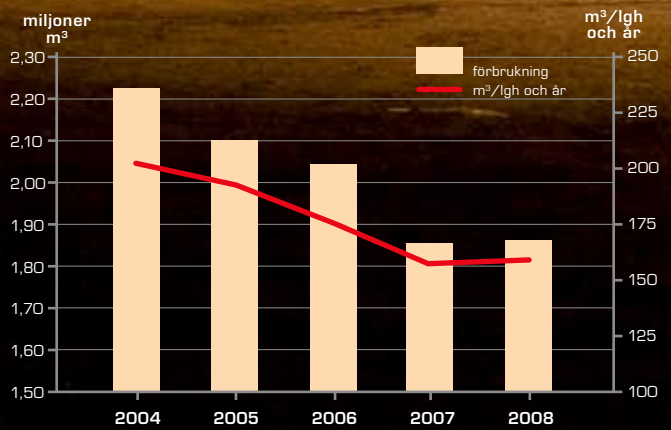
ELFÖRBRUKNING



VÄRME, GRADDAGSKORRIGERAT



VATTENFÖRBRUKNING



Personalekonomisk redovisning

LANDETS HÖGSTA FRISKVÅRDSBIDRAG? Med 6 000 kronor i friskvårdsbidrag per person och med ett större utbud än tidigare vill vi få fler att utnyttja friskvårdsbidraget. Personalen kan nu välja på både pulshöjande och lugnare aktiviteter samt ett antal olika förebyggande behandlingar mot värk och för återhämtning eller coaching i olika former. Företaget vill med ett stort friskvårdsbidrag på ett enkelt sätt uppmuntra alla medarbetare till friskvårdsaktiviteter.

Vi vill aktivera fler till ett friskare liv och jobba med att förebygga sjukdomar och skador och på så vis öka frisknärvaren. Vi vill utgå från den friska och från faktorer som förebygger och stärker hälsan. Vi har utrustat alla våra affärsområdeskontor med exklusiva massagestolar. Detta för att medarbetarna ska få möjlighet till återhämtning även på arbetstid. Utbildade hälsoinspiratörer ska stödja och hjälpa arbetskamraterna till ett friskare och sundare liv.

FRISKA MEDARBETARE Alla anställda har under året fått göra friskprofilundersökningar genom vår företagshälsovård. Syftet är att visa på livsstilens och arbetsmiljöns betydelse för hälsa och välbefinnande, tydliggöra individuella riskfaktorer, motivera till förändring av livsstilen och samtidigt förebygga sjukdom. Tanken är att vi med hjälp av resultatet av friskprofilundersökningarna nu får en tydlig bild av hur personalen mår och vilka insatser vi som arbetsgivare behöver göra.

REHABILITERINGSARBETE Vår sjukfrånvaro på totalt 4,2 % är fortsatt låg i förhållande till branschen i övrigt, men vi har för avsikt att under kommande år sänka den bland annat genom ett aktivt rehabiliteringsarbete och kontinuerliga rehabiliteringsmöten. Här fångar vi tidigt upp personal som är i riskzonen för ohälsa eller de som redan har hamnat där. Syftet är att så snabbt som möjligt tillsammans hitta rätt stöd och åtgärder, för att få medarbeten åter till ordinarie arbete och förhindra fortsatt ohälsa.

Vi har ett aktivt samarbete med vår företagshälsovård och erbjuder stödresurser till personer som behöver det. Vi vill ha friska medarbetare och chefer samt en frisk arbetsmiljö. Vi jobbar nu därför från flera fronter med att få personalen att må bra.

MÅNGFALD HOS VÅRA TRAINEES Efter förra årets goda resultat av vårt traineeprogram och som ett led i Botkyrkabyggens mångfaldsarbete valde vi i år att rekrytera unga personer med utländsk härkomst till vårt traineeprogram. Ungdomarna skulle bo i Botkyrkabyggens fastigheter och vara arbetslösa samt inskrivna hos Arbetsförmedlingen. Vi strävar efter att bli en mångkulturell organisation med en blandning av medarbetare både avseende ålder, kön och etnicitet. Vi vill att den blandning av olika kulturer som finns i vårt bostadsbestånd också ska speglas bland vår personal.

Syftet med vårt traineeprogram är att ungdomarna ska få pröva på olika arbetsuppgifter ute i våra bostadsområden som reparatör, miljövärd och bovärd. Vi vill visa att fastighetsbranschen och Botkyrkabyggen är ett intressant företag som har spännande och intressanta arbetsuppgifter att erbjuda.

MARKPROJEKT SOM PERMANENTAS På prov tog Affärsområde Södra under 2008 över markskötseln i egen regi i ett av sina områden. Ambitionen var att sätta extra fokus på att skapa större kvalitet i utformningen av mark och skötseln av gårdarna. Fyra specialmiljövärdar rekryterades till projektet som startade i mars. Redan första sommaren syntes förändringen. Storvreten blommade som aldrig förr, med nya rabatter, spaljeväggar och blomsterängar. Projektet var en succé, som vi genast ville utvidga till fler områden, och specialmiljövärdarna permanentades som en del i organisationen. Samtidigt fick fler "traditionella" miljövärdar med kunskaper och intresse för de här uppgifterna en chans att få ökad kvalitet i sitt arbete.

SOMMARJOBB Vi hade i år möjlighet att erbjuda ett 50-tal ungdomar sommarjobb genom kommunens regi. Utöver det tog vi in ytterligare 20 sommarjobbare. Även här kom ungdomarna från våra bostadsområden och från olika kulturer. Vi ser det som mycket viktigt att kunna hjälpa Botkyrkas ungdomar genom att erbjuda sommarjobb.

Antal anställda	kvinnor	män	totalt
2004	39	72	111
2005	43	69	112
2006	43	70	113
2007	44	72	116
2008	45	75	120

Åldersfördelning	kvinnor	män	totalt
21-30	2	5	7
31-40	13	14	27
41-50	17	20	37
51-60	8	28	36
61-65	5	8	13

Genomsnittslön (tkr)	kvinnor	män	totalt
2004	26,1	23,9	25,0
2005	25,9	24,7	25,3
2006	26,7	26,2	26,5
2007	27,4	27,2	27,3
2008	27,5	27,5	27,5

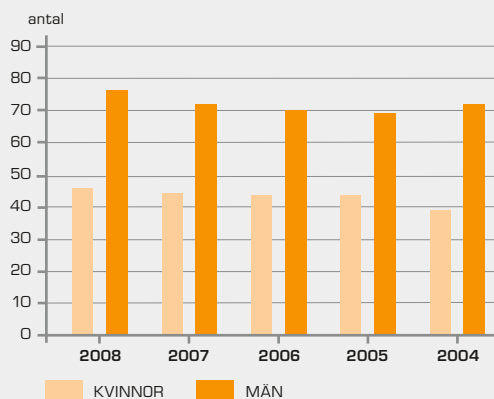
Anställda /kategori	2008	2007
Tjm kvinnor	32	31
Tjm män	21	21
Koll kvinnor	13	13
Koll män	54	51
Utbildningskostnad/anställd	15	16
Hälso och friskvård/anställd	8	8

Sjukfrånvaro	2008	2007
män	4,3 %	2,7 %
kvinnor	4,2 %	5,7 %
-29år	5,0 %	*
30 – 49år	3,5 %	3,7 %
50år –	4,8 %	3,9 %
Total	4,2 %	3,8 %
Korttid	2,7 %	2,5 %
Långtid	1,5 %	1,3 %

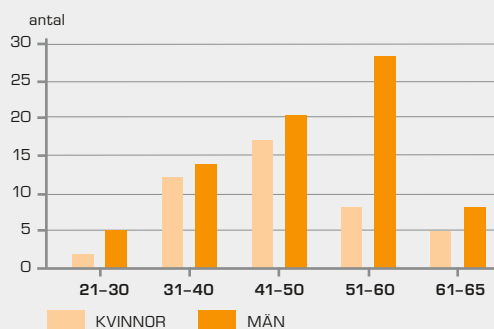
Andel av total sjukfrånvaro som under en sammanhängande period varat mer än 60dagar 36,3 % 35,3 %

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

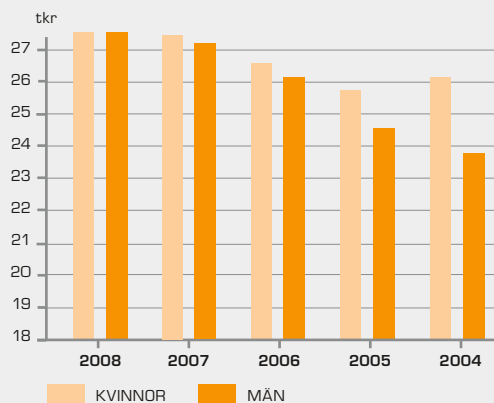
ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



GENOMSNIITSLÖN





KOMPETENSBASERAD REKRYTERING GER ÖKAD MÅNGFALD

Vi har tagit fram en helt ny kompetensbaserad och standardiserad rekryteringsprocess som vi nu arbetar efter. Syftet med den är att säkerställa att alla rekryteringar på Botkyrkabyggen följer en modell som baserar sig på kompetens och som motverkar risken för diskriminerande rekryteringar samt att höja kvaliteten i rekryteringsarbetet.

