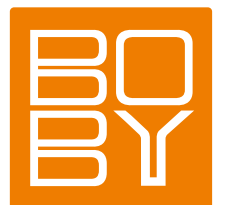


BOTKYRKABYGGENS ALLMÄNNYTTIGA PLAN 2024-2026

En hållbar affär, den enda affären



BOTKYRKABYGGEN

INNEHÅLL

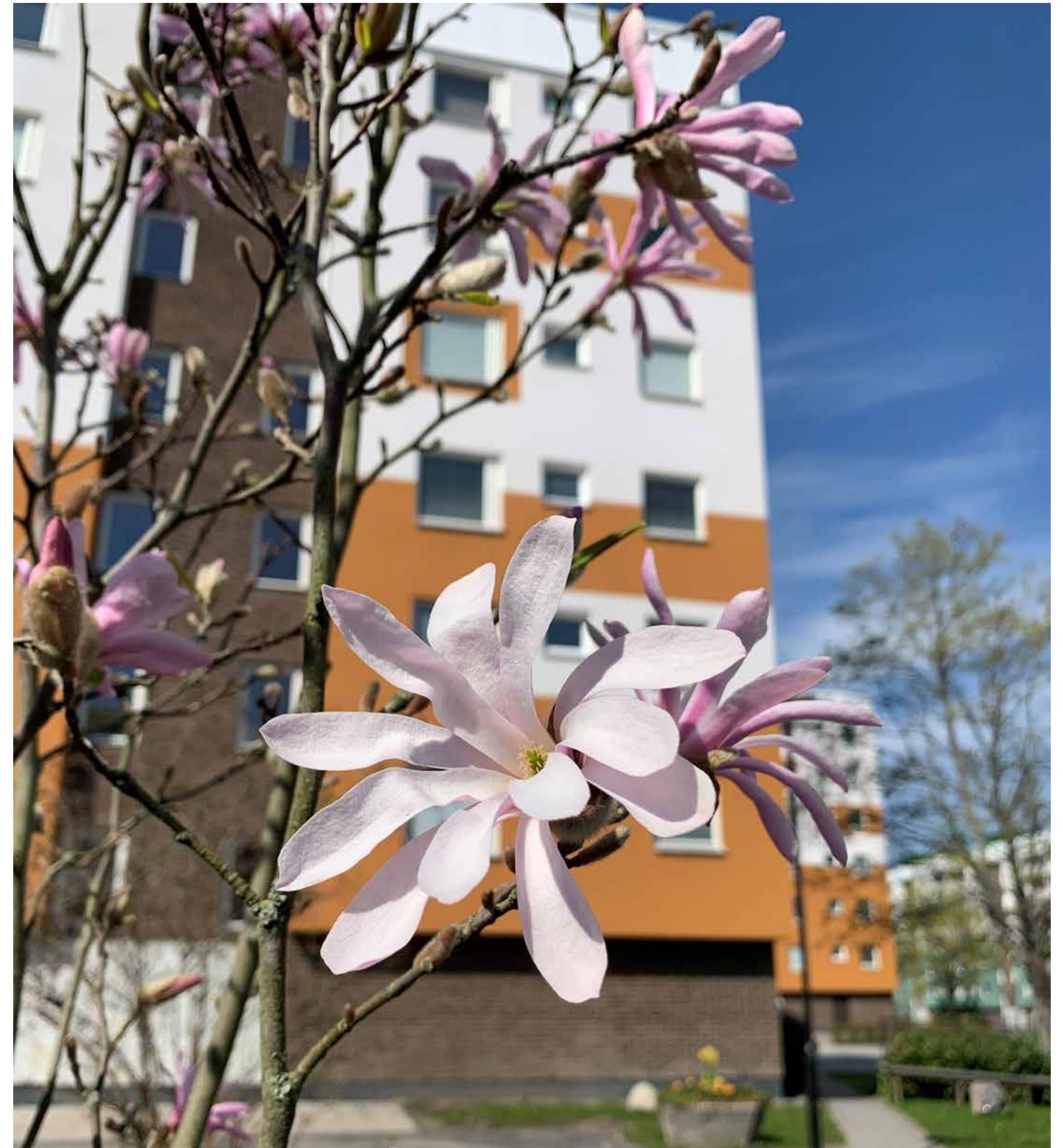
Syfte	3
Sammanfattning	4
Våra förutsättningar	5
Bolagsordning.....	6
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	7
Ägardirektiv	8
Ett hållbart Botkyrka	10
Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning.....	11
Affärsmodell	13
Vår vilja	14
Navigering – så här hänger det ihop.....	15
Vår vision	16
Vårt uppdrag	17
Vårt övergripande mål	18
Vår målbild ger riktningen framåt.....	19
Våra mål och strategier.....	20
En hållbar affär.....	21
Kundresa.....	28
Områdesutveckling.....	30

Vår förmåga	37
Organisation.....	38
Vår värdegrund	39
Våra intressenter	40
Affärs- och samhällsnyttan med vårt hållbarhetsarbete	41
Policydokument	42
Målstyrning för en hållbar affär	43
Projektportföljstyrning	44
Markdelegation för hållbar nyproduktion.....	45
Ledningssystem.....	46
Ekonomi.....	47
Bilaga	48
Affärsrisker.....	48

SYFTE

Botkyrkabyggens allmännyttiga plan är vårt sätt att sätta mål och visa vilken strategi vi har för att göra det hållbara lönsamt. Vår allmännyttiga plan samlar ihop bilden av vårt uppdrag, våra mål och visioner och hur vi ska nå dem. Genom att dela planen med alla medarbetare och göra den lättillgänglig, kan fler förstå och bidra i verksamheten.

Vår allmännyttiga plan är uppdelad i tre avsnitt med en bilaga. I avsnittet våra förutsättningar beskriver vi Botkyrkabyggens yttre ramar för vår existens dvs. utdrag ur dokument som bolagsordningen, ägardirektivet mm. Avsnittet om vår vilja beskriver vår viljeinriktning, målbild och strategi och avsnittet vår förmåga beskriver hur vi på Botkyrkabyggen är organiserat, nytta och värdegrund för att uppnå ökad kapacitet. Vår allmännyttiga plan avslutas med en bilaga som identifierar affärsrisker och hur vi hanterar dessa.



SAMMANFATTNING

Botkyrkabyggens övergripande strategi är **en hållbar affär, den enda affären.**

Det betyder att vi styr och leder företaget i en riktning för en hållbar affär. En hållbar affär är att vi är ett allmännyttigt bostadsföretag i Botkyrka kommun som bygger på affärsmässiga principer med ett samhällsansvar. Vi är en långsiktig aktör som strävar efter hållbarhet genom hela värdekedjan med tillväxt och utveckling. Vi har antagit FN:s definition av hållbarhet där vi värnar om företagets välstånd, planeten och människan och använder FN:s globala mål, Agenda 2030, som en ledstjärna.

Botkyrkabyggen har en vision: ”**tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla**” som beskriver vad vi strävar mot i framtiden och vårt övergripande mål är ”att **serviceindex ska öka från 75 till 80 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt¹ med 2% årligen mellan åren 2022 och 2025**”.

¹ Ett ökat marknadsvärde på fastigheterna av egen kraft som exempelvis sker genom ökat driftnetto, undantaget det som påverkar den allmänna bedömningen av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Vår målbild ger riktningen framåt och år 2025 vill vi att våra hyresgäster säger: ”**Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen.**”

Våra mål och strategier för en **hållbar affär** är framtagna och vi har även satt riktningen för två väsentliga delar för att uppnå en hållbar affär, Botkyrkabyggens **kundresa** som är kompass för förbättringar och **områdesutveckling** där vi sätter fokus på hyresgästernas boende och väl omhändertagna fastigheter.

Botkyrkabyggen har även kartlagt risker i verksamheten och vilka åtgärder som vidtas för att minimera riskerna. Verksamhetsutveckling är verktyget för en hållbar affär, där vi i olika interna forum och i vår målstyrning verkar för ständiga förbättringar.

Vi använder målstyrning för acceleration, tydlighet och långsiktighet. Affär och hållbar utveckling är integrerad i verksamheten och vi samverkar, kommunicerar och skapar delaktighet.

VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

Avsnittet om våra förutsättningar beskriver de yttre ramarna för vår existens. Det handlar bland annat om bolagsordningen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag samt de ägardirektiv som Botkyrka kommun har beslutat om.

- Bolagsordning
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Ägardirektiv
- Ett hållbart Botkyrka
- Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning
- Affärsmodell



BOLAGSORDNING

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

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

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



LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

Det övergripande allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov. Det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan att även tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

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

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



ÄGARDIREKTIV

AB Botkyrkabyggen (Bolaget) ägs till 100 procent av Botkyrka kommun. Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller författning. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och ska fastställas på bolagsstämman.

Om Bolaget överväger att vidta någon åtgärd som kan komma att skada kommunen eller på något annat sätt strider mot kommunens mål, ska Bolaget innan åtgärden vidtas samråda med kommunen. Om parterna inte kan enas, har kommunen rätt att hindra att Bolaget vidtar åtgärden.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar. Det grundläggande syftet med Bolagets verksamhet är att utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Botkyrka kommun att äga Bolaget.

- Attraktivt boende i Botkyrka
- I all sin verksamhet ska Bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i "Ett Hållbart Botkyrka"
- Samverkan med kommunen och dess övriga bolag
- Medverka i utvecklingen av nya och befintliga områden
- Bolaget ska, om kommunen begär detta, ställa 300 av Bolagets lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand
- Bolaget ska stödja både den "flytta hemifrån-garanti" som kommunen erbjuder unga, och boendekonceptet för äldre som bor i kommunen. Bolaget har en viktig roll i att utveckla boendet för unga och äldre.
- Bolaget ska under kommande år successivt öka det egna bostadsbyggandet. Under perioden 2020–2022 ska Bolaget ha som målsättning att nyproducera ca 500 bostäder.
- Bolaget ska i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier. Större variation i bostadsbeståndet och mer blandade upplåtelseformer ska eftersträvas.

