



BOTKYRKABYGGEN

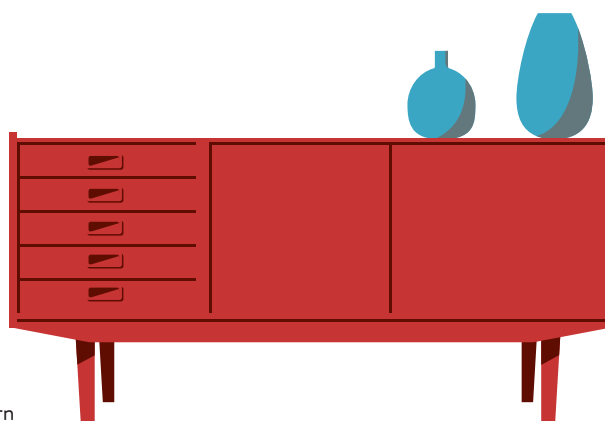
ÅRSREDOVISNING 2012

EN BRA START I STOCKHOLM
BOTKYRKABYGGEN.SE



INNEHÅLL

VD har ordet	3
Ett ledande bostadsbolag	4
Personal och organisation	5
Bäst arbetsmiljö i hela fastighetsbranschen	6
Tobbetyg för bemötandet och utomhusmiljön	8
Många sökande – men få lediga lägenheter	10
Rättvis hyra – finns det?	12
Först i Sverige med andelsägarlägenheter	14
Krögarvägen i nordisk byggtävling	15
Fastighetsinnehav och avkastning	16
Ett aktivt miljöarbete	18
Kan modern teknik hjälpa till att spara energi?	19
Stora utmaningar väntar	20
Satsning på unga arbetslösa	21
Finansiella rapporter	
Förvaltningsberättelse	22
Koncernresultaträkning	24
Koncernbalansräkning	25
Kassaflödesanalys för koncernen	27
Moderbolagets resultaträkning	28
Moderbolagets balansräkning	29
Kassaflödesanalys för moderbolaget	31
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	32
Revisionsberättelse	
Revisionsberättelse	45
Granskningsrapport	46
Botkyrkabyggens styrelse	47
Lägenhetsfördelning	48
Fastighetsbestånd	49
Botkyrkabyggens historia	54



Produktion: AB Botkyrkabyggen 2013

Redaktör: Sara Thörn

Illustrationer: Care of Haus

Fotografer: Tobias Fischer, Niklas Björling, Andreas Elgstrand, Sara Thörn

VD HAR ORDET

2012 har varit ett händelserikt och på många sätt ett framgångsrikt år.

VI STARTADE ÅRET med att diskutera behovet av en ny organisation, för att möta utmaningarna med renoveringar av våra stora miljonprogramområden. Fyra månader senare sjösatte vi den nya organisationen där många medarbetare fick nya roller, ansvarsgränser förflyttades och en helt ny ledningsorganisation skapades. Ett fantastiskt arbete från alla medarbetare, bara att på så kort tid få nya organisationen på plats.

Och fortsättningen har på många sätt blivit lyckosam. Förtroendet från personalens sida för närmaste chef är idag väldigt högt enligt den undersökning vi gjorde i oktober. De flesta medarbetare tycker att chefer och ledare i Botkyrkabyggen lever upp till de ledarskapsprinciper som vi har fastställt i företaget, principer som bygger på nyckelorden tydlighet, respekt, tillit, stolthet och glädje.

VÅRA ANSTÄLLDA KÄNNER FÖRTROENDE i nya organisationen – och hyresgästerna känner förtroende för våra anställda. Det återspeglar sig i kundundersökningen. Vi får högt betyg när det gäller vår personals insatser, allt från kontakter med olika personer i företaget, till standarden på det jobb som våra reparatörer, tekniker och miljövårdare utför. Boende i vissa fastigheter i Tumba, Vårsta, Segersjö och Norsborg sätter högsta betyg på Botkyrkabyggen när det gäller service.

Däremot får vi kritik när det gäller standard och skick på en del lägenheter, värmen i lägenheterna och några andra frågor. Vi tar kritiken på allvar och försöker ta tag i de brister som en del hyresgäster upplever. Vi har fokus

på de här viktiga frågorna och arbetar med handlingsplaner för olika områden.

MEN ÅRET HAR inte bara handlat om organisation. Här är några av händelserna 2012. Vi har:

- Fått ett nytt avtal med en kabel-TV-leverantör som har inneburit en större valfrihet för hyresgästerna.
- Infört ett nytt, genomgripande hyressättningsystem som påverkade alla hyresgäster och som vi fasar in under en femårsperiod.
- Startat projektet med andelsägarlägenheter som första företag i Sverige, och valt ut två fastigheter för referensprojektet.
- Genomfört den hittills mest omfattande satsningen i Sverige på miljöväxtstugor. Det kommer att ge stora miljömässiga vinster på sikt.
- Gjort p-platser bokningsbara via nätet.
- Beslutat om försäljning av fastigheter på Albyberget, för att stärka bolagets ekonomi på lång sikt.
- Engagerat all personal i utdelningen av årets kundundersökning.
- Vunnit Fastigopriset 2012 som det företag i branschen som arbetar bäst med arbetsmiljöfrågor, och varit nominerade till en del andra utmärkelser.

2013 VÄNTAR EN MÄNGD spännande frågor. Vi kommer allt närmare vår stora utmaning att renovera våra miljonprogramområden. Under 2014 startar vi i Storvreten och sedan rullar vi ut vårt renoveringsprogram i stora delar av vårt bestånd. Det ser ut att bli ett spännande och utmanande år.

Ulf Nyqvist, vd Botkyrkabyggen



Hör vd Ulf Nyqvist berätta mer om året som gått.

ETT LEDANDE BOSTADSBOLAG

AB Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka. Vi ägs av Botkyrka kommun och driver en allmännyttig verksamhet. Ungefär var tredje invånare i kommunen bor hos oss. Ett kommunalt bostadsföretag som är så dominerande som Botkyrkabyggen, har ett stort ansvar. Vi vill erbjuda ett prisvärt boende med trygghet och kvalitet, snabb och professionell service och god miljö både inomhus och utomhus.

Vår värdegrund

Hos Botkyrkabyggen har alla människor lika värde.

Det gäller såväl i olika relationer på arbetsplatsen som i kontakten mellan oss och våra hyresgäster. Vårt mål är att alla ska känna sig trygga i vår miljö och bli behandlade som individer på lika villkor oavsett kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, religion, trosuppfattning, funktionshinder eller nedsättningar, sexuell läggning eller ålder. Vårt mål är att skapa en miljö där allas erfarenhet och kunskap tas tillvara. Medarbetare ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de har ett ansvar för att medverka till goda arbetsförhållanden.

Våra kärnvärden

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

Nära handlar om samverkan och korta avstånd.

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

Pålitliga handlar om respekt och att vi håller våra löften.

Vår affärsidé

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

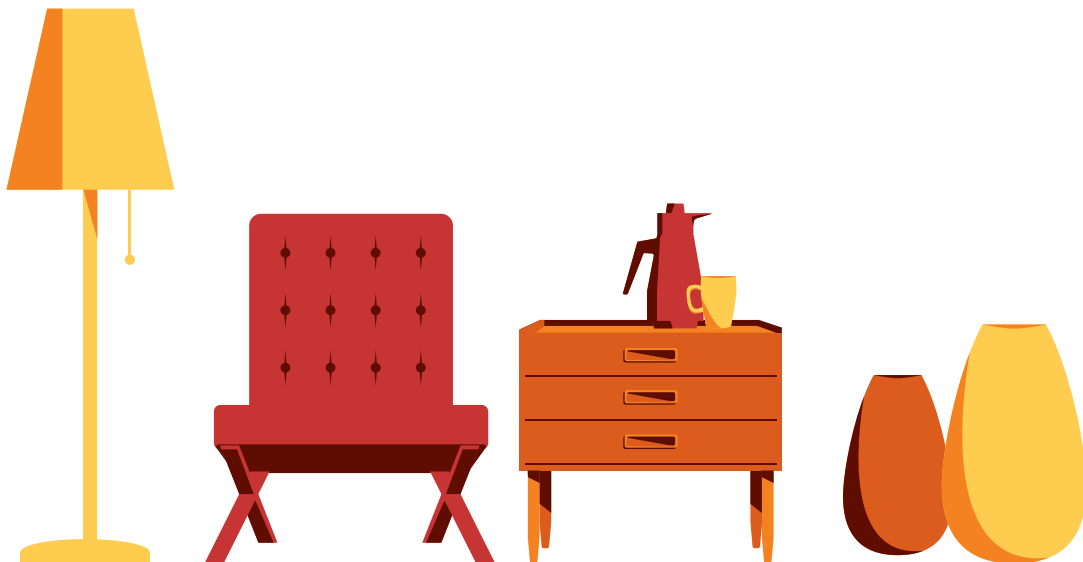
Vår vision

Att erbjuda platser där människor kan mötas och inspireras

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

Vår vision konkretiseras av:

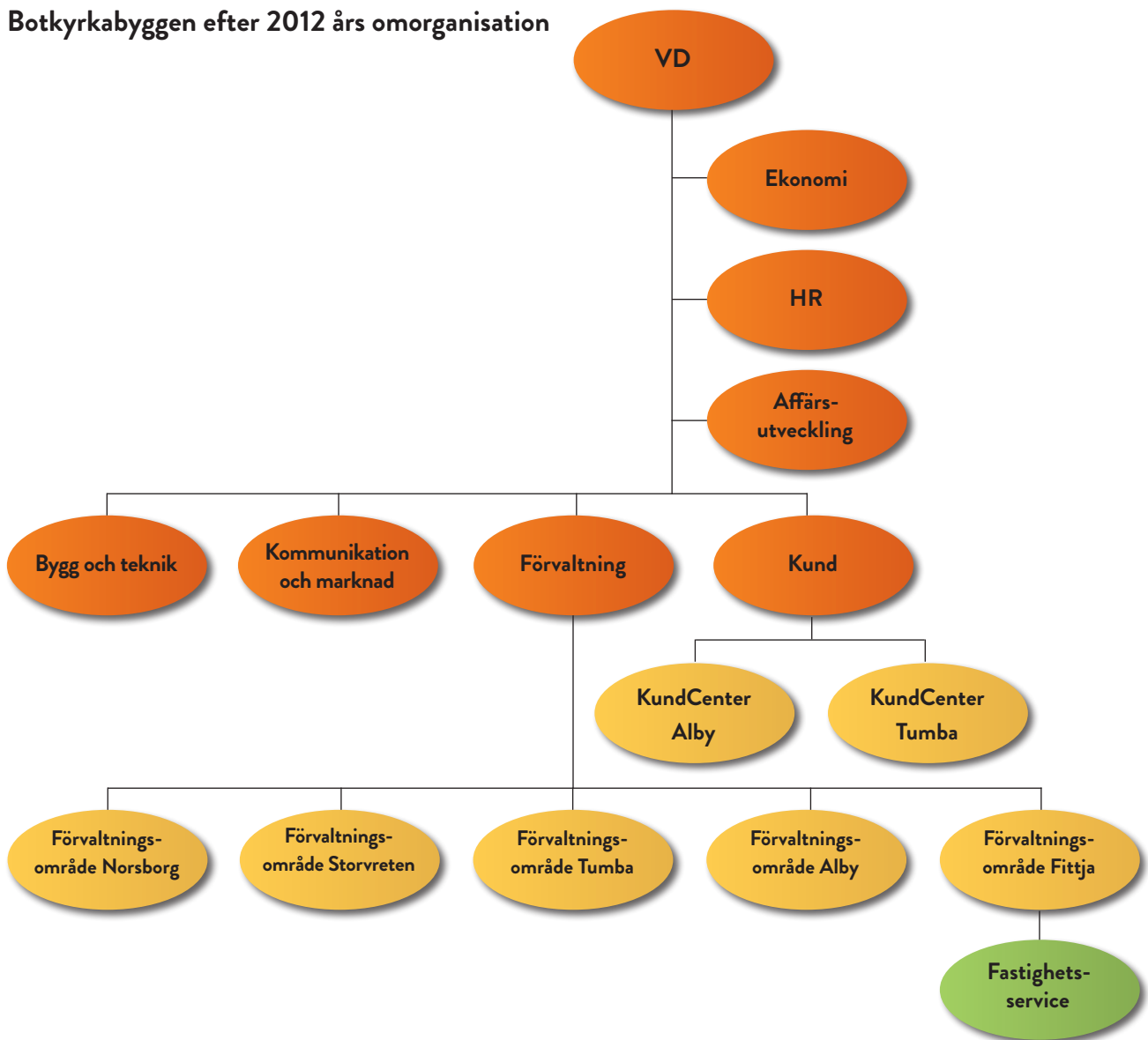
- Affärsmässighet
- Lönsamhet
- Professionalism
- Effektivitet
- Utvecklande



PERSONAL OCH ORGANISATION

Medarbetare med rätt kompetens på rätt plats.
Det är grunden i Botkyrkabyggens organisation.
De senaste åren har arbetsmiljö, friskvård och ledarskap stått i centrum – något som har givit goda resultat.

Botkyrkabyggen efter 2012 års omorganisation



BÄST ARBETSMILJÖ I HELA FASTIGHETSBRANSCHEN

Botkyrkabyggen är bäst på att arbeta med arbetsmiljöfrågor, både de fysiska och de psykosociala, i hela fastighetsbranschen. Det anser branschorganisationen Fastigo, som 2012 delade ut Fastigopriset till Botkyrkabyggen.