Målet är att ingen arbetssökande ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet, etnisk tillhörighet, religion, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder och att alla sökande ges samma möjlighet till anställning inom Botkyrkabyggen under förutsättning att kompetenskraven uppfylls.

Vi använder oss av vår "Kompetensmodell" som beskriver ett antal kompetenser som anses viktiga för att en person ska fungera i jobbet. Den beskriver människan på ett sätt som har relevans för hennes yrkesutövande och berättar om

hur personen gör saker och på vilket sätt hon/han agerar för att uppnå resultat. Kompetensmodellen blir ett sorts smörgåsbord från vilket man kan välja de kompetenser en viss yrkeskategori eller befattning kräver. Med en bred mångfald i arbetsgrupper skapar vi förutsättningar för såväl kreativitet som produktivitet.

JÄMSTÄLLT FÖRETAG Botkyrkabyggen är ett jämställt företag där andelen kvinnliga chefer är lika stor som andelen manliga chefer i förhållande till antalet anställda på företaget. Vi vill verka för en bra sammansättning av chefer på företaget och genom en blandning utifrån kön, ålder, social bakgrund och etnicitet kan vi bevaka marknad och kunder och på så vis utveckla vår verksamhet. Vi är mycket stolta över vår jämställdhet och att genomsnittslönen är lika stor för män som för kvinnor. Personalansvaret ligger på cirka sju medarbetare per chef, vilket ger bra möjlighet till ett gott ledarskap.



RÄNTEMARKNADEN 2008 Under 2008 har problemen på finansmarknaderna över hela världen förstärkts kraftigt. Årets inledning präglades av inflationsoro främst beroende på höga inflationsförväntningar efter prisuppgångar på bl a livsmedel och olja. Riksbanken höjde räntan från 4,00 % vid årets början till 4,75 % som högst i september och därefter har finanskrisen förvärrats och inflationsbekämpningen har hamnat i skuggan av andra problem som att mildra effekterna av lågkonjunkturen och möjlig deflation. Den årliga inflationstakten uppgick vid årsskiftet till 0,9 %, strax under Riksbankens nedre gräns på 1 %. Förtroendet mellan finansiella aktörer har kraftigt försämrats efter flera konkurser och därmed fått till följd att tillgången på kapital drastiskt har minskat över hela världen. Trots att de svenska bankerna genererade goda resultat och knappt var exponerade mot den amerikanska bostadsmarknaden drabbades även dessa av den finansiella krisen då riskaversionen och misstänksamheten påverkade hela banksektorn.

Effekten blev att utlåningsräntor för hushåll och företag steg kraftigt på grund av dyrare finansiering på interbank- och obligationsmarknaden. Likviditetskrisen försvårade

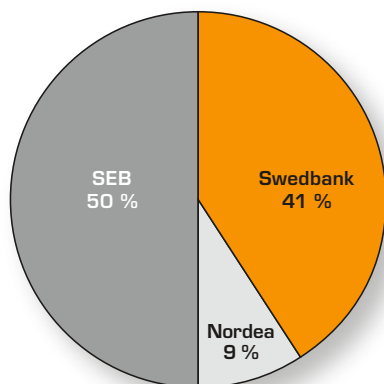
dessutom finansieringen för företag, oavsett deras ekonomiska ställning, vilket medfört minskade investeringar.

I oktober beslutade Riksbanken i en gemensam aktion med andra centralbanker att sänka reporäntan med 50 räntepunkter. Riksbanken genomförde dessutom en rad likviditetsstödjande åtgärder för att lindra effekterna av krisen. Senare under oktober månad sänktes reporäntan med ytterligare 50 räntepunkter ned till 3,75 %. Ageranden kom även från regeringen som upprättade en stabilitetsplan med avsikt att garantera interbankmarknaden samt överta och kontrollera eventuella krisbanker.

På arbetsmarknaden har de finansiella problemen slagit hårt, de månatliga varslen ökade till nivåer i paritet med krisen i början av 90-talet och marknadsräntorna föll kraftigt, vilket även aktiemarknaden fortsatte att göra. Tillväxten backade med ca 0,2 % att jämföra med föregående års ökning på 2,5 %. Riksbankens rekordsänkning av reporäntan med 175 räntepunkter till 2,00 % i december verifierade situationens allvar, för fjärde kvartalet 2008 var nedgången 4,9 %. Den sänkningen följdes av 100 räntepunkter i februari 2009 med prognoser om ytterligare en sänkning under våren.

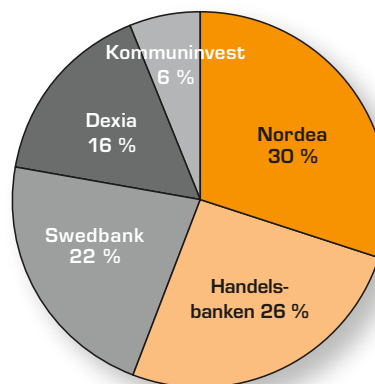
MOTPART DERIVAT

motpart derivat	belopp i mkr	andel i procent
SEB	550	50
Swedbank	450	41
Nordea	100	9
Summa	1 100	100



MOTPART LÅN

motpart lån	belopp i mkr	andel i procent
Nordea	480	30
Handelsbanken	420	26
Swedbank	352	22
Dexia	250	16
Kommuninvest	100	6
Summa	1 602	100



OMSTRUKTURERING AV LÅN Under året har lån för 125 mkr lösts och ersatts med nya lån på 180 mkr. Därmed har den totala skulden ökat med 55 mkr under året för att vid årets slut uppgå till 1602 mkr. Under de närmaste åren har vi ett ökat lånebehov på grund av planerad nyproduktion. Antal lån har ökat från 30 till 31.

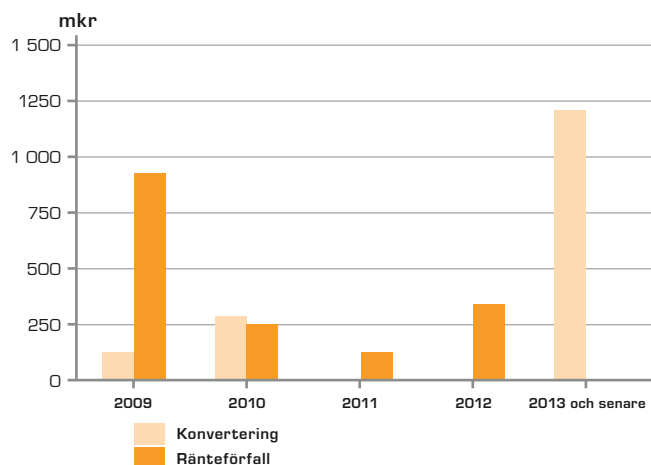
SÄKERHETER Den för bolaget kostnadsmässigt mest fördelaktiga säkerheten används vid nyupplåning. Under 2008 har hela nyupplåningen haft kommunal borgen som säkerhet, marginalerna för upplåning mot pantbrev har stigit kraftigt under året. Av den totala skulden har 1082 mkr kommunal borgen och 520 mkr pantbrev som säkerhet. För kommunal borgen erhåller Botkyrka kommun en ersättning på 0,15 % av säkerställt belopp.

SNITTRÄNTA OCH LÖPTIDER Snitträntan har ökat med hela 126 räntepunkter under året, från 3,51 % till 4,77 %. En orsak är höstens kraftiga ränteuppgång som innebar att en stor del rörliga lån med kvartalsvis räntebindning låg med en hög ränta över årsskiftet. Dessutom har fördelaktiga ränteswappar med en snittränta på 3,54 % på totalt 300 mkr löpt ut under december månad. Därutöver har den fördel vi tidigare sett av att ha lån knutna mot bankernas basräntor nu istället blivit en belastning, då den alternativa räntebasen STIBOR sjunkit kraftigt i takt med riksbankens räntesänkningar, medan bankerna inte sänkt sina basräntor i alls samma omfattning. Under januari 2009 har vi haft stora ränteförfall med omplacering till betydligt lägre nivåer, vilket medfört att snitträntan sjunkit med 85 räntepunkter bara i januari 2009. Löptiden på krediterna har minskat till i genomsnitt 4,9 år (6,1). Nyupplåningen har gjorts utan kapitalbindningstid med anledning av de relativt höga marginaler som erbjudits i spåren av finanskrisen. Den genomsnittliga räntebindningstiden är oförändrad 1,2 år.

RÄNTESTRATEGI OCH FINANSPOLICY Botkyrkabyggens finanspolicy innehåller en räntestrategi formulerad som en normportfölj med en bestämd volym ränteförfall inom specifika årsintervall. Förändringar i räntebindningstiden hanteras främst genom ränteswappar som vid årsskiftet uppgick

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

år	konvertering	år	ränteförfall
2009	100	2009	950
2010	282	2010	252
2011	0	2011	100
2012	0	2012	300
2013 och senare	1 220	2013 och senare	0
summa	1 602	summa	1 602



till 1100 mkr (950) med löptider mellan sex månader och fem år. SEB är den motpart med störst swapvolym (550 mkr). Räntestrategin infördes i finanspolicy under våren 2005 och har utvärderats årligen sedan dess, nu senast i december 2008 då styrelsen beslutade att strategin ska förändras genom att öka tillåten andel lån med kort räntebindningstid till 60 % av total skuld. Målet för andelen lån med löptid mellan 1 och 2 år är 15 % och för löptider mellan 2 till 4 år är målet 12,5 % per år. Som tidigare finns möjligheten att avvika med +/-10 procentenheter.