- Bolaget ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer inte ska vräkas och att de inte ska hamna i en sådan situation att det blir aktuellt med en sådan åtgärd.
- I all sin verksamhet ska Bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Det innebär att Bolaget ska sträva efter att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att Bolaget minimerar sin negativa påverkan på miljö och klimat samt jordens naturresurser.

Ekonomiska riktlinjer

Ekonomiskt stabilt innebär för den aktuella perioden att en direktavkastning (driftnetto/bokfört värde på fastigheterna) på minst 3,5 procent före avskrivningar och dispositioner ska eftersträvas. Den synliga soliditeten ska inte understiga 25 procent mätt mot det bokförda värdet på bolagets tillgångar.



ETT HÅLLBART BOTKYRKA

”Framtidens Botkyrka är en inspirerande plats full av möjligheter. Genom kontraster, kreativitet och nyfikenhet skapar vi de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid.”

Botkyrka kommuns vision

Generationsdokumentet Ett hållbart Botkyrka

Utgångspunkten för Ett Hållbart Botkyrka är FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Botkyrka kommun arbetar målmedvetet med hållbarhetsutmaningar, med positiv utveckling på platsen Botkyrka och för att fler Botkyrkabor ska få det bättre över tid. Samtidigt återstår stora samhällsutmaningar och skillnader mellan grupper.

Kommunens sex hållbarhetsutmaningar

Den politiska majoriteten i Botkyrka har identifierat sex prioriterade hållbarhetsutmaningar för att skapa de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid för Botkyrkaborna och för Botkyrka som plats. Botkyrkas utmaningar för hållbar utveckling har fokus både på kort och lång sikt. Ingen utmaning kan lösas oberoende av de andra, de är sammanlänkade. Botkyrkas hållbarhetsutmaningar är:

1. Botkyrkaborna har egenmakt genom arbete
2. Botkyrka, vår plats
3. Utbildning är grunden i Botkyrka
4. Klimat- och miljösmart Botkyrka
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Tillsammans för sammanhållning och demokrati i Botkyrka



RIKTLINJER FÖR HÅLLBAR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Enligt bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen och genom dessa riktlinjer planera för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen som planläggningen ska främja enligt PBL 2 kapitlet 3 §.

Botkyrka kommuns övergripande prioriteringar för markanvändningen fastställs i översiktsplanen som ger inriktningar för den strategiska och fysiska utvecklingen samt pekar ut var utveckling ska ske fram till 2040. De mål som finns i riktlinjerna för bostadsförsörjning stämmer överens med översiktsplanen och kompletterar den genom att beskriva vilket bostadsutbud vi vill tillföra inom olika bostadsområden och insatser för nå dit. Detaljplaneringen är ett viktigt verktyg för att realisera målsättningarna i båda dessa dokument. Därtill finns även andra styrdokument som är avgörande för en god bostadsförsörjning, exempelvis ägardirektiv för Botkyrkabyggen, bolagsordning, strukturplaner, riktlinjer för markanvisning samt kommunens styrnings- och uppföljningsprocess med mål och budget.

Målsättningen är att riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning ska vara ett applicerbart styrdokument som bidrar till en tydlig vägledning med åtgärder för hur kommunen ska jobba med bostadsförsörjning. De övergripande riktlinjerna ska även kompletteras med riktlinjer för respektive stadsdel. Programmet har två övergripande målområden, en ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar bostadssegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten samt en hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer.

Riktlinjer för Botkyrkabyggen

Botkyrkabyggen ska bidra till att fler bostäder byggs i kommunen samt till en större variation i bostadsbeståndet i varje stadsdel

- Att tillföra nya hyresrätter är i sig en viktig åtgärd. Att även göra detta utifrån en lokal efterfrågan är centralt för att möta behovet hos Botkyrkaborna på ett sätt som skapar en balanserad och robust bostadssammansättning över tid.
- Att bidra till större variation handlar om att bygga hyresrätter i områden som domineras av andra upplåtelseformer, men också om att bidra till en blandning av lägenhetsstorlekar och hyresnivåer.

Botkyrkabyggen ska förnya beståndet på ett hållbart, smart och innovativt sätt

- Renovering och modernisering av Botkyrkabyggens fastighetsbestånd ska ske på ett ansvarsfullt sätt, sett till sociala, ekologiska och ekonomiska effekter. Detta görs främst genom en hållbar underhållsstrategi som omfattar bostäder, fastigheter och yttre miljöer. Underhållsstrategin bygger vidare på insatsområden som stambyte, tillvalsutbud för hyresgäster, underhållsplaner, energieffektivisering, vattenbesparingsåtgärder samt trygghetsåtgärder.
- Botkyrkabyggen ska vara en aktiv part för att minska trösklarna till en bostad för särskilda grupper. Botkyrkabyggen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att bostadsförsörja för grupper som inte kan eller har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Botkyrkabyggen ska tillsammans med kommunen fortsatt arbeta för att minska trösklarna till, och skapa incitament för, att fler Botkyrkabor får ett tryggt boende.



AFFÄRSMODELL

Vår affärsmodell bygger på områden som förvaltning, förädling och utveckling av våra fastigheter med tillhörande koncept och tjänster. Vi värnar om och förädlar vår fastighetsportfölj och skapar hållbara, inkluderande och långsiktiga värden för vår ägare.

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

Kommersiella lokaler, p-platser och centrum samt gemensamma Boendekraftslokaler och föreningslokaler är stödjande affärer som stärker bolagets huvudaffär genom att skapa mervärde och nytta för de hyresgäster som bor i våra bostadsområden.



VÅR VILJA

Vår vilja beskriver Botkyrkabyggens viljeinriktning, målbild och strategi.

- Navigering – så här hänger det ihop
- Vår vision
- Vårt uppdrag
- Vårt övergripande mål
- Vår målbild 2025 ger riktningen framåt
- Våra mål och strategier



NAVIGERING – SÅ HÄR HÄNGER DET IHOP

VÅR ÖVERGRIPANDE STRATEGI

En hållbar affär, den enda affären

VÅR VISION

"Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla"

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

Vårt övergripande mål är att serviceindex ska öka från 75 till 80 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt med 2% årligen mellan åren 2022 och 2025.

VÅR MÅLBILD

År 2025 vill vi att våra hyresgäster säger:
– Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen

VÅRA MÅL OCH STRATEGIER

EN HÅLLBAR AFFÄR

Ekonomiskt värdeskapande
Vi värnar om företagets
välstånd

**Klimat- och miljömässigt
värdeskapande**
Vi värnar om planeten

Socialt värdeskapande
Vi värnar om
människorna

KUNDRESA

Söka bostad → Kontrakt → Flyttar in → Boendetid → Flyttar ut

OMRÅDESUTVECKLING

Alby

Fittja

Norsborg

Storvreten

Tumba

MÅLSTYRNING

Sirius

Stratsys

Fastighetskort

UPPFÖLJNING OCH RAPPORTERING

Verksamhetsplanering och budget

Tertialrapporter

Hållbarhetsrapportering och
årsredovisning

VÅR VISION

”Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla”

Vår vision beskriver vårt framtida tillstånd där vi i samverkan med våra intressenter skapar en hållbar affär där vi värnar om företagets välbefinnande, planeten och människorna.



VÅRT UPPDRAG

Vi har en samhällsbärande funktion i Botkyrka kommun genom att vi bidrar till bostadsförsörjningen och tillhandahåller ett allmännyttigt och varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla. Vi har affärsmässiga principer där vi även har ett samhällsansvar, det vill säga vi sätter fokus på affärs och samhällsstärkande insatser.

Vårt uppdrag är att vi är kundcentrerade, långsiktiga, affärsmässiga och konkurrenskraftiga. Vi äger, förvaltar, hyr ut lägenheter, förädlar och bygger hyresrätter och därigenom bidrar vi till samhällsbyggnad, bostadsförsörjningen samt tillväxten i Botkyrka kommun.

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

Vår grund vilar på en hållbar affär som för oss betyder att vi är ett starkt allmännyttigt företag som bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med stort förtroende från våra intressenter. Vi strävar efter lönsamhet över tid.