– **DET ÄR ETT PRIS** vi fått för vårt långsiktiga förebyggande och systematiska arbete med arbetsmiljön, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen fick priset eftersom företaget på ett utmärkt sätt har kombinerat det systematiska arbetsmiljöarbetet med ett högt frisktänkande och stora satsningar på utbildning i arbetsmiljöfrågor.

– Vi vände från att ha sett problem, sjuka medarbetare och sjukfrånvaro, till att fokusera och poängtera friskvård. Det är basen för vårt arbete, säger Ulf Nyqvist.

– Bakom framgången finns tydliga mål, att minska sjukfrånvaron och ha en stark rehabiliteringskedja, samt en prioritering av ledarskapsfrågorna – att cheferna deltar i arbetet att hitta lösningar för de anställda, tillsammans med HR och företagshälsovården.

– Förutom att arbeta förebyggande och systematiskt med arbetsmiljön är en annan viktig aspekt att Botkyrkabyggen gör stora satsningar på att utbilda chefer och skyddsombud i arbetsmiljöfrågor. Som en del i arbetsmiljösatsningen lyfter man också fram det kommunikativa ledarskapet och respekt för allas lika värde, säger Mona Finnström, vd på Fastigo.

Sund och utvecklande miljö

Botkyrkabyggen genomsyras av ett arbetsmiljötänkande som skapar förutsättningar för en fysiskt, psykiskt och

socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare. Vårt övergripande mål för arbetsmiljöarbetet är att åstadkomma en långsiktigt effektiv verksamhet som bidrar till en positiv utveckling för såväl den enskilda som företaget, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs, genom riskanalyser och förebyggande åtgärder.

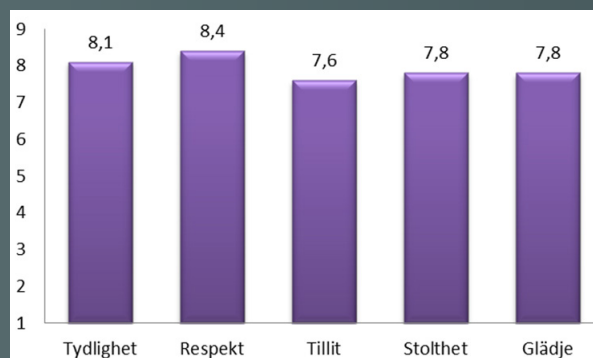
Botkyrkabyggen utvärderar löpande företagets insatser inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra ständiga förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet. Arbetets krav skall anpassas till människans förutsättningar i såväl fysiskt som psykiskt avseende. Åtgärder för att förändra arbetsmiljön skall präglas av den helhetssyn på alla de faktorer som påverkar människan i arbetet. Vi uppfyller även alltid alla gällande lagar och krav på arbetsmiljön.

Juryns motivering

Det vinnande företaget har på ett utmärkt sätt kombinerat det systematiska arbetsmiljöarbetet med ett högt frisktänkande och stora satsningar på utbildning i arbetsmiljöfrågor. Med det kommunikativa ledarskapet som en av grundpelarna i arbetsmiljöarbetet visar företaget respekt för alla medarbetares lika värde.

Cheferna fick toppbetyg!

I oktober 2012 fick personalen svara på en enkät om hur ledarskapet fungerar i Botkyrkabyggen. De anställda fick sätta betyg på hur cheferna lever upp till de ledarskapsprinciper som företaget har fastställt, där nyckelorden är tydlighet, respekt, tillit, stolthet och glädje. 97 % av de anställda betygsatte sin närmaste chef på en skala från 1 till 9. Totalbetyget hamnade nära 8 på skalan. Allra högst – på 8,4 – hamnade snittbetyget inom respekt, som handlar om alla människors lika värde.





Botkyrkabyggens personal samlad i början av 2013. Foto: Tobias Fischer

Lyckat arbete kring jämställdhet och mångfald

ARBETSMARKNADEN I SVERIGE är alltför könsuppdelad. För att motverka detta är det viktigt att vi verkar för att män och kvinnor ges möjlighet att bryta traditionella mönster och söka arbete inom otraditionella branscher och yrken. Fastighetsbranschen är traditionellt sett en manlig bransch där de flesta yrken har en manlig dominans. Det finns därför behov av att öka andelen kvinnor inom branschen.

Botkyrkabyggens övergripande målsättning med sitt jämställdhetsarbete är att det ska ingå som en naturlig och integrerad del i verksamheten. Vi arbetar med mätbara målsättningar och konkreta åtgärder för att arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter inte ska vara beroende av kön eller ursprung. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och medarbetare.

Vi har med hjälp av ett strategiskt arbete och tydligt satta mål lyckats med vår målsättning kring jämställdhet och mångfald. Idag är 40% av den personal som möter våra kunder av utländsk härkomst och lika stor andel är kvinnor.

2011 fanns det inga kvinnor som jobbade som reparatörer hos Botkyrkabyggen och samtidigt fanns det inga män som jobbade som kundvårdare. Målen sattes att ändra könsfördelningen till minst 20 procent 2014. Många har kunnat byta arbetsuppgifter genom att Botkyrkabyggen gynnat intern förflyttning.

Under 2012 har målen redan uppnåtts. Vi har idag 25 % kvinnliga reparatörer och i gruppen kundvårdare är 35 % män. Den totala könsfördelningen i företaget är 60 % män och 40 % kvinnor.

TOPPBETYG FÖR BEMÖTANDET OCH UTOMHUSMILJÖN

Resultatet av Botkyrkabyggens kundenkät för 2012 visar på en stor andel nöjda hyresgäster. Främst gäller de höga betygen kundservice och utemiljö, vars omdömen är i toppklass.

I BÖRJAN AV OKTOBER delade Botkyrkabyggens personal ut den årliga kundenkäten till 6 000 hushåll, vilket utgör hälften av beståndet. Cirka 60 procent svarade och enligt sammanställningen kan 84 procent tänka sig att rekommendera Botkyrkabyggen som värd och förvaltare.

Många hyresgäster upplever sig bli tagna på allvar i sina kontakter med företaget. Särskilt stor andel nöjda hyresgäster fick punkterna bemötande vid felanmälan samt bemötande av reparatör och entreprenör.

Många prisar i enkäten också individuella bo- och miljövärdar, något som positivt överraskade Frida Kullh, projektledare på AktivBo, företaget som tagit fram enkätmaterialiet samt stått för sammanställningen.

– Jag utgår ifrån att det i ett så stort bolag som Botkyrkabyggen kan vara svårt att bli personlig med sina kunder. Därför är det imponerande att många hyresgäster kan namnge personer ur personalen.

Utemiljön får beröm

Toppbetyg blev det också för utemiljön, vilket innebär att arbetet med utformningen av gård och närmiljö, tillgång på bänkar och bord samt val av blommor, buskar och träd varit mycket positivt för hyresgästerna.

Områden som hyresgästerna gav lägre betyg var viss renhållning i tvättstugor och källare samt underhåll av lägenheter.

Botkyrkabyggen har aktivt arbetat med kundservice som långsiktig strategi. Nu ligger fokus på renoveringsprogram.

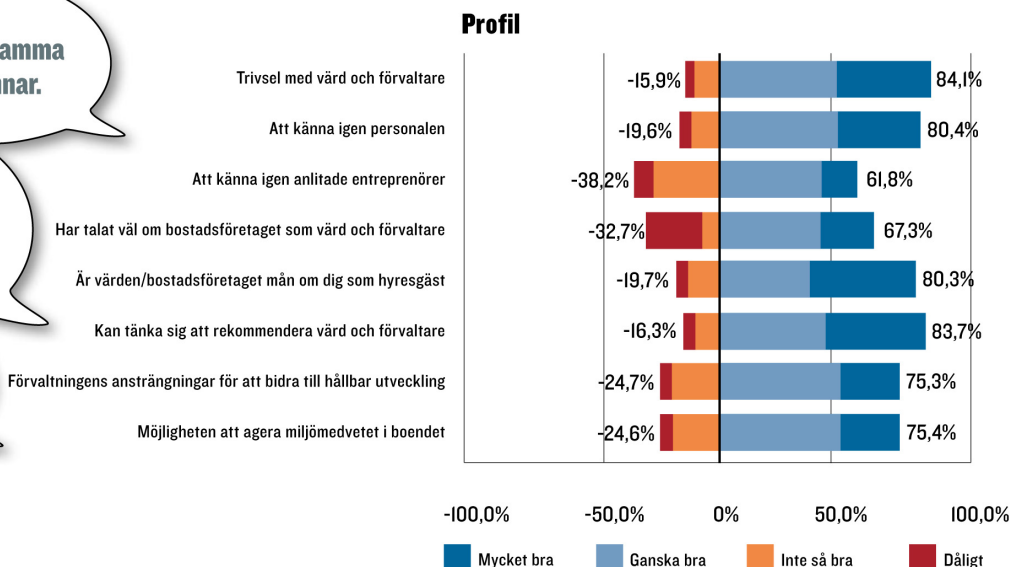
– Eftersom vi byggt upp en organisation som fokuserat mycket på kundservice är det naturligtvis glädjande att det ger resultat. Det visar att vi är på rätt väg. När det gäller underhåll planerar vi nu för ett stort renoveringsprogram där cirka 9 000 av våra lägenheter i miljonprogrammen ska renoveras under en tioårsperiod. Renoveringstakten kommer att ligga på cirka 800 lägenheter per år. I samband med detta kommer vi också att se över frågor som gäller bland annat trygghet och renhållning, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Program för varje område

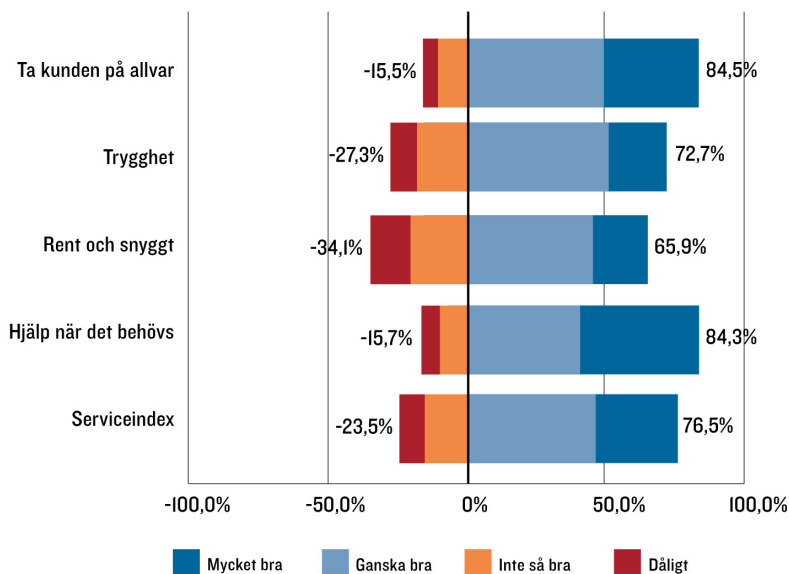
Resultatet från enkäten har redovisats och analyserats på varje förvaltningsområde tillsammans med miljövärdar, reparatörer, kundvärdar och chefer. Detta arbete utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras.

I början av 2013 har företagens personal arbetat intensivt med att utarbeta åtgärdsprogram för respektive område, baserat på resultatet i hyresgästenkäten. Hyresgästerna ska märka den positiva effekt som kommer genom att de har förmedlat sina synpunkter genom enkäten.

I tabellerna nedan redovisas några punkter ur undersökningen tillsammans med synpunkter från hyresgästerna.



Serviceindex



Älskar min lägenhet. Jag vill leva och dö i Botkyrka.

Städningen måste bli bättre i tvättstugan.

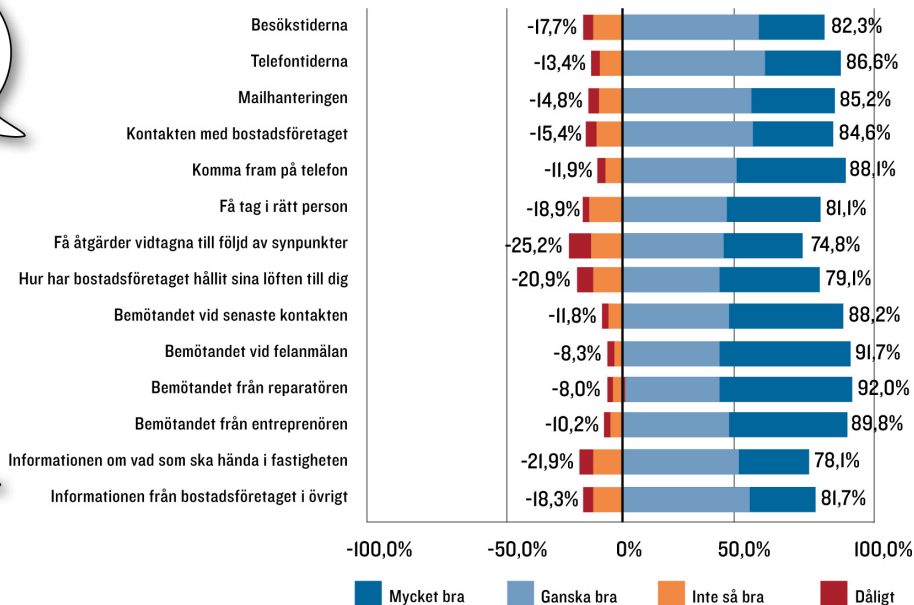
Miljövårdarna är noggranna och snälla och ärliga.

Fullt godkänd hyresvärd.

Jag vill ha bättre belysning på gården.

