




BOTKYRKABYGGEN

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2016





Våra 250 gårdsambassadörer har
bland annat ordnat planteringsdagar
i alla bostadsområden



88,7 % av hyresgästerna
trivs i sin lägenhet



87 nya lägenheter
färdigställdes
under 2016

83,4 % av energin vi
använder är förnybar

När Botkyrkabyggen
bildades 1957 fanns 168
lägenheter, 60 år senare
finns det 10 615

Över 700 barn deltog i sommar-
verksamheten "Kul i sommar"



BOTKYRKABYGGEN

VÄLKOMMEN TILL VÅRT HUS

Botkyrkabyggen är det största bostadsbolaget i Botkyrka. Vi äger och förvaltar cirka 10 600 bostäder, och ungefär var tredje Botkyrkabo bor hos oss.

Eftersom vi är ett kommunalt bostadsföretag har vi också ett stort ansvar gentemot våra invånare och kommunen vi bor i. Samtidigt som vi vill kunna erbjuda ett prisvärt boende där våra hyresgäster kan trivas och känna sig trygga, jobbar vi hårt för att främja en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling.



En digital version av Botkyrkabyggens årsredovisning hittar du via QR-koden eller på www.botkyrkabyggen.se/omoss

Produktion: AB Botkyrkabyggen 2017

Redaktör: Sara Thörn

Illustrationer: Care of Haus

Foto: Botkyrkabyggen, Niklas Björling, Care of Haus, Tobias Fischer

VÄLJ DIN VÅNING

- **TAKTERASSEN** sid. 2
- **VÅNING 12** – VD har ordet. sid. 6
- **VÅNING 11** – Vår verksamhet sid. 9
- **VÅNING 10** – Miljöansvar. sid. 10
- **VÅNING 9** – Ekonomisk hållbarhet sid. 15
- **VÅNING 8** – Samspel med intressenter. sid. 20
- **VÅNING 7** – God arbetsmiljö. sid. 24
- **VÅNING 6** – Socialt ansvarstagande. sid. 28
- **VÅNING 5** – En del av ett hållbart nätverk sid. 32
- **VÅNING 4** – Definitioner. sid. 34
- **VÅNING 3** – Kvalitetssäkrade indikatorer sid. 36
- **VÅNING 2** – Styrning och organisation sid. 40
- **MARKPLAN** – Årsredovisning sid. 42



Dags att lämna över. Efter 13 år på vd-posten bestämde sig Ulf Nyqvist i slutet av 2016 för att lämna stafettpippen vidare. Chris Österlund rekryterades som ny vd, med start den 1 februari 2017. Se filmen där de båda vd-arna berättar om året som gått och det som ska komma i den digitala upplagan.

VÅNING 12 – VD HAR ORDET

2016 bestämde sig Ulf Nyqvist för att lämna uppdraget som vd för Botkyrkabyggen i början av 2017. Här är hans egen sammanfattning, efter 13 framgångsrika år på posten.

DET HAR BLIVIT 13 år i bolaget för mig, fantastiska år där vi tillsammans arbetat hårt för att föra Botkyrkabyggen framåt. Här följer lite av vad vi åstadkommit.

VI DROG IGÅNG nyproduktion av bostäder 2005/06. Sedan dess har vi byggt 345 lägenheter. Det kanske inte låter så mycket, men med tanke på att det inte byggts någonting sedan 1991, så har det handlat mycket om att bryta ny mark och återupprätta kompetenser. Vi har i stort sett kunnat bygga nytt utan att behöva låna upp en krona.

VÅR SATSNING PÅ UTEMILJÖN har varit lyckad. Hela förändringen av Alby med fasad- och gårdsrenoveringar har bidragit till att skapa ett intresse för Alby som plats och idag byggs över 700 bostadsrättslägenheter i området. Även många andra av våra områden har fått ett rejält lyft, och idag får vi toppresultat från våra hyresgäster när det gäller nöjdhet med utemiljön.

VÅRA BOENDEKONCEPT har blivit framgångsrika och uppmärksammade. KompisBo, där två ungdomar kan dela på en lägenhet med var sitt hyreskontrakt, har inneburit att flera hundra ungdomar kunnat få ett vettigt boende till låg kostnad. Idag har många andra företag upptäckt konceptet – men det var vi som var först i Sverige och vi utvecklade det.



Alby har fått nyrenoverade fasader och upprustade gårdar.

VI ÄR FÖRST I SVERIGE också med Andelsägarboende, där människor får köpa andelar i sin fastighet som ger dem dispositionsrätt till sin lägenhet. Andelsägande har många kvaliteter. Dels bor man kvar i sin lägenhet och slipper leta efter något nytt för att man vill "äga". Dels får de som vill fortsätta att hyra. Konceptet skapar en ökad stabilitet, eftersom de som annars flyttar ifrån området för att köpa en lägenhet ofta står för stabilitet och engagemang.

I ETT FÖRETAG som har hyresgäster med rötter från hela världen, är det inte alltid så lätt att få människor att engagera sig i det traditionellt svenska föreningslivet som till exempel Hyresgästföreningen. För att skapa engagemang måste vi tänka nytt. Vi har sponsrat sommaraktiviteter, nattvandrare och andra sociala projekt. Vi har också låtit engagerade människor bli gårdsambassadörer hos oss. En frivillig roll där man kan ta på sig ett ansvar eller ett arbete som man tycker är roligt eller intressant. Idag har vi över 250 gårdsambassadörer.

BOTKYRKABYGGEN STÅR INFÖR en gigantisk utmaning att renovera stora delar av sitt bestånd så att de människor som bor där ska ha råd att bo kvar. För oss i företaget har det inneburit en utmaning hur vi ska tänka, hur vi drar gränser för vad som är nödvändigt och vad som är "bra". Jag tror att vi nu har hittat den här balansen.

TILL SIST måste jag nämna ekonomin. Utan en stabil grund att stå på skulle vi inte klara de utmaningar vi står inför. Att sälja lägenheter på Albyberget, som stod inför en renovering, gav oss en nödvändig ekonomisk förstärkning. I och med att privat kapital kom in och satsade på Alby, så har det också dragit till sig andra investerare till området. Det var ett starkt motstånd till försäljningen, men jag är ändå stolt över att vi lyckades genomföra den och att jag kan lämna över ett företag med en stark ekonomi som orkar ta sig an framtidens utmaningar.

Tack för mig.

Ulf Nyqvist

”SPÄNNANDE OCH ROLIGT ATT VARA TILLBAKA”

DET KÄNNES OERHÖRT SPÄNNANDE och roligt att vara tillbaka på Botkyrkabyggen, där mitt intresse för bostadsbranschen tog fart i början av 2000-talet. Under fem år arbetade jag bland annat som administrativ chef i bolaget innan jag gick vidare till uppgifter inom bland annat SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag, Nynäshamnsbostäder och Stiftelsen Stockholms Studentbostäder.

UNDER DENNA TID har jag hållit ögonen på Botkyrkabyggen och glatts åt att det hänt så mycket positivt. Nya koncept och boendeformer erbjuder större valmöjligheter för de boende och de inledande stamreningarna, som genomförts efter omfattande dialog med hyresgäster, har fått stor uppmärksamhet. Att ligga i framkant och vara ett föredöme är något vi ska fortsätta med även framöver.

NÖJDA HYRESGÄSTER är och förblir själva grundbulten i vår verksamhet. Här är våra återkommande kundenkäter ett viktigt verktyg för att hålla koll på hur vi ligger till. Det gäller att kunna säkerställa att de åtgärder vi sätter in faktiskt svarar mot de behov våra hyresgäster ger uttryck för. Det dagliga arbetet med detta är vårt grundläggande uppdrag.

SAMTIDIGT STÅR VI inför det faktum att drygt 8 000 miljonprogramslägenheter behöver rustas upp, samtidigt som vi har en utbredd bostadsbrist och behöver nyproducera. Den stora utmaningen framöver är förstås att på bästa sätt hantera dessa båda områden. Här behöver vi tänka brett –

ekonomiskt, ekologiskt, socialt och det är av stor vikt att vi klarar alla delarna.

OCH DET ÄR VIKTIGT att tänka nytt.

Idag finns alla möjligheter att hitta hållbara lösningar för både renoweringar och nyproduktion. Allmännyttan har ett ansvar att vara både affärsmässiga och ta ett samhällsansvar, det innebär att vi har ett ansvar att vara en del av lösningen. För att vara detta kan man inte fortsätta göra som man alltid har gjort, vi måste hitta nya modeller med bättre ekonomi för hyresgästerna, Botkyrkabyggen, samhället och planeten.

ATT SIA OM BOSTADSBRANSCHEN i ett längre framtidsperspektiv är förstås inte lätt. Tittar vi 50 år bakåt så hamnar vi på år 1967. Om man funderar över vad som hänt sedan dess så känns det svindlande och därmed helt omöjligt att förutspå utvecklingen fram till år 2067. Men om jag ska gissa så tror jag att vi då har ännu ”smartare” bostäder. Digitaliseringen tror jag kommer att påverka hur våra hem och bostäder fungerar och den utveckling som redan finns med appar för vitvaror, sjukvård och sociala kontakter tror jag har tagits till helt andra nivåer.

Våra bostäder producerar energi istället för att förbruka energi. Jag tror att många kommuner i Sverige har slagits samman och blivit större. Persontransporter kommer med stor säkerhet ha förändrats. Jag tror till exempel att den egna bilen kan bli en ovanlig syn i städer och tätort. Hur det kommer att se ut istället får framtiden utvisa.

Nu kör vi.

Chris Österlund



VÅNING 11 - VÅR VERKSAMHET



ANTAL HYRESBOSTÄDER

10 615

ANTAL
ANSTÄLLDA

128



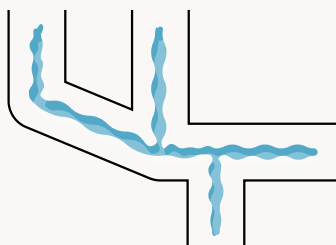
87

NYPRODUCERADE
LÄGENHETER



8 066
P-PLATSER

m²
FÖRVALTAD YTA
802 891



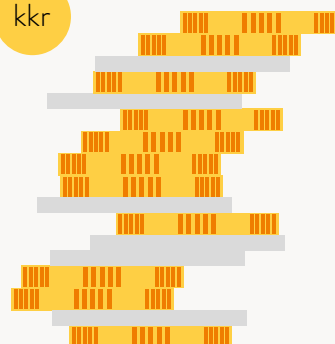
167

färdigställda stambyten 2016
- 8 000 lägenheter återstår

ÅRETS RESULTAT

92 934

kkkr





VÅNING 10 – MILJÖANSVAR

Vårt miljöarbete ska främja en hållbar utveckling, dels i våra fastigheter och i dialog med våra hyresgäster, dels inom verksamheten och gentemot lagstiftning och andra krav. Vi jobbar dagligen med att hitta energieffektivare och grönare lösningar.