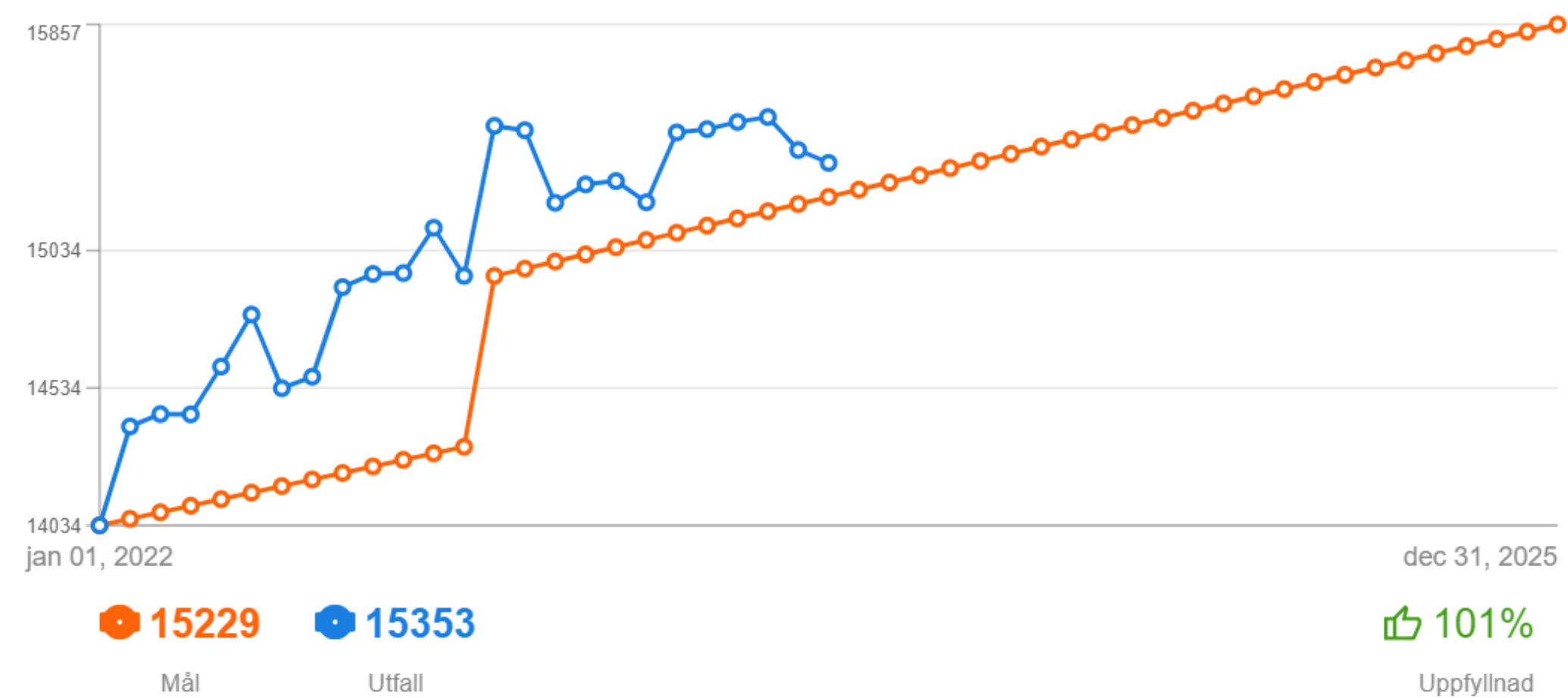
VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

Vårt övergripande mål är att serviceindex ska öka från 75 till 80 samtidigt som vi ökar vårt marknadsvärde realt¹ med 2% årligen mellan åren 2022 och 2025.

¹ Ett ökat marknadsvärde på fastigheterna av egen kraft som exempelvis sker genom ökat driftnetto, undantaget det som påverkar den allmänna bedömningen av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdet speglar både fastigheternas vinstmarginaler och riskexponering i form av avkastningskrav.

Måldatum: dec 31, 2025 Enhet: Kr/kvm

Framsteg över tid



VÅR MÅLBILD GER RIKTNINGEN FRAMÅT

År 2025 vill vi att våra hyresgäster säger:

"Jag har hittat hem hos Botkyrkabyggen."

"Så fort jag letade lägenhet fanns Botkyrkabyggen där, med inspirerande bilder och tydlig information om sina områden och om hur man söker bostad. Redan innan jag flyttade in fick jag ytterligare info – om hur lägenheten funkar, när den ska renoveras, hur jag bokar tvättstuga och hur området utvecklas, och mycket annat som jag inte ens visste att jag behövde.

Botkyrkabyggen har koll på hur min lägenhet mår. Mycket i hemmet är uppkopplat och både jag och fastighetsvärden får notiser när något gått sönder eller inte är som det ska. I den digitala portalen kan jag följa upp och styra mitt hem, reglera temperatur, ventilation och belysning, se status på serviceärenden samt förbrukning av vatten och el, att brandlarmen fungerar och att skalskyddet är intakt. I portalen kan jag också enkelt uppgradera min lägenhet, med relevanta tillval och fina produkter i samarbete med snygga varumärken och pålitliga leverantörer.

Hjälpen känns alltid nära hos Botkyrkabyggen – dygnets alla timmar. Oftast går jag via de smidiga digitala kanalerna men ibland föredrar jag

en personlig kontakt. Alldeles oavsett får jag samma snabba respons och återkoppling. Mina ärenden hamnar alltid hos rätt person, som vet vem jag är och som har all relevant info om min bostad. Botkyrkabyggen återkopplar snabbt och vi får veta vad som händer i god tid.

Jag känner mig trygg hos Botkyrkabyggen. Det är rent och snyggt både i trappuppgångar och utomhus, och lamporna lyser upp i mörkret. Vi är många som har tankar och förslag om hur området kan förbättras och Botkyrkabyggen möter oss i konstruktiv dialog. I gemenskap med mina grannar görs jag delaktig i mitt område och i det samhälle jag bor och lever i.

Botkyrkabyggens personal är engagerad och pålitlig. Ibland ringer fastighetsvärden och ber att få komma på besök. Då brukar jag passa på att vara hemma. Jag blir alltid lyssnad på och känner mig betydelsefull, även om jag inte alltid får som jag vill. Det här är människor som verkligen bryr sig om mig och mitt område. Vem jag än pratar med blir jag bemött med ett leende.

Jag imponeras alltmer av hur Botkyrkabyggen ligger steget före och ser mina behov innan jag själv sett dom."

VÅRA MÅL OCH STRATEGIER

Våra mål och strategier omfattas av **En hållbar affär** som handlar om styrningen på central nivå för att uppnå en hållbar affär, Botkyrka-byggens **kundresa** som är kompass för förbättringar och **områdesutveckling** där vi sätter fokus på hyresgästernas boende och väl omhändertagna fastigheter.



EN HÅLLBAR AFFÄR

Vår definition av hållbar utveckling är FN:s definition:

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

Hållbar utveckling är inte ett statiskt tillstånd utan en förändringsprocess som går i en hållbar riktning. Våra tre hållbarhetsdimensioner vävs ihop till en helhet i ett långsikt perspektiv för en hållbar affär.

En hållbar affär innebär för oss:

- att vi är allmännyttiga, med uppdrag att vara affärsmässiga med ett samhällsansvar
- att vi omsätter FN:s globala mål, Agenda 2030 i vårt utvecklingsarbete
- att vi strävar efter att uppnå hållbarhet genom hela värdekedjan
- att vi har en hållbar tillväxt och utveckling
- att vi har ett starkt förtroende från våra intressenter.

En hållbar affär innebär att vi driver vår verksamhet så att den gynnar en hållbar utveckling. Vi agerar ansvarsfullt och minimerar risken för

negativ påverkan. Vi ser möjligheter med att ha en hållbar affär genom de värden det skapar.

Vår strategi för en hållbar affär:

- att vi har målstyrning, planering och uppföljning
- att vi har ledning för styrning, målsättningar och uppföljning
- att vi förebygger, begränsar och förhindrar genom affärsriskhantering
- att affärs- och hållbar utveckling är integrerade och även integrerade i organisationen
- att vi arbetar aktivt med våra externa intressenter
- att vi har chefer med ägarskap för omställning och verksamhetsutveckling
- att vi utvecklar kunskapen och vår förmåga att omsätta kompetensen till handling
- att vi nyttjar digital transformation för omställning till en hållbar affär genom att vi:
 - stärker och utvecklar ledarskapet och medarbetarskapet i förändring
 - digitaliserar utifrån principen, digitalt först, fysiskt när det behövs

- arbetar systematiskt med förbättringar, steg för steg, genom digital verksamhetsutveckling med fokus på:
 - Kundresan, förbättra kundupplevelsen med fokus på hållbar affär och digitala servicelösningar
 - Fastighetsresan, hållbara fastigheter, nya intäktskällor samt digitala förvaltningstjänster som leder till förbättrad kundupplevelse
 - Verksamhets- och organisationsresan, ökad förmåga inom organisationen som utvecklas med ny teknik och kompetens i takt med företagets digitala transformation.



EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE



VI VÄRNAR OM FÖRETAGETS VÄLSTÅND

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

Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030, genom att vi verkar för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt. Vi bidrar även till sysselsättning med anständiga arbetsvillkor, bygger motståndskraftig infrastruktur samt främjar till innovation. Att bidra till hållbara konsumtions- och produktionsmönster lokalt är också ett fokusområde som vi bidrar till.

Inom ekonomiskt värdeskapande sätter vi fokus på:

- att vi ökar vårt marknadsvärde realt med 2 % årligen mellan åren 2022 och 2025

- att vi ökar vårt serviceindex och går från 75 till 80 mellan åren 2022 och 2025
- att vi följer, förstår och lever upp till våra kundlöften
- att vi har ett kundcentrerat arbetssätt och bra kundservicehantering
- att vi erbjuder ett brett och attraktivt utbud av tillval
- att vi erbjuder trygga, trivsamma och attraktiva stadsdelar att leva och bo i samt att vi utvecklar platserna utifrån stadsdelarnas vision och strategier
- att vi ökar vårt driftnetto
- att vi driftoptimerar våra fastigheter
- att vi stambyter och renoverar miljonprogrammet mellan åren 2017 - 2030 med en takt på cirka 300 - 600 lägenheter/år
- att vi successivt ökar vår nyproduktion i rätt tid för att minimera riskerna genom nyproduktion i befintliga hus och nybyggnation
- att vi nyttjar digitaliseringen i syfte att utveckla vår verksamhet och företag så att vi fortsätter vara attraktiva, konkurrenskraftiga och relevanta i en digitaliserad värld.