Städningen sköts bra av entreprenören och dåligt av hyresgästerna.

Ta kunden på allvar



Hör vad Cecilia och Yahya tycker om att bo hos Botkyrkabyggen

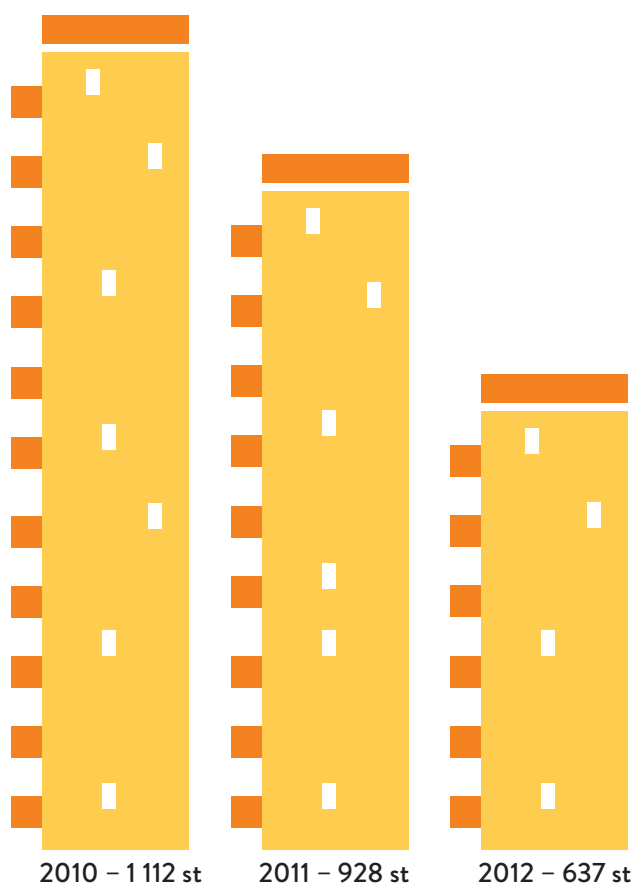


MÅNGA SÖKANDE – MEN FÅ LEDIGA LÄGENHETER

Allt är uthyrt. Så har det sett ut hela 2012, och antalet förmedlade lägenheter minskar.

Totalt förmedlades 637 lägenheter under 2012, det vill säga i snitt 53 lägenheter per månad. Av dessa förmedlades 187 via Stockholms stads bostadsförmedling.

Antal förmedlade lägenheter i Botkyrkabyggen



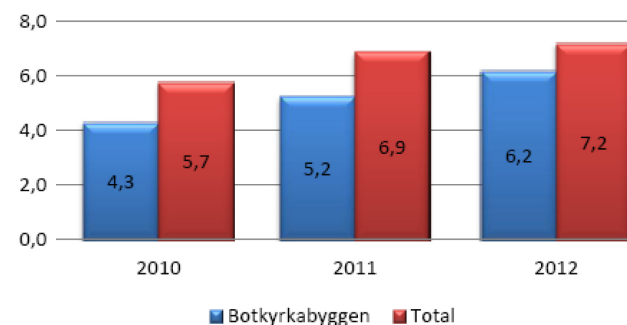
Det totala antalet lägenheter i Botkyrkabyggen 2012 var 11 862 st.

I Botkyrkabyggens kö för sökande som bor i Botkyrka kommun fanns vid årets slut 4 062 personer. Då räknas aktiva bostadssökare, som varit inloggade på hemsidan de senaste tre månaderna. 65 procent av dessa har anmält intresse på minst en bostad de senaste tre månaderna.

I kön för personer som redan bor i Botkyrkabyggen fanns 4 280 aktiva bostadssökare. Av dessa har 18 procent anmält intresse på minst en bostad de senaste tre månaderna.

Antalet lägenheter som förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling har minskat med 27 procent under året. Samtidigt har den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet ökat – från 5,2 år 2011 till 6,2 år 2012. Genomsnittlig kötid för hela Stockholms stads bostadsförmedling var 7,2 år 2012.

Kötider i Stockholms stads bostadsförmedling



Den genomsnittliga kötiden i alla Botkyrkabyggens köer var 2012 cirka 5 år.

Kompisar hittar bostad via Facebook

KompisBo är Botkyrkabyggens koncept för att hyra ut bostäder till ungdomar mellan 18 och 30 år. Två kompisar som vill bo ihop får teckna avtal på var sitt rum samt del i de gemensamma ytorna. Hushållselen ingår i hyran och uppsägningstiden är något kortare än normalt. Lägenheterna hyrs ut via Facebook enligt först-till-kvarn-principen.

Under 2012 har 78 KompisBo-kontrakt förmedlats. Facebook-gruppen hade vid årets slut fler än 1 100 vänner. När en ny lägenhet lagts upp på sidan tar det inte många minuter innan kommentarerna från ivriga bostadsökare strömmar in. De första kompisarna som hunnit kommentera lägenheten, och som uppfyller kraven i övrigt, får det eftertraktade förstahandskontraktet.



Se filmen om KompisBo.



Nyanställda hittar bostad via TjänsteBo

TjänsteBo är en möjlighet att hjälpa nyanställda att hitta en bostad, om de till exempel kommer från en ort utanför Stockholm. Det är också ett sätt för arbetsgivare att i samband med rekrytering hjälpa anställda som inte har haft inkomst så länge att de godkänns som hyresgäster på egen hand, till exempel unga människor.

TjänsteBo kan sökas av stat, kommun, landsting eller företag med minst tio anställda i samband med nyrekrytering. Företaget hyr bostaden och avtalet kan senare överlåtas vid en tillsvidareanställning, om den anställde uppfyller hyreskraven i övrigt.

Vid 2012 års slut fanns 15 TjänsteBo-kontrakt i Botkyrkabyggen.

RÄTTVIS HYRA – FINNS DET?

”RÄTTVIS HYRA” - som infördes av Botkyrkabyggen 1 april 2012 - är ett nytt och mer rättvist sätt att räkna ut hyran. Det bygger på ett system som poängsätter bostadens antal rum och yta, standard och vilket område lägenheten ligger i.

Genom att gå igenom och poängsätta varje lägenhet utifrån 50 olika egenskaper kan vi jämföra lägenheter på ett enkelt sätt. Vissa hyresgäster, som tidigare bott ”lite för billigt” har fått en höjning av hyran och för lika många andra är det tvärtom. Det kan handla om att två trerummare i olika områden haft lika hög hyra, trots att den ena ligger långt från både centrum och kommunikationer, saknar hiss, balkong och förråd. Med den nya hyran betalar hyresgästen i lägenheten som har dessa fördelar en högre hyra än hyresgästen i den andra lägenheten. Ganska självklart, tycker vi.

För att det inte ska bli så stora förändringar på en gång införs den nya hyran stegvis under en femårsperiod. År 2016 kommer förändringen att vara fullt genomförd och samtliga Botkyrkabyggens lägenheter har då en hyra utifrån sitt ”verkliga” värde.

Så här bestäms hyran

Tre faktorer inverkar när ”Rättvis hyra” beräknas.

Lägenhetstyp

Hur många rum och hur stor yta har lägenheten?

Bestämmer ca 70% av hyran

Fastighetens egenskaper

Här tittar vi till exempel på:

- Närhet till centrum
- Närhet till kommunikationer
- Stadsdel
- Cykel- och barnvagnsrum
- Hiss
- Grovtvättmaskin

Bestämmer ca 25% av hyran

Lägenhetens egenskaper

Finns det till exempel:

- Balkong
- Förråd
- Parkett i vardagsrum
- Förberett för diskmaskin
- Säkerhetsdörr
- Torkskåp
- Fläkt/kåpa över spis

Bestämmer ca 5% av hyran

Tillval omfattas inte av poängsystemet

Ett par saker ligger utanför poängsystemet som påverkar Rättvis hyra. Det är:

- Inglasade balkonger
- Kaklade stänkskydd i kök

Dessa tillval fortsätter hyresgästen att betala för på samma sätt som tidigare.



Med ”Rättvis hyra” får några höjd hyra och andra sänkt. Vi tar ett exempel (siffrorna är påhittade):

Familjen Gran bor i en trerummare i Tumba och betalar 6 000 kronor/mån i hyra.

Lägenheten ligger nära centrum med butiker, tåg och bussar. I fastigheten finns cykel- och barnvagnsrum, grovtvättmaskin och samlingslokal.

I lägenheten finns parkettgolv i vardagsrummet och kåpa över spisen.

Familjen Björk bor i en trerummare i Norsborg och betalar också 6 000 kronor/mån i hyra.

Lägenheten ligger en bit ifrån centrum, det saknas cykel- och barnvagnsrum i huset och det finns ingen samlingslokal.

Det saknas grovtvättmaskin i tvättstugan och i lägenheten finns varken parkettgolv eller kåpa över spisen.

Med ”Rättvis hyra” betalar inte längre familjen Gran och familjen Björk lika mycket i hyra. För familjen Gran, vars boende har fler fördelar, har hyran höjts. För familjen Björk har hyran sänkts.

Lika stora lägenheter med olika standard ska inte kosta lika mycket i hyra.

”Rättvis hyra” införs stegvis

För att det inte ska bli för stor ändring i hyran på en gång, inför vi den nya hyran lite i taget. Fem år låter vi det ta innan den nya, rättvisa, hyran är fullt införd.

Eftersom startdatumet var i april 2012 kommer den att ligga på rätt nivå först i och med att hyran för 2016 är färdigförhandlad.



Ibland förändras en lägenhet – och hyran

Botkyrkabyggen ser regelbundet över hela lägenhetsbeståndet. Har en lägenhet eller fastighet förbättrats får den fler poäng och hyran rättas till utifrån det.

Andra saker som påverkar hyran

Varje år förhandlar Botkyrkabyggen med Hyresgästföreningen om hyran. Denna förändring är lika för alla hyresgäster och ligger utanför ramen för "Rättvis hyra".

Ökningen har att göra med ökade allmänna kostnader för företaget, t.ex uppvärmning, sophantering m.m.

Den årliga höjningen läggs ovanpå den rättvisa hyran.

Sammanfattning "Rättvis hyra"

I april 2012 införde Botkyrkabyggen "Rättvis hyra". Det gjordes efter överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Liknande system har införts hos både privata och kommunala hyresvärdar över hela Sverige.

Den nya hyran kommer att införas stegvis fram till dess att 2016 års hyra är färdigförhandlad. Då kommer alla lägenheter att ha en hyra som är anpassad efter dess standard.

Precis som tidigare kommer det att vara årliga hyresförhandlingar som ligger utanför "Rättvis hyra". De hyreshöjningarna är lika för alla.



FÖRST I SVERIGE MED ANDELSÄGARLÄGENHETER

Möjlighet att äga sitt boende – utan att behöva flytta från hyresrätten. Det vill Botkyrkabyggen erbjuda några av sina hyresgäster genom att som första fastighetsbolag i Sverige introducera andelsägarlägenheter. Pilotprojektet sker i två hus på Eriksbergsåsen.

UNDER 2012 har Botkyrkabyggen tillsammans med Andelsägarbolaget utvecklat metoden, som gör det möjligt för hyresgäster att äga sitt boende utan ombildning till bostadsrätt och där nuvarande fastighetsägare är kvar som huvudägare och förvaltare.

Konceptet innebär att hyresgäster erbjuds att köpa en andel i fastigheten motsvarande värdet av den egna lägenheten. Botkyrkabyggen fortsätter att äga och ansvara för resten av huset, och övriga hyresgäster bor kvar precis som tidigare.

Ett hus blev två

Tanken var att välja ut ett hus till pilotprojektet, men det stora intresset från hyresgästerna gjorde att Botkyrkabyggen beslutade att låta två fastigheter ingå i projektet. I



Här på Eriksbergsåsen vill Botkyrkabyggen bli först i landet med att erbjuda sina hyresgäster att bli andelsägare.

dessa fastigheter har omkring 40 procent av hyresgästerna visat intresse för att köpa en andel.

– Vi eftersträvar stabilitet i våra områden. Det här är en väg för våra hyresgäster att inte behöva flytta när man får bättre råd och annars skulle överväga att flytta till radhus eller villa. Det är ett bra sätt, om det fungerar, att få människor att bo kvar och investera i sitt boende. För hyresgäster som stannar kvar betyder det att de får en trygghet och bra hyresvärd, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Positivt gensvar i Almedalen

Botkyrkabyggen och Andelsägarbolaget var i början av juli i gotländska Almedalen för att presentera andelsägarmodellen som ett sätt att arbeta för stabilitet i miljonprogrammen.

Det visade sig att de inbjudna politikerna, både Veronica Palm, socialdemokraternas bostadspolitiska talesperson, och Ulf Perbo (KD), statssekreterare åt bostadsminister Stefan Attefall, var positiva till referensprojektet med andelsägar metoden.

Processen löper vidare 2013

Innan några köp kan genomföras ska varje lägenhet pris-sättas. Andelsägar metoden förutsätter dessutom att alla lån till andelsköpen ges av samma långgivare. Först när dessa processer är klara, en bit in på 2013, kan de första hyresgästerna hos Botkyrkabyggen bli andelsägare på riktigt.



Hör Benjamin och Lotta berätta om sina tankar kring andelsägarlägenheter.

KRÖGARVÄGEN I NORDISK BYGGTÄVLING

Med fastigheten Krögarvägen 2 deltar Botkyrkabyggen i Nordic Built Challenge, en unik tävling för byggbranschen. Utmaningen är att komma på ett nytt och smart sätt att renovera byggnader på.