I finanspolicy finns även en begränsning för maximal volym hos en enskild långivare på 35 % för att säkerställa minst tre långivare. Den bestämmelsen minskar refinansieringsrisken, likviditetsrisken och motpartsrisken. Refinansieringsrisken hanteras även genom att upphandla kreditbindningstider med förfall utspridda över tiden. Största långivaren är Nordea med 30 % av den totala lånevolymen.

Femårsöversikt – moderbolag

	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkningen (mkr)					
Totala intäkter	731	704	693	690	679
varav intäkter bostäder	651	627	619	616	605
Underhålls- och reparationskostnader	-190	-192	-204	-185	-156
Driftkostnader	-294	-280	-274	-265	-269
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-23	-28	-29	-29	-28
Förvaltningsnetto	172	164	130	154	128
Resultat efter finansiella poster	45	44	16	25	36
Årets resultat	32	36	50	4	27
Balansräkningen (mkr)					
Investeringar i fastigheter	40	4	123	38	0
Fastigheternas bokförda värde	1 996	2 021	2 081	2 050	2 073
Fastighetslån	1 602	1 547	1 593	1 553	1 627
Balansomslutning	2 299	2 187	2 210	2 152	2 240
Nyckeltal					
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde (%)	8,6	8,0	6,3	7,5	12,3
Direktavkastning totalt kapital (%)	7,5	7,5	6,1	7,2	5,7
Räntabilitet eget kapital (%)	8,8	9,3	3,5	5,7	8,2
Soliditet (%)	22,6	21,8	20,2	20,3	18,2
Räntebidragsexponering (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	1,8	1,3	1,4	1,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,1	3,2	3,9	3,9	4,2
Bruttosnittshyra bostäder (kr/m ²)	776	752	737	734	717
Bruttosnittshyra lokaler (kr/m ²)	768*	520	528	623	630
*exkl lager 2008					
Interna lokalkostnader	4 867	4 937	5 071	5 049	4 488
Omflyttning bostäder (%)	12	13	15	15	14
Uthyrningsgrad bostäder (%)	100	100	99	99	100
Antal bostäder vid årets utgång	11 690	11 667	11 711	11 666	11 668

DEFINITIONER

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl avskrivningar plus administration

Direktavkastning

Förvaltningsnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i procent av totalt kapital

Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med de totala tillgångarna

Räntebidragsexponering

Räntebidrag i förhållande till de totala intäkterna

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder / eget kapital

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda objekt i förhållande till det totala antalet bostäder

Bruttosnittshyra bostäder

Årets hyresintäkter brutto dividerat med genomsnittlig area bostäder

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2008.

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

AB Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av två helägda dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln och Botkyrka Stadsnät AB. Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening upa).

Under året har verksamheten organiserats om genom utflyttning av kundservice och felanmälan till tre större lokalkontor i våra tre affärsområden. Kontoren har reception och kraftigt utökade öppettider. Syftet är att förbättra servicen och närheten till våra kunder. På huvudkontoret återstår VD samt avdelningarna Affärsutveckling, Administration/HR och Teknik och fungerar nu som stödfunktion till affärsområdena.

FASTIGHETSBESTÅND Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Botkyrka kommun. Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 891 546 kvm varav 95 % var bostadsyta. Det fanns 11 690 bostäder och 730 lokaler i beståndet.

NYPRODUKTION I Riksten, Tullinge har nio hus med sammanlagt 50 lägenheter nyproducerats enligt BoKlok-konceptet från Skanska och IKEA. Inflyttning pågår under perioden december 2008 till februari 2009.

Under 2009 planeras för ytterligare nyproduktion i Tullinge Centrum och Tullingeberg. Där har synpunkter på projekten inkommit och ligger för behandling hos länsstyrelsen, men förhoppningen är att kunna komma igång med något av projekten under året. I Alby kommer tio lägenheter att byggas om till etagelägenheter genom att en helt ny modul lyfts på plats på taken. De befintliga lägenheterna är på 92 kvm och får en ny övervåning på 27 kvm och hela kortsidan, som ligger utanför husgaveln, är ett panoramafönster. Dessutom får lägenheten en stor terrass i söder eller väster.

MARKNAD Efterfrågan på bostäder har varit totalt sett stabil under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Uteblivna intäkter för outhyrda lägenheter uppgick till 2,7 mkr (3,4), för lokaler 0,8 mkr (0,6) och för p-platser 3,4 mkr (4,1).

Bostadshyrorna, förutom i Norsborg och Hamringe, och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser höjdes med 2,6 procent från och med januari 2008. I Hamringe och på Vindfällevägen och för fem- och sexrumslägenheter i Norsborg blev höjningen 1,78 procent.

I Norsborg föranleds den lägre höjningen av Norsborgs högre hyresnivå i förhållande till likvärdiga fastigheter. I Hamringe och på Vindfällevägen har hyresgästerna kallhyra och den lägre hyreshöjningen är ett sätt att hålla nere den totala månadskostnaden då hyresgästerna själva bekostar uppvärmning och varmvatten.

Det nya avtalet med Hyresgästföreningen gäller för två år, med en höjning med 2,92 % första året (2009) och en höjning med 1,9 % andra året (2010). Samma höjning gäller för parkeringsplatser, garage och lokaler utan indexuppräkning. De nyproducerade bostäderna i Riksten undantas från 2009 års höjning, och får istället en nedjustering jämfört med ursprunglig kalkyl. Fastigheten på Munkhättevägen 21 som nyproducerades 2006 får en hyreshöjning med 1,46 % för 2009.

I hyresuppställningen ingår också en återbetalning av 85 % av överskottet jämfört med budget för värmekostnaden 2008. Den återbetalningen är utförd i februari 2009. Skulle värmekostnaderna understiga budget även 2009 återbetalas 50 % till hyresgästerna. Återbetalning gäller inte för lägenheter med kallhyra.

FASTIGHETSUNDERHÅLL Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder och reparationer utförts i moderbolagets fastighetsbestånd till en sammanlagd kostnad av 191 mkr (192). Kostnaderna för löpande underhåll och reparationer har uppgått till 69 mkr (67). Totalt har planerat underhåll genomförts för 122 mkr (125).

Färdigställda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 40 mkr för 2008 (4). De största posterna bland investeringarna är:

- Tilläggsisolering fasadrenovering Alby (16 mkr)
- Badrumsrenovering Tuna (10 mkr)
- Ombyggnad av lokal till lägenheter i Fittja (7 mkr)

Pågående arbeten uppgick till 198 mkr (89) vid årets slut och består huvudsakligen av:

- Nyproduktion Riksten etapp 1 (64 mkr)
- Nyproduktion Segersjö som ännu inte slutreglerats (52 mkr)
- Nytt lås- och passersystem "Aptus" (23 mkr)
- Fastighetsnät för bredband, telefoni och TV (14 mkr)
- Stambyten Tuna (10 mkr)
- Gårdsupprustning Krögervägen i Fittja (9 mkr)

Avskrivningarna uppgick till 64 mkr (63) enligt plan. Samtliga fastigheter skrivs av med 2 % årligen. Investeringar i fastigheterna skrivs av mellan 2 och 10 % beroende på bedömd ekonomisk livslängd. Markanläggningar i form av sophanteringskärl skrivs av med 10 % årligen, övriga markanläggningar med 5 %.

FASTIGHETSVÄRDERING Hela fastighetsbeståndet har värderats internt med stöd av Newsec. Fastigheternas bedömda marknadsvärde var nästan oförändrat jämfört med föregående år och uppgick vid årsskiftet till 6 357 mkr (6 356). Fastigheternas bokförda värde uppgår till 1 996 mkr (2 021). Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Dotterbolaget Fastighets AB Alfågeln äger fastigheten Byatomten 2 (Alby Centrum) som värderas till 63 mkr. Bokfört värde uppgår till 32 mkr.

FINANSIERING Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 518,5 mkr (476,0). Ökningen med 42,5 mkr består av följande poster:

■ Resultat före skatt	45,5 mkr
■ Lämnat koncernbidrag	-24,0 mkr
■ Erhållet aktieägartillskott	13,0 mkr
■ Utökat aktiekapital (nyemission)	2,5 mkr
■ Överkursfond (nyemission)	12,5 mkr
■ Uppskjuten skatt på investeringar	-7,0 mkr

Soliditeten ökade till 22,6 % (21,8). De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 1602 mkr (1547). Av låneskulden är 950 mkr (845) kortfristig, dvs räntebindningen är under ett år, vilket motsvarar 59 % (55) av den totala låneskulden. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 46 mkr (28). Årets totala kassaflöde uppgick till +18 mkr (-46).

DOTTERBOLAG Fastighets AB Alfågeln driver Alby Centrum med cirka 7 000 kvm lokalyta. Bolaget redovisar en vinst på 923 tkr (442).

Botkyrka Stadsnät AB har under året fått uppdraget att bygga stadsnät med fiberkabel till Botkyrkabyggens fastigheter och kommunens arbetsplatser. Arbetet har påbörjats i Fittja och Alby och fortsätter i resten av kommunen under de närmaste åren. Bolaget redovisar en förlust på -2 663 tkr (-737).