KLIMAT- OCH MILJÖMÄSSIGT VÄRDESKAPANDE



VI VÄRNAR OM PLANETEN

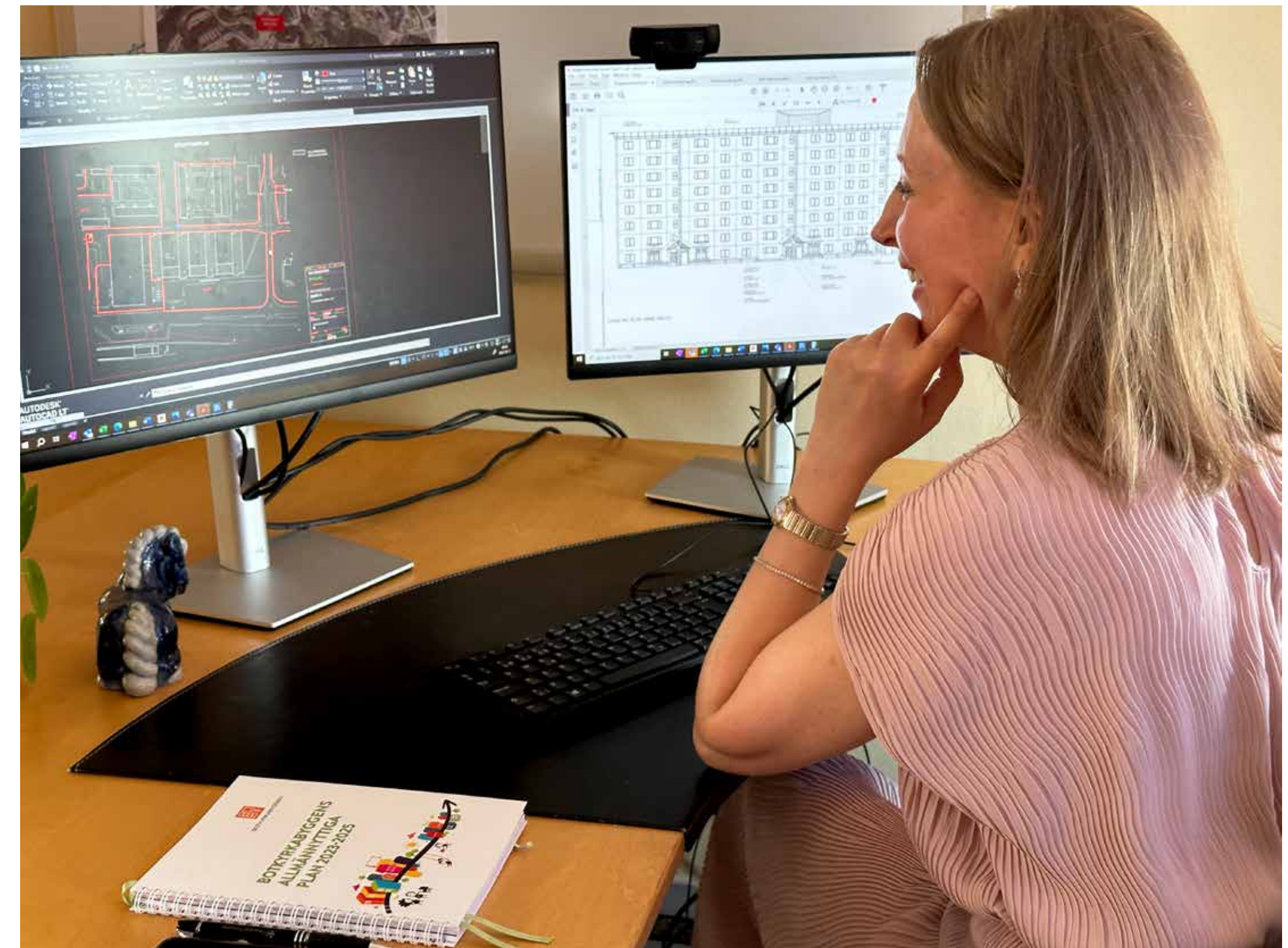
Vi värnar om planeten vilket betyder att vår verksamhet bedrivs på ett sådant sätt att vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser. Vi sätter fokus på att bekämpa klimatförändringarna samt involvera våra hyresgäster i arbetet. Utifrån våra miljöaspekter och de mål i FN:s globala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

Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030, genom att vi säkerställer tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för hyresgästerna samt vidtar åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser. Vi stävar efter att bevara de marina resurserna, skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruk av skog, hejda och vrida tillbaka markförstöring samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

Inom klimat- och miljömässigt värdeskapande sätter vi fokus på:

- att vi arbetar systematiskt och ställer om till:
 - o ett cirkulärt tänkande inom förvaltningen, underhåll och ny-, till- och ombyggnad
 - o fossilbränslefritt
 - o klimatneutralt (koldioxidutsläpp)
 - o förnybara energikällor
- att vi delaktiga och deltar aktivt
 - o Allmännyttans klimatinitiativ
 - o En fossilfri allmännytta senast år 2030
 - o Fossilfritt Sverige
 - o Klimatneutrala (koldioxidutsläpp) senast år 2045
 - o Innovation och samverkan för förnybara energikällor
- att vår fastighetsförvaltning håller hög miljö- och klimatprofil
 - o att vi säkrar våra fastigheter enligt klimat- och sårbarhetsanalysen
 - o att vår energianvändning ska minska med 30 % till 2030 (från år 2007)
 - o att vi minskar vattenförbrukning och håller en god vattenkvalitet
 - o att vi arbetar med avfallstrappan, återanvändning, återvinning, avfallsminimering, avfallshantering, källsortering och uppföljning
 - o att vi involverar hyresgästerna inom miljö- och klimatfrågor
 - o att vi värnar om och utvecklar ekosystemtjänster samt biologisk mångfald

- Att vår nyproduktion håller hög miljö- och klimatprofil
 - o att vi har miljöcertifiering, miljöbyggnad silver
 - o att vi genomför livscykelanalys med hållbarhetsutredning, platsens ekosystemtjänster och dess biologiska mångfald
 - o att vi gör klimatberäkningar och följer upp nyproduktionen



SOCIALT VÄRDESKAPANDE



VI VÄRNAR OM MÄNNISKAN

Vi värnar om människorna vilket betyder att vi verkar för mångfald, jämställdhet, inkludering och delaktighet och säkrar att verksamheten och samhället hålls samman. Vi lämnar inte någon utanför.

Vi bidrar till FN:s globala mål, Agenda 2030

Vi stävar efter att uppnå jämställdhet, att alla kvinnor och flickor har egenmakt samt att minska ojämlikheten. Vi sätter även fokus på att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi främjar även fredliga och inkluderande samhällen.

Vi har delat upp vårt sociala hållbarhetsarbete i tre delar:

- Vi är ett socialt hållbart företag.

- Våra affärer ska vara socialt hållbara.
- Vi bidrar till socialt hållbara samhällen.

Inom socialt värdeskapande sätter vi fokus på:

Vi är ett socialt hållbart företag:

- att vi stärker vårt medarbetarindex
- att vi har en god arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och lika-behandling
- att vi främjar god hälsa och inkludering
- att vi har ett bra ledarskap och medarbetarskap
- att vi inte har någon diskriminering
- att vi har en trygg och säker arbetsmiljö
- att vi kompetensutvecklar vår personal.

Våra affärer ska vara socialt hållbara:

- att vi har samhällsbärande bostadsförsörjning i Botkyrka kommun
- att vi har nolltolerans mot olovlig andrahandsuthyrning samt för kriminell användning och grova störningar i lägenheter och lokaler
- att våra hus är giftfria där vi systematiskt minskar hälso- och miljöfarliga produkter
- att vi har nollvision för bränder i våra fastigheter där vi arbetar systematiskt med brandskyddsarbete inklusive uppföljning som leder till att vi inte har några bränder

- att vi arbetar systematiskt med att stärka de mänskliga rättigheterna genom att motverka arbetslivskriminalitet, försäkras om rätt arbetsförhållanden samt motverka alla former av korruption inkl. utpressning och bestickning
- att vi stärker mänskliga rättigheterna för barn genom att barnkonventionen implementeras
- att vi har visseblåsarsystem.

Vi bidrar till socialt hållbara samhällen:

- att vi skapar nya arbetstillfällen genom att vi använder vår egen verksamhet som hävstång samt att vi stärker de mänskliga rättigheterna och kvinnornas egen makt genom Qvinna i Botkyrka som ansvarar för städning i hus och den yttre miljön. Vi anställer och utbildar arbetslösa kvinnor som bor i våra bostadsområden
- att vi erbjuder sommarjobb för unga i Botkyrka
- att vi har en relationsbyggande fastighetsförvaltning med våra hyresgäster
- att vi arbetar för att uppnå stadsdelar som upplevs trygga, trivsamma och attraktiva med tillit till samhälle och varandra
- att vi har attraktiva mötesplatser, inom- och utomhus, utifrån våra principer om växelvis samutnyttjande av lokaler och multifunktionella ytor. Det handlar om våra lekplatser, parker, fritids- och aktivitetsplatser, boendekraftslokaler för våra hyresgäster, föreningscenter för föreningar och hubbar för barn och unga.

- att vi arbetar förebyggande genom situationell prevention med insatser inom skalskydd och bevakning, trygga hus, trygga trappan samt trygghets- och trivselvandringar med hyresgästerna
- att vi arbetar förebyggande genom social prevention med insatser med fokus på barn, unga och unga vuxna inom områden som läxhjälp, fritidsverksamhet och sysselsättning, aktivitetsstöd och vuxennärvaro, uppsökande verksamhet samt barn och ungas boinflytande i boendemiljön för barnen i platsens utveckling med kompisstärkande insatser
- att vi tar hand om alla de goda krafterna i samhället genom samverkan med föreningar med fokus på lovaktiviteter, läxhjälp och sysselsättning för barn och unga samt boinflytande för våra hyresgäster som stärker engagemang och delaktighet i utvecklingen av sitt kvarter och bostadsområde
- att vi samverkar inom EST, effektiv samordning för trygghet, med Botkyrka kommun, Polisen, Södertörns brandförsvaret och Botkyrkabyggen där vi utgår från stadsdelar och platser, Botkyrkas behov, våra stadsdelar och Botkyrkaborna samt genom plats-samverkan.