SOPKAMPANJEN ”BLI EN ÅTERVINNARE”

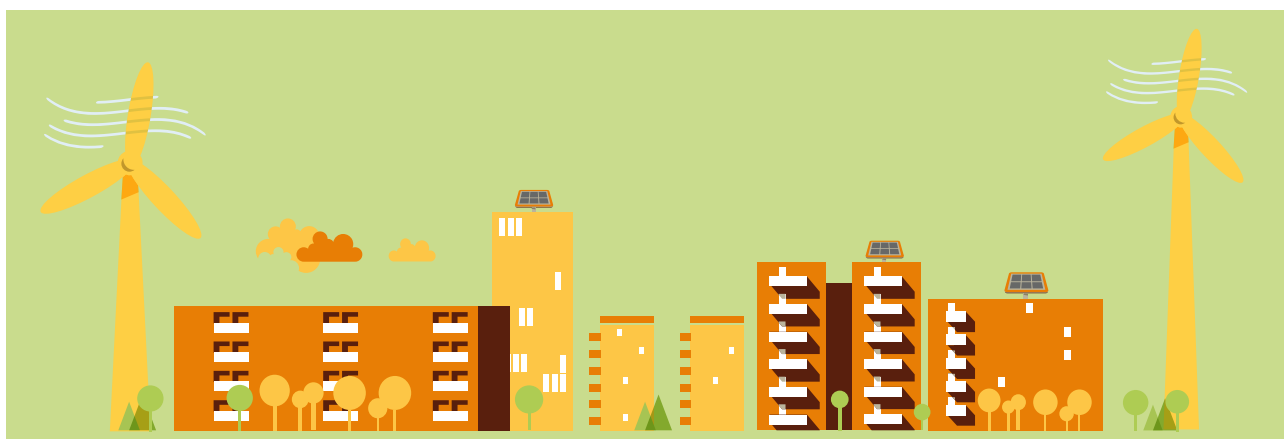
2016 genomförde Botkyrkabyggen en bred sopkampanj tillsammans med våra hyresgäster. Målet är att fler sopor ska slängas på rätt ställe och uppmaningen till hyresgästerna är ”Bli en återvinnare!”.

Här är några av aktiviteterna under sopåret 2016:

- Start i mars med ett vykort till alla hushåll
- Ny sopsorteringsbroschyr som skickas till alla hushåll
- Kampanj ”Återvinn med din låsbricka” (hyresgästernas låsbrickor gäller på SRV:s återvinningsstationer)
- Bovärdarna har fått en presentation med bilder om sopor att visa på bomötena
- Miljövårdar har fått en enkät om sopor att besvara, för att vi ska kunna mäta hur det ser ut före och efter kampanjen i våra områden.
- Alla gårdsambassadörer och andra intresserade hyresgäster bjöds in till miljöföreläsningar med tidigare tv-meteorologen Pär Holmgren 17-18 maj.
- Vi har haft en tävling som går ut på att döpa om Moloken.
- I skolorna har Miljöboken delats ut, som sponsras av bland annat Botkyrkabyggen.
- Botkyrkabyggen har genomfört sopevent i Fittja tillsammans med SRV och hyresgäster.



Miljövärden Niclas ber om hyresgästernas hjälp att hålla rent i grovsoprummet.



ENERGIUTMANINGEN LYCKADES – FÖRBRUKNINGEN MINSKADE ÖVER 20 PROCENT

För nio år sedan antog Botkyrkabyggen en utmaning, som ett av 80 bostadsbolag inom det så kallade Skåneinitiativet. Mängden energi som förbrukas i våra fastigheter skulle minska med 20 procent till år 2016, jämfört med 2007. En tuff utmaning, då ungefär 80 procent av husen byggdes under 1960- och 1970-talet och inte har förändrats speciellt mycket sedan dess.

När det är dags att summera kan man konstatera att Botkyrkabyggens inköpta energiförbrukning minskat med hela 24 % under perioden 2007-2016. En del av detta beror på att Botkyrkabyggen sedan 2011 har ett eget vindkraftverk som bidrar till produktionen av fastighetsel. Men även med vindkraften borträknad har fastigheternas energiförbrukning minskat med drygt 20 % – målet är alltså uppnått.

Ronny Fridell, VVS-ingenjör på Botkyrkabyggen, berättar hur man har arbetat för att nå de ambitiösa energimålen.

- Vi började med att kartlägga energiförbrukningen. Hur stor del används till tappvarmvatten, värme, och till fastighetsel. Ganska snart såg vi att för att klara av att minska energiförbrukningen så pass mycket så var det viktigt att fokusera på återvinning av värmen i ventilationsluften.

I kartläggningen kunde man konstatera att halva bostadsbeståndet var byggt utan någon återvinning av värme i ventilationsluften.

- Därför blev en tidig åtgärd att återvinna den värmen med hjälp av värmepumpar. På så sätt kunde man minska förbrukningen i ett hus med 20-25 procent direkt, berättar Ronny Fridell.

Arbetet med värmepumpar har pågått sedan dess, och pågår fortfarande. I Storvreten har man hunnit igenom två tredjedelar av husen.

- Det är stora hus och kräver ganska stora ombyggnader. Så vi är inte riktigt klara där än. Men i Fittja är arbetet klart, och även i Norsborg pågår arbetet för fullt, berättar Ronny Fridell.

- Sedan har vi också arbetat mycket med driften och injustering av värmesystemen. I Alby och Storvreten har vi till exempel bytt ut de gamla termostatventilerna.

Parallellt med arbeten med värmeåtervinning har det pågått ett stort belysningsprojekt i där man i alla områden sett över belysningen, belysningsstyrning och bytt till effektiva och energisnåla lösningar.

Siffrorna i tabellen nedan är omräknade med hänsyn till temperaturen för att vara jämförbara mellan åren. År där temperaturen skiljer sig mycket från det normala kan därför se lite underliga ut. Till exempel var 2010 ett extremt kallt år och 2011 i sin tur ovanligt varmt.

När det gäller uppvärmningskostnader syns en tydlig nedgång under perioden. Däremot syns inte lika tydliga effekter i varmvattenförbrukningen. Den har till och med ökat något på senare år.

- Den är svårare för oss som hyresvärd att påverka. Vi ser att varmvattenförbrukningen är högre i vissa bostadsområden, men vi har ingen riktig möjlighet att påverka hyresgästernas beteende. Till viss del kan det bero på att det bor fler människor i lägenheterna nu. För att kunna påverka siffrorna skulle vi behöva mäta förbrukningen i varje lägenhet och ta betalt för varmvattnet av hyresgästerna, men där är vi inte ännu. Vi har sådana lösningar i nyproduktionen, men vi har inte lyckats få lönsamhet i installationerna när det gäller våra äldre hus, säger Ronny Fridell.

TOTAL ENERGIFÖRBRUKNING (kWh/m²)

Mål: Minskning med 20 % från år 2007 till 2016



Ett annat område där det finns mer att göra är tvättstugorna.

– Vi har 200 tvättstugor och framför allt äldre torktumlare är stora energislukare. Genom att byta ut en gammal torktumlare mot en ny med värmepump kan man på ett enda år spara energi motsvarande driften av en normalvilla. Den moderna tekniken gör att torkningen tar något längre tid. Vi har gjort försök på några håll och en del hyresgäster upplever det som en försämring. Det känns naturligt att fasa ut äldre maskiner för miljöns skull, men samtidigt måste vi ha en bra kommunikation med hyresgästerna, säger Ronny Fridell.

I framtiden skulle även solpaneler kunna bli en del av den moderna energilösningen.

– Vi har mycket takytor där det skulle vara möjligt att placera ut solpaneler, och har gjort några installationer på försök. Men tidigare var skattelagstiftningen ogynnsam, och därför har försöken stannat av. Nu när lagstiftningen ändras kan det bli aktuellt igen, speciellt i takt med att tekniken blir billigare. I framtiden blir nog solpaneler en naturlig del av taken, tror Ronny Fridell.

Arbetet med att minska energiförbrukningen fortsätter alltså även efter att Skåneinitiativet är avslutat.

– Viktigast är att energin används på rätt sätt och på rätt ställe. Vi ska inte slösa med energin i onödan. När det gäller värmen i lägenheterna har vi till exempel likt många andra bostadsföretag rumstemperaturen inställd på 20 grader. Det kan upplevas som snålt av vissa hyresgäster, men innebär en stor energi- och kostnadsminskning för Botkyrkabyggen. Men det handlar också om att täta fönster och fasader och se till att ventilationen fungerar. Gör vi det så minskar klagomålen och det visar sig att de flesta hyresgäster trots allt är nöjda, säger Ronny Fridell.

OCH I BOTKYRKABYGGENS ENERGIARBETE

Ronny Fridell tycker till om Botkyrkabyggens energiarbete de senaste tio åren.



Detta har vi varit bra på:

- satsningen på värmeåtervinning i husen
- hitta tekniska lösningar för att få ner energiförbrukningen

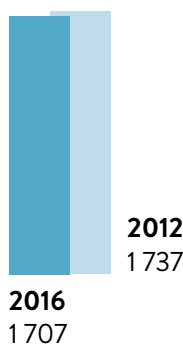
Detta kan vi bli bättre på:

- Att sprida energitänkandet i den egna organisationen
- Att tala om alla bra energiinsatser vi gör för våra hyresgäster

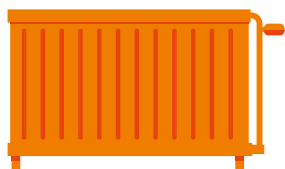
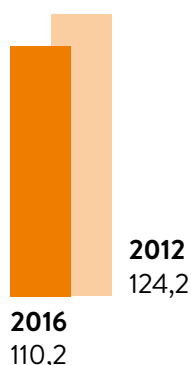
FAKTA OM ENERGIUTMANINGEN

SABO-företagens Skåneinitiativ lanserades på konferensen SABOs energiutmaning i februari 2008 i Malmö. De företag som fanns representerade röstade fram en målsättning som innebär att de som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 % fram till år 2016. Mellan åren 2007-2015 minskade energianvändningen med 17 % i de 105 företag som deltar i Skåneinitiativet. Uppföljningen för år 2016 pågår.