FEM BYGGNADER, en i varje nordiskt land, har valts ut till tävlingen som startade i november 2012 och pågår till hösten 2013. Därefter kommer företaget bakom det vinnande bidraget för respektive byggnad få möjlighet att ingå ett renoveringsavtal med fastighetsägaren.

Sammanlagd nordisk vinnare blir den som kommer med de bästa förslagen om hur byggnaderna kan renoveras på ett sätt som är nytänkande men också realistiskt – det vill säga både praktiskt och ekonomiskt genomförbart. Förstapriset är på 1 miljon norska kronor.

Innovationsprogrammet Nordic Built har startats av de fem nordiska näringsministrarna och finansieras av Nordiska ministerrådet och Nordisk Innovation. Programmet syftar till att påskynda utvecklingen av hållbara byggtekniker.

I början av 2013 valde en jury ut vilka bidrag som går vidare till nästa tävlingsomgång. De fyra bidrag som gått vidare i respektive land håller alla mycket hög klass.

– Vi är imponerade av förslagen. Den energi och de i många fall kreativa idéer som presenterats har gjort vårt arbete i juryn svårt, säger Ulf Viktorsson, teknisk chef på Botkyrkabyggen.

Nästa steg i tävlingen innebär att de förslag som gått vidare ska utvecklas ytterligare för att i slutändan kunna presenteras som realistiska att genomföra.

– Vår förhoppning nu är att samtliga finalister tar till sig av de frågeställningar juryn tagit fram för att vi ska få in så bra, uppdaterade förslag som möjligt, säger Ulf Viktorsson.



Flera byggföretag tävlar om att ta fram det bästa förslaget för att renovera ett av Botkyrkabyggens hus på Krögarvägen i Norsborg. Foto: Tobias Fischer

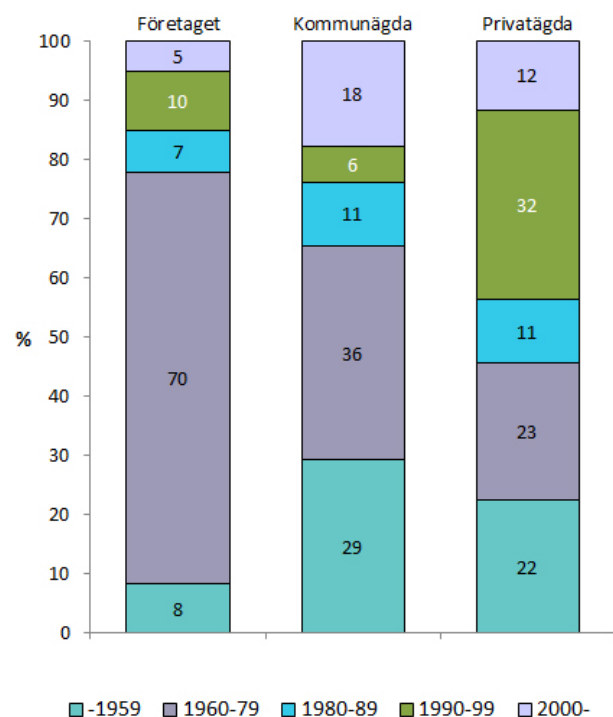
FASTIGHETSINNEHAV OCH AVKASTNING

Botkyrkabyggens fastighetsinnehav omfattar totalt ca 914.000 kvm uthyrningsbar yta och sammantaget marknadsvärde uppgår till 7.081 mkr. Huvuddelen av bolagets fastigheter är producerade under de så kallade miljonprogramsåren, 1965-1975.

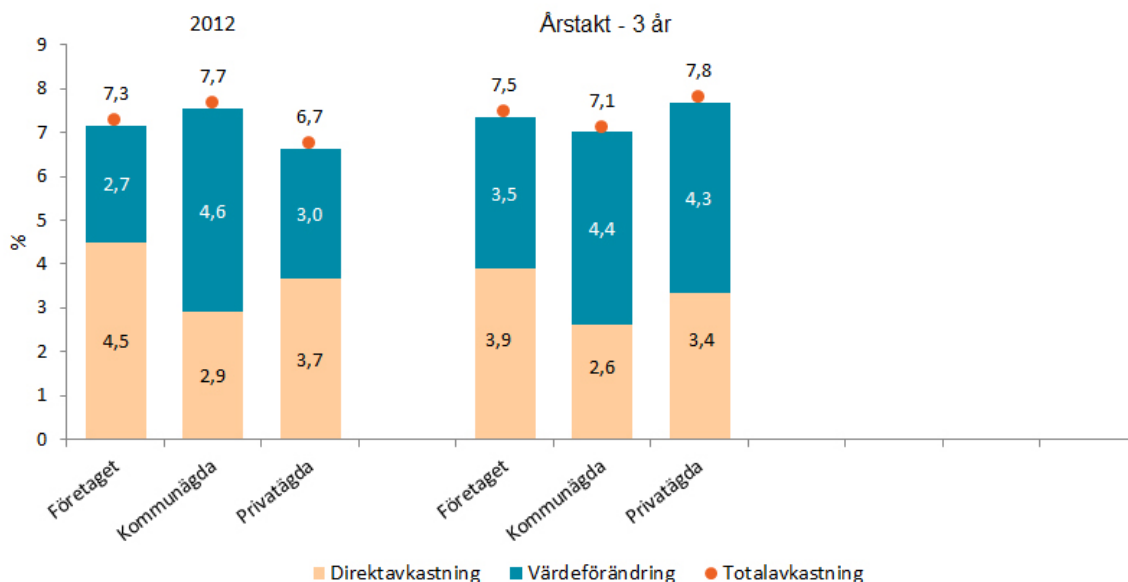
Sedan år 2010 deltar bolaget i IPD Svensk Bostads-benchmarking. Härigenom erhålls en möjlighet att utvärdera företagets effektivitet och fastigheternas avkastning i förhållande till andra bolag och marknaden.

Här intill visas några grafer avseende fastighetsportföljens struktur, fastigheternas avkastning samt intäkter och kostnader per kvm för bolaget jämfört med i IPD ingående kommunala och privata fastighetsägare.

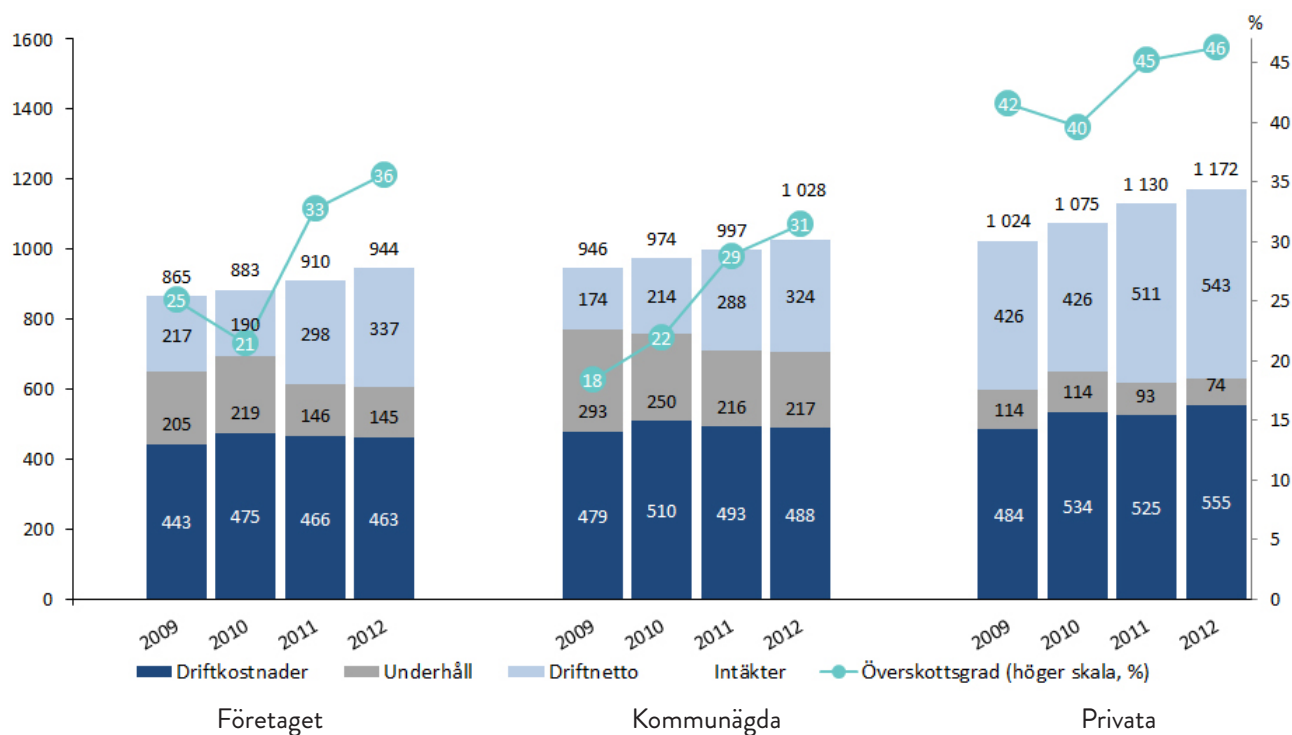
Fastighetsportföljens marknadsvärde fördelat efter värdeår (IPD Bostäder övriga Storstockholm)



Avkastning bostadsfastigheter 2012 samt avkastning senaste treårsperiod (IPD Bostäder Sverige)



Intäkter, drift- och underhållskostnader samt driftnetto perioden 2009-2012 (IPD Bostäder Sverige)



Botkyrkabyggen prövar försäljning av lägenheter på Albyberget

I SEPTEMBER 2012 beslutade Botkyrkabyggens styrelse att pröva en försäljning av 1300 lägenheter på Albyberget. Kommunfullmäktige gav i juni klartecken till denna möjlighet.

– En försäljning underlättar för bolaget och det ger Botkyrka en ny aktör i den lokala samhällsutvecklingen, i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut, säger Bo Johansson, styrelseordförande för Botkyrkabyggen.

Beslutet om att pröva en försäljning är en del i att säkra Botkyrkabyggens ekonomi på lång sikt. Botkyrkabyggen står inför stora upprustningsåtgärder. Av bolagets 12 000 lägenheter är över 10 000 lägenheter byggda

1965-1975 och måste totalrenoveras de närmaste åren.

Beslutet om försäljning av ungefär 1300 lägenheter möjliggör att upprustningarna kan genomföras på ett framgångsrikt sätt och på stabil ekonomisk grund och att företaget också kan satsa på nyproduktion för att utveckla sin fastighetsportfölj. Frågan har föregåtts av djupgående analys kring framtida underhållsplaner och finansieringsmöjligheter.

Botkyrkabyggen kommer att ställa krav på att det är en seriös och långsiktig köpare. Slutligen blir det kommunfullmäktige i Botkyrka som fattar beslut om vem som ska få köpa.

ETT AKTIVT MILJÖARBETE

Botkyrkabyggen är ett miljömedvetet företag.
Vi jobbar aktivt för att minska vår miljöpåverkan.
Sedan 2010 är vi miljöcertifierade enligt ISO 14001.



BOTKYRKABYGGEN HAR ETT EGET vindkraftverk, som ligger i vindkraftsparken på Hedboberget i Rättvik. Det togs i drift 2011. Elen som produceras här ger el till tvättstugor, hissar, belysning på gårdar och P-platser. Det blir en avsevärd egen tillgång till förnyelsebar energi. Den motsvarar 20 % av vår förbrukning av fastighetsel, vilket i stort sett motsvarar årsförbrukningen av hushållsel i ca 1500 lägenheter.

Självklart är all vår fastighetsel i övrigt Grön el!

Vi lever upp till Skåneinitiativet

Sedan 2008 är vi anslutna till SABO:s så kallade Skåneinitiativ, där 107 bostadsföretag har ställt upp på att försöka spara 20 % av sin energiförbrukning fram till 2016.

Botkyrkabyggen har höjt målet till att energianvändningen ska minska med 24 % mellan åren 2007 och 2016.

Målet för 2012 var att minska energiförbrukningen med 2,5 %. Det motsvarar 147,5 kWh per kvadratmeter. Resultatet för året blev 145,2 kWh per kvadratmeter.

Vindkraftverket har minskat Botkyrkabyggens behov

Miljö- och kvalitetspolicy

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag som erbjuder bostäder dit människor vill flytta och där människor bor kvar. Utgångspunkten för vårt miljö- och kvalitetsarbete är att det ska främja hållbar utveckling samt leda till ständig förbättring av vår verksamhet och nöjda kunder. Vi förverkligar detta genom att vara lyhörd för våra kunders behov och förväntningar samt i alla avseenden verka för ett samarbete som bygger på långsiktighet och förtroende.

Vi arbetar för att bidra till sunda och miljöanpassade inomhus och utomhusmiljöer för dem som bor i de hus vi bygger och förvaltar, såväl för befintliga som för framtida generationer. Vi uppfattas som nära, engagerade och pålitliga.

Detta gör vi genom att:

- Aktivt verka för att våra medarbetare och entreprenörer är engagerade, motiverade och kompetenta och motivera dem till delaktighet i vårt miljö- och kvalitetsarbete.
- I dialog med våra hyresgäster skapa hållbara områden och sunda miljöer både inomhus och utomhus.
- Hushålla med resurser samt använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder i vår nybyggnation och förvaltning.
- Kontinuerligt arbeta för att uppfylla våra mål samt gällande lagar och övriga krav som berör vår verksamhet.
- Kontinuerligt arbeta för att förbättra vår verksamhet.

av energiinköp. Totalt sett har den inköpta energivolymen minskat med hela 16,5 % jämfört med situationen då vi gick med i Skåneinitiativet. Men även om vi räknar bort effekten av vindkraftsatsningen kan vi konstatera att vi ligger före målplanen när det gäller Skåneinitiativet.