RESULTAT Resultatet efter finansiella poster uppgick till 45,5 mkr (44,4). Direktavkastning på totalt kapital uppgick till 7,5 % (7,5) och direktavkastning på eget kapital uppgick till 8,8 % (9,3).

FRAMTIDSUTVECKLING I vårt styrdokument Affärsplanen finns vår vision "Vi är steget före" och våra strategier formulerade. Vår vision och våra strategier ligger till grund för vår pågående förändringsprocess och samtliga större aktiviteter under 2009 kommer att ligga till grund för våra långsiktiga ambitioner.

Vi har ett stort underhållsbehov framför oss eftersom vårt fastighetsbestånd till största delen är byggt under miljonprogrammet 1965-1974 och därmed har uppnått en ålder då större underhållsåtgärder är nödvändiga. Vi har sedan några år en utökad satsning på underhållet och den satsningen kommer att fortsätta och intensifieras. Genom en förbättrad framförhållning och uppföljning under de senaste åren har vi kunnat få ut mer underhåll per satsad krona. Vi arbetar med en löpande tjuugoårsplan som ständigt uppdateras och hålls aktuell, vilket innebär möjligheten att snabbt styra om underhållsåtgärder efter behov.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION Till bolagsstämmans förfogande står 225 085 822 kronor.

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 000	157 950	149 404	35 669
Disposition av föregående års resultat			35 669	-35 669
Lämnat koncernbidrag			-24 000	
Skatteeffekt koncernbidrag			6 720	
Aktieägartillskott			13 000	
Nyemission	2 500		12 500	
Årets resultat				31 793
Belopp 2008-12-31	135 500	157 950	193 293	31 793

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 225 085 822 kronor balanseras i ny räkning. Företagets resultat och ställning i övrigt redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning koncern

Belopp i tkr	Not	2008 Koncern	2007 Koncern
Intäkter			
Hysesintäkter	1	736 356	708 488
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 276	2 481
Summa intäkter		738 632	710 969
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-346 338	-321 200
Underhållskostnader	4	-152 000	-157 198
Fastighetsskatt		-15 070	-20 601
DRIFTNETTO		225 224	211 970
Övriga rörelseintäkter	5	1 795	19 973
Central administration	6	-55 491	-68 012
FÖRVALTNINGSNETTO		171 528	163 931
Avskrivningar	7		
Avskrivningar fastigheter		-65 393	-63 921
Avskrivningar maskiner och inventarier		-1 440	-1 471
Avyttring inventarier		0	-46
		-66 833	-65 438
RÖRELSERESULTAT		104 695	98 493
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	2 989	3 008
Räntebidrag		610	536
Finansiella kostnader	9	-64 574	-57 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 720	44 077
Bokslutsdispositioner	10	0	7
Skatt årets resultat	11	-13 667	-8 715
ÅRETS RESULTAT		30 053	35 369

Balansräkning koncern

Belopp i tkr	Not	2008 Koncern	2007 Koncern
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 014 518	2 040 232
Pågående projekt		198 334	92 173
Inventarier	12	3 600	3 019
Summa materiella anläggningstillgångar		2 216 452	2 135 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		0	0
Reservfodringar i dotterbolag		0	0
Andelar i intresseföretag	13	1 762	1 762
Andra långfristiga fordringar		12 508	9 612
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 270	11 374
Summa anläggningstillgångar		2 230 722	2 146 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 401	5 112
Fordringar koncernbolag		0	0
Övriga fordringar	14	12 838	4 732
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	15	5 148	5 312
Summa kortfristiga fordringar		22 387	15 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 416	30 229
Summa omsättningstillgångar		73 803	45 385
SUMMA TILLGÅNGAR		2 304 525	2 192 183

Balansräkning koncern

Belopp i tkr	Not	2008 Koncern	2007 Koncern
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	16		
Bundna reserver			
Aktiekapital		135 500	133 000
Bundna reserver		162 639	162 639
Summa bundna reserver		298 139	295 639
Fria reserver			
Balanserat resultat		189 614	146 025
Årets resultat		30 053	35 369
Summa fria reserver		219 667	181 394
Summa eget kapital		517 806	477 033
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	652 000	702 000
Summa långfristiga skulder		652 000	702 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	950 000	844 957
Leverantörsskulder		55 955	71 588
Skatteskulder		28 343	24 443
Övriga skulder	18	10 027	9 487
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	19	90 394	62 675
Summa kortfristiga skulder		1 134 719	1 013 150
Summa skulder		1 786 719	1 715 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 304 525	2 192 183
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		520 000	564 957
Ansvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		746	745

Kassaflödesanalys koncern

	2008	2007
Belopp i tkr	Koncern	Koncern
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 720	44 164
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	66 833	65 538
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier	0	-18 908
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0	-15
	110 552	90 779
Förändring skatteskuld	7 850	3 523
Betald skatt	-17 617	-8 721
Kassaflöde för förändringar av rörelsekapital	100 785	85 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-6 912	-3 184
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	12 307	-5 521
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	6 720	6 720
	12 115	-1 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 900	83 596
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för investering i fastigheter	-145 839	-92 418
Utbetalning för förvärv av inventarier	-2 020	-598
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-17 896	-5 349
Inbetalning från försäljning av fastigheter och inventarier	0	23 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 755	-75 365
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	180 000	301 840
Utbetalning för inlösen och amortering av långfristiga lån	-124 957	-347 776
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	0	0
Utökat aktiekapital	15 000	0
Avsättning överkursfond	15 000	0
Lämnat koncernbidrag	-24 000	-24 000
Erhållet aktieägartillskott	13 000	12 000
Förändring periodiseringsfond	0	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 043	-57 943
Årets kassaflöde	21 188	-49 712
Likvida medel vid årets början	30 229	79 940
Summa likvida medel vid periodens slut	51 416	30 228

Notförteckning och redovisningsprinciper koncern

Belopp i tkr

Redovisningsprinciper

Fordringar har värderats till det belopp som väntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde. På byggnader med bokförda värden som överstiger marknadsvärdet görs avskrivning med 3 %. Inga fastigheter har under 2008 haft ett bokfört värde som överstiger marknadsvärdet. Planmässiga avskrivningar på byggnader görs med skattemässiga 2 %, investeringar i fastigheterna skrivs av med 2-10 % beroende på typ av investering. Avskrivningar på markanläggningar som är sophanteringskärl görs med 10 %, övriga markanläggningar skrivs av med 5 %. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 %, datorer skrivs av med 33,33 %. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

PERSONAL, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2008	2007
Antal anställda	120	116
Varav män	63%	62%
Löner och andra ersättningar	40 740	38 379
Sociala kostnader	13 086	12 401
Pensionskostnader	7 315	4 879
Fördelning mellan styrelse/VD och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 152	1 098
Övriga anställda	39 588	37 281

Anställningsvillkor för verkställande direktören

Pensionsåldern är 60 år. Pensionens storlek finns reglerad i enskilt avtal. Uppsägningen från företaget är 18 månader och från verkställande direktören sex månader.

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna nettoredo visas, det vill säga intäkter respektive intäktsbortfall för vakanta objekt redovisas ej. Bostadshyrorna inkluderar avgifter för kabel-tv och tillval. Underhålls och kampanjrabatter ingår i de redovisade intäkterna.

	2008	2007
Bostäder	650 535	627 270
Lokaler	28 038	27 944
Övriga objekt	21 481	20 738
Debiterade vatten och energiavgifter	2 330	2 166
Ersättning och intäkter från hyresgäster	32 584	28 937
Fakturerade kostnader	1 388	1 434
Summa hyresintäkter	736 356	708 488

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2008	2007
Förvaltningsuppdrag	1 940	2 110
Övriga sidointäkter	336	371
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 276	2 481

NOTFÖRTECKNING OCH REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERN

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER	2008	2007
Fastighetskötsel	-124 076	-107 023
Reparationer	-39 285	-36 595
El	-36 057	-29 564
Uppvärmning	-86 696	-88 772
Vatten	-19 997	-18 533
Sophämtning	-19 328	-17 992
Fastighetsförsäkring	-3 043	-3 202
Ersättningar till hyresgäster	-1 006	-1 277
Tomträttsavgälder	-8 521	-7 630
Hyresgästmedel	-2 313	-2 549
Kabel-tv	-4 173	-3 661
Hyres- och kundförluster	-3 342	-3 628
Övriga driftskostnader	1 499	-774
Summa driftskostnader	-346 338	-321 200
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER	2008	2007
Underhåll tillval/VLU	-30 178	-30 349
Underhåll bostäder	-12 997	-16 929
Underhåll våtrum	-18 401	-20 889
Underhåll tekniska avdelningen	-76 563	-83 856
Underhåll förvaltning	-13 861	-5 175
Summa underhållskostnader	-152 000	-157 198
NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2008	2007
Återvunna fordringar	1 204	1 027
Reavinst	0	18 908
Övriga rörelseintäkter	591	38
Summa övriga rörelseintäkter	1 795	19 973
NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION	2008	2007
Lokalkostnader	-1 628	-1 989
Kontorskostnader	-1 494	-2 713
Transporter och resor	-152	-232
Reklam och PR	-5 620	-9 451
Tele och post	-3 385	-3 533
Företagsförsäkring och riskkostnader	-1 116	-921
Förvaltningskostnader	-646	-723
Externt köpta tjänster	-10 859	-11 771
Inhyrd personal	0	-221
Externa kostnader	-1 233	-1 468
IT-kostnader	-6 613	-8 067
Administrativ personal	-22 745	-26 923
Summa central administration	-55 491	-68 012
NOT 7 AVSKRIVNINGAR	2008	2007
Anläggningstillgångar		
Byggnader och markanläggningar	-65 393	-63 921
Inventarier/maskiner fastighetsförvaltning	-1 163	-1 024
Inventarier/maskiner administration	-277	-447
Avyttring inventarier	0	-46
Summa maskiner/inventarier adm.	-66 833	-65 438