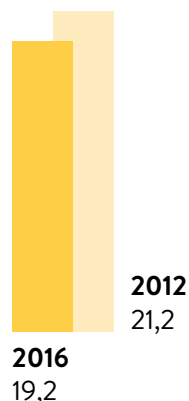
Vattenförbrukning liter/m²



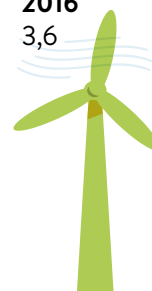
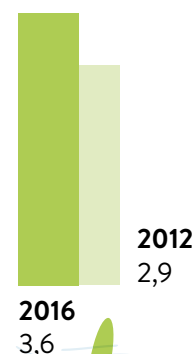
Värme och varmvatten kWh/m²



Elförbrukning kWh/m²



Vindkraft kWh/m²



NYTT MILJÖ- OCH KVALITETSLEDNINGSSYSTEM

Under året har ett nytt digitalt ledningssystem byggts upp, där både miljö- och kvalitetsledning integreras. Ledningssystemet ingår i Botkyrkabyggens nya intranät, som följer företagets digitala strategi att personalen ska bli mer informationssökande och digitalläsande. I samband med att det nya ledningssystemet byggdes upp sammanfogades de tidigare processerna till en enda, ny huvudprocess.

Både intern och extern revision av det nya ledningssystemet har genomförts under året, och sedan november är vi åter miljöcertifierade enligt ISO 14001:2004.



SATSNING PÅ MILJÖVÄNLIGA FORDON

Botkyrkabyggen har en ambition över tid att öka andelen miljöklassade fordon. Andelen fordon som var miljöklassade när de köptes uppgår nu till 54%. Som miljöfordon räknas elbilar, fordon som är skattebefriade enligt Euro 5 samt fordon som uppfyller 2013 års miljökrav.

Beroende på var tankningsställen finns är målet att ha en fordonsflotta som baseras på gas- och elbilar.

FORDON OCH DRIVMEDEL



BILAR

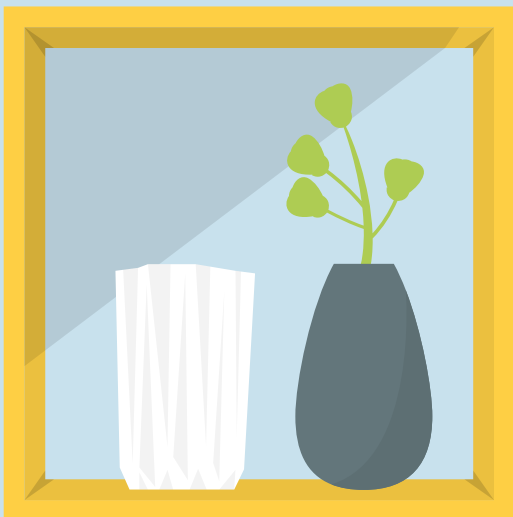
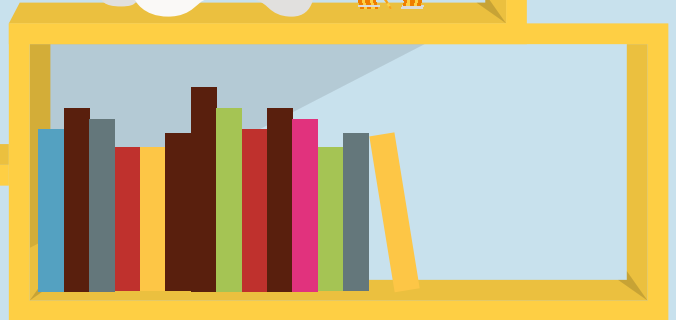
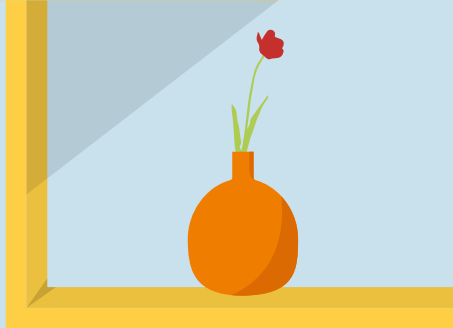
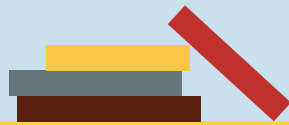
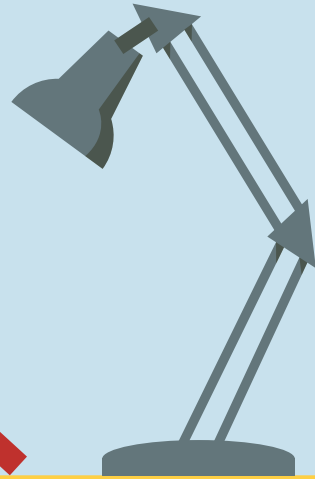
El	20 st
Diesel	18 st
Bensin	18 st
Gas	4 st



MOPEDER

El	10 st
Bensin	1 st





VÅNING 9 – EKONOMISK HÅLLBARHET

Botkyrkabyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppdrag att skapa affärs- och samhällsnytta i Botkyrka kommun. Vi erbjuder bra, trygga, sunda och prisvärda hem för olika faser i livet.

FLER HAR FÅTT MÖJLIGHET ATT BLI ANDELSÄGARE

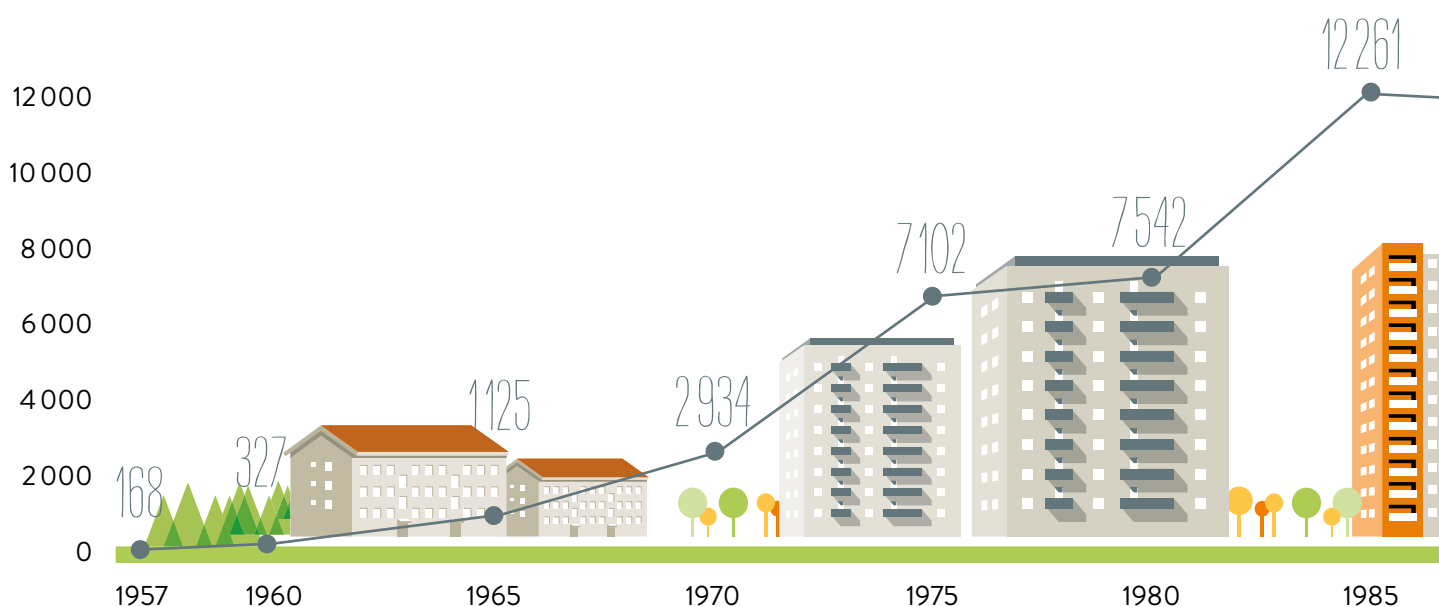
Botkyrkabyggen är först i landet med att erbjuda andels-ägarlägenheter. De första omvandlingarna skedde 2014, då 43 hyresgäster på Skarpbrunnsvägen 57-85 i Norsborg valde att omvandla sina befintliga boenden till andelsägarlägenheter.

2016 beslutade Botkyrkabyggens styrelse att omvandla ytterligare 22 tomma lägenheter i det nyrenoverade huset på Odlingvägen 20-34 i Storvreten till andelsägarlägenheter och sälja dessa på den öppna marknaden. Försäljningen har skötts av en lokal mäklare.