KUNDRESA

Vi finns till för våra kunder och hyresgäster och vi strävar efter att de känner att de hittat hem hos Botkyrkabyggen. För att uppnå detta har vi en målbild, kundlöften och att alla inom bolaget har ett kundcentrerat arbetssätt.

Våra kundlöften ska vägleda hela organisationen i rätt riktning i syfte att uppnå ett kundcentrerat arbetssätt vilket innebär att vi ger våra kunder och hyresgäster bästa möjliga service med ett trevligt bemötande. Varje kundlöfte är ett åtagande om en servicenivå att leva upp till varje dag. Vi ska vara en hyresvärd som förstår, som är att lita på och som bryr sig. Vi är övertygade om att detta är vägen till nöjdare hyresgäster. Det som räknas är vad vi gör, inte vad vi säger.

Våra kundlöften är:

- Vi hälsar
- Vi lyssnar
- Vi svarar
- Vi fixar
- Vi återkopplar

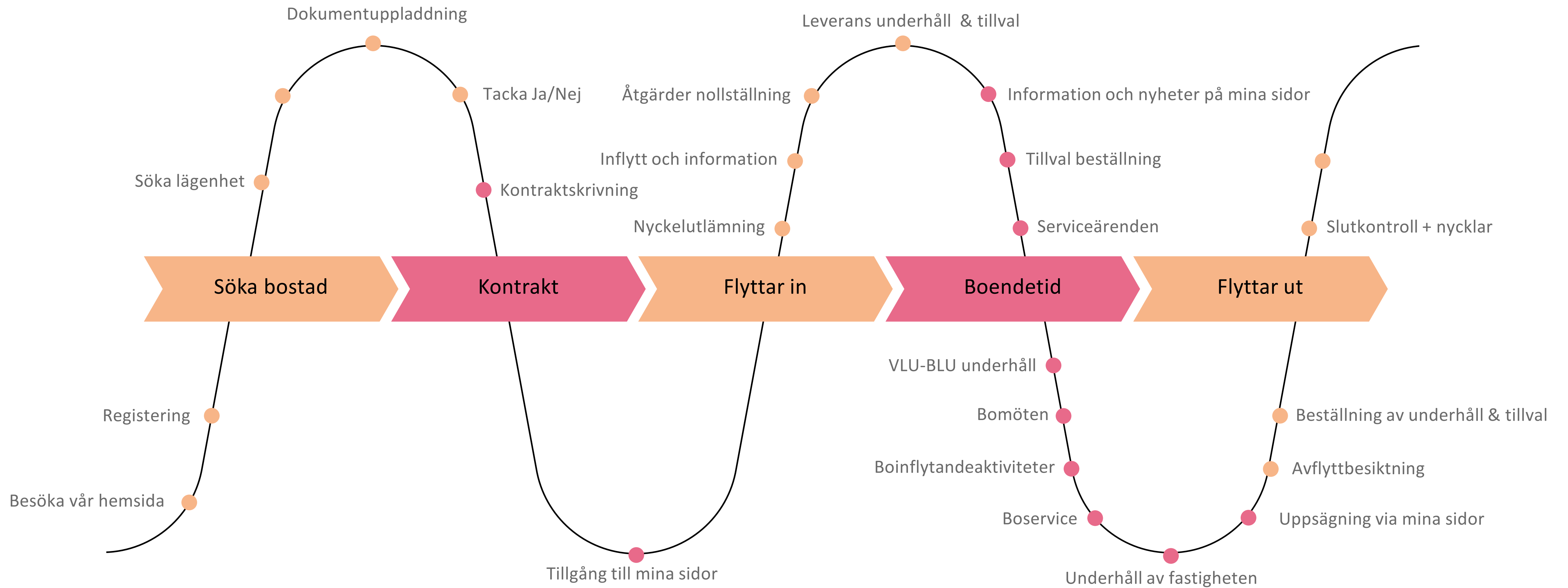
Kundresan kompass för förbättringar

Kundresan handlar om att identifiera och förstå kunden, våra hyresgästers förväntningar, förutsättningar, känslor och behov. Vi kopplar vår kundresa till vårt dagliga arbete, erbjudande, affär och tjänster. Det handlar om kundupplevelse, att utveckla en bättre helhetsupplevelse i boendemiljön med god kvalitet och förbättringar i vårt arbetssätt.

Vår strategi för en bättre kundresa:

- Att vi förbättrar våra kundleveranser utifrån kundinsikter i vår kundresa
- Att vårt ledningssystem med processer och organisation ansvarar för förbättringar utifrån kundresans utvecklingsplaner
- Att vi stärker och utvecklar ledarskapet med fokus på ägarskapet, initiativkraften och genomförandekraften
- Att vi nyttjar digital teknik, digital självservice, automatiska informationsflöden m.m.

KUNDRESAN OCH KUNDKONTAKT



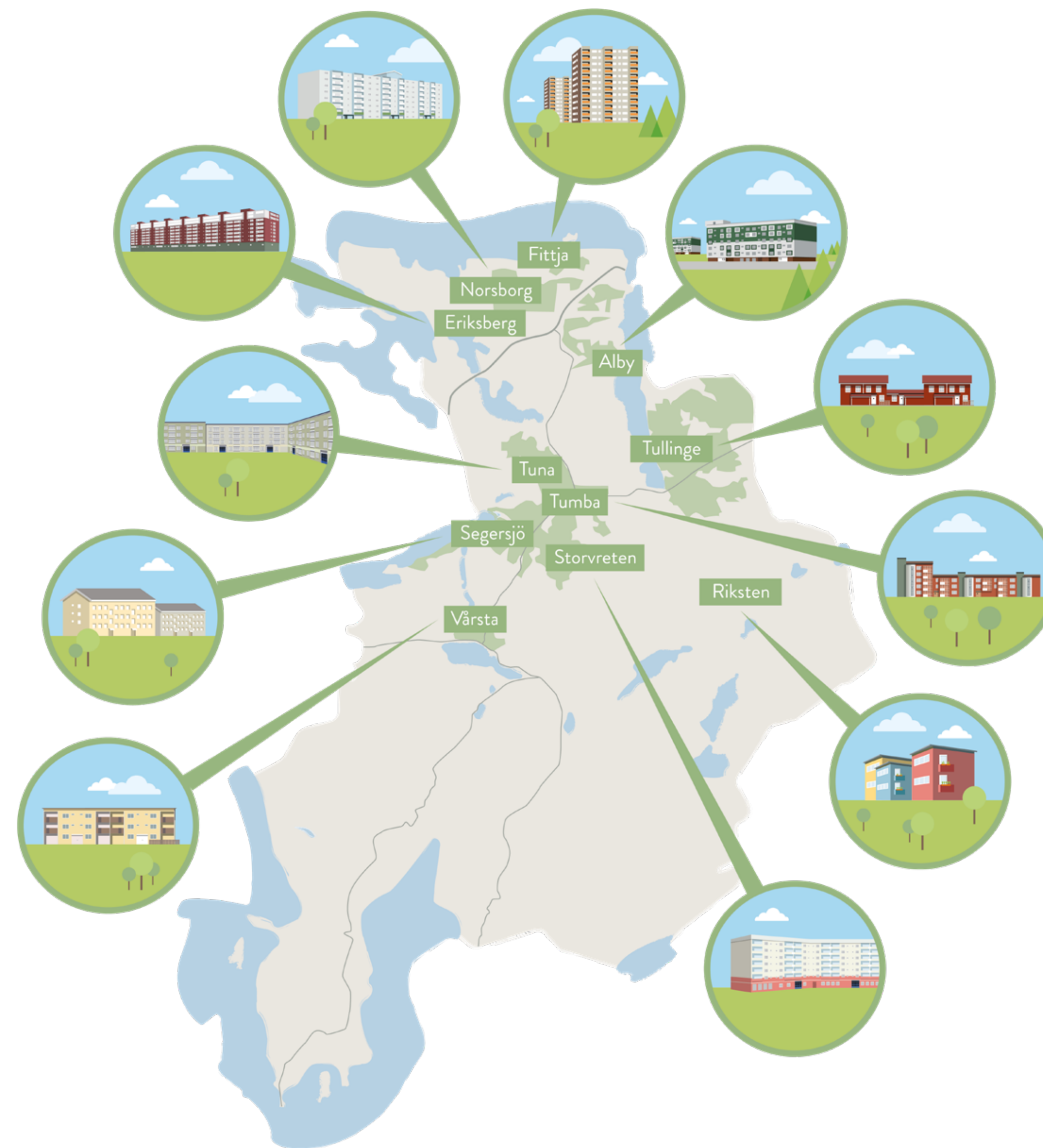
OMRÅDESUTVECKLING

Vår områdesutveckling utgår ifrån att vi förvaltar våra fastigheter, etablerar goda relationer med våra hyresgäster samt att vi utvecklar kvarter, områden och stadsdelar utifrån de boendes behov, efterfrågan och hur de boende lever sina liv i området. Vi vägleds i arbetet framåt av en hållbar affär, våra visioner och strategier för våra bostadsområden som finns beskrivna och vi strävar efter att ha trygga, trivsamma och attraktiva platser för att leva och bo på.

Visionen berättar hur området ska vara i framtiden, ger riktning med beskrivning. De övergripande strategierna handlar om att ge vägledningen mellan nuläget och visionen. Vårt arbete, i stort och smått, ska präglas av en hållbar affär, delaktighet och boinflytande.

Vi strävar efter en plats för alla i det offentliga rummet vilket betyder att det offentliga rummet ska vara tillgängligt för alla och upplevas som tryggt, trivsamt och attraktivt. Vi skapar levande och attraktiva samhällsmiljöer med attraktiv platsidentitet som attraherar och lockar människor och företag.