NOTFÖRTECKNING OCH REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERN

	2008	2007
NOT 8 RÄNTEINT. OCH LIKN. RESULTATPOSTER		
Räntor och likvida medel, placeringar	223	75
Övriga finansiella intäkter	2 766	2 933
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 989	3 008
NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	-63 026	-57 003
Borgensavgift Botkyrka kommun	-1 548	-1 473
Övriga finansiella kostnader	0	516
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 574	-57 960
NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Återföring periodiseringsfond	0	7
Avskrivningar över/under plan	0	0
Summa bokslutsdispositioner	0	7
NOT 11 ÅRETS SKATT		
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll	-6 947	-1 995
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	-6 720	-6 720
Summa årets skatt	-13 667	-8 715
NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	3 115 446	3 110 419
Investeringar i fastigheter	39 679	10 921
Försäljning/utrangering	0	-5 894
Utgående anskaffningsvärde byggnader	3 155 125	3 115 446
Avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivning	-1 129 197	-1 070 909
Avskrivning såld /utrangerad fastighet	0	3 414
Årets avskrivning	-62 900	-61 702
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 192 097	-1 129 197
Nedskrivning byggnader		
Ingående nedskrivning	-323 999	-323 999
Nedskrivning såld fastighet	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Utgående nedskrivningar byggnader	-323 999	-323 999
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 639 029	1 662 250
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	355 918	357 530
Inköp	0	0
Försäljning	0	-1 612
Utgående anskaffningsvärde mark	355 918	355 918
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	26 114	22 885
Inköp	0	3 229
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	26 114	26 114

Avskrivning markanläggning

Ingående avskrivning	-4 050	-1 831
Årets avskrivning	-2 493	-2 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 543	-4 050

Utgående planenligt restvärde markanläggning	375 489	377 982
Byggnader och mark	2 014 518	2 040 232
Taxeringsvärden fastigheter	4 671 074	4 624 124

INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärde	11 499	12 077
Försäljning/utrangering	0	-1 176
Inköp	2 020	598
Utgående anskaffningsvärde inventarier	13 519	11 499

Avskrivning inventarier

Ingående avskrivning	-8 481	-8 041
Avskrivning sålda/utrangerade inventarier	0	1 077
Årets avskrivning	-1 438	-1 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 919	-8 481
Utgående planenligt restvärde inventarier	3 600	3 019

NOT 13 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

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

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2008	2007
Avräkning skatt & avgifter	4 111	850
Momsfordran	2 637	389
Övriga korta fordringar	6 090	3 493
Summa övriga fordringar	12 838	4 732

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Beräknade räntebidrag	108	115
Förutbetalda fakturor	5 040	5 174
Upplupen intäktsränta	0	23
Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	5 148	5 312

NOT 16 EGET KAPITAL

Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets resultat	Koncern resultat
Belopp vid årets ingång	135 500	162 639	146 025	35 369
Disposition av föregående års resultat			35 369	-35 369
Lämnat koncernbidrag			-24 000	
Skatteeffekt koncernbidrag			6 720	
Aktieägartillskott			13 000	
Överkursfond			12 500	
Årets resultat				30 053
Summa 2008-12-31	135 500	162 639	189 614	30 053

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2008	2007
Förfallostruktur för lån från kreditinstitut		
Lån med förfall år 2008	-	844 957
Lån med förfall år 2009	950 000	200 000
Lån med förfall år 2010	252 000	402 000
Lån med förfall år 2011	100 000	100 000
Lån med förfall år 2012 och senare	300 000	
Summa skulder till kreditinstitut	1 602 000	1 546 957

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	2008	2007
Depositioner	1 074	907
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 769	2 263
Övriga kortfristiga skulder	4 625	4 758
Resultatandel KB Valutan 1	1 559	1 559
Summa övriga skulder	10 027	9 487

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Låneräntor	8 671	7 469
Förskottshyror	49 694	23 177
Övriga förutbetalda intäkter	0	512
Upplupna energikostnader	12 177	14 359
Övriga upplupna kostnader	19 852	17 158
Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	90 394	62 675

Resultaträkning moderbolag

Belopp i tkr	Not	2008 Moderbolag	2007 Moderbolag
Intäkter			
Hysesintäkter	1	728 527	700 733
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 788	2 999
SUMMA INTÄKTER		731 315	703 732
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-341 797	-315 321
Underhållskostnader	4	-151 440	-156 134
Fastighetsskatt		-14 637	-20 168
DRIFTNETTO		223 441	212 109
Övriga rörelseintäkter	5	1 790	19 960
Central administration	6	-52 916	-68 333
FÖRVALTNINGSNETTO		172 315	163 736
Avskrivningar			
Avskrivningar fastigheter	7	-64 362	-63 314
Avskrivningar maskiner och inventarier		-1 424	-1 461
Avyttring inventarier		0	-46
RÖELSERESULTAT		106 529	98 915
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	2 745	2 851
Räntebidrag		610	536
Finansiella kostnader	9	-64 424	-57 917
Resultat efter finansiella poster		45 460	44 385
Årets skattekostnad	10	-13 667	-8 715
ÅRETS RESULTAT		31 793	35 670
Interna hyresintäkter		4 867	4 937
Interna hyreskostnader		-4 867	-4 961
Interna leasingintäkter		537	453
Interna leasingkostnader		-537	-453
RESULTAT EFTER INTERNA I/K		31 793	35 646

Balansräkning moderbolag

Belopp i tkr	Not	2008 Moderbolaget	2007 Moderbolaget
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 996 130	2 020 813
Pågående projekt		183 968	88 995
Inventarier	11	3 393	3 013
Summa materiella anläggningstillgångar		2 183 491	2 112 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	12	33 250	18 250
Reservfodringar i dotterbolag		3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	13	1 762	1 762
Andra långfristiga fordringar		12 508	9 612
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 520	32 624
Summa anläggningstillgångar		2 234 011	2 145 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 123	5 082
Fordringar koncernbolag		0	656
Övriga fordringar	14	10 291	3 692
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	15	5 272	4 752
Summa kortfristiga fordringar		19 686	14 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		45 572	27 709
Summa omsättningstillgångar		65 258	41 891
SUMMA TILLGÅNGAR		2 299 269	2 187 336

Belopp i tkr	Not	2008 Moderbolaget	2007 Moderbolaget
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	133 000
Bundna reserver		157 950	157 950
Summa bundet eget kapital		293 450	290 950
Fritt eget kapital			
Fria reserver och balanserade resultat		193 293	149 404
Årets resultat		31 793	35 669
Summa fritt eget kapital		225 086	185 073
Summa eget kapital		518 536	476 023
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	652 000	702 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	950 000	844 957
Leverantörsskulder		51 315	68 832
Skatteskulder		28 145	24 315
Skulder till koncernbolag		356	0
Övriga skulder	18	9 721	9 468
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	19	89 196	61 741
Summa kortfristiga skulder		1 128 733	1 009 313
Summa skulder		1 780 733	1 711 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 299 269	2 187 336
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		520 000	564 957
Ansvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		746	745

Kassaflödesanalys moderbolag

Belopp i tkr	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 460	44 384
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	65 786	64 921
Resultat vid utträngning & försäljning av fastigheter & inventarier		-18 908
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-1	-1
	111 245	90 396
Förändring skatteskuld	3 830	1 738
Betald skatt	-13 667	-8 715
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	101 408	83 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-5 504	-1 404
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	10 547	-8 349
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	6 720	6 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	11 763	-3 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 171	80 386
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för investering i fastigheter	-134 652	-85 548
Utbetalning för förvärv av inventarier	-1 803	-598
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-17 896	-5 349
Inbetalning från försäljning av fastigheter och inventarier	0	23 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 351	-68 495
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	180 000	298 840
Utbetalning för inlösen och amortering av långfristiga lån	-124 957	-344 957
Inbetalning (+), utbetalning (-) utdelning	0	0
Överkursfond	12 500	0
Nyemission	2 500	0
Lämnat koncernbidrag	-24 000	-24 000
Erhållet aktieägartillskott	13 000	12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 043	-58 117
Årets kassaflöde	17 863	-46 226
Likvida medel vid årets början	27 709	73 935
Summa likvida medel vid årets slut	45 572	27 709