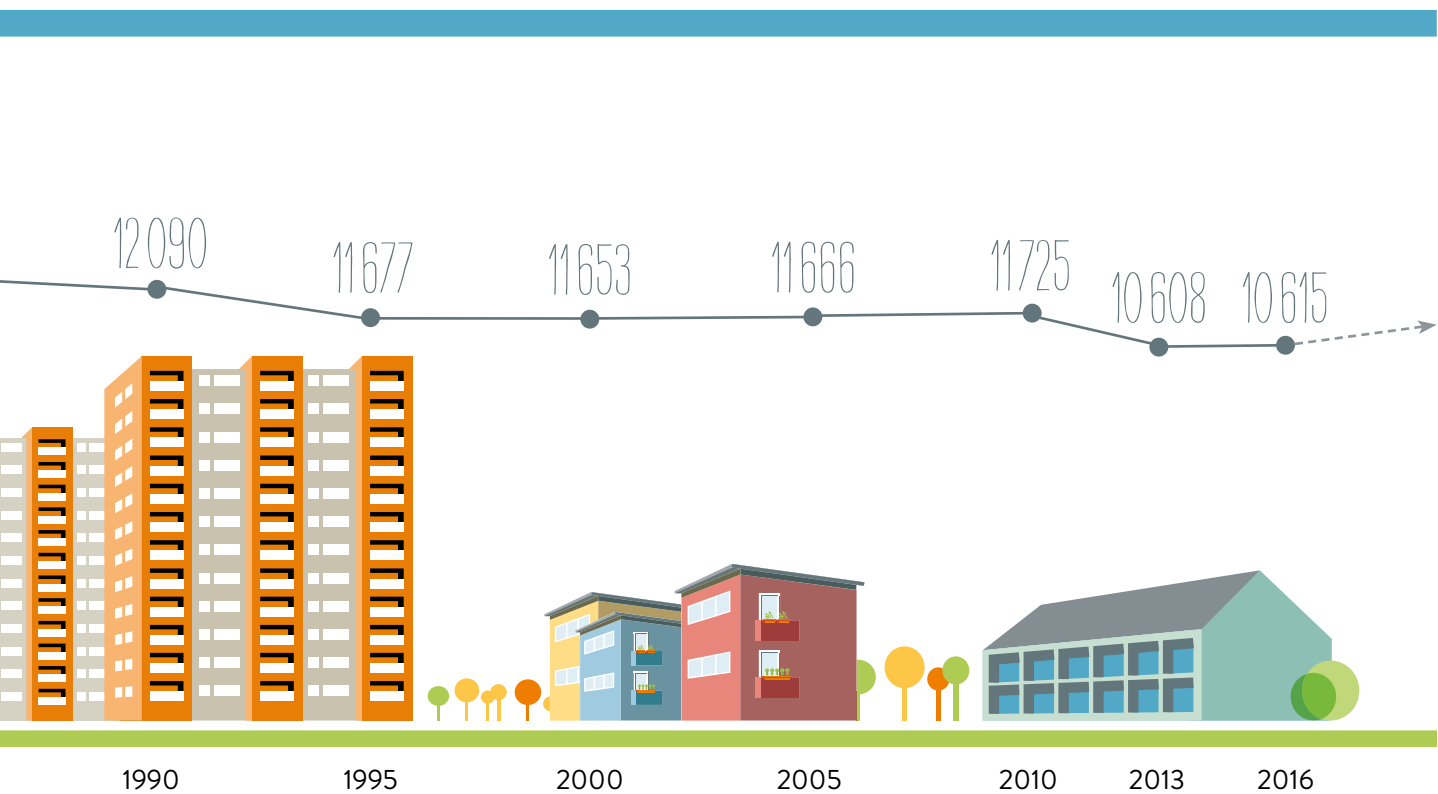


På Skarpbrunnsvägen 57-85 i Norsborg finns några av Sveriges första andelsägarlägenheter.

SÅ HAR BOSTADSBESTÅNDET UTVECKLATS UNDER 60 ÅR



HIT GICK HYRAN





21-åriga Emma Skytt klipper bandet till sin första egna lägenhet, och gratuleras av Ebba Östlin (kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka) och Ulf Nyqvist (vd för Botkyrkabyggen).

74 NYA UNGDOMSBOSTÄDER INVIGDES

Under hösten stod Botkyrkabyggens första ungdomsbostäder färdiga. 74 lägenheter på 1,5 rum och 32 kvadratmeter har uppförts på tre platser runt Tumba, i Storvreten respektive Tuna.

– Många ungdomar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och därför är det viktigt att bygga bostäder just för dem. Jag hoppas att de som flyttar in nu ska trivas hos oss, sade Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist i samband med invigningen av de första ungdomsbostäderna den 1 oktober.

Lägenheterna består av moduler som byggts i fabrik och sedan monterats på plats. På så sätt, och eftersom de uppförts på mark Botkyrkabyggen redan äger, har kostnaderna kunnat hållas nere och därmed även hyrorna. Trots det är standarden lika hög som i ”vanliga” lägenheter. Totalentreprenör för projektet har varit Lövdalens bygg AB. Modulerna levererades av Moelven.

Botkyrkabyggens ungdomsbostäder är till för ungdomar mellan 18 och 25 år. De 74 lägenheterna har förmedlats i olika ålderskategorier för att det ska bli en jämn och rättvis åldersfördelning bland bostäderna. Kontraktet är på max fyra år, men hyresgästerna fortsätter att samla köpoäng under boendetiden, så att de därefter kan söka lägenheter i den vanliga bostadskön.

Emma Skytt, 21, var en av de första ungdomarna som fick flytta in. Vid invigningsceremonin fick hon klippa bandet till sin allra första egna bostad.

– Det går nästan inte att beskriva känslan när man får ett eget förstahandskontrakt. När jag fick veta att jag fått lägenheten grät jag av glädje. Det var en helt överklig känsla, berättar hon.

– Det behövs särskilda insatser riktade mot de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden. Unga människor är en sådan grupp och det gläder mig att vi kan erbjuda någon deras första hem, säger Ulf Nyqvist på Botkyrkabyggen.

Ebba Östlin (S), kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka, fanns också med vid invigningen.

– I Botkyrka ska vi bygga 4 000 nya bostäder på fyra år och vi ska bygga för livets alla lägen. Ungdomsbostäder är en viktig del i samhällsbygget, så att ungdomar kan ta nya steg in i vuxenlivet. Därför är jag glad över att kunna inviga de här lägenheterna tillsammans med Botkyrkabyggen, säger hon.

Förutom ungdomsbostäder har Botkyrkabyggen sedan tidigare ett särskilt koncept riktat mot ungdomar. Det kallas KompisBo och innebär att två kompisar kan dela på en lägenhet och teckna varsitt kontrakt.

72 NYA HYRESRÄTTER BYGGS I RIKSTEN

Botkyrkabyggen har påbörjat den tredje etappen i Rikstens Friluftsstad i Tullinge. 72 lägenheter är planerade. Botkyrkabyggen är det enda fastighetsbolaget som redan tillhandahåller hyresrätter i Rikstens friluftsstad. De första, av cirka hundra färdiga lägenheter, stod inflyttningsklara årsskiftet 2008/2009.

Rikstens Friluftsstad är en attraktiv stadsdel med naturnära boenden i varierande boendeformer för människor som värdesätter ett aktivt friluftsliv. Fullt utbyggd ska den rymma 2500 bostäder, skolor, ett tusental arbetsplatser samt handel och service.

– Genom att bygga nytt i Riksten möter vi dels den stora efterfrågan på hyresrätter i Botkyrka och dels bidrar vi till ett mer varierat utbud av bostäder i stadsdelen, säger Ulf Nyqvist, VD Botkyrkabyggen.

De lägenheter som Botkyrkabyggen nu börjar bygga är av modellen SABO:s nyckelfärdiga Kombohus. Tre



72 nya hyresrätter är under uppförande i Riksten, Tullinge.

tvåvåningshus och tre huskroppar med fyra våningar ska byggas i den här etappen. Bostadskvarteret kommer bestå av lika många tvårumss- som tretrumslägenheter. 24 lägenheter beräknas bli färdiga till sommaren 2017 och resterande 48 lägenheter under hösten/vintern 2017. Entreprenör är JSB.

167 STAMBYTTA LÄGENHETER – 8 000 ÅTERSTÅR...

Botkyrkabyggens båda pilotprojekt kring renovering slutfördes under 2016. Det handlar om ett hus på Odlingsvägen 20-34 i Storvreten, där tidigare 99 lägenheter blivit 112 genom att nya smålägenheter med uteplats byggts i markplanet, samt Krögarvägen 2 i Fittja med 68 lägenheter.

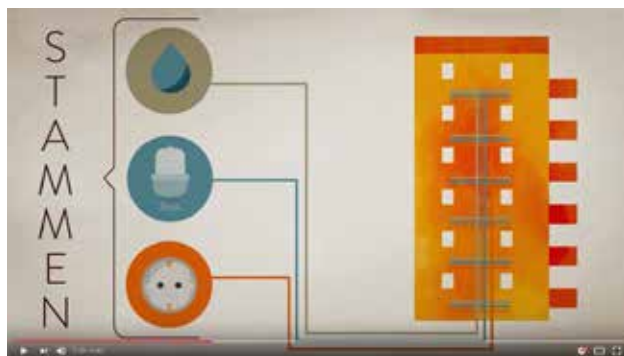
Utöver själva stambytet och nödvändiga renoveringsåtgärder har projekten sinsemellan sett ganska olika ut. På Krögarvägen 2 i Fittja har Botkyrkabyggen, NCC och Spridd i nära samverkan utarbetat en renoveringsmodell med fokus på hyresgästernas behov och perspektiv. Till grund för modellen låg det vinnande bidraget Fittja People's Palace, som togs fram av NCC och Spridd till tävlingen Nordic Built Challenge 2013. Målsättningen var att renovera varsamt genom att förbättra sådant som redan var bra och åtgärda endast sådant som var nödvändigt. Stort fokus lades också på att inhämta synpunkter från de boende.

Genom att noga analysera områdets aspekter och möjligheter togs en modell fram som tog hänsyn till behovet av modernisering och energieffektivisering. Samtidigt respekterade modellen kulturhistoriska och miljömässiga aspekter, samt inte minst de boendes ekonomi då ett tydligt fokus låg på att hålla nere hyreshöjningarna så mycket som möjligt. Modellen har blivit mycket uppmärksammad och kommer att ligga till grund för kommande renoveringar i Botkyrkabyggens bestånd. Inte minst i Fittja, där NCC under 2016 vann upphandlingen om att rusta upp resten av Botkyrkabyggens 1 300 lägenheter i området, med start under 2017.

På Odlingsvägen i Storvreten har en viktig ambition varit att verkligen försöka testa olika lösningar för att bygga upp kunskaper inför kommande upprustningar. För att maximera lärdomarna valde Botkyrkabyggen att göra väldigt mycket med huset.

Processen började med dialoger med de boende för att tillsammans hitta husets styrkor och svagheter. Som en följd av detta arbete har huset omdesignats på mängder av stora och små punkter – allt ifrån nya entrélösningar till små detaljer som träpaneler på balkongerna.

Även i Storvreten fortsätter Botkyrkabyggen att renovera under 2017. Näst på tur står 170 lägenheter i fastigheterna Lerskiffern 1 och 2. Fokus kommer att ligga på stambyten och andra nödvändiga åtgärder i husen.



Hur går ett stambyte till? Det kan du se i Botkyrkabyggens nya film, som kommer att visas vid boendemöten om renoveringar.



VÅNING 8 – SAMSPEL MED INTRESSEENTER

I vår roll som allmännyttigt bolag ska Botkyrkabyggen vara till nytta för såväl våra hyresgäster som ägaren och samhället i stort.

BOTKYRKABYGGEN I ALMEDALEN

I Almedalen 2016 stod andelsägande, renoveringar och framtidens Botkyrka på agendan för Botkyrkabyggen. Under Almedalsveckan anordnade Botkyrkabyggen flera seminarier med dessa teman. Några av seminarierna hölls på Botkyrka kommuns scen.