I miljöer där kvinnor och barn trivs och känner sig trygga, trivs alla. Det handlar om att titta på det offentliga rummet med perspektivet



att kvinnor och barn ska känna sig trygga, säkra samt trivas i våra stadsdelar. Vi prioriterar trygghets- och trivselskapande insatser för kvinnor och barn i våra offentliga miljöer.

Vår strategi för områdesutveckling:

- att vi förvaltar och förädlar våra fastigheter, etablerar goda relationer med våra hyresgäster samt att vi utvecklar kvarter, områden och stadsdelar
- att vi säkerställer väl omhändertagna fastigheter inklusive läge-terlevnad
- att vi sätter hyresgästerna i fokus
- att vi är relationsbyggande
- att vi utvecklar platserna utifrån områdenas vision och strategier och aktivt deltar i lokalsamhället och platsutveckling
- att vi samverkar med hyresgästerna genom boinflytande och utvecklar i samverkan
- att vi inkluderar barn och unga
- att vi stärker platser utifrån behov med extra insatser inom social- och situationella åtgärder
- att vi stambyter utifrån vår strategi för hållbar renovering som bygger på att:

- hyresgästerna bor kvar under renoveringen
- renoverar det som är nödvändigt
- involverar hyresgästerna och uppmuntrar till delaktighet
- standard som hyresgästerna är villiga att betala för och anser sig har råd med
- att vi erbjuder tillval för de hyresgäster som vill och kan

VISION FÖR ALBY, HANDELSSTADEN

Som handelsstaden är Alby Centrum med torget hjärtat i stadsdelen. Stadsdelen präglas av rörelse med en urban känsla. Bostäderna, arbetsplatser, kultur och aktivitetsplatser skapar liv och upplevelser. Norra Botkyrka kommer succesivt växa ihop med Stockholms stads närliggande stadsdelar och Alby kommer uppfattas som en urban och intressant stadsdel utanför Stockholm som är inbjudande och attraktiv med närhet till natur, människor och handel.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

Attraktivt lokalcentrum med torghandel

Alby centrum kommer att utvecklas till ett mer attraktivt och inbjudande lokalcentrum med närservice.

Trygg och säker stadsdel

Den upplevda tryggheten ska stärkas i Alby genom utveckling och platssamverkan.

Inbjudande gårdar och kvarter

Inbjudande gårdar och kvarter ska bidra till att hyresgästerna möts och umgås på gårdarna med familj, vänner och grannar.



VISION FÖR FITTJA, BARNENS STAD

Fittja utvecklas till en levande stadsdel för, av och med barnen och de unga i fokus. När vi sätter barnen i fokus har vi med oss föräldrarna och alla vuxna som är en förutsättning för att alla barnen ska få en bra uppväxt och livsmiljö.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

Värdshusvägen, dynamisk plats för handel och lek. Värdshusvägen fortsätter utvecklas och knyts ihop med Fittja centrum till en urban och attraktiv plats.

Vi inkluderar, skapar delaktighet och engagemang

Vi ska stärka närvaron i området, lyfta och stödja alla goda krafter i området.

Trygg och säker stadsdel

Den upplevda tryggheten ska stärkas i Fittja. Detta gör vi genom att ha en väl omhändertagen och välskött stadsdel, parker, centrum och torg.

Vi samverkar

Vi stärker Fittja genom samverkan med andra aktörer.



VISION FÖR NORSBORG, TRÄDGÅRDSSTADEN

Norsborg ska utvecklas till en levande och den första trädgårdsstad i ett miljonprogram.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

Vi förädlar och utvecklar trädgårdsstaden

Norsborg har flera trädgårdsboende etablerade och vi fortsätter att etablera nya trädgårdsboenden.

Vi skapar trivsel och inspiration tillsammans

Genom delaktighet, engagemang och inflytande från hyresgäster skapas trädgårdsstaden tillsammans.

Trygg och säker stadsdel

Den upplevda tryggheten ska stärkas i Norsborg. Detta gör vi genom att ha en väl omhändertagen och välskött stadsdel, parker, centrum och torg.

Vi skapar attraktiva uteplatser

Vi vill tillsammans med våra hyresgäster öka intresset för urban odling och skapa attraktiva utemiljöer med hemmakänsla.



VISION FÖR STORVRETEN, PARKERNAS STAD

Storvreten ska utvecklas till en stadsdel med en mångfald av olika parker. Husen är ljusa och ytorna generösa men ytorna behöver fyllas på med syfte och nytta för de boende så att Storvreten blir en livsmiljö att komma hem till och att växa upp i. Parkerna knyts ihop genom promenader som skapar en upplevelse.

Storvreten har miljonprogrammets alla fördelar med stora bostäder, stora grönytor, soliga gårdar samt ett generöst utbud av parker där man kan umgås med grannar och vänner.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

Park för park

Parkerna bygger på mångfald av olika typer av parker avsedda för aktivitet, avkoppling, möten mellan människor och ämnade till barnens kreativa lekar. Parkerna ska stegvis utvecklas av och med de boende, stora som små. En helhet skapas genom gångstråk mellan parkerna, där människor kan strosa eller bara stanna upp och njuta en stund.

Glädjen när barnen är ute och leker

Tryggheten ska förbättras till den mån att föräldrarna släpper ut barnen själva för att leka och gå till skolan.

En känsla av att komma hem

Känslan av att komma hem till Storvreten ska förknippas med gemenskap och välmående, både i sitt hem och i sitt kvarter.



VISION FÖR TUMBA MED OMNEJD, SAMVERKANSPLATSER

TUMBA, TUNA, SEGERSJÖ, VÅRSTA/BREMORA, TULLINGE OCH RIKSTEN

Områdena Tumba med omnejd utvecklas genom samverkan med kommunen och andra aktörer i stadsdelarna. Vår vision i dessa stadsdelar och områdena är att bidra till utvecklingsplanerna med fokus på våra fastigheter, hyresgäster och kvarter.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGIERNA

- Relationsbyggande fastighetsförvaltning, hyresgästrelationer och boinflytande
- Barn och ungas livsmiljö värnas genom att vi skapar aktiviteter och parkområden för barn och unga som inspirerar till en aktiv fritid med rörelse och lek.
- Samverkan sker genom att vi samverkar med kommunen, andra fastighetsägare och intressenter med målsättningen att tillsammans öka attraktiviteten.



VÅR FÖRMÅGA

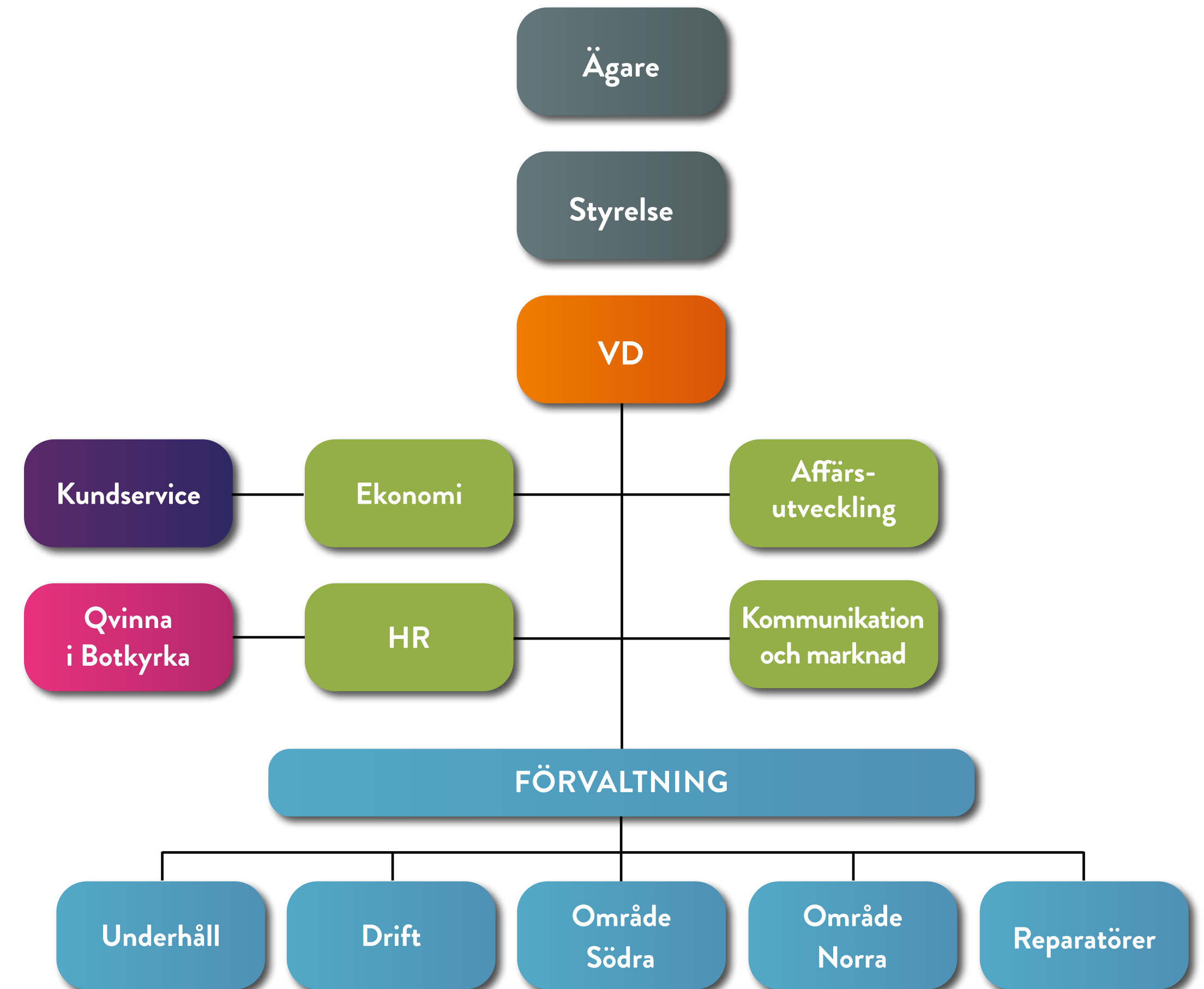
Vår förmåga beskriver hur Botkyrkabyggen är organiserat, nyttan och värdegrund för att uppnå ökad kapacitet.