Notförteckning och redovisningsprinciper moderbolag

Belopp i tkr

Redovisningsprinciper

Fordringar har värderats till det belopp som väntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde. På byggnader med bokförda värden som överstiger marknadsvärdet görs avskrivning med 3 %. Inga fastigheter har under 2008 haft ett bokfört värde som överstiger marknadsvärdet. Planmässiga avskrivningar på byggnader görs med skattemässiga 2 %, investeringar i fastigheterna skrivs av med 2–10 % beroende på typ av investering. Avskrivningar på markanläggningar som är sophanteringskärl görs med 10 %, övriga markanläggningar skrivs av med 5 %. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 %, datorer skrivs av med 33,33 %. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Belopp i tkr	2008	2007
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2008	2007
Bostäder	650 535	627 270
Lokaler	21 779	21 693
Övriga objekt	20 842	19 653
Debiterade vatten och energiavgifter	1 991	1 815
Ersättning och intäkter från hyresgäster	31 910	28 880
Fakturerade kostnader	1 470	1 422
Summa hyresintäkter	728 527	700 733
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2008	2007
Förvaltningsuppdrag	2 452	2 628
Övriga sidointäkter	336	371
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 788	2 999
Not 3 Driftskostnader	2008	2007
Fastighetsskötsel	-121 998	-104 158
Reparationer	-38 952	-36 219
El	-35 044	-28 799
Uppvärmning	-85 995	-87 776
Vatten	-19 833	-18 405
Sophämtning	-19 193	-17 886
Fastighetsförsäkring	-2 958	-3 154
Ersättningar till hyresgäster	-1 005	-1 277
Tomträttsavgälder	-8 521	-7 630
Hyresgästmedel	-2 313	-2 549
Kabel-tv	-4 170	-6 167
Hyres- och kundförluster	-3 341	-3 626
Övriga driftskostnader	1 526	2 325
Summa driftskostnader	-341 797	-315 321

	2008	2007
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Underhåll tillval/VLU	-30 178	-30 349
Underhåll bostäder	-12 997	-16 929
Underhåll våtrum	-18 401	-20 889
Underhåll tekniska avdelningen	-76 205	-82 857
Underhåll förvaltning	-13 659	-5 110
Summa underhållskostnader	-151 440	-156 134
NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återvunna fordringar	1 199	1 014
Reavinst	0	18 908
Övriga rörelseintäkter	591	38
Summa övriga rörelseintäkter	1 790	19 960
NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION		
Lokalkostnader	-2 186	-2 082
Kontorskostnader	-1 496	-2 713
Transporter och resor	-152	-232
Reklam och PR	-5 620	-9 451
Tele och post	-3 388	-3 533
Företagsförsäkring och riskkostnader	-1 114	-916
Förvaltningskostnader	-711	-899
Externt köpta tjänster	-8 157	-11 820
Inhyrd personal	0	-221
Extrema kostnader	-1 233	-1 468
IT-kostnader	-6 618	-8 067
Administrativ personal	-22 241	-26 931
Summa central administration	-52 916	-68 333
NOT 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader och markanläggningar	-64 362	-63 314
Maskiner/inventarier förvaltning	-1 147	-1 014
Maskiner/inventarier administration	-277	-447
Avyttring inventarier	0	-46
Summa avskrivning förvaltning	-65 786	-64 821
NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntor och likvida medel, placeringar	223	75
Övriga finansiella intäkter	2 522	2 776
Summa ränteintäkter	2 745	2 851
NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	-62 876	-56 960
Borgensavgift Botkyrka kommun	-1 548	-1 473
Övriga finansiella kostnader	0	516
Summa räntekostnader	-64 424	-57 917
NOT 10 ÅRETS SKATTEKOSTNAD		
Beräknad skatt koncernbidrag	-6 720	-6 720
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll	-6 947	-1 995
Summa årets skattekostnad	-13 667	-8 715

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2008	2007
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	3 017 545	3 019 462
Investering i fastigheter	39 679	3 977
Försäljning/ utrangering	0	-5 894
Utgående anskaffningsvärde byggnader	3 057 224	3 017 545
Avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivning	-1 119 290	-1 061 609
Avskrivning såld /utrangerad fastighet	0	3 414
Årets avskrivning	-61 869	-61 095
Utgående ack avskrivningar byggnader	-1 181 159	-1 119 290
Nedskrivning byggnader	2008	2007
Ingående nedskrivning	-245 949	-245 949
Utgående nedskrivningar byggnader	-245 949	-245 949
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 630 116	1 652 306
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	346 443	348 055
Försäljning	0	-1 612
Utgående anskaffningsvärde mark	346 443	346 443
MARKANLÄGGNING		
Ingående anskaffningsvärde	26 114	22 885
Inköp	0	3 229
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	26 114	26 114
Avskrivning markanläggning		
Ingående avskrivning	-4 050	-1 831
Årets avskrivning	-2 493	-2 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 543	-4 050
Utgående planenligt restvärde mark och markanläggning	366 014	368 507
Byggnader, mark och markanläggning	1 996 130	2 020 813
Taxeringsvärden fastigheter	4 627 781	4 580 831
INVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärde	11 450	12 028
Försäljning/utrangering	0	-1 176
Inköp	1 803	598
Utgående anskaffningsvärde inventarier	13 253	11 450
Avskrivning inventarier		
Ingående avskrivning	-8 437	-8 007
Avskrivning sålda/utrangerade inventarier	0	1 176
Årets avskrivning	-1 423	-1 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 860	-8 437
Utgående planenligt restvärde inventarier	3 393	3 013

NOT 12 AKTIER I DOTTERBOLAG

Namn, Orgnr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Bokfört värde
Botkyrka Stadsnät AB, 556471-3088	Botkyrka	100 %	2 750	16 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	100 %	300 000	16 750
Summa aktier i dotterbolag				33 250

NOT 13 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

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

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2008	2007
Avräkning skatt & avgifter	4 049	316
Övriga korta fordringar	6 242	3 376
Summa övriga fordringar	10 291	3 692

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Beräknade räntebidrag	107	115
Förutbetalda fakturor	4 995	4 614
Upplupen intäktsränta	170	23
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 272	4 752

NOT 16 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 000	157 950	149 404	35 669
Disposition av föregående års resultat			35 669	-35 669
Nyemission	2 500		12 500	
Lämnat koncernbidrag			-17 280	
Aktieägartillskott			13 000	
Årets resultat				31 793
Summa eget kapital	135 500	157 950	193 293	31 793

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2008	2007
Förfallostruktur för lån från kreditinstitut		
Lån med ränteförfall år 2008	-	844 957
Lån med ränteförfall år 2009	950 000	200 000
Lån med ränteförfall år 2010	252 000	402 000
Lån med ränteförfall år 2011	100 000	100 000
Lån med ränteförfall år 2012 och senare	300 000	-
Summa skulder till kreditinstitut	1 602 000	1 546 957

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	2008	2007
Depositioner	879	698
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 385	2 469
Övriga kortfristiga skulder	4 898	4 742
Resultatandel KB Valutan 1 i Tumba	1 559	1 559
Summa övriga skulder	9 721	9 468



NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Låneräntor	8 671	7 446
Förskottshyror	48 776	22 741
Övriga förutbetalda intäkter	0	512
Avräkning el, värme och vatten	12 062	14 195
Övriga upplupna kostnader	19 687	16 847
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 196	61 741

Tumba den 2 mars 2009

Dag Ericson
Styrelsens ordförande

Jimmy Baker

Håkan Klasén

Bo Carlsson

Vasiliki Papayannis

Leif Gunnahr

Christina Zedell

Ulf Nyqvist
Vd

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2009

Jan Ekholm
Auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Aktiebolaget Botkyrkabyggen

Org nr 556064-6191

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Botkyrkabyggen för räkenskapsåret 2008-01-01–2008-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrel-

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

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

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

Huddinge 2009-03-16



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor

Lägenhetsfördelning

Område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Totalt
Alby	267	691	1 696	681		3 335
Eriksberg	35	204	188	30	10	467
Fittja	77	448	580	255	21	1 381
Norsborg	76	642	754	282	11	1 765
Segersjö	132	313	107	20		572
Storvreten	101	397	1 264	310	80	2 152
Tullinge	61	121	80	103	2	367
Tumba	37	182	132	78	2	431
Tuna	234	221	430	39		924
Vårsta	44	116	124	12		296
Totalt	1 064	3 335	5 355	1 810	126	11 690

ANDELAR I SAMFÄLLIGHETER Botkyrkabyggen har andelar i de här gemensamhetsanläggningarna. Av anläggningsbeslutet framgår bland annat vilka behov som ska lösas gemensamt, vilka fastigheter som ska delta samt skyldigheten att bidra till olika kostnader.