Bakgrunden är att Botkyrkabyggen står inför flera utmaningar vad gäller renovering och samhällsbyggande. Seminarierna hade rubrikerna *Renoveringarna av Fittja tillsammans med NCC – Socialt hållbar renovering med boendedialog, Först i Sverige – Andelsägarmetoden* och *Framtidens Botkyrka – Ett visionärt samtal och workshop om hur vi ska göra Botkyrka till Sveriges mest attraktiva plats att bo på.*

Under samtalet om renoveringarna i Fittja medverkade Botkyrkabyggens vd Ulf Nyqvist, Madeleine Nobs, chef för hållbar affärsutveckling på NCC, och Saadia Hussain, konstnär som målat konstverket "Fittja – Mitt hem" tillsammans med barn och unga från Fittja.

Ungefär 8 000 av Botkyrkabyggens lägenheter ska renoveras de kommande åren vilket motsvarar 80 procent av beståndet. Många av hyresgästerna är socioekonomiskt utsatta. Därför har Botkyrkabyggen lagt stor vikt vid varsam renovering för att försöka hålla nere hyreshöjningarna. I processen för att ta fram en upprustningsplan kring pilotprojektet Krögarvägen 2 involverades därför de boende. Köksbordsmetoden som togs fram där var något som lyftes fram i Almedalen.

Under samtalet om andelsägande medverkade Ulf Nyqvist, Henrik Friman, grundare av Andelsägarbolaget samt två tidigare hyresgäster som blivit andelsägare.

Under samtalet kring framtidens Botkyrka deltog Ebba Östlin, kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka, Ulf Nyqvist och Adrian Schmidtke, deltagare i Expedition Botkyrka. Samtalet följdes av en workshop där deltagarna i



Samtal kring andelsägarmetoden i Almedalen.

grupper om fyra gestaltade idéer om framtidens Botkyrka med hjälp av playdough. Samtalet och workshopen berörde målet att Botkyrka ska bli Sveriges mest attraktiva plats att bo på och frågan hur vägen dit ser ut.

Sandra Kinnaman från The Good Talents modererade Botkyrkabyggens seminarier under Almedalsveckan.



Konstverket "Fittja – Mitt hem", som visades upp i Almedalen, målades av unga Fittjabor vid renoveringen av Krögarvägen 2.

SPONSRING OCH SAMARBETEN

Botkyrkabyggens sponsring och samarbeten bygger på en policy som företagets styrelse antog i september 2015. Samarbetena är inriktade på aktiviteter för boende i Botkyrkabyggens områden med särskilt fokus på barn och unga.

Sommaren 2016 genomförde Botkyrkabyggen för fjärde året i rad Kul i sommar, en sommarlovssatsning med aktiviteter för barn och ungdomar i samarbete med Botkyrka kommun och lokala föreningar/organisationer. För första gången var dessutom alla aktiviteter gratis.

Strax över 700 barn deltog i sommarverksamheten 2016, vilket är en ökning med ungefär 100 barn jämfört med året före. De flesta föreningar var mycket nöjda med deltagaruppslutningen.

Bland aktiviteterna 2016 fanns spontanidrott, ishockey, fotboll, programmering, dans, innebandy, målning, skaparverkstad med mera.

De föreningar, organisationer och företag som deltog i sommarverksamheten var: Fittja IF, Boodla, IFK Tumba Fotboll, Arameisk/Syrianska, Balrog, Konyaspor, Subtopia, FBI Tullinge, Tullinge TP FK, IFK Tumba Handboll, IFK Tumba Hockey och Norsborgs IF.

- På Fittja bollplan anordnade Fittja IF spontanidrott
- I Gula villan i Alby snickrade, odlade och målade barnen
- På Störvretens IP hölls fotbollsskola med IFK Tumba Fotboll
- På Brunna IP ordnade Arameisk/Syrianska och Norsborgs IF fotbollsskola
- Alby idrottsplats: spontanidrott med Konyaspor
- På Subtopia i Alby hölls flera olika aktiviteter, bland annat dans, målning och spel
- Brantbrinks IP: fotbollsskola för de minsta med Tullinge TP FK
- Ishuset i Tumba: skridskoskola med IFK Tumba Hockey
- Tumba idrottshus: prova på handboll med IFK Tumba Handboll

Så här tyckte några barn och ungdomar om Kul i sommar:
”Det var jättekul, jag skulle vilja göra det igen”
”Det var bättre och roligare än jag förväntat mig, jag vill ha längre kurser”



Unga husbyggare i farten under Kul i sommar.

**”DET VAR BÄTTRE
OCH ROLIGARE ÄN
JAG FÖRVÄNTAT
MIG, JAG VILL HA
LÄNGRE KURSER”**

Deltagare i Kul i sommar 2016

Under försommaren anordnade Botkyrkabyggen en mingelträff med föreningarna och organisationerna på Hamra gård. Dels för att stämma av inför sommaren, men också för att ge föreningarna en chans att träffas och utbyta erfarenheter och idéer. Representanter från de flesta föreningar och organisationer deltog i träffen.

Botkyrkabyggen tryckte upp en egen broschyr om sommar-satsningen med information om de olika aktiviteterna, samt annonserade i Södra sidan och Mitt i Botkyrka.

KONST OCH MÖTESPLATSER

Botkyrkabyggen stödjer flera lokala initiativ och samarbeten, som ateljéprogrammet Residence Botkyrka. Programmet är ett samarbete mellan Botkyrka kommun och Mångkulturellt centrum med stöd från bland andra Botkyrkabyggen.

Tanken är att Residence Botkyrka ska vara en plattform för konstnärer och arkitekter. Genom att utforska nya former av konst i det offentliga rummet tillsammans med det lokala samhället öppnar man upp kulturella utbyten mellan konstnärer, boende i Fittja och människor från resten av

Stockholm. Hittills har fler än 7000 personer tagit del av Residence Botkyrkas program.

På Konstkuben i Fittja uppläts plats för konst som har rötterna lokalt i Fittja. Verken är av tillfällig karaktär. Först ut var konstverket ”Fittja – Mitt hem” som målats av ungdomar tillsammans med konstpedagogen Saadia Hussain. Botkyrkabyggen stöder också verksamheterna Alby kvinno-center, Verdandi Fittja och Fittja nattvandrare.

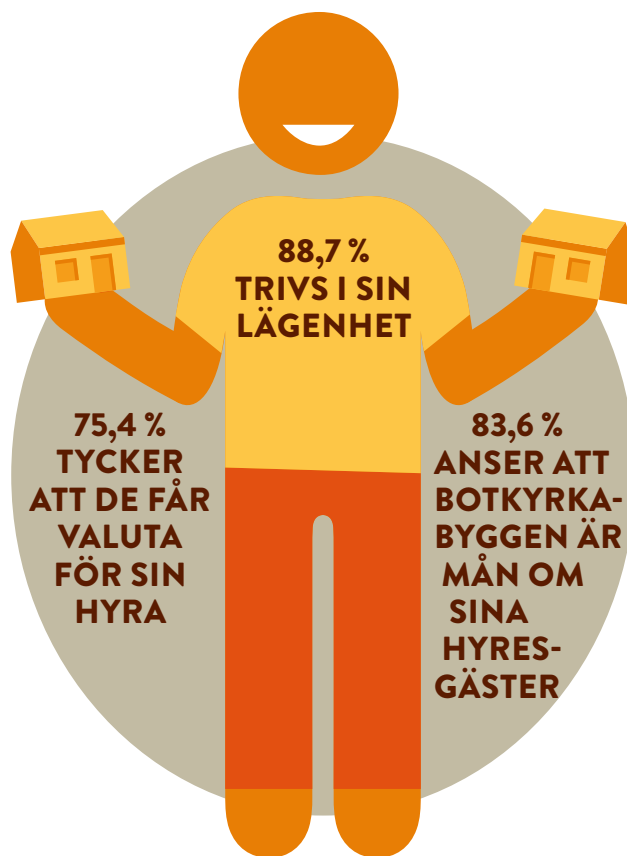
EN UPPSKATTAD HYRESVÄRD

I början av 2016 nominerades Botkyrkabyggen till Årets Kundkristall som en av Sveriges bästa hyresvärdar. Vinnaren utses av de verkliga experterna, nämligen hyresgästerna själva.

Botkyrkabyggen var nominerat i kategorin Största lyft Serviceindex, bland drygt 200 kommunägda och privata fastighetsbolag som under 2015 genomförde kundundersökningar tillsammans med företaget AktivBo. Undersökningarna är inriktade mot service, kundupplevelse och produktkvalitet. Vinnare är det företag som uppnått bäst resultat i undersökningarna.

För Botkyrkabyggens del räckte det inte hela vägen fram till priset den här gången, men vd Ulf Nyqvist var ändå nöjd. – Vi är väldigt glada över att ha blivit nominerade. Vi arbetar ständigt med att förbättra oss på olika områden så det känns förstås extra roligt att våra hyresgästers positiva omdömen har fört oss hit, säger han.

I höstens kundenkät backade serviceindex något som helhet, från 78,3% till 77,8%. Trivsel i trappuppgång, underhåll av trapphus samt gårdsbelysning har dock gått kraftigt framåt, till följd av ökat fokus på dessa områden. En ökning av positiva omdömen har även noterats för städning av grovsoprum och tvättstuga samt snöröjning och sandning.



BOSTÄDER FÖR MÅNGA OLIKA BEHOV

SENIORBO

55 lägenheter för de som fyllt 65 år

TJÄNSTEBO

34 lägenheter där arbetsgivaren hyr bostaden till en nyanställd

UNGDOMSBOSTÄDER

74 nybyggda lägenheter för ungdomar mellan 18 och 25 år

KOMPISBO

50 lägenheter där 100 kompisar mellan 18 och 30 år delar boende

TRÄDGÅRDSBO

87 lägenheter i markplan med större uteplats

ANDELSÄGARLÄGENHETER

49 lägenheter med boende som köpt en andel och blivit delägare i fastigheten



VÅNING 7 – GOD ARBETSMILJÖ

För oss handlar en god arbetsmiljö i första hand om friska och nöjda medarbetare. Det i sin tur ställer en rad krav på såväl gemensam värdegrund som ledarskap och friskvårdssatsningar.