KAN MODERN TEKNIK HJÄLPA TILL ATT SPARA ENERGI?

Kommer människor att spara mer på el, värme och vatten om de får aktuell och direkt information om sin egen förbrukning? Den frågan hoppas Botkyrkabyggen få svar på i ett stort europeiskt forskningsprojekt, där hyresgäster i Tuna deltar. Under ett års tid får de boende följa sin egen förbrukning på en datorskärm i lägenheten.

BOTKYRKABYGGEN LEDER mellan 2011 och 2014 ett stort europeiskt projekt kring energiförbrukning. Tre bostadsföretag deltar i projektet, som är delvis EU-finansierat.

Hos Botkyrkabyggen är det hyresgästerna i två av "borgarna" i Tuna som fungerar som test- respektive kontrollgrupp. Under 2012 har 169 lägenheter fått installerat värmemätare på värmeelement, ställdon, vattenmätare, GSM/GPRS-sändare samt tusentals rördetaljer.

Motsvarande installationer finns i lägenheter i Lyon, Frankrike, och Rochdale, England.

Lägenheterna i testgruppen har fått en PC-platta per hushåll. Via huvudbilden på plattan kan de följa sina förbrukningar, få tips om hur man sparar på energi, vattenförbrukning med mera. De kan även trycka på knappen "Lämnar hemmet" och då går värmen i lägenheten automatiskt ner till 18 grader istället för 20 grader.

Kontrollgruppen har fått samma mätutrustning som testgruppen, men saknar PC-plattan. Detta för att det ska gå att jämföra energiförbrukningen hos hyresgäster med och utan tillgång till information om sin förbrukning.



Genom att hyresgästerna kan se och påverka sin egen energiförbrukning hoppas forskarna att projektet ska kunna ge en besparing på 15-20% av den totala energiförbrukningen.

Tvätta smart i miljötvättstugan

Den 1 november 2012 förvandlades de flesta av Botkyrkabyggens tvättstugor till miljötvättstugor. Syftet är att få ner vatten- och elförbrukningen genom att bara köra välfyllda maskiner.

När miljötvättstugorna infördes fick hyresgästerna en hyressänkning beroende på lägenhetens storlek – från 50 kr per månad för 1 rum och kök till 130 kr per månad för 7 rum och kök. Ett visst antal tvättar – mellan 8 och 16 – ingår i hyran. Vill man tvätta mer, betalar man 14 kr per tvätt i vanlig maskin och 28 kr per tvätt i grovtvättmaskin. Kostnaden för dessa extratvättar läggs på nästkommande hyresavi. Bor man i en trerummare kan man alltså tvätta 18 vanliga tvättar per månad innan man kommer upp i den hyra man hade innan miljötvättstugorna startade.



Foto: Niklas Björling

Innan systemet infördes på bred front testades det under drygt ett år i två hus på Albyvägen. Där minskade energiförbrukningen med cirka 25 procent. Genom att tvätta smart kan man alltså både spara pengar och miljö.

STORA UTMANINGAR VÄNTAR

Botkyrkabyggen står inför stora renoveringar de kommande tio åren. Av Botkyrkabyggens 12 000 lägenheter är 10 000 byggda under miljonprogramsåren och behöver nu rustas upp. Förberedelserna pågår för fullt och fortsätter under hela 2013.

FÖR ATT KARTLÄGGA BEHOVET och de resurser som behövs, genomför Botkyrkabyggen 2014 ett pilotprojekt på Odlingsvägen i Tumba Storvreten.

– Vi ser fram emot pilotprojektet. Det ska bli spännande att se husen renoveras och få nytt liv. Och spännande att höra förslagen från de boende själva om hur de vill förnya boendemiljön, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Dialogmöten med boende

Pilotprojektet omfattar samtliga 99 lägenheter på Odlingsvägen 20-34. Under hösten 2012 har de boende bjudits in till dialogmöten med Botkyrkabyggen trappuppgång för trappuppgång.

Ambitionen från Botkyrkabyggens sida har varit att berätta om det stora renoveringsbehovet, samt att samtala med de boende om vad de vill få ut av renoveringarna.

I dialogmötena framkom att de boende tycker att det är positivt att få nya badrum i lägenheterna. De hade också många förslag på förbättringar i området som rör utemiljön och idéer om hur man kan öka tryggheten i området.

– Vi har dialogmötena för att lyssna på våra hyresgäster, säger Ulf Nyqvist.

Tanken är att pilotprojektet på Odlingsvägen ska påbörjas hösten 2014. Arbetet med att ta fram en konkret renoveringsplan pågår. Innan de tekniska undersökningarna är färdiga går det inte att fastslå en exakt tidplan. Men klart är att upprustningen inte går att skjuta på framtiden. Huset är snart 50 år gammalt och i stort behov av renovering.

Alla får nya badrum

Renoveringen kommer att omfatta vissa grundläggande områden i samtliga fastigheter, såsom stambyten, alltså byte av rör och ledningar. Badrum kommer att rivas ut och i kök kommer rör och blandare att bytas ut. Vad som i övrigt berörs kommer Botkyrkabyggens inventering samt dialogmötena med de boende att visa. Hyresgästerna



Pilothuset ligger på Odlingsvägen 20-34 i Storvreten.

kommer att utöver grundpaketet kunna göra olika tillval i den egna lägenheten.

Renoveringarna beräknas ta ungefär en månad per lägenhet. Ambitionen är att de boende ska bo kvar under projektet, men det är klart att undantag kommer att kunna göras.

Hyran kommer att höjas i de fastigheter som är renoverade. Hur mycket är inte klart ännu. Det beror bland annat på omfattningen av renoveringen, hyresgästens egna tillval och resultatet av förhandlingar med Hyresgästföreningen.

När en mer detaljerad renoveringsplan är framtagen kommer förhandlingar att inledas med Hyresgästföreningen. Under våren 2013 kommer även hyresgästerna i pilotprojektet att bjudas in till nya möten med Botkyrkabyggen. Detta för att säkerställa att Botkyrkabyggen uppfattat signalerna från de boende rätt.

Pilotprojektet på Odlingsvägen ska vara beslutunderlag inför renoveringar av lägenheter byggda under 1960- och 1970-talet och som kommer att behöva renoveras de kommande tio åren. Men i vilken ordning och hur är en fråga som till stor del beror på analysen av renoveringarna på Odlingsvägen.

SATSNING PÅ UNGA ARBETSLÖSA

Unga i åldern 18-24 år i Botkyrka har svårt att få jobb. Samtidigt behöver fastighetsbranschen personal. Nu gör Botkyrkabyggen och Arbetsförmedlingen en gemensam satsning som ger unga en öppen dörr in på arbetsmarknaden. Stor vikt kommer att läggas vid en jämn könsfördelning.

ANDELEN ARBETSLÖSA UNGDOMAR i Botkyrka är hög och ökar stadigt. Samtidigt gör stora pensionsavgångar och nya kompetenskrav att det finns en stor efterfrågan på personal i fastighetsbranschen.

Därför startar Botkyrkabyggen och Arbetsförmedlingen "Ung i Botkyrka", ett arbetsmarknadsprojekt som syftar till att få fler ungdomar intresserade av branschen. Projektet vänder sig till arbetslösa i åldern 18-24 år, boende i Botkyrka, som redan har en utbildning inom bygg- eller fastighetsbranschen eller en önskan att ta sig in i denna.

Projektstart i mars

Projektet startar i mars 2013 och i samarbetet ingår också Byggnads, Fastighetsanställda och Sveriges Byggindustrier.

Ungefär 50 ungdomar fördelade på två grupper, kommer att få arbetsmarknadsutbildning och praktikplats hos Botkyrkabyggen. Målsättningen är att deltagarna ska gå vidare till arbete hos Botkyrkabyggen eller annat branschföretag, eller till studier.

– Vi är övertygade om att det finns en stor kompetens hos dessa ungdomar som vi vill ta till vara. Vi ser fördelar för alla inblandade parter och arbetar för att detta ska bli ett vinnande koncept som andra kan ta efter, säger Botkyrkabyggens VD Ulf Nyqvist.

– Det känns mycket värdefullt med den här gemensamma satsningen. Projektet skapar inte bara arbetstillfällen för ungdomar i Botkyrka, utan satsningen bidrar också till en framtidstro för fler ungdomar, säger Kjell Bertilsson, arbetsförmedlingschef i Botkyrka/Salem.

Jämn könsfördelning

Vid rekrytering av deltagare kommer stor vikt att läggas vid en jämn könsfördelning för att öka andelen kvinnor i branschen.



TV4 Stockholm var på plats då "Ung i Botkyrka" presenterades för media. Cathrine Stenvall, sökande till projektet, pratade med Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist. Foto: Tobias Fischer

– Inom Botkyrkabyggen arbetar vi aktivt med jämställdhetsfrågor. Fastighetsbranschen skulle behöva fler kvinnor och vi vet av erfarenhet att många kvinnor trivs bra med den här typen av arbete, säger Susanne Axelson-Heldring, HR-chef på Botkyrkabyggen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2012.

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

Ägarförhållande

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

Verksamhet

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

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Bostadshyrorna och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 2,8 procent från 1:a april 2012.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltat yta till 902.268 kvm varav bostäder svarade för 95% av ytan. I beståndet ingår 11.854 stycken bostäder, 727 lokaler samt 8.778 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av extern värderingsman, AEJ RE Consulting, en av samfundet för fastighetsekonomi auktoriserad fastighetsvärderare. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 6.942 mkr vilket innebär en ökning med 3,0% i förhållande till föregående år. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2.356 mkr. Ingen fastighet har ett bokfört värde som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Koncern och dotterbolag

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

Fastighets AB Alfågeln består av Alby Centrum (fastigheten Byatomten 2), omfattande 7.795 m² uthyrningsbar lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Förbundet 2 AB består av en under år 2011 uppförd fastighet, Förbundet 2, omfattande 57 bostadslägenheter. Fastigheten ligger i Riksten Friluftstad, där tidigare Tullinge flygflottilj låg. I Riksten Friluftstad växer ett naturnära boende upp om sammantaget ca 2.500 bostäder med både flerfamiljshus, villor, radhus och andra grupp-hus. Samtliga lägenheter är försedda med utrustning för

individuell mätning av varmvatten och el.

Botkyrka Stadsnät AB har som uppdrag att förse Botkyrkabyggens fastigheter och Botkyrka kommuns lokaler med ett modernt fiberoptiskt nät. Bolaget erbjuder tjänsteleverantörer ett ”öppet” nät där olika operatörer konkurrerar med varandra. Bolaget har också ett uppdrag att förse övriga fastigheter i kommunen med bredbandslösningar.

KB Valutan har inte bedrivit någon verksamhet under 2012.

Intresseorganisationer

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

Ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 45,8 mkr (53,0).

Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 838,5 mkr vilket är en ökning med 25,9 mkr i förhållande till 2011. Av ökningen avsåg 20,8 mkr bostadshyror och där överenskommen hyresökning stod för 15,2 mkr och resterande skillnad avser främst ökade intäkter från hyresökning avseende inre lägenhetsunderhåll. Lokalhyresintäkterna ökade med 2,3 mkr och intäkter från uthyrning av p-platser och garage ökade med 0,2 mkr. Uteblivna intäkter från outhyrda lägenheter uppgick till 2,6 mkr (2,2), för lokaler 0,7 mkr (0,4) och för p-platser till 1,9 mkr (2,8).

Kostnader

De sammantagna kostnaderna uppgick till 630,4 mkr vilket är en ökning med 11,0 mkr. De främsta orsakerna till ökade kostnader kan härledas till ökade kostnader för reparationer, ökade värmekostnader samt ökade sopp- och hanteringskostnader. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 146,3 mkr (155,1) och de sammantagna personalkostnaderna var 78,0 mkr (82,5).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 88,7 mkr (138,3). Investering avser energisatsningar, gårdsupprustning i Fittja och fasadrenovering i Alby.

Finansiering

Företagets finansiering sker i enlighet med Botkyrka kommuns finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler och riktlinjer för den finansiella verksamheten inom Botkyrka kommun samt kommunens majoritetsägda bolag. All finansiell upplåning sker via kommunens Internbank. Internbanken ansvarar för att samordna finansiering och den finansiella riskhanteringen. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 1.885 mkr (1.930). Under året uppgick räntekostnaderna till 64,7 mkr (68,0).

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 656 mkr (612) och soliditeten var 23,5% (22,3).

Bolagets balansomslutning uppgick till 2.794 Mkr.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyrorna, samt lokaler som omfattas av förhandlingsordningen, kommer att höjas med 0,8% från 1:a januari 2013. Hyrorna för p-platser och garage höjs med motsvarande nivå.