Samfällighet	Avser	Andel
Tumba Ga:13	Skötsel av delar av Hamringevägen	71/80
Eriksberg Ga:3	Parkmark, Sekt. 1	1/17
	VA-ledningar, Sekt. 2	5/22
Kronan Ga:2	Mark, värme och vatten-distribution	49/102
Förbandet Ga:1	Vägandel Gångarstigen	50/100
Ametisten Ga:1	Botkyrkabyggen äger marken	0



Foto: Kjell Hånesjö

Fastighetsbestånd

Fastighet	Vårdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Byggnad	Taxeringsvärde Mark	Totalt	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostad	Antal lokaler	Area lokal	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
ALBY			0	0	0	0	0						
Alby 15:34			0	0	0	0	0						
Albyberget 1	1970		17 424	32 724	10 599	43 323	52 349	124	8 839	9	781	98	741
Albyberget 2	1971		34 802	68 374	22 057	90 431	127 101	263	18 290	20	797	207	744
Albyberget 3	1972		33 437	61 405	19 193	80 598	105 715	210	17 328	13	508	66	726
Albyberget 4	1972		15 837	29 972	9 947	39 919	56 388	109	8 113	4	476	101	753
Albyberget 5	1971		250	639	539	1 178	1 014			1	530		
Albyberget 6	1971		6 392	12 745	3 899	16 644	23 505	43	3 622	1	50		726
Albyberget 7	1971		18 115	37 096	12 575	49 671	67 511	123	10 182	12	206	142	728
Albyberget 8	1971		29 848	58 500	18 811	77 311	106 445	197	16 075	17	400	139	732
Byamannen 1	1974		146	531	67	598	1 602			1	63		
Byatomten 4	1972		32 094	66 341	18 911	85 252	126 488	236	17 011	10	864		744
Fjällsta 1	1974		51 186	66 086	20 619	86 705	118 623	216	18 306	13	348	99	729
Fjällsta 2	1973		45 772	87 502	28 178	115 680	156 282	304	23 529	12	372	277	735
Fogden 1	1970		8 789	13 650	4 540	18 190	21 193	42	3 589	3	269	44	726
Godemannen 1	1971		31 280	58 909	18 047	76 956	106 754	197	15 988	15	263	155	733
Kvarnängen 1	1972		28 061	53 266	17 327	70 593	96 777	179	14 170	23	586	145	734
Lagmannen 1	1972		27 357	50 650	16 268	66 918	97 910	192	13 656	15	232	212	745
Lagmannen 2	1972		29 303	47 804	15 046	62 850	85 054	178	13 139	12	87	142	736
Lagmannen 3	1972		14 773	28 458	9 383	37 841	52 135	102	7 392	14	498	154	743
Lilla Fjällshagen 1	1973		9 565	20 132	6 258	26 390	38 693	74	5 424	7	166	51	734
Stora Fjällshagen 1	1972		24 818	45 706	14 465	60 171	82 899	174	12 552	11	230	103	741
Stora Fjällshagen 2	1972		27 253	51 601	15 716	67 317	98 940	180	14 574	24	310		733
Stora Fjällshagen 3	1973		25 241	53 200	17 171	70 371	85 875	192	13 989	10	229	222	744
Alby Totalt			511 743	945 291	299 616	1 244 907	1 709 253	3 335	255 765	247	8 261	2 357	14 726
ERIKSBERG													
Eriksberg 2:52	1945		1 598	1 648	461	2 109	3 100	12	369			12	845
Trälberget 1	1975	X	10 658	34 272	9 940	44 212	62 543	137	9 301	9	137	2	762
Trälberget 2	1975	X	11 793	33 694	11 359	45 053	59 275	119	8 157	5	197	217	763
Trälberget 3	1975	X	18 178	49 564	14 468	64 032	89 149	199	13 419	13	264		762
Eriksberg totalt			42 227	119 178	36 228	155 406	214 067	467	31 246	27	598	231	763
FITTJA													
Fittja Gärd 1	1971	X	22 126	65 400	21 731	87 131	110 367	233	16 211	11	3 219	137	758
Fittja Gärd 2	1971	X	33 843	117 600	36 506	154 106	169 562	399	32 006	10	433	299	790
Forbonden 5	1973	X	31 584	76 200	24 400	100 600	131 078	256	18 028	15	3 136	244	759
Forbonden 6	1973	X	21 404	71 935	20 505	92 440	117 685	291	19 051	2	299	34	759
Forbonden 7	1973	X	14 989	49 594	15 200	64 794	76 022	202	12 925	3	131	141	760
Fittja totalt			123 946	380 729	118 342	499 071	604 714	1 381	98 221	41	7 217	855	750

Fastighet	Vårdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Byggnad	Taxeringsvärde Mark	Totalt	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostad	Antal lokaler	Area lokal	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
NORSBORG													
Freja 1	1973	X	30 621	30 147	8 241	38 388	49 690	96	7 068	1	81	132	841
Freja 4	1984	X	31 803	30 295	7 495	37 790	53 671	96	7 066	2	86		844
Freja 5	1982	X	31 041	32 235	8 247	40 482	48 806	96	7 066	1	88	130	828
Freja 7	1974	X	28 065	29 889	8 213	38 102	53 276	96	7 076	2	104	111	825
Freja 8	1974	X	28 005	29 239	7 486	36 725	52 896	94	6 922	2	224		863
Freja 9	1984	X	26 094	29 324	7 527	36 851	48 459	96	7 060	3	109		801
Freja 10	1974	X	1 277	2 303	566	2 869	2 375	3		3	533		
Frigg 1	1986	X	23 331	29 247	7 496	36 743	48 383	96	7 060	2	80	1	802
Frigg 2	1971	X	861	1 964	562	2 526	1 527	3		3	530	1	
Frigg 4	1971	X	34 237	28 781	8 158	36 939	47 176	96	7 060	1	48	104	816
Frigg 5	1971	X	23 979	27 799	7 458	35 257	49 660	93	6 853	6	316		818
Frigg 6	1986	X	25 355	29 271	7 497	36 768	48 276	96	7 060	3	88		800
Hallunda 4:1					0	0	0						
Hallunda 4:2		X			0	0	0						
Hallunda 4:4		X			0	0	0						
Hallunda 4:7		X			0	0	0						
Hallunda 4:8		X			0	0	0					140	
Hallunda 4:12		X			0	0	0						
Hallunda 4:14		X			0	0	1 486						
Idun 1	1982	X	22 956	30 226	7 819	38 045	49 820	96	7 060	2	91	139	798
Idun 4	1989	X	33 246	31 425	7 740	39 165	52 928	96	7 182	1	138		832
Idun 5	1992	X	29 058	34 910	8 310	43 220	50 695	94	7 050	3	234	135	845
Idun 7	1991	X	27 988	36 665	8 090	44 755	61 009	91	6 797	4	474	137	923
Idun 8	1992	X	29 159	37 280	8 294	45 574	61 691	105	7 903	3	90		854
Idun 9	1992	X	27 525	32 240	7 468	39 708	52 552	96	7 080	1	72		836
Idun 10	1972	X	313	2 138	512	2 650	1 660	3		3	539		
Idun 11	1994		8 235	8 470	1 814	10 284	15 497	20	1 561	2	21	9	942
Idun 12	1994		11 528	10 566	2 290	12 856	18 418	26	2 039			7	913
Mimer 1		X				0	0					1	
Mimer 4	1972	X	5 289	45 600	11 390	56 990	83 239	186	9 695	4	668	92	781
Norsborg totalt			479 966	570 014	142 673	712 687	953 190	1 765	126 657	52	4 612	1 139	832
SEGERSJÖ													
Hopparen 2	1955		4 929	sa mtaxerad			24 344	41	2 465	8	333	12	786
Hopparen 3	1955		3 515	sa mtaxerad			15 279	32	1 691	4	66		805
Kastaren 1	1955		9 589	sa mtaxerad			48 010	98	4 697	4	159	86	810
Löparen 1	1955		24 610	sa mtaxerad			126 043	242	13 181	25	1 400	189	863
Uven 8	1955		2 365	sa mtaxerad			11 641	22	1 269	5	41	30	796
Uven 9	1955		13 448	sa mtaxerad			61 833	105	5 845	14	769	96	786
Uven 10	1955		4 106	sa mtaxerad			19 488	32	2 147	2	16	15	774
Segersjö totalt			62 562	130 000	42 330	172 330	306 638	572	31 294	62	2 783	428	823
STORVRETEN													
Alunstenen 1	1968		8 759	24 339	7 657	31 996	40 390	72	5 716	13	609	71	747
Ametisten 2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brijanten 1	1979		1 199	1 932	1 344	3 276	3 974	4	500				613
Bärnstenen 1	1971		11 026	26 253	7 907	34 160	42 450	80	6 258	9	128	79	747
Diamanten 1	1979		2 307	4 347	3 339	7 686	7 929	9	1 125				612