- Organisation
- Vår värdegrund
- Våra intressenter
- Affärs- och samhällsnyttan med vårt hållbarhetsarbete
- Policydokument
- Målstyrning för en hållbar affär
- Projektportföljstyrning
- Markdelegation för en hållbar nyproduktion
- Ledningssystem
- Ekonomi



ORGANISATION

- Kundservice ansvarar för kundservice, uthyrning och tillvalsbeställningar.
- Förvaltningen har yttersta affärsansvaret för fastigheterna och boende med förvaltning, drift, underhåll och utveckling.
- Ekonomi och finans ansvarar för företagets ekonomiska och finansiella arbete samt nyproduktion.
- HR har ansvar för personalfrågor, kompetensförsörjning, kompetensutveckling och Kvinna i Botkyrka.
- Affärsutveckling ansvarar för hållbar omställning, trygghet och säkerhet, IT, cybersäkerhet och digital omställning.
- Kommunikation och marknad ansvarar för marknadsfrågor samt intern och extern kommunikation.



VÅR VÄRDEGRUND

Kunden i fokus

Våra värdeord med kunden i fokus är: *nära*, *engagerade* och *pålitliga*. Det handlar om service och bemötande där vi som företag ska uppfattas som nära, engagerade och pålitliga. Våra värdeord handlar om att vara närvarande och pålitliga där vi tar kunden på allvar och hjälper till när det behövs. Våra bostadsområden ska uppfattas som väl omhändertagna, trygga, trivsamma och attraktiva vilket betyder stort engagemang från vår sida.

Ledarskapsprinciper

Vårt sätt att genomföra vårt uppdrag utgår ifrån alla människors lika värde och jämställdhet. Detta är grundläggande för både ledare och medarbetare. Vår värdegrund handlar om relationer mellan varandra, med kunder och andra intressenter och vi ska uppfattas som nära, engagerade och pålitliga. Vår verksamhet utvecklas i samspelet mellan tydliga ledare och delaktiga medarbetare.

Våra ledarskapsprinciper ska tydliggöra chefens uppgift och lägga grunden i frågor som rör ledarskapet. Ledarskapsprinciperna anger vad vi ser som särskilt viktigt i utövandet av ledarskapet och de utgör också en vägledning vid rekrytering och utveckling av chefer.

Vår verksamhet ska utvecklas i samspelet mellan tydliga och lyhörda ledare samt delaktiga medarbetare. Alla chefer har enligt ledarskapsprinciperna ett ansvar att i relationen till sina medarbetare skapa:

- **Tydlighet:** stå upp för och följa beslut vilket leder till att vi når våra övergripande mål.
- **Respekt:** värdesätta alla medarbetares lika värde oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.
- **Tillit:** tro på medarbetarnas förmåga och vilja att göra ett bra jobb. Det är chefens ansvar att ta tillvara medarbetarnas kompetens och skapa förutsättningar för teamet att lyckas i sitt arbete.
- **Stolthet:** vara stolt över det arbete som vi utför och som bidrar till att vi ständigt förbättrar oss.
- **Glädje:** ta sitt ansvar som chef för att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö.

VÅRA INTRESSENTER

Botkyrkabyggens intressenter är de personer, företag och organisationer som påverkar oss som bolag, våra fastigheter, hyresgäster och bostadsområden. Förtroende, samverkan och relationer med intressenterna är nyckeln till framgång och därför arbetar vi för goda affärsrelationer med alla våra intressenter.

Interna intressenter

- Ägare, investerat kapital i bolaget, utdelning och avkastning
- Styrelse, ägarens representant
- Personal, utför arbete i utbyte mot lön och andra förmåner

Externa intressenter

- Hyresgäster, betalar för boende med tillhörande service och tjänster
- Bostadssökande, framtida hyresgäster
- Nästa generations hyresgäster, framtida hyresgäster
- Kommuninvånare, nytta med allmännyttan och framtida hyresgäster
- Hyresgästföreningen, organisationen som representerar hyresgästerna och är part inom hyresförhandlingar
- Botkyrka kommun, kommunen sköter stor del av samhällsservice

och har ett bostadsförsörjningsansvar, som finns inom kommunen och styrs av politiker som valts av kommuninvånare

- Polisen, part inom samverkan och samhällsutveckling
- Entreprenörer/leverantörer, levererar olika varor eller tjänster mot ersättning
- Fordringsägare, bank, tillhandahåller lån mot ränta
- Myndigheter (kommun och stat), tillhandahåller exempelvis offentligt finansierad infrastruktur, angelägna om att medborgare får arbete, tar ut skatt, kan ansvara för myndighetsutövning
- Lokala kontakter, part inom samverkan och samhällsutveckling
- Civilsamhället, föreningar och samverkanspartners
- Näringslivet i Botkyrka, part inom samverkan för platsutveckling mm.
- Media, TV, radio, tidningar, social medier
- Organisationer, parter, exempelvis branschkollegor

AFFÄRS- OCH SAMHÄLLSNYTTAN MED VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

- Överlevnad med långsiktig lönsamhet.
- Vi ökar attraktiviteten till våra bostäder och bostadsområden.
- Vi får en bättre förvaltning och ökad kontroll av fastigheterna.
- Vi får en ökad långsiktig lönsamhet och välstånd inom företaget.
- Vi bidrar till en välmående planet för kommande generationer.
- Vi lever upp till hyresgästernas krav på hur verksamheten hanterar omställningen till miljö- och klimatneutral verksamhet.
- Vårt arbete leder till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman.
- Mångfald och jämställdhet inom företaget skapar ökat värde genom talangriktighet, idériktighet och lyckade teamarbeten.
- Vi skapar engagemang hos våra medarbetare.



POLICYDOKUMENT

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Brandskyddspolicy
- Finanspolicy
- Fordons- och transportpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Integritetspolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Personalpolicy
- Policy mot mutor och jäv
- Policy samverkan med civilsamhällets aktörer
- Policy sund konkurrens med legala villkor
- Rese- och representationspolicy
- Säkerhetspolicy
- Uthyrningspolicy



MÅLSTYRNING FÖR EN HÅLLBAR AFFÄR

VD med företagsledning ansvarar för att styra, leda och följa upp arbetet ur ett helhetsperspektiv för att nå en hållbar affär. Botkyrka-byggen har en målstyrning med verktygen Sirius, Stratsys och Fastighetskort.

Sirius

Ett system (Howwe) och en metod för acceleration som leder till att vi når vårt övergripande mål med uppföljning och analys varje vecka. Vi har övergripande mål som har avgörande betydelse och har en orealiserad ekonomisk potential. Varje avdelning i kedjan har mål som stöttar de övergripande målen.

Vi sätter fokus på:

- nyckelaktiviteter för att få framdrift i arbetet att nå målen
- det proaktiva
- det viktiga i stället för det som är bråttom
- det utmanande i stället för det säkra

Vi har en kultur där vi pratar om målen på veckobasis.

Stratsys

En metod i syfte att analysera, styra, planera, genomföra och följa upp våra mål i den allmännyttiga planen och vår hållbarhetsrappor-

tering. FN:s globala mål, Agenda 2030, är en integrerad del i vårt övergripande styr och ledningssystem.

Målbilden:

- allmännyttiga planen och FN:s Globala mål, Agenda 2030
- delmål
- handlingsplaner

Varje avdelning ansvarar för att bidra med mål, delmål och handlingsplaner, analys, uppföljning och rapportering.

Fastighetskortet

Fastighetskortet är vår metod för målsättning och uppföljning av hållbar affär per fastighet.

- Ekonomisk uppföljning, driftnetto och fastighetsvärde
- Klimat och miljömässig uppföljning, driftoptimering av fastigheten
- Social hållbarhet, hyresgästernas upplevelse genom serviceindex

Uppföljning:

- Verksamhetsplanering och budget
- Tertialrapporter
- Hållbarhetsrapportering och årsredovisning

PROJEKTPORTFÖLJSTYRNING

En projektportfölj med projektportföljstyrning är etablerad, vilket innebär att vi över tid kan identifiera, planera, prioritera, balansera och följa upp våra utvecklingsinsatser. Med projektportföljstyrning kan vi säkerställa att användandet av resurser sker optimalt och ökar organisationens förmåga att nå våra strategiska mål. Projektmetod inom företaget är XLPM.



MARKDELEGATION FÖR EN HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vi har en markdelegation med uppgift att identifiera mark, analysera och säkra en kontinuerlig portfölj med byggrätter. Markdelegationen säkrar också att vi har produktionsplaner med bostadsgarantier för unga och äldre och att vi nyttjar vid var tid möjliga investeringsstöd för att hålla nere hyrorna så att alla som vill ska kunna bosätta sig i företagets fastighetsbestånd.

Markdelegationen säkrar hållbarhetsanalyser inom områden som:

- ekonomiska och finansiella kalkyler
- marknads- och konkurrensanalys
- hållbarhetsanalys som inkluderar klimat- och sårbarhetsanalys, extremväder, biologisk mångfald, ekosystemtjänster, social hållbarhet och situationell prevention.



LEDNINGSSYSTEM

Ledningssystemet är etablerat för att säkerställa ett sammanhållet, effektivt, kvalitativt och hållbart arbetssätt med gemensamma processer, rutiner och systemstöd. Systemet är byggt utifrån en huvudprocess med stödprocesser samt styrande processer.