Framtidsutsikter

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	318 850 763
Årets vinst	45 798 727
	kronor 364 649 490
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	364 649 490
	kronor 364 649 490

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	845 833	819 072	782 094	766 710	731 316
Resultat efter finansiella poster tkr	70 106	52 996	23 479	49 993	45 460
Balansomslutning tkr	2 794 672	2 751 551	2 627 000	2 390 418	2 299 269
Antal anställda st	128	128	128	125	120
Soliditet %	23,5	22,3	21,3	22,7	22,6
Avkastning på eget kapital %	10,7	8,7	4,2	9,2	8,8
Direktavkastning	3,5	3,5	2,8	3,6	3,4
Överskottsgrad	31,4	30,9	23,7	29,5	30,7
Räntetäckningsgrad	2,1	3,0	3,4	3,6	2,9
Belåningsgrad	26,8	28,6	28,6	27,3	25,2
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	871 416	843 036
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 701	2 857
Bruttoresultat		875 117	845 893
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-422 566	-400 448
Underhållskostnader	5	-155 311	-155 688
Fastighetsskatt		-21 304	-19 112
Driftsnetto		275 936	270 645
Övriga rörelseintäkter	6	1 752	1 830
Central administration	7	-49 540	-61 413
Förvaltningsnetto		228 148	211 062
Av- och nedskrivningar			
Av och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	8	-90 179	-82 966
Avskrivning maskiner och inventarier		-1 060	-1 191
Summa avskrivningar		-91 239	-84 459
Rörelseresultat		136 908	126 905
Räntebidrag		-	160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 033	1 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 079	-69 435
Resultat efter finansiella poster		72 862	58 952
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivning		-	-295
Summa bokslutsdispositioner		-	-295
Resultat före skatt		72 862	58 666
Skatt på årets resultat	11	-14 105	-1 180
Årets resultat		58 758	57 486

KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 455 591	2 519 323
Maskiner och inventarier	13	1 337	2 201
Övervärde byggnad och mark		16 448	16 495
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		254 379	184 396
		2 727 755	2 722 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	1 691	1 692
Andra långfristiga fordringar	2 061	2 250	
		3 752	3 942
Summa anläggningstillgångar		2 731 507	2 726 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 412	8 330
Övriga kortfristiga fordringar	15	1 143	29 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 246	4 078
		12 801	41 635
Kassa och Bank		67 900	81 940
		67 900	81 940
Summa omsättningstillgångar		80 701	123 575
SUMMA TILLGÅNGAR		2 812 208	2 849 932

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		10 693	-
		308 832	298 139
Fritt eget kapital			
Överkursfond		12 500	12 500
Balanserad vinst eller förlust		296 807	250 712
Förvärvat resultat		-	-947
Årets vinst		58 758	57 486
		368 065	319 751
Summa eget kapital		676 897	617 890
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	18	8 481	4 665
Summa avsättningar		8 481	4 665
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 885 000	1 975 195
Summa långfristiga skulder		1 885 000	1 975 195
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	11 140
Förskott från kunder		1 451	1 030
Leverantörsskulder		72 254	55 938
Aktuella skatteskulder		62 507	52 067
Övriga kortfristiga skulder	20	1 669	5 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	103 949	126 548
Summa kortfristiga skulder		241 830	252 182
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 812 208	2 849 932
Ställda säkerheter	22	57 000	57 000
Ansvarsförbindelser		979	957

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2012	
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	73 137	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	90 744	
Förändring skatteskuld	9 626	
Betald skatt	-9 476	
	164 031	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	28 835	
Ökning/minskning av rörelseskulder	-20 790	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 076	
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och mark	-26 065	
Pågående projekt	-69 983	
Investeringar i inventarier	-445	
Inbetalning från försäljning av inventarier	762	
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-190	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 921	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-90 195	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 195	
Årets kassaflöde	-14 040	
Likvida medel vid årets början	81 940	
Likvida medel vid årets slut	67 900	

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	838 474	812 593
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 359	6 479
		845 833	819 072
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 23	-415 592	-394 376
Underhållskostnader	5	-146 266	-155 192
Fastighetsskatt		-20 617	-18 670
Driftsnetto		263 358	250 834
Övriga rörelseintäkter	6	1 749	1 190
Central administration	7, 23	-47 893	-51 140
Förvaltningsnetto		217 214	200 884
Avskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-86 533	-80 013
Avskrivning maskiner och inventarier		-949	-1 191
Förlust Inventarier		-111	-
Summa avskrivningar		-87 594	-81 204
Rörelseresultat		129 620	119 680
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 220	1 187
Räntebidrag		-	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-64 736	-68 031
Summa resultat från finansiella poster		-59 516	-66 684
Resultat efter finansiella poster		70 104	52 996
Bokslutsdispositioner	24	-14 509	-
Uppskjuten skatt		1 651	-11
Skatt på årets resultat	11	-11 447	-
ÅRETS VINST		45 799	52 985

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 356 374	2 416 883
Inventarier	13	1 068	2 025
Pågående projekt		129 723	67 124
		2 487 165	2 486 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	25	46 381	46 380
Andelar i intresseföretag	14	1 691	1 692
Reversfordringar i dotterbolag		166 635	103 300
Andra långfristiga fordringar		2 061	2 250
		216 768	153 622
Summa anläggningstillgångar		2 703 933	2 639 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 352	8 531
Övriga kortfristiga fordringar	15	33 718	28 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 466	4 078
		40 536	40 731
Kassa och bank		50 203	71 209
Summa omsättningstillgångar		90 739	111 940
SUMMA TILLGÅNGAR		2 794 672	2 751 594

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		306 351	253 365
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		45 800	52 985
		364 651	318 850
Summa eget kapital		658 101	612 300
Obeskattade reserver	26	14 508	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 885 000	1 930 000
Summa långfristiga skulder		1 885 000	1 930 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 449	1 030
Leverantörsskulder		68 441	54 075
Uppskjuten skatteskuld		52 532	-
Aktuella skatteskulder		9 594	50 763
Skulder till koncernbolag		2 975	1 304
Övriga kortfristiga skulder	20	4 172	4 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	97 901	97 885
Summa kortfristiga skulder		2 794 673	2 751 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 794 673	2 751 553
Ställda säkerheter	22	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	27	932	925

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2012	
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 105	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	87 913	
Förändring skatteskuld	10 549	
Betald skatt	-8 983	
	159 584	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	526	
Ökning/minskning av rörelseskulder	15 568	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 678	
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-88 667	
Investiering i övriga finansiella anläggningstillgångar	-63 335	
Investeringar i inventarier	-444	
Försäljning anläggningstillgångar	762	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 684	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-45 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	
Årets kassaflöde	-21 006	
Likvida medel vid årets början	71 209	
Likvida medel vid årets slut	50 203	

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intresseföretagsredovisning

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

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

Intäkter

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

Hysesintäkter: i den period uthyrningen avser

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning

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

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmeto-

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

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

Nedskrivningar

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

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

Leasingavtal

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Kundfordringar

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

Låneskulder

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

Energisäkring

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Fordringar

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

Avsättningar

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

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

Ersättningar till anställda

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning: Driftnetto i förhållande till totala tillgångar inklusive fastigheternas övervärde.

Överskottsgrad: Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad: Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader

Belåningsgrad: Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter				
Bostäder	791 578	753 612	786 458	753 612
Lokaler	37 288	34 838	30 684	28 384
Ppl och övriga objekt	28 857	38 378	27 429	27 152
Summa hyresintäkter	857 723	826 828	844 571	809 148
Outhyrda objekt				
Bostäder	-2 599 -	2 161	-2 599	-2 161
Lokaler	-830	-679	-680	-425
Ppl och övriga objekt	-2 175	-2 799	-2 046	-2 799
Summa outhyrda objekt	-5 604	-5 639	-5 325	-5 385
Självförvaltning	-126	-149	-126	-149
Rabatter	-30 752	-33 062	-30 681	-33 008
Vatten och energiavgifter	3 736	2 426	2 919	2 426
Ersättningar från hyresgäster	26 207	37 809	25 515	37 809
Fakturerade kostnader	20 232	14 823	1 601	1 752
Summa huvudintäkter	871 416	843 036	838 474	812 593

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsuppdrag	3 701	2 845	4 038	3 061
Övriga sidointäkter	-	12	3 321	3 418
Summa övriga förvaltningsintäkter	3 701	2 857	7 359	6 479

Not 4 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel	-12 481	-17 793	-12 123	-17 221
Reparationer	-51 504	-49 612	-67 110	-49 612
Avgälder	-8 565	-7 934	-8 565	-7 934
Ersättning till hyresgäster	-1 258	-1 062	-1 221	-1 062
Uppvärmning	-99 654	-94 163	-98 405	-93 318
Vatten	-31 273	-30 861	-30 941	-30 644
El	-34 216	-30 848	-32 758	-29 618
Sophämtning	-23 895	-20 741	-23 570	-20 524
Fastighetförsäkring	-3 283	-3 822	-3 300	-3 774
Hyresgästmedel	-752	-2 680	-752	-2 680
Kabel-tv	-196	-4 631	-44	-4 631
Hyres- och kundförluster	-5 989	-4 124	-5 908	-4 124
Central administration	-15 405	-13 110	-13 384	-13 110
Övriga driftskostnader	-134 095	-119 067	-117 510	-116 123
Summa driftskostnader	-422 566	-400 448	-415 591	-394 375

Not 5 Underhållskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Underhåll tillval/VLU	-16 492	-19 169	-16 492	-19 169
Underhåll bostäder planerat	-9 489	-7 703	-9 489	-7 703
Underhåll våtrum	-12 345	-16 291	-12 345	-16 291
Underhåll tekniska avd	-85 848	-91 701	-85 612	-91 701
Underhåll förvaltning	-31 137	-20 824	-22 328	-20 328
Summa underhållskostnader	-155 311	-155 688	-146 266	-155 192

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Återvunna fordringar	950	996	947	996
Övriga rörelseintäkter	802	834	802	194
Summa övriga rörelseintäkter	1 752	1 830	1 749	1 190

Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Lokalkostnader	-1 700	-4 370	-3 720	-10 193
Transporter och resor	-241	-206	-229	-206
Reklam och PR	-4 461	-4 387	-3 938	-4 380
Tele och post	-4 034	-4 175	-5 664	-4 175
Företagsförsäkring och riskkostnader	-949	-848	-949	-848
Förvaltningskostnader	-550	-885	-430	-885
Externt köpta tjänster	-13 104	-16 372	-10 385	-9 446
Externa kostnader	-	-2 255	-2 234	-2 255
IT-kostnader	-8 769	-4 852	-5 393	-4 852
Personalkostnader	-15 732	-23 063	-14 952	-13 900
Summa central administration	-49 540	-61 413	-47 894	-51 140

Not 8 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader och markanläggningar	-90 092	-82 966	-86 533	-80 013
Maskiner och inventarier förvaltning	-877	-1 191	-689	-860
Maskiner och inventarier administration	-270	-282	-261	-331
Förlust maskiner inventarier	-	-	-111	-
Summa avskrivningar	-91 239	-84 439	-87 594	-81 204

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter bank	910	672	691	527
Ränteintäkter kund- & hyresfodringar	683	622	682	622
Övriga ränteintäkter	5 440	38	3 847	38
Summa	7 033	1 332	5 220	1 187

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	-56 741	-60 367	-56 488	-56 260
Övriga räntekostnader	-14 338	-9 068	-8 248	-11 771
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-71 079	-69 435	-64 736	-68 031

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt för året	-14 105	-	-11 446	-
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll				
Summa	-14 105	0	-11 446	0

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	3 874 717	3 467 239	3 693 756	3 365 971
Inköp	26 032	407 478	26 032	327 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 900 749	3 874 717	3 719 788	3 693 756
Ingående avskrivningar	-1 416 437	-1 333 471	-1 693 173	-1 319 755
Årets avskrivningar	-86 968	-82 966	-83 704	-76 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 503 405	-1 416 437	-1 776 877	-1 396 173
Ingående nedskrivningar	-324 771	-323 999	-246 721	-245 949
Årets nedskrivningar	-	-772	-	-772
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-324 771	-324 771	-246 721	-246 721
Utgående restvärde enligt plan	2 072 573	2 133 509	1 696 190	2 050 862
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	370 868	360 509	351 034	351 034
Inköp	33	10 359	33	-
Utgående anskaffningsvärde mark	370 901	370 868	351 067	351 034
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	29 537	29 537	29 537	29 537
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	29 537	29 537	29 537	29 537
Avskrivning markanläggning				
Ingående avskrivningar	-14 591	-11 769	-14 591	-11 769
Årets avskrivning	-2 829	-2 822	-2 829	-2 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 419	-14 591	-17 419	-14 591
Totalt	2 455 591	2 519 323	2 356 374	2 416 842
Byggnader och mark				
Taxeringsvärde byggnader Sverige	4 507 469	4 403 598	4 427 504	4 357 433
Taxeringsvärde mark Sverige	1 447 000	1 438 334	1 428 822	1 422 156
Summa taxeringsvärde	5 954 469	5 841 932	5 856 326	5 779 589

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	16 136	15 301	15 670	14 863
Årets förändringar				
-Inköp	445	1 270	445	1 242
-Försäljningar och utrangeringar	-837	-435	-837	-435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 744	16 136	15 278	15 670
Ingående avskrivningar	-13 851	-12 703	-13 645	-12 497
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	385	43	384	43
-Avskrivningar	-941	-1 226	-949	-1 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 407	-13 886	-14 210	13 645
Utgående restvärde enligt plan	1 337	2 250	1 068	2 025

Not 14 Andelar i intresseföretag

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

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avräkning skatt och avgifter	1 143	833	127	50
Övriga kortfristiga fordringar	-	28 394	33 591	28 072
Summa övriga kortfristiga fordringar	1 143	29 227	33 718	28 122

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda fakturor	2 466	4 064	2 466	4 064
Övriga poster	2 780	14	-	14
Summa förutbetalda och upplupna intäkter	5 246	4 078	2 466	4 078

Not 17 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Kapital andel OR	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2012-01-01	135 500	157 950	-	265 864	559 314
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	52 986	52 986
Årets resultat				45 800	45 800
Eget kapital 2012-12-31	135 500	157 950	0	364 650	658 100
Koncernen					
Eget kapital 2012-01-01	135 500	162 639	-	262 265	560 404
Disposition av föregående års resultat	-	-	249 57	486 57	735
Årets resultat				58 758	58 758
Eget kapital 2012-12-31	135 500	162 639	249	378 509	676 897
Aktiekapitalet består av 135.500 st A-aktier.					

Not 18 Uppskjuten skatt

	Moderbolaget	
	2012	2011
Latent skatt förvärv dotterbolag	8 481	4 665
	8 481	4 665

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förfallostruktur för lån från kreditinstitut				
Lån med ränteförfall år 2013	-	880 000	-	880 000
Lån med ränteförfall år 2014	625 000	150 000	625 000	150 000
Lån med ränteförfall år 2015	310 000	150 000	310 000	150 000
Lån med ränteförfall år 2016 och senare	950 000	795 195	950 000	750 000
Summa skulder till kreditinstitut	1 885 000	1 975 195	1 885 000	1 930 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 990	2 830	2 710	2 629
Övriga kortfristiga skulder	-2 811	1 139	-28	77
Resultatandel KB Valutan 1 i Tumba	1 490	1 490	1 490	1 490
Summa övriga kortfristiga skulder	1 669	5 459	4 172	4 196

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna räntekostnader	833	320	833	320
Förskottshyror	55 904	58 512	54 568	58 512
Upplupna semesterlöner	5 758	5 090	5 457	4 917
Upplupna sociala avgifter	2 891	3 389	2 659	3 335
Övriga poster	38 563	59 237	34 384	30 801
Summa	103 949	126 548	97 901	97 885

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	57 000	57 000	-	-
Summa ställda säkerheter	57 000	57 000	0	0

Not 23 Personal

	Moderbolaget	
	2012	2011
Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	50
Män	76	78
Totalt	128	128
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 320	1 189
Löner och ersättningar till övriga anställda	45 431	45 541
	46 751	46 730
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 395	14 267
Pensionskostnader för övriga anställda	7 562	9 567
Totalt	68 708	70 564
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	3	2
Män	4	4
Vakant	-	1
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8

Not 24 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2012	2011
Förändring av periodiseringsfond	14 509	-
Summa	14 509	0

Not 25 Aktier i dotterbolag

Tkr Namn, orgnr	Säte	Kapital- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2010	Bokfört värde 2011
Botkyrka Stadsnät AB, 556471-3088	Botkyrka	100%	2 750	16 500	16 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	100%	300 000	16 750	16 750
Förbundet 2 AB, 556766-5533	Botkyrka	100%	1 000		13 130
Summa aktier i dotterföretag					46 380

Not 26 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31
Periodiseringsfond	14 509	-
Summa	14 509	0

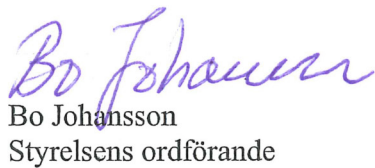
Not 27 Ansvarsförbindelser

	Moderbolaget	
	2012	2011-12-31
Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	932	925
Summa ansvarsförbindelser	932	925

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2013-04-15 för fastställelse.

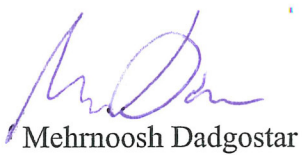
Tumba den 2013-03-12

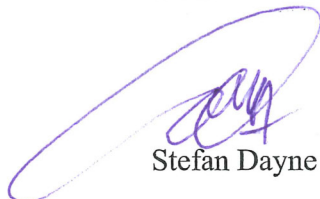

Ulf Nyqvist
VD

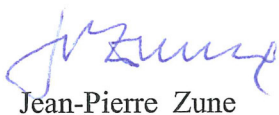

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

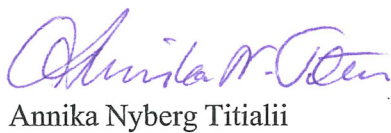

Jimmy Baker


Christina Zedell



Mehrnoosh Dadgostar

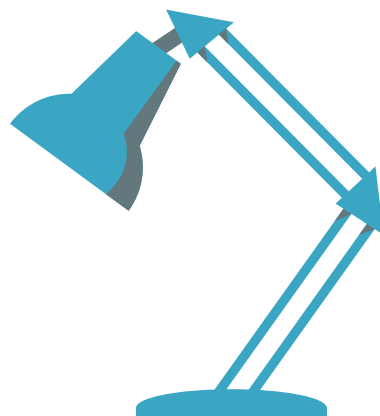
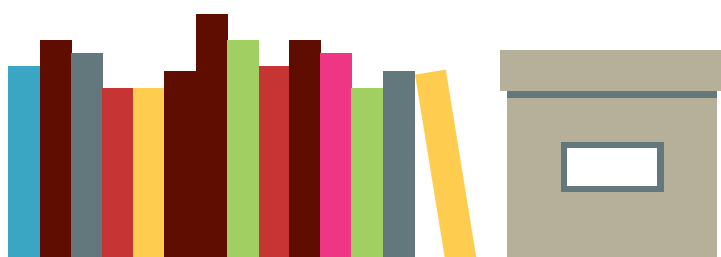

Stefan Dayne


Jean-Pierre Zune


Annika Nyberg Titalii

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-19.


Claes Wallman
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Huddinge den 19 mars 2013

Claes Wallman
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för år 2012

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2012. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Tumba den 21 mars 2013



Karl-Erik Strömberg
Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun
utsedd lekmannarevisor

BOTKYRKABYGGENS STYRELSE

Ordförande

Bo Johansson, Socialdemokraterna

Vice ordförande

Jimmy Baker, Moderaterna

Ledamöter

Nooshi Dadgostar, Vänsterpartiet

Stefan Dayne, Kristdemokraterna

Annika Nyberg Tititalii, Moderaterna

Christina Zedell, Socialdemokraterna

Jean-Pierre Zune, Socialdemokraterna

Styrelsesuppleanter

Bo Carlsson, Tullingepartiet

Michael Erikson, Moderaterna

Benny Ferdinandsson, Folkpartiet

Ann-Marie Ogalde, Miljöpartiet

Adem Okur, Socialdemokraterna

Björn Pettersson, Socialdemokraterna

Inga-Britt Rova, Socialdemokraterna

Personalrepresentanter

Tony Baptiste (Unionen)

Åke Bjuvgård (Fastighets)



Botkyrkabyggens styrelse, stående från vänster: Bo Carlsson, Björn Pettersson, Tony Baptiste, Benny Ferdinandsson, Michael Eriksson, Jimmy Baker, vice ordförande, Ann-Marie Ogalde och Åke Bjuvgård.

Sittande från vänster: Jean-Pierre Zune, Nooshi Dadgostar, Adem Okur, Bo Johansson, ordförande, Annika Nyberg Tititalii och Stefan Dayne. Saknas på bild: Christina Zedell och Inga-Britt Rova. Foto: Tobias Fischer

LÄGENHETSFÖRDELNING

Område	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Totalt
AB Botkyrkabyggen								
Alby	261	690	1 695	673	10			3 329
Eriksberg	35	203	189	30	10			467
Fittja	82	451	576	238	16	13	8	1 384
Norsborg	76	642	754	282	9	2		1 765
Segersjö	132	315	107	20				574
Storvreten	101	397	1 264	310	80			2 152
Tullinge	101	177	88	161	2			529
Tumba	37	182	130	81	2			432
Tuna	234	221	430	39				924
Vårsta/Bremora	46	116	124	12				298
AB Botkyrkabyggen totalt	1 105	3 394	5 357	1 846	129	15	8	11 854
Förbandet 2 AB								
Förbandet 2	9	18	16	14				57
Koncernen totalt	1 114	3 412	5 373	1 860	129	15	8	11 911

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Bostäder kr/kvm
ALBY									
Albyberget 1	1970	1970	16 630	64 000	124	8 839	9	781	939
Albyberget 2	1971	1971	34 841	133 000	261	18 314	24	851	940
Albyberget 3	1972	1972	32 107	111 000	210	17 328	15	532	906
Albyberget 4	1972	1972	15 133	59 000	109	8 113	6	469	925
Albyberget 5	1971	1971	248	2 000			1	530	
Albyberget 6	1971	1971	6 122	24 000	43	3 622	1	50	909
Albyberget 7	1971	1971	17 257	67 000	122	10 183	15	225	903
Albyberget 8	1971	1971	31 254	109 000	195	16 122	18	407	898
Byamannen 1	1974	1974	127	2 000			1	63	
Byatomten 4	1972	1972	31 030	123 000	235	16 943	10	932	918
Fjällsta 1	1974	1974	49 785	122 000	216	18 352	16	516	904
Fjällsta 2	1973	1973	78 234	164 000	304	23 552	12	247	914
Fogden 1	1970	1970	9 525	25 000	42	3 612	1	50	915
Godemannen 1	1971	1971	30 103	108 000	197	15 988	21	294	906
Kvarnängen 1	1972	1972	26 603	96 000	179	14 170	24	592	911
Lagmannen 1	1972	1972	26 105	95 000	192	13 656	16	239	933
Lagmannen 2	1972	1972	27 716	89 000	178	13 139	13	92	930
Lagmannen 3	1972	1972	14 194	58 000	102	7 392	14	207	936
Lilla Fjällshagen 1	1973	1973	11 598	40 000	74	5 470	7	166	925
Stora Fjällshagen 1	1972	1972	23 581	92 000	174	12 552	13	237	931
Stora Fjällshagen 2	1972	1972	26 229	103 000	180	14 574	26	338	909
Stora Fjällshagen 3	1973	1973	25 655	105 000	192	14 012	11	234	921
ALBY TOTALT			534 077	1 791 000	3 329	255 929	274	8 047	917
ERIKSBERG									
Eriksberg 2:52	1945	1945	1 692	3 000	12	369			926
Trälberget 1	1975	1975	10 180	59 000	137	9 301	9	124	871
Trälberget 2	1975	1975	11 268	59 000	119	8 157	8	232	870
Trälberget 3	1975	1975	17 248	83 000	199	13 419	12	248	872
ERIKSBERG TOTALT			40 388	204 000	467	31 246	29	604	872

Fastighet	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Bostäder kr/kvm
FITTJA									
Fittja Gård 1	1971	1971	20 675	102 000	233	16 211	12	3 270	857
Fittja Gård 2	1971	1971	41 188	185 000	398	31 918	12	527	828
Forbonden 5	1973	1973	45 273	126 000	259	17 977	13	2 945	855
Forbonden 6	1973	1973	33 549	112 000	292	19 051	3	305	862
Forbonden 7	1973	1973	14 744	84 000	202	12 925	2	108	863
Fittja totalt			155 429	609 000	1 384	98 082	42	7 155	849
NORSBORG									
Freja 1	1973	1973	26 468	54 000	96	7 068	2	88	867
Freja 4	1973	1984	27 819	49 000	96	7 066	2	86	868
Freja 5	1973	1982	27 295	53 000	96	7 066	1	88	867
Freja 7	1974	1974	24 172	52 000	96	7 076	2	104	863
Freja 8	1974	1974	23 986	48 000	94	6 922	2	224	867
Freja 9	1974	1984	22 779	45 000	96	7 060	3	109	868
Freja 10	1974	1974	1 115	5 000			3	533	
Frigg 1	1971	1986	19 691	48 000	96	7 060	2	80	901
Frigg 4	1971	1971	30 265	52 000	96	7 060	1	48	900
Frigg 5	1971	1971	19 931	48 000	93	6 853	6	316	901
Frigg 6	1971	1986	21 943	48 000	96	7 060	3	88	905
Idun 1	1972	1982	20 105	50 000	96	7 060	3	147	867
Idun 4	1972	1989	28 640	50 000	96	7 182	1	138	900
Idun 5	1971	1992	24 954	56 000	94	7 050	4	241	895
Idun 7	1972	1991	23 352	57 000	91	6 797	4	474	865
Idun 8	1972	1992	24 100	56 000	105	7 903	3	90	862
Idun 9	1972	1992	23 833	50 000	96	7 080	1	72	865
Idun 10	1972	1972	258	5 000			3	539	
Idun 11	1994	1994	6 874	14 000	20	1 561	1	16	860
Idun 12	1994	1994	9 499	17 000	26	2 039			878
Mimer 4	1972	1972	5 574	87 000	186	9 695	6	720	965
NORSBORG TOTALT			412 653	944 000	1 765	126 657	53	4 199	922
SEGERSJÖ									
Hopparen 2	1955	1955	4 940	28 000	42	2 524	7	273	1 043
Hopparen 3	1955	1955	3 537	17 000	32	1 691	4	66	1 063
Kastaren 1	1955	1955	10 115	55 000	98	4 697	4	159	1 125
Löparen 1	1955	1955	73 232	159 000	242	13 181	25	1 393	1 121
Uven 8	1955	1955	2 542	14 000	22	1 269	5	41	1 050
Uven 9	1955	1955	12 593	60 000	106	5 900	14	725	1 064
Uven 10	1955	1955	3 798	21 000	32	2 147	2	16	1 009
SEGERSJÖ TOTALT			110 757	354 000	574	31 408	61	2 672	1 091

Fastighet	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Bostäder kr/kvm
STORVRETEN									
Alunstenen 1	1968	1968	9 071	41 000	72	5 716	15	655	878
Briljanten 1	1979	1979	1 194	4 000	4	500			801
Bärnstenen 1	1971	1971	10 956	44 000	80	6 258	6	77	879
Diamanten 1	1979	1979	2 282	9 000	9	1 125			766
Dioriten 1	1969	1969	9 377	43 000	72	5 998	3	176	873
Graniten 1	1969	1969	17 258	79 000	130	10 476	10	267	867
Gråstenen 1	1967	1967	10 542	57 000	111	7 719	3	75	906
Grönstenen 3	1968	1968	22 458	98 000	180	14 114	5	152	889
Grönstenen 4	1967	1967	27 538	126 000	242	18 159	9	294	866
Kalkstenen 1	1968	1968	12 451	60 000	120	8 412	3	119	897
Kalkstenen 2	1967	1967	12 739	57 000	99	8 332	6	470	871
Kristallen 1	1970	1970	5 525	15 000	16	1 131	2	378	892
Lerskiffern 1	1967	1967	13 759	67 000	120	9 792	6	558	873
Lerskiffern 2	1967/93	1967/93	12 328	41 000	60	4 716	7	1 249	866
Opalen 1	1970	1970	20 270	90 000	160	12 672	8	134	866
Opalen 2	1971	1971	29 407	135 000	232	18 161	6	139	866
Pegmatiten 1	1968	1968	15 145	70 000	119	9 850	4	304	867
Porfyren Norra 1	1970	1980	2 372	11 000			7	2 314	
Porfyren Södra 1			7 069	35 000			5	3 319	
Rubinen 1	1979	1979	1 545	6 000	6	750			758
Sandstenen 1	1967	1967	24 355	98 000	144	14 254	11	530	876
Smaragden 1	1972	1972	20 239	81 000	152	11 815	8	200	867
Turkosen 1	1971	1971	3 216	14 000	24	1 881	4	115	860
STORVRETEN TOTALT			291 096	1 282 000	2 152	171 828	128	11 523	873
TULLINGE									
Förbandet 1	2008/09	2008/09	70 510	72 000	50	3 184			1 353
Mustangen 1	1991	1991	26 430	52 000	62	5 353	1	40	949
Norrhagen 2	2011	2011	93 652	87 000	45	2 948	1	653	1 305
Sadeln 33	1989	1989	33 610	51 000	62	5 235	2	734	959
Skimmeln 1	1992	1992	14 770	29 000	30	2 186	1	60	1 025
Skytten 1	2011	2011	115 382	121 000	85	5 209	1	53	1 307
Spovent 1	1971	1976	4 866	12 000	18	783			1 153
Stigbygeln 1	1989	1989	12 180	21 000	28	2 206	2	83	973
Tullinge 20:276	1952	1952	2 775	5 000	12	355	1	24	1 152
Tullinge 20:6	1954	1966	9 553	25 000	38	2 374	4	124	1 024
Tumba 7:226	1929	1984	12 724	30 000	47	3 255	3	72	727
Tumba 7:227	1951	1951	5 474	15 000	24	1 392			852
Tumba 7:228	1988	1988	3 023	8 000	8	780			783
Viggen 6	1991	1991	6 605	14 000	20	1 042	1	12	1 056
TULLINGE TOTALT			411 554	542 000	529	36 302	17	1 855	1 060

Fastighet	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Bostäder kr/kvm
TUMBA									
Kronan 5	2006	2006	45 149	50 000	49	2 962			1 280
Kulturen 1	1994	1994	56 109	137 000	132	9 874	4	181	1 096
Sågaren 1	1961	1961	4 659	29 000	32	2 251	10	484	995
Sågaren 2	1965	1965	2 165	11 000	10	800	4	249	955
Trädgårdsmästaren 11	1965	1965	4 687	25 000	32	2 414	1	22	965
Trädgårdsmästaren 12	1965	1965	4 886	24 000	32	2 411			966
Trädgårdsmästaren 13	1965	1965	4 423	21 000	28	2 149	1	19	953
Tumba 8:40	1990	1990	43 905	83 000	64	4 578	7	1 122	1 040
Älgen 31	1993	1993	11 927	21 000	17	1 262	4	702	1 067
Älgen 32	1993	1993	21 234	38 000	36	2 748	4	643	1 043
TUMBA TOTALT			199 144	439 000	432	31 447	35	3 423	1 059
TUNA									
Kaplanen 5	1960	1960	5 260	68 000	105	6 006	4	616	1 103
Kaplanen 6	1960	1960	3 072	33 000	54	3 099	2	54	1 094
Kaplanen 7	1961	1961	7 262	54 000	106	6 069	3	88	1 019
Kaplanen 8	1961	1961	3 276	26 000	48	2 781	1	13	1 034
Kaplanen 9	1961	1961	3 377	27 000	53	3 034	2	109	1 008
Kaplanen 10	1961	1961	3 559	32 000	53	3 034	1	45	1 035
Kaplanen 11	1962	1962	17 106	55 000	82	5 314	3	193	1 053
Kaplanen 12	1963	1963	17 596	57 000	84	5 413	6	96	1 056
Komministern 2	1958	1958	3 867	17 000	24	1 504	1	113	1 064
Komministern 3	1958	1958	7 814	33 000	48	3 008			1 061
Komministern 4	1958	1958	7 878	32 000	48	3 008	2	128	1 044
Komministern 5	1958	1958	9 204	36 000	48	3 008	4	315	1 047
Kyrkoherden 2	1963	1963	17 514	55 000	87	5 410	3	79	1 067
Prosten 1	1963	1963	18 372	60 000	84	5 413	6	125	1 060
TUNA TOTALT			125 157	585 000	924	56 099	38	1 971	1 055

Fastighet	Byggår	Värdeår	Bokfört värde	Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Bostäder kr/kvm
VÅRSTA/BREMORA									
Vårsta 1:174	1954	1954	8 936	25 000	43	2 218	9	168	1 108
Vårsta 1:339	1963	1963	4 352	20 000	33	2 004	1	475	1 049
Vårsta 1:399	1965	1965	795	4 000	8	400	1	45	1 128
Vårsta 2:17	1970	1970	2 345	13 000	24	1 592	3	6	966
Vårsta 2:39	1969	1969	1 354	10 000	18	1 215	3	6	966
Vårsta 2:40	1969	1969	1 298	9 000	12	1 182	2	4	931
Vårsta 2:41	1969	1969	1 278	13 000	24	1 592	3	6	974
Vårsta 2:42	1969	1969	1 147	8 000	12	1 014	3	24	937
Vårsta 2:43	1970	1970	979	8 000	12	1 014	2	4	935
Vårsta 2:44	1970	1970	986	8 000	12	1 014	2	4	938
Vårsta 2:45	1969	1969	1 375	14 000	22	1 504	4	9	972
Vårsta 2:46	1970	1970	1 589	16 000	20	1 413	4	96	940
Vårsta 2:47	1970	1970	1 367	8 000	12	1 014	3	15	923
Vårsta 2:48	1970	1970	1 344	13 000	24	1 592	3	6	946
Vårsta 2:49	1970	1970	1 769	13 000	22	1 522	4	137	937
VÅRSTA/BREMORA TOTALT			30 914	182 000	298	20 288	47	1 004	980
AB BOTKYRKABYGGEN TOTALT			2 311 169	6 932 000	11 854	859 285	724	42 453	922
Förbundet 2 AB									
Förbundet 2	2011	2011	83 724	84 000	57	3 853			1 310
Fastighets AB Alfågeln									
Byatomten 2	1973/90	1973/90	28 993	54 800			42	7 795	
TOTALT KONCERNEN			2 423 886	7 070 800	11 911	863 138	766	50 248	924

BOTKYRKABYGGENS HISTORIA

På 1950-talet då Botkyrkabyggen bildades var Botkyrka fortfarande till största delen en landsbygdskommun med skog, åkrar och ängar. Men så byggde kommunen några flerbamiljshus i Segersjö.

1949

Botkyrka kommun börjar bygga de första moderna flerbostadshusen i Segersjö. Det är huvudsakligen trevåningshus utan hiss men på Kyrkvärdsvägen 23 byggs några år senare ett åttavåningshus.

1956

Kommunen planerar för att bygga flerbostadshus även i Tuna och beslutar att bilda ett bostadsbolag för att ta hand om fortsatt utbyggnad.

1957

Kungliga Patent- och registreringsverket godkänner registreringen av AB Botkyrkabyggen den 1 april. Samma dag flyttar de första hyresgästerna in i höghuset i Segersjö. Det har hiss! Traktens ungar vallfärdar till 23:an för att provåka denna märkliga modernitet.



Några av de äldsta husen i Segersjö på 1950-talet.

1958-1963

Tuna-området byggs ut med 924 lägenheter.

1961-1971

Tumba centrum byggs, 447 lägenheter samt butikslokaler och sociala inrättningar.

1966-1972

Nästa stora bostadsprojekt blir Storvreten. Totalt byggs 2130 lägenheter i området under de här åren.

1970-1975

Norra Botkyrka bebyggs med omkring 10 000 lägenheter i Alby, Fittja, Hallunda och Norsborg. Stockholms stad äger stora markområden i norra Botkyrka och stockholmsägda Svenska bostäder tar hand om exploateringen i Norsborg. Ett annat stockholmsbolag, Familjebostäder, köper husen i Fittja av en privat byggmästare medan Botkyrkabyggen svarar för utbyggnaden i Alby. När norra Botkyrka är till hälften färdigbyggt börjar efterfrågan på bostäder minska.

1975-1977

Omkring 1000 lägenheter byggs i Eriksberg.

1976-1984

Botkyrkabyggen hamnar i ekonomisk kris och hotas av konkurs på grund av bland annat outhyrda lägenheter. Regeringen skjuter till pengar och Stockholms kommun stödköper aktier i Botkyrkabyggen. Ekonomin stabiliseras.



Sprängning inför tunnelbanan i Alby centrum 1972.

1985

Botkyrkabyggen köper husen i Fittja och Norsborg. Bolaget får över en natt mer än dubbelt så många lägenheter som tidigare.

1987

Botkyrka kommun köper tillbaka de aktier som Stockholms kommun stödköpte när Botkyrkabyggen hotades av konkurs. Bolaget blir helägt av Botkyrka kommun.

1989-1993

Inga fler nya bostadsområden kommer till. Men i södra Botkyrka byggs nästan 500 hus som kompletterar den befintliga bebyggelsen, till exempel radhuslägenheterna i Tullinge. Dessutom satsar företaget på ombyggnader och renoveringar. Boinflytandet utvecklas, bland annat startar ett boråd i Norsborg och ett förvaltningsråd på Albyberget.

1995-1996

Ett omfattande miljöarbete med information och utbildning genomförs. Den första miljögården invigs.

1997

Botkyrkabyggen fyller 40 år och firar bland annat med en familjefest i Hågelbyparken. Nära 5 000 hyresgäster med familjer deltar i firandet. Alby Centrum fyller 25 år och firar med uppträdande av lokala stjärnor – Alby Fejmare och Latin Kings.

1997-2000

Ny organisation med husvärdar som ansvarar för var sitt område och utgår från lokaler ute i bostadsområdena införs. Ökat stöd till social verksamhet i bostadsområdena. Sommar-aktiviteter för barn och ungdomar, till exempel dagläger på Lida, fotbollsskola samt öppethållande av fritidsgårdar och parklekar. Ökat inslag av självförvaltning.

2001-2003

Vitaliserat Boinflytande, ViBo startar som ett treårigt samarbetsprojekt mellan Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen. Efter projektiden övergår ViBo till att bli en del av det löpande utvecklingsarbetet. Med stöd från Botkyrkabyggen startar en grupp fittjaungdomar Fittja Drift och underhåll AB. I Fittja byggs också en sopsugsanläggning om till Ungdomens Hus. Botkyrkabyggen köper in tio tjänstecyklar för att minska bil- och mopedåkandet i företaget.

2003

Botkyrkabyggen vinner den svenska finalen i tävlingen Bästa arbetsplats för livslångt lärande och får en silvermedalj i Europa-finalen.

2004

För andra året i rad utses Botkyrkabyggen till Sveriges Bästa arbetsplats för livslångt lärande. Botkyrkabyggen har inte producerat nya bostäder på över tio år men börjar nu planera för en viss nybyggnation.

2005

Botkyrkabyggen sluter ett 5-årigt samarbetsavtal med Skanska om nyproduktion av ett 50-tal nya hyreslägenheter om året. Botkyrkabyggen köper också ett hus med 49 lägenheter i det nya bostadsområdet Tumba Park. Arbetet med Alby 2020, en vision av framtidens Alby inleds. De första markbehållarna för hushållssopor grävs ner.

2006

Husvärdarna specialiserar sig och blir antingen bovärdar, miljövärdar eller reparatörer. De första hyresgästerna flyttar in i Tumba Park. Därmed utökas för första gången på mer än tio år Botkyrkabyggens lägenhetsbestånd. Under hösten påbörjas markarbetena för ett nytt höghus i Segersjö. Det blir inflyttningsklart i november 2007 – 50 år efter att det första höghuset i Segersjö stod klart.

2009

I Riksten, Tullinge, har nio hus med totalt 50 lägenheter nyproducerats. Ytterligare nyproduktion påbörjas i Tullingeberg med 85 lägenheter fördelade på tre byggnader.

2010-2011

I Alby byggs tio lägenheter om till etagelägenheter genom att en helt ny modul lyfts upp på taken. De befintliga lägenheterna på 92 kvm utökas med en övervåning på 23 kvm samt en terrass om ca 30 kvm.

Nyproduktion av 85 lägenheter i Tullingeberg samt 53 lägenheter i lågenergihus i Norrhagen, Tullinge. Ett vindkraftverk förvärvas i Hedboberget utanför Rättvik.



En av takvåningarna i Alby Etage lyfts på plats.



BOTKYRKABYGGEN

AB Botkyrkabyggen, Box 1, 147 21 Tumba

Växel 08-530 693 00

www.botkyrkabyggen.se