JÄMSTÄLLDA ARBETSGRUPPER

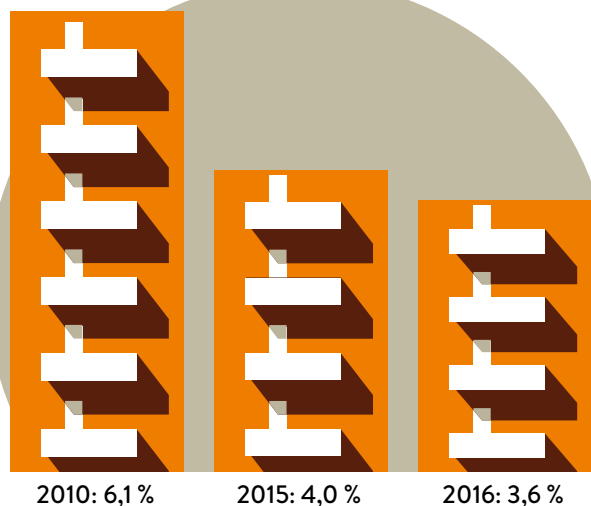
Vårt fortsatta arbete kring jämställda arbetsgrupper ger resultat. Vi var under 2016 totalt 47% kvinnor och 53% män anställda i företaget och under nästa år kommer vi vara 50/50. Vi fortsätter att jobba med att ha jämställda yrkesgrupper och är här på god väg då vi ser en ökning i flera grupper. Även arbetet med en jämnare åldersfördelning pågår och där ser vi också en bra ökning. Grupper vi fortsätter att prioritera kring jämställdhet är reparatörer och miljövärdar.

Botkyrkabyggens övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan. För att målsättningen ska uppnås måste vi arbeta med

mätbara målsättningar och konkreta åtgärder inom skilda områden. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska inte vara beroende av kön eller ursprung. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och medarbetare.



SJUKFRÅNVARO



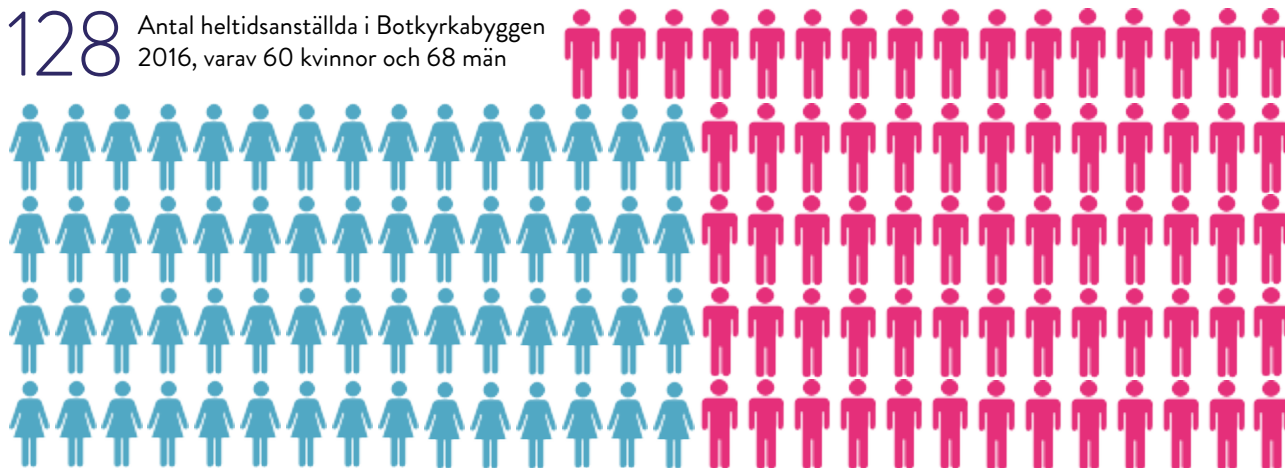
MÅLET NÅTT KRING SJUKFRÅNVARO

Botkyrkabyggen fortsätter att ha en hög andel friska medarbetare. Totalt har sjukfrånvaron sjunkit från redan låga 4,0 % under 2015 till 3,6 % 2016. Målet var satt till max 3,8 % och är alltså uppnått. I Fastigos jämförelse med andra företag i branschen låg den totala sjukfrånvaron under 2015 på 4,8 %.

Vårt friskvårdsbidrag kan vara en bidragande orsak till friska medarbetare. 83 % av medarbetarna har nyttjat hela eller delar av det generösa friskvårdsbidraget under 2016. Vi är stolta och glada över att ha nått målet med sjukfrånvaron och fortsätter att jobba långsiktigt med att ha friska chefer och medarbetare.



128 Antal heltidsanställda i Botkyrkabyggen 2016, varav 60 kvinnor och 68 män



UNG I BOTKYRKA – FÖR ATT VI BRYR OSS OM

Projektet "Ung i Botkyrka" avslutades den sista augusti 2016. Under ett år har sex ungdomar i åldern 18-24 år fått utbildning och praktik hos Botkyrkabyggen. De har haft en yrkesintroduktionssanställning in i fastighetsbranschen med fokus på rollerna Miljövård och Reparator.

Botkyrkabyggen ville underlätta för ungdomar att komma in i fastighetsbranschen och ta tillvara den kompetens som finns hos ungdomar i våra egna bostadsområden. Tre tjejer och tre killar har deltagit i projektet, där målet har varit att hjälpa ungdomarna ut i ordinarie arbete inom fastighetsbranschen efter utbildningsåret.

När projektet avslutades har fyra av ungdomarna fått jobb hos Botkyrkabyggen. Det är en tjej som är reparatör, en tjej och en kille som är miljövårdar samt en tjej som jobbar som kundvärd. De återstående två killarna har valt att gå vidare till studier. Vi är mycket nöjda med resultatet som blev att 67% fick jobb och 33% gick vidare till studier.

Det tidigare projektet "Ung i Botkyrka" som avslutades 2013 omfattade 23 ungdomar. Efter ett år var totalt 53% i sysselsättning varav hela 44% hade fått jobb och 9% hade börjat studera.





VÅNING 6 - SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Socialt ansvarstagande är en grundpelare i Botkyrkabyggens verksamhet. Det innefattar allt från samhällsbyggande insatser till hur vi förvaltar våra bostäder.

BOSTADSKÖN BLIR ALLT LÄNGRE

Behovet av bostäder fortsätter att öka. Därför har vi under 2016 lagt fokus på rutiner och arbetssätt som ger en säker, pålitlig och trygg uthyrningsverksamhet.

Under året har 850 nya hyresavtal tecknats. 413 av dessa förmedlades som lediga objekt via Botkyrkabyggens hemsida eller Bostadsförmedlingen i Stockholm (124 st). Övriga nya kontrakt är med anledning av byte eller överlåtelse.

Trenden är att våra hyresgäster i allt högre grad väljer att bo kvar. Däremot ökar antalet byten, både internt inom Botkyrkabyggen och med externa hyresgäster.

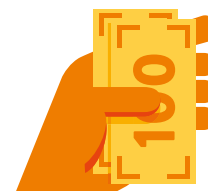
Antal bostadssökande 2016:

- 3392 aktiva bostadssökande* inom Botkyrka kommun
- 547 aktiva bostadssökande* som bor hos Botkyrkabyggen

* Aktiva bostadssökande avser personer som anmält intresse på minst en bostad under de senaste 3 månaderna.

Den genomsnittliga sökande:

- är 33 år
- har en bruttoinkomst på 19 600 kr per månad
- är beredd att betala max 7 600 kr per månad i hyra



Antal förmedlade bostäder 2016
413

Genomsnittlig kötid för att få en bostad

7 ÅR

3 939

Antal aktiva personer i bostadskön



NYA ÄGARDIREKTIV KLUBBADE

Botkyrka kommun har antagit nya ägardirektiv för Botkyrkabyggen för åren 2016–2019, med fokus på bland annat högre takt i nyproduktionen.

De nya ägardirektiven innebär bland annat att Botkyrkabyggen under kommande år successivt ska öka det egna bostadsbyggandet. Från år 2020 ska nyproduktionen kunna ligga på omkring 300 bostäder per år. Under hösten 2016 började en ny organisation för att klara målen byggas upp inom företaget.

Kommunfullmäktige i Botkyrka beslutade även att Botkyrkabyggen ansvarar för bostäder till de nyanlända som anvisas till kommunen. Redan i september flyttade de första hyresgästerna in i modulbostäder i Brantbrink, Tullinge. Det är Botkyrka kommun som hyr modulerna,

medan Botkyrkabyggen förvaltar dem. Det rör sig om 44 modulbostäder där hyresgästerna har ett eget rum med toalett och dusch men delar kök och tvättstuga.

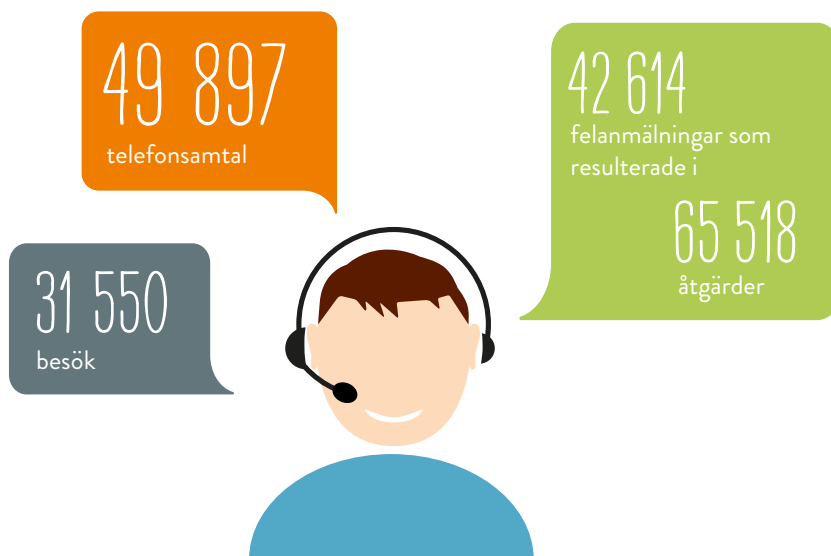
I december fick Botkyrkabyggen i uppdrag av Botkyrka kommun att upphandla ytterligare modulbostäder för 100 ensamhushåll. Den första etappen av dessa planeras att ligga bakom Tumba gymnasium, med inflytt under sommaren och hösten 2017.

Botkyrkabyggen samarbetar även med socialtjänsten i Botkyrka, som har tillgång till 250 lägenheter genom så kallade sociala kontrakt. Genom samarbetet möjliggör vi för människor att via kommunen pröva ett eget boende. Varje år omvandlas en del av de sociala kontrakten till ordinarie hyreskontrakt, och kommunen förses då med nya lägenheter enligt avtalet.

ÖKADE ÖPPETTIDER OCH TELEFONTIDER

I maj öppnade Botkyrkabyggens KundCenter för besök ytterligare tio timmar i veckan. Samtidigt utökades telefontiderna och för att förbättra servicen flyttades felanmälan till kundavdelningen. På så vis kan både felanmälningar och övriga serviceärenden tas emot i samma samtal, vilket både ger en förbättring för kunden och en effektivare verksamhet.

Felanmälan, som tidigare var öppen 8.00 till 11.00 har nu öppet till 18.00 måndagar, 16.00 tisdag-torsdag och till 15.00 på fredagar. Detta uppskattades av hyresgästerna, och gav också utslag redan i höstens kundenkät.



DIGITALT KUNDFORUM PRISADES

Botkyrkabyggens kundforum utsågs under 2016 till näst bäst bland de företag som Kundo samarbetar med. Forumet utsågs till tvåa, bakom vinnaren Världsnaturfonden WWF, med följande motivering:

”Ett forum som innehåller både välformulerade frågor och svar men också värdefulla synpunkter och förslag som har hjälpt organisationen att förbättra både processer och kommunikation i verksamheten. Baserat på statistiken så lyfter organisationen olika populära frågor från forumet direkt på sin hemsida för att underlätta ännu mer för besökare att hitta svar på sina frågor.”

Kundo är ett publikt forum för allmänna frågor och för-

bättringsförslag. Alla som går in på Botkyrkabyggens hemsida kan ställa en fråga, läsa tidigare svar eller få ett nytt svar. Syftet är att erbjuda ett digitalt alternativ som underlättar för besökarna på olika sätt.

Botkyrkabyggen startade kundforumet i december 2014 och en svarsbank har byggts upp successivt sedan dess. Allt fler besökare går in och läser, samtidigt som antalet frågor har minskat. Detta är en naturlig följd av att många nu kan hitta svar utan att behöva publicera sin fråga.

- 2015 svarade vi på 428 frågor och hade 18 320 visningar
- 2016 svarade vi på 286 frågor och hade 22 872 visningar



En juniorgrupp med gårdsambassadörer finns i Norsborg.

BOENDEKRAFT GER ENGAGERADE HYRESGÄSTER

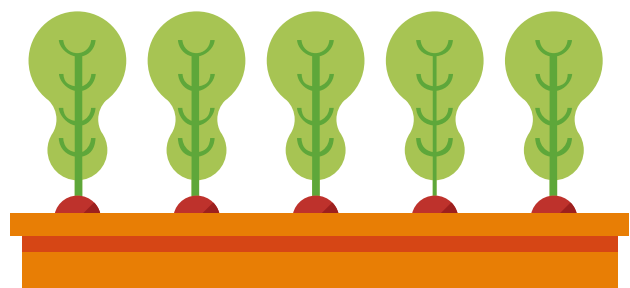
Under 2016 har 2800 hyresgäster deltagit i sammanlagt 63 bomöten, 15 öppet hus-möten, 4 trapphusmöten och många andra aktiviteter. En stor del av aktiviteterna har skett inom ramen för det vi kallar Boendekraft. Boendekraft handlar om att ta tillvara på de boendes egen kraft, förmåga, vilja och kompetens att tillsammans med Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen utveckla bostadsområdena.

Inom Boendekraft finns idag cirka 250 gårdsambassadörer. Det är hyresgäster som tillsammans vill engagera sig för att bidra till trivsel, delaktighet och ökad trygghet i sitt bostadsområde. Ett 20-tal av gårdsambassadörerna är unga så kallade juniorambassadörer i Alby och Norsborg.

Här är ett axplock av aktiviteter som skett under 2016:

- Bomöten med information om bland annat sophantering, återvinning och miljö
- Informationsmöten med fokus på trygghet och trivsel i våra områden, i samarbete med polisen, socialtjänsten och grannsamverkan
- Grilldag för ungdomar i Alby tillsammans med polisen och fritidsgården Albys Hjärta
- Grilldag och städning med ungdomar i Storvreten tillsammans med fritidsgården Lagret
- Planteringsdagar i alla områden med totalt 200 härliga odlingsentusiaster

- Städ dagar i alla områden med totalt ca 180 deltagare
- Soppluncher och adventsfika för att skapa gemenskap
- Julmiddag som tack till 230 gårdsambassadörer
- Invigning av tre nya boendekraftlokaler i Alby, Fittja och Storvreten, vilket innebär att det nu finns totalt 66 boendekraftlokaler
- Albydagen i slutet av maj med över 600 besökare där bland annat sång och dans, klättring, cirkus, karaoke, fotboll, innebandy och trolleri stod på programmet
- Storvretsdagen i maj med 500 besökare, som bland annat erbjöds lokala artister, hoppborg, rutschkana, sockervadd, mat och fika
- Norsborgsdagen under hösten med över 350 besökare, i samverkan med föreningar, SL, polisen och brandförsvaret med flera





EURHONET
European
Housing
Network

EURHO-GR
For a responsible housing

CSR Code of Conduct

**RESPONSIBLE
HOUSING**

VÅNING 5 – EN DEL AV ETT HÅLLBART NÄTVERK

Som medlemmar i nätverket Eurhonet samverkar vi med andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige och Europa för att utveckla en förståelse om hur andra länder arbetar ur ett hållbarhetsperspektiv.

VAD ÄR EURHONET?

European Housing Network, Eurhonet, är ett nätverk bestående av drygt 30 allmännyttiga bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på vår gemensamma miljö minimeras genom medvetenhet, aktiva åtgärder och sättet att driva vår verksamhet.

Guten tag!

Bonjour!

Hello!

Ciao!



VAD ÄR CSR?

CSR, Corporate Social Responsibility, på svenska ”företagens samhällsansvar”, handlar om hur företag påverkar samhället i positiv och negativ bemärkelse, och genom sin verksamhet tar sitt ansvar för det. Det bygger på att frivilligt integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet, i samverkan med sina intressenter – kunder, ägare och samarbetspartners.

År 2011 modifierade EU-kommissionen definitionen av CSR. ”The responsibility of enterprises for their impacts on society” Fortsättningsvis skriver de att företagen;

“should have in place a process to integrate social, environmental, ethical and human rights concerns into their business operations and core strategy in close collaboration with their stakeholders”.

Den stora skillnaden är att CSR och hållbarhet i allt högre grad ses som något som även kan bidra till ökad lönsamhet, som ett sätt att minska onödig förbrukning av såväl

mänskliga, fysiska och ekonomiska resurser, och samtidigt optimera användningen av de resurser man förfogar över.

Kommissionen uppmanar företag att bättre integrera

”CSR OCH HÅLLBARHET SES I ALLT HÖGRE GRAD SOM NÅGOT SOM ÄVEN KAN BIDRA TILL ÖKAD LÖNSAMHET”

frågor som socialt ansvar, miljö och mänskliga rättigheter i sin affärsstrategi och anser att det är vägen att gå för att vara konkurrenskraftiga, bygga långsiktiga relationer med medarbetare, kunder och konsumenter samt bidra till en bättre samhällsutveckling.

En CSR-rapport kan i princip översättas med hållbarhetsredovisning.



VÅNING 4 – DEFINITIONER

Här listas och förklaras begrepp som används i vår hållbarhetsredovisning.

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyas sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller biobränsleddade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Förnybara energikällor är:

- Solenergi – solceller, soluppvärmning, solvärme, solfångare
- Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk
- Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
- Jordvärmekraft – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
- Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

Beräkningar av förnybar energi

Beräkningarna bygger på ett antagande att 85 % av fjärrvärmerna är grön.

Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter, (läs antalet lägenheter).

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då vi har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

CO₂ beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	257 gram CO ₂
Olja	m ³	2680 kg CO ₂
Fjärrvärme	KWh	102,8 gram CO ₂
Bensin	liter	2,65 kg CO ₂
Diesel	liter	2,98 kg CO ₂
E85	liter	0,6 kg CO ₂
Biogas	liter	0,2 kg CO ₂

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar beräknas utsläpp vid blandad körning för fordon enligt Transportstyrelsens bilregister.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Anställda

Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.


Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

VÅNING 3

- KVALITETSSÄKRADE INDIKATORER

Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer. Detta för att garantera att vi utgår ifrån samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgiften saknas, medan ett nollvärde betyder just noll.

MILJÖANSVAR			UTVALDA SIFFROR
Nyckeltal	2015	2016	
Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan			129,4 Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/m ² atemp
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total, kWh/m ² atemp	136,3	129,4	
- varav fjärrvärme, %	85,9	82,7	
- varav el, %	14,1	17,3	
- varav olja, %	0	0	
- varav biobränsle, %	0	0	
Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energi-användningen, kg/m² atemp			6,89 Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energi-användningen, kg/m ² atemp
- varav fjärrvärme, %	6,7	6,89	
- varav el, %	54	49,9	
- varav olja, %	46	50,1	
- varav biobränsle, %	0	0	
- varav fjärrkyla, %	0	0	
- varav solfångare, %	0	0	 83,4% Andel förnyelsebar energi som bolaget använder
CO ₂ -minskning, basår 2005, %	-	-	
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	83,4	83,4	
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning			
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, Ton CO ₂ /år	50,1	50,4	
Medelutsläpp av koldioxidekvivalenter av företagets bilar, g CO ₂ /km	265	-	
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning			
Vattenförbrukning i beståndet, total m ³ /m ² atemp	1,69	1,71	
- varav varmvatten l/m ² atemp	678	683	
- varav kallvatten l/m ² atemp	1 016	1 024	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor			
- Kompost, kg/lgh	-	-	
- Restavfall, kg/lgh	-	-	
- Återvinningsmaterial, kg/lgh	-	-	

EKONOMISK HÅLLBARHET

Nyckeltal	2015	2016
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet		
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	47	45
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	494	477
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	60	59
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv		
- Nyproduktion, Mkr	0	98,7
- Nyproduktion, % av total omsättning	0	12,2
- Förvärv, Mkr	0	0
- Förvärv, % av total omsättning	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99	99
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling		
Utgifternas fördelning per typ av intressent		
- Medarbetare, Tkr	4 520	4 790
- Leverantörer, Tkr	-	-
- Myndigheter (skatt), Tkr	13 706	20 902
- Bank (räntekostnader), Tkr	42 065	35 316
- Aktieägare (utdelning), Tkr	3 550	4 100

UTVALDA SIFFROR



477

Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr



99%

Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSENER

Nyckeltal	2015	2016
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Kvinnor, %	36	36
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Män, %	64	64
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen, Kvinnor, %	50	50
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen, Män, %	50	50
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen		
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, Serviceindex, %	78,3	77,8
Företaget utvärderas av extern revisor, ja/nej	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod, ja/nej	Nej	Nej
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part, ja/nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande, ja/nej	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex. ISO 14001, ja/nej	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja

UTVALDA SIFFROR



50%

Andel kvinnor och män i ledningsgruppen

77,8%

Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende



GOD ARBETSMILJÖ

UTVALDA SIFFROR

Nyckeltal	2015	2016
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform, Heltid, %	98	94
Anställningsform, Deltid, %	2	6
Anställningsform, Tillsvidare, %	91	91
Anställningsform, Visstid, %	9	9
Ålder, Kvinnor 18-29 år, antal	13	14
Ålder, Kvinnor 30-44 år, antal	18	21
Ålder, Kvinnor 45-54 år, antal	23	20
Ålder, Kvinnor 55-64 år, antal	6	6
Ålder, Kvinnor 65 år - , antal	0	0
Kvinnor totalt, antal	60	61
Ålder, Män 18-29 år, antal	12	8
Ålder, Män 30-44 år, antal	18	16
Ålder, Män 45-54 år, antal	25	21
Ålder, Män 55-64 år, antal	17	20
Ålder, Män 65 år - , antal	6	6
Män totalt, antal	78	71
Tillfällig anställning med ersättning, praktik och säsongsjobb, antal	6	0
Fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	40 376	41 924
Fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	36 726	37 043
Fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	26 797	28 045
Fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 431	26 870
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	15 284	11 610
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	37	16,5
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	4	3,6
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex, %	76	78
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Anställningsform,
heltid:

94%



16,5

Utbildningsinsatser per anställd
och år, timmar



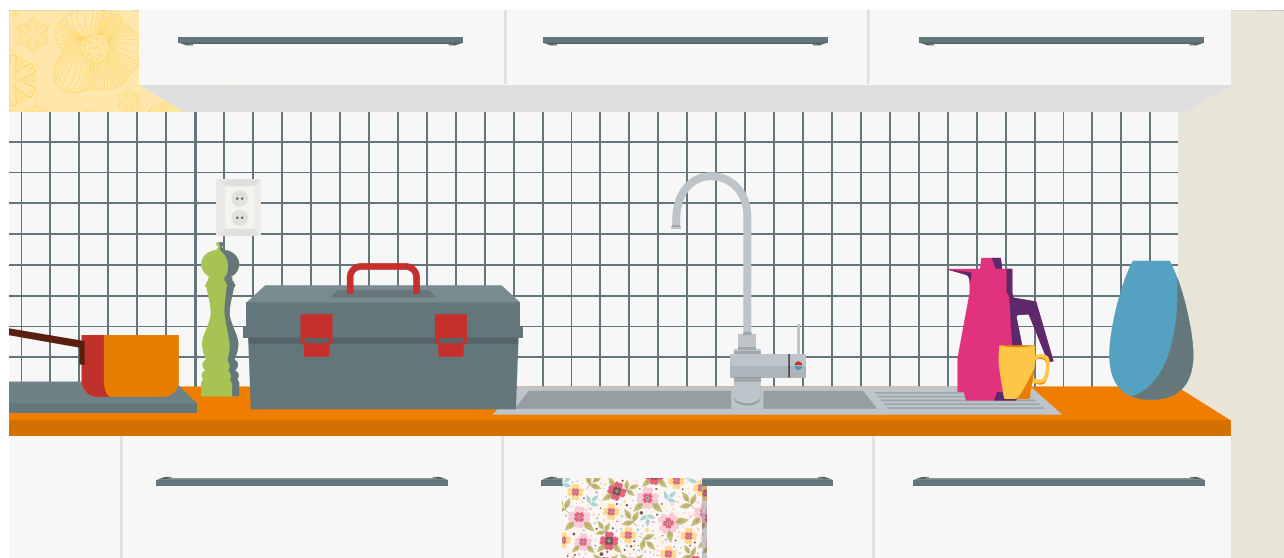
11 610

KR/ANSTÄLLD

Utbildningsinsatser
för personalen

3,6%

Total sjukfrånvaro



SOCIALT ANSVAR

Nyckeltal	2015	2016
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	0,2	0,1
Nyproduktion av hyresrätter, antal	0	87
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	16	6
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	90	90
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m ²	955	959
Hyresutveckling, kr/m ²	17	11
Hyresutveckling, %	1,8	1,2
Driftkostnad, kr/m ²	645	609
Driftkostnadsutveckling, kr/m ²	14	-36
Driftkostnadsutveckling, %	1,8	-5,5
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,2	3,9
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	3,8	4,1
Trygghetsindex, andel trygga, %	73,3	73,6
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	20	21
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	71,1	68,4
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	235,5

UTVALDA SIFFROR

87

Nyproduktion av hyresrätter, antal

73,6%

Trygghetsindex, andel trygga

235,5

Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr

FÖRETAGSFAKTA

Nyckeltal	2015	2016
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10 551	10 615
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤1 rum och kök	1 029	1 113
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök	3 180	3 180
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök	4 635	4 622
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök	1 568	1 562
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök	143	138
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Äldre	55	55
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Student	0	0
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Annat*	45	124
Genomsnittlig hyra, Kr/kvm	955	959
Företagets omsättning, Mkr	819	809
Företagets anställda, antal	128	128
Antal hyresgäster	26 736	-
Antal hyresgäster över 65 år	2 706	-

* avser ungdomsbostäder och KompisBo

UTVALDA SIFFROR



10 615

Fastighetsbestånd, antal lägenheter



VÅNING 2 - STYRNING OCH ORGANISATION

Botkyrkabyggens styrelse har 2016 bestått av:

(från vänster till höger)

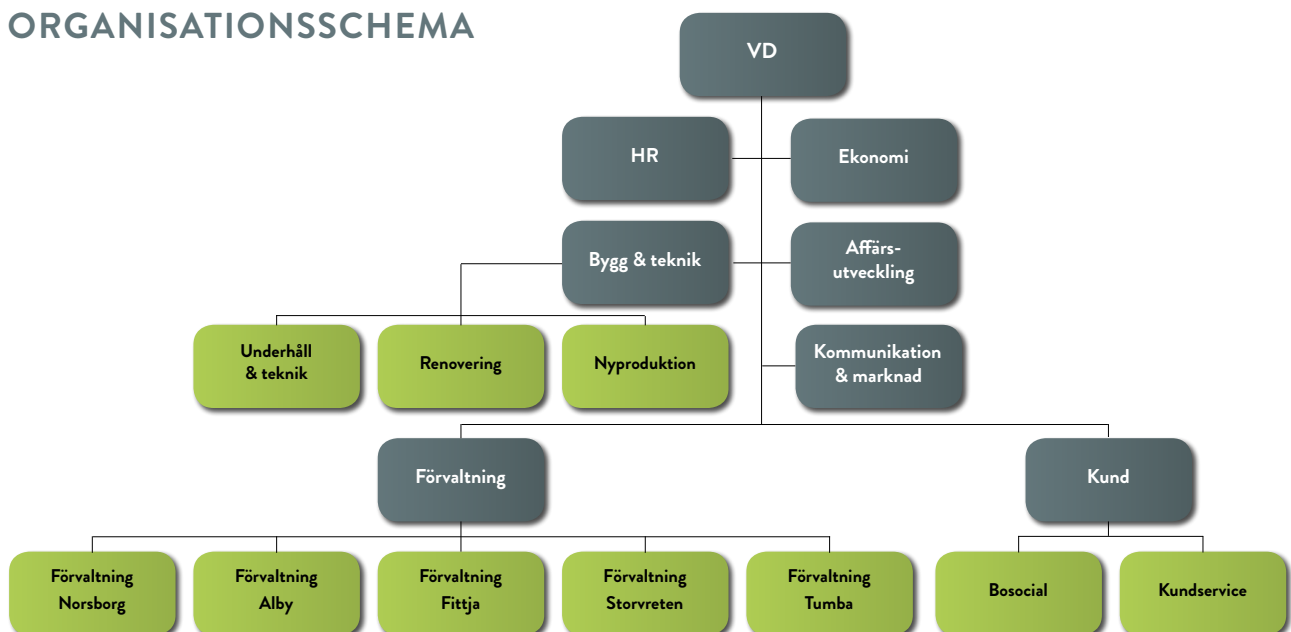
Jimmy Baker (M), Gary Hjelm (M), Therese Hellichius (M), Björn Pettersson (S), Stefan Dayne (KD), Christina Zedell

(S), Bo Johansson (S), Kerstin Amelin (V), Fredrik Olsson (MP), Jean-Pierre Zune (S)

Frånvarande: Aydan Sedef Özkan (MP), Aylin Brimo (S), Per Jardeun (L), Mikael Widercrantz (TUP)



ORGANISATIONSSCHEMA



MARKPLAN – ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	sid. 44
KONCERNRESULTATRÄKNING	sid. 47
KONCERNBALANSRÄKNING	sid. 48
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	sid. 50
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	sid. 51
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	sid. 52
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	sid. 53
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	sid. 55
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	sid. 56
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	sid. 57
REVISIONSBERÄTTELSE	sid. 68
GRANSKNINGSRAPPORT	sid. 69
FASTIGHETSBESTÅND	sid. 70



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2016.

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

Ägarförhållande

AB Botkyrkabyggen ägs av Botkyrka kommun.

Verksamhet

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

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit god under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Bostadshyror och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser ökade med 1,2 procent från 1:a februari 2016.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 802.891 kvm varav bostäder utgör 94% av ytan. I beståndet ingår 10.615 bostäder, 685 lokaler samt 8.066 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas (f.d. Aspect) regler om god värderarsed. Vid värdebedömningen har det använts faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven är satta utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 7.686 mkr vilket innebär en ökning med 6,4% i förhållande till föregående år. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2.605 mkr. Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. En fastighet har ett bokfört värde som överstiger marknadsvärdet men där nedskrivningsprövning visat att det inte föreligger något bestående nedskrivningsbehov. Under året har 6 bostäder i Kalkstenen 2 försålts enligt Andelsägarmetoden. Därutöver har ett kedjehus i Storvreten samt två mindre markområden i Alby försålts.

Koncern och dotterbolag

Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av fyra helägda dotterbolag; Fastighets AB Alfågeln, Förbandet 2 AB, Botkyrkabyggen Holding AB samt KB Valutan.

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2,

Alby Centrum, omfattande 7.811 m² lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Förbandet 2 AB består av fastigheten Förbandet 2 innehållande 57 bostadslägenheter. Fastigheten ligger i Riksten Friluftstad. Samtliga lägenheter är försedda med utrustning för individuell mätning av varmvatten och el.

Intresseorganisationer

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

Ekonomi avseende moderbolaget

Årets resultat

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 93,5 mkr (51,6).

Intäkter

De sammantagna intäkterna uppgick till 784,1 mkr (773,1).

Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 509,4 mkr (514,2). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 111,6 mkr (111,3).

Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 368,4 mkr (261,8). Investeringarna avser