Fastighet	Vårdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Byggnad	Taxeringsvärde Mark	Totalt	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostad	Antal lokaler	Area lokal	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
Dioriten 1	1969		9 472	24 874	7 579	32 453	42 960	72	5 998	3	176	62	747
Eldopalen			132	0	63	63	132						
Fältspaten 1				0	0	0	0					94	
Gnejsen 1				0	0	0	0					45	
Graniten 1	1969		17 293	44 752	15 469	60 221	75 147	130	10 476	10	267	203	750
Grästenen 1	1967		10 382	30 767	9 676	40 443	55 853	111	7 719	3	75	44	765
Grönstenen 3	1968		22 637	56 980	17 739	74 719	95 284	180	14 114	5	152	146	749
Grönstenen 4	1967		28 140	75 078	24 882	99 960	125 309	242	18 159	9	294	225	751
Kalkstenen 1	1968		12 401	33 367	10 520	43 887	60 145	120	8 412	3	119		757
Kalkstenen 2	1967		12 864	33 060	10 877	43 937	57 458	99	8 332	6	470		743
Kristallen 1	1970		5 775	6 096	1 798	7 894	13 078	16	1 131	2	378	2	763
Lerskiffern 1	1967		13 056	27 452	12 768	54 869	69 243	120	9 792	6	558	129	745
Lerskiffern 2	1967/1993		13 056	27 452	8 021	35 473	41 948	60	4 716	8	1 263	52	751
Opalen 1	1970		19 935	53 608	17 629	71 237	92 584	160	12 672	7	126	164	746
Opalen 2	1971		29 025	78 775	25 099	103 874	134 511	232	18 161	7	157	238	751
Pegmatiten 1	1968		15 160	39 599	12 668	52 267	69 538	119	9 850	4	304	44	764
Porfyren Norra 1	1980		2 551	6 800	2 359	9 159	9 824			7	2 314	37	
Porfyren Södra 1			9 278	0	0	0	33 011			5	3 319		
Rubinen 1	1979		1 539	2 418	1 680	4 098	5 988	6	750				612
Sandstenen 1	1967		24 247	56 938	18 770	75 708	97 562	144	14 254	9	520	121	729
Smaragden 1	1972		20 205	50 303	16 401	66 704	85 772	152	11 815	9	240	142	749
Tumba 8:495				0	0	0	0					28	
Turkosen 1	1971		3 060	8 196	2 468	10 664	13 010	24	1 881	4	115	33	754
Storvreten totalt			294 140	728 035	236 713	964 748	1 273 100	2 152	171 828	129	11 581	1 959	747
TULLINGE													
Förbandet 1	2009		4 600	0	3 371	3 371	4 600	18	1 128			61	1 294
Mustangen 1	1991		30 971	26 136	24 152	50 288	60 315	62	5 353	1	40	66	974
Sadeln 33	1989		37 958	29 437	30 255	59 692	44 320	62	5 235	2	734	78	883
Skimmeln 1	1992		16 199	13 585	2 793	16 378	23 165	30	2 186	1	60	46	1 008
Spoven 1	1976		5 327	4 545	978	5 523	8 964	18	783			13	1 025
Stigbygeln 1	1989		13 460	10 250	11 069	21 319	21 606	28	2 206	2	83	31	895
Tullinge 20:276	1952		2 957	1 592	463	2 055	3 019	12	355	1	24		856
Tullinge 20:6	1966		7 753	10 264	3 164	13 428	18 107	38	2 374	4	124	32	784
Tumba 7:226	1984		13 883	13 968	4 141	18 109	29 429	47	3 255	3	72	51	701
Tumba 7:227	1951		5 954	4 848	9 000	13 848	14 537	24	1 392			31	807
Tumba 7:228	1988		3 249	3 512	975	4 487	7 340	8	780			26	735
Viggen 6	1991		7 328	6 225	1 312	7 537	10 655	20	1 042	1	12	16	974
Tullinge totalt			149 639	124 362	91 673	216 035	246 057	367	26 089	15	1 149	451	845
TUMBA													
Kronan 5	2006		48 954	23 400	3 702	27 102	51 997	49	2 962			3	1 203
Kulturen 1	1994		63 507	64 644	13 498	78 142	127 729	132	9 874	3	154	83	1 024
Sågenen 1	1961		1 577	11 371	3 287	14 658	22 446	31	2 179	11	554		782
Sågenen 2	1965		579	4 549	344	4 893	8 304	10	800	3	244	3	773
Trädgårdsmäst. 11	1965		2 073	9 818	3 039	12 857	17 017	32	2 414	1	22	17	767
Trädgårdsmäst. 12	1965		2 357	9 600	3 013	12 613	16 705	32	2 411			22	765
Trädgårdsmäst. 13	1965		1 802	8 637	2 704	11 341	14 925	28	2 149	1	19		772
Tumba 8:40	1990		49 737	36 800	7 294	44 094	81 360	64	4 578	7	1 122	50	990

Fastighet	Vårdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Byggnad	Taxeringsvärde	Mark	Totalt	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostad	Antal lokaler	Area lokal	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
Tumba Gärde 1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älgen 31	1993		13 579	10 945	2 324	20 170	13 269	20 170	17	1 262	7	702	23	1 028
Älgen 32	1993		24 652	20 645	4 299	39 497	24 944	39 497	36	2 748	4	643	50	1 165
Tumba totalt			208 817	200 409	43 504	400 150	243 913	400 150	431	31 374	37	3 460	251	968
TJUNA														
Kaplanen 5	1960		5 545	26 278	8 027	34 305	56 754	34 305	105	6 006	4	615	70	781
Kaplanen 6	1960		3 311	12 953	3 926	16 879	28 247	16 879	54	3 099	2	54	22	779
Kaplanen 7	1961		7 688	25 311	7 488	32 799	54 144	32 799	106	6 069	3	88	45	778
Kaplanen 8	1961		3 341	11 200	3 476	14 676	25 165	14 676	48	2 781	2	109	58	782
Kaplanen 9	1961		3 487	13 516	3 902	17 418	27 602	17 418	53	3 034	2	109	58	782
Kaplanen 10	1961		3 678	12 600	3 792	16 392	27 502	16 392	53	3 034	3	193	74	779
Kaplanen 11	1962		8 436	22 339	6 908	29 247	45 650	29 247	82	5 314	3	96	72	769
Kaplanen 12	1963		8 656	23 269	6 806	30 075	47 706	30 075	84	5 413	6	96	72	769
Kommunistern 2	1958		4 000	6 223	2 141	8 364	12 631	8 364	24	1 504	1	113	16	876
Kommunistern 3	1958		7 961	12 221	4 127	16 348	25 124	16 348	48	3 008	2	128	36	874
Kommunistern 4	1958		8 029	12 331	4 110	16 441	27 224	16 441	48	3 008	2	128	28	872
Kommunistern 5	1958		9 446	12 497	4 100	16 597	22 062	16 597	48	3 008	2	412	22	852
Kyrkoherden 2	1963		7 910	23 269	6 790	30 059	46 130	30 059	87	5 410	3	79	91	791
Prosten 1	1963		9 174	22 920	6 836	29 756	47 750	29 756	84	5 413	6	125	115	769
Tuna totalt			90 662	236 927	72 429	309 356	493 691	309 356	924	56 099	34	2 010	649	794
VÅRSTA/BREMORA														
Vårsta 1:174	1954		10 155	8 785	2 811	11 596	22 176	11 596	43	2 218	7	175	35	891
Vårsta 1:339	1963		4 797	8 648	2 749	11 397	19 463	11 397	33	2 004	1	475	19	864
Vårsta 1:399	1965		838	1 668	491	2 159	2 725	2 159	8	400	1	45	798	
Vårsta 2:17	1970		2 428	6 416	1 895	8 311	11 530	8 311	24	1 592	3	6	17	762
Vårsta 2:39	1969		1 317	4 868	1 573	6 441	8 765	6 441	18	1 215	3	6	17	767
Vårsta 2:40	1969		1 307	4 559	1 425	5 984	8 057	5 984	12	1 182	2	4	17	728
Vårsta 2:41	1969		1 196	6 016	1 899	7 915	11 150	7 915	24	1 592	3	6	17	761
Vårsta 2:42	1969		1 123	3 927	1 259	5 186	6 615	5 186	12	1 014	3	24	17	744
Vårsta 2:43	1970		969	4 054	1 259	5 313	6 618	5 313	12	1 014	2	4	17	742
Vårsta 2:44	1970		969	4 120	1 259	5 379	6 913	5 379	12	1 014	2	4	17	744
Vårsta 2:45	1969		1 319	5 624	1 799	7 423	10 476	7 423	22	1 504	3	6	84	761
Vårsta 2:46	1970		1 547	7 561	2 411	9 972	12 253	9 972	18	1 328	6	189	140	754
Vårsta 2:47	1970		1 431	4 092	1 270	5 362	6 659	5 362	12	1 014	3	15	17	745
Vårsta 2:48	1970		1 280	6 612	1 895	8 507	11 676	8 507	24	1 592	3	6	1	765
Vårsta 2:49	1970		1 752	6 471	1 912	8 383	10 759	8 383	22	1 522	4	137	17	763
Vårsta/Bremora totalt			32 428	83 421	25 907	109 328	155 835	109 328	296	20 202	46	1 102	296	781
Botkyrkabyggen totalt			1 996 130	3 518 366	1 109 415	4 627 781	6 356 695	4 627 781	11 690	848 774	690	42 772	8 616	775
Dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln														
Byatomten 2	1973/1990		42 825	36 936	6 357	43 293	62 988	43 293	40	7 015	201	7 015	201	775
TOTALT KONCERNEN			2 038 955	3 555 302	1 115 772	4 671 074	6 419 683	4 671 074	11 690	848 774	730	49 787	8 817	775

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter



Dag Ericson
ordförande (s)



Jimmy Baker
vice ordförande (m)



Christina Zedell (s)



Håkan Klasén (s)



Bo Carlsson (m)



Vasiliki Papayannis (v)



Leif Gunnahr (fp)

Styrelsesuppleanter



Inga-Britt Rova (s)



Bo Johansson (s)



Gabriel Melki (s)



Michael Erikson (m)



Stefan Dayne (kd)



Eber Vikström (kd)



Magnus Lindgren (mp)

Arbetstagarrepresentanter

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

Revisorer

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

Firmatecknare

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

Verkställande direktör

Ulf Nyqvist är bolagets verkställande direktör.



BOTKYRKABYGGEN

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

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

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

Organisationsnummer 556064-6191