EKONOMI

NYCKELTAL

Årtal	Mål			Prognos	Utfall
	2026	2025	2024	2023	2022
Soliditet, synlig, %	30,0	33,0	36,0	38,3	37,0
Soliditet, justerad, %	67,0	71,0	75,0	78,6	78,8
Avkastning eget kapital, %	4,0	4,0	4,0	4,9	4,2
Direktavkastning, %	6,0	6,0	6,0	6,8	5,7
Överskottsgrad, %	40,0	39,0	38,0	37,1	31,4
Räntetäckningsgrad, %	200	200	200	271	320
Belåningsgrad, %	29,0	25,0	22,0	19,7	19,0
ROT-renoveringar, lgh	600	600	330	600	622
Nyproduktion (påbörjad), lgh	256	170	30	0	0

* Nyckeltalen bygger på uppskattad prognos för 2023 års resultat- och balansräkning samt bedömt marknadsvärde.



BILAGA – AFFÄRSRISKER

Vi hanterar olika typer av risker, exempelvis affärsrisker, finansiella risker, projektrisker med mera. Vi arbetar med riskminimering genom:

- att identifiera och förstå risken
- att diskutera hur vi ska hantera/avtala/förhandla bort risken
- uppföljning av risk för riskminimering.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Klimat och miljö	Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Bidragande faktorer för ökad uppvärmning genom koldioxidutsläpp samt fossila ämnen. Minskad biologisk mångfald.	Ökade kostnader, negativa effekter på klimat och miljö samt försämrat rykte/anseende. Minskad tillgång på råvaror för framtida behov. Ökad medvetenhet bland allmänheten och intressenterna om klimatförändringar och vattenförbrukning.	ISO 14001-certifiering, hållbarhetsrapport, systemstöd för konkreta mål och ständiga förbättringar, hållbarhetsutredningar, kompetensutveckling, insikter och beteendeförändringar.
Extremväder	Risk för översvämningar, erosion, ras, värme, kyla och andra klimatrelaterade risker på grund av extremväder.	Ökade kostnader, risker för husen och hyresgästerna samt infrastrukturen. Försäkringsbolag vill inte försäkra fastigheten. Risk för att utryckningsfordon inte kan ta sig fram.	Ta del av kommunens klimat- och sårbarhetsanalys och utifrån den planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder.
Socialt	Risk för att människor hamnar utanför samhället.	Otrygghet. Låg disponibel inkomst.	Sysselsättning och aktiviteter för barn och unga. Arbetsmarknadsåtgärder.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Korrupt uthyrning, intern	Låta egna kontakter gå före i bostadskön. Extern påverkan på personal som arbetar med uthyrning.	Legala konsekvenser. Otrygghet och risk för egen hälsa. Försämrat rykte/anseende.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Systembehörigheter, systemloggar och rapporter med uppföljning. Visselblåsarfunktion.
Korrupt uthyrning, extern	Otillåten andrahandsuthyrning. Byteshandel med kontrakt. Olaglig handel med kontrakt.	Försämrat rykte/anseende. Otrygg bostadsmarknad. Otrygghet för hyresgäster som bor i huset. Orimliga hyresnivåer.	Processer, rutiner inklusive kontroller. Visselblåsarfunktion.
Korruption	Ge eller ta emot en muta. Jäv i en beslutssituation. Interna eller externa bedrägerier som leder till ekonomiska förluster, miljöproblem och/eller försämrat anseende.	Legala konsekvenser. Försämrat rykte/anseende och svagare finansiell ställning. Kostnader.	Policy och regelverk, kompetensutveckling inkl. öppna samtal och träning, leverantörs- och beställningsgranskning, revidering och förstärkning av relaterade processer. Visselblåsarfunktion.
Hälsa och säkerhet	Bristande trygghet och säkerhet i fastighet, installationer och byggarbetsplats kan leda till skador/sjukdom/dödsfall på arbetsplatsen. Felaktiga materialval kan ge hyresgästerna försämrad hälsa.	Skador, sjukdomar och dödsolyckor. Försämrad hälsa hos anställda, leverantörer, hyresgäster med flera.	Säkerställ lagefterlevnad inom förvaltningen. Uppföljning av säkerhetskrav på byggarbetsplatser, utbildning inom säkerhetsmedvetande, skyddsutrustning. Material- och kemikaliekrav vid upphandlingar. Registrering av material.
Pandemi	Påverkar hela samhället: Isolering av människor. Skolor kan stängas. Människor kan förlora sina jobb. Rekommendationer om att endast samhällsviktiga funktioner ska använda kollektivtrafiken vilket kan öka bilåkandet.	Hyresgäster kan komma efter med hyran. Ökad oro och skadegörelse. Risk för att barn far illa. Risk för våld i nära relationer. Svårt att genomföra vårt arbete.	Följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Följa rutinerna för "Arbets sätt under krisläge" i ledningssystemet. Ökad information på hemsidan och intranätet. Kontakta de hyresgäster som kan komma efter med hyran. Samverkan med kommunen och i EST.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Hög inflation	Inflationen har fortsatt att stiga snabbt och prisökningarna sprider sig allt mer i ekonomin. Ökade kostnader för bygg, materiel, el, värme, vatten och räntor.	Ökade kostnader för företagets drift, underhåll, förvaltning och nyproduktion. Hyresgäster kan få svårt att betala hyran och lokalhyresgäster inom kommersiell handel kan gå i konkurs. Svårigheter med uthyrning av kommersiella lokaler.	Stärkta kostnadskontroller vid inköp, underhåll samt nyproduktion när det är ekonomiskt möjligt. Begränsa upplåningen och säkerställa ett stabilt kassaflöde.
IT-säkerhets-hot	Skadliga handlingar som syftar till att skada data, stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar till exempel virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram och andra typer av cyberattacker. Under de senaste åren har antalet cyberattacker och hot mot företags informationssystem ökat mycket kraftigt.	Företaget kan bli utsatt för attack där data kan skadas, stjälas, bli låst eller korrupt. Allmänhetens tillit till att använda digitala tjänster kan hotas.	Risk- och sårbarhetsanalys med åtgärder för att stärka försvaret samt ta fram handlingsplaner om företaget blir utsatt för cyberattack. Cybersäkerhetsutbildning, cybersäkerhetspolicy samt krishanteringsplan vid cyberattack.
Elförsörjning	Ökad risk för att vissa hushåll och områden tillfälligt kan komma att kopplas bort under toppar när elförbrukningen är som störst.	Hyresgästernas liv i bostaden påverkas gällande hissar, belysning, matlagning, TV – telefoni – Internet kommer ej fungera m.m. Fastighetsdriften i husen samt bolagets tillgång till system och infrastruktur påverkas.	Plan och beredskap för att minska elförbrukningen. Information till hyresgäster kring att minska sin elförbrukning samt beredskap vid elavbrott. Plan och beredskap vid elavbrott.
Arbetsförhållanden, inom bolaget	Diskriminering och segregation av medarbetare. Brott mot nationell och internationell arbetslagstiftning.	Försämrad hälsa, säkerhet, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Likabehandlingsplan, kompetensutveckling och ökad medvetenhet inom ledarskap, värdegrund och nolltolerans av diskriminering. Lönekartläggning och jämställdhetsarbete. Visselblåsarfunktion.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Leverantörers och entreprenörers beteende	Leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer som inte respekterar bolagets uppförandekoder.	Sämre arbetsmiljöstandard för leverantörernas anställda. Försämrat rykte och svagare finansiell ställning.	Reviderad plan för leverantörshantering. Granskning av leverantörer och entreprenörer.
Upphandling av varor och entreprenader inom bygg och fastighet	Produktion av byggmaterial, rätten till skälig lön, rättvisa och gynnsamma arbetsvillkor, rätten att organisera sig, inte bli diskriminerad. Bristande hälso- och säkerhetsrutiner, extrema arbetstider, bristande fackliga rättigheter och ingen anställningstrygghet.	Försämrad hälsa, välbefinnande och livsvillkor. Legala konsekvenser samt försämrat anseende.	Policy för sund konkurrens med legala villkor. Tydlighet vid upphandlingar med rutinmässiga uppföljningar inom arbetsvillkor, korruption, miljö och miljörisker, arbetsmiljö, lagkrav med mera. Arbetsplatskontroller.
Ökat antal projekt i projektportföljen samt skenande projektkostnader	Antalet projekt kommer att öka i portföljen med risker som förseningar, resursbrister inom verksamheten, ökade byggkostnader och verksamhetens krav att hantera flera projekt.	Ökade kostnader, negativa effekter med försämrat rykte/anseende. Risk för sämre resultat än väntat och negativ påverkan på verksamhetens övriga leveranser.	Samtliga projekt följer projektmetod med kontrollpunkter TG0, TG2 och TG5. Projektportföljstyrning med styrning, ledning och uppföljning av hela portföljen och respektive projekt med fokus på tid, kostnad, kvalitet samt resursförsörjningen för samtliga projekt.

Risk	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Åtgärd för att minimera risken
Brott mot mänskliga rättigheter	Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs hållbart enligt god affärssed hos entreprenörer, leverantörer, samarbetspartners, lokalhyresgäster eller annan del i vår värdekedja.	Antalet entreprenörer, leverantörer och samarbetspartners är många och omfattar även flera led. Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos någon av dessa kan leda till minskat förtroende från intressenter och därmed till ekonomisk skada och skadat varumärke.	Policy för sund konkurrens med legala villkor. Städa i egen regi genom Qvinna i Botkyrka. Genomföra riskanalys med fokus på mänskliga rättigheter för att identifiera och analysera vår påverkan på rättigheterna i företaget och affärsprocesserna. Ta fram ett övergripande ramverk som innefattar policy samt riktlinjer för företaget och mänskliga rättigheter. Riktlinjer som omfattar interna verktyg för att identifiera, bedöma och hantera risker relaterade till mänskliga rättigheter. Visselblåsarfunktion.



Botkyrkabyggens allmännyttiga plan, version 7, februari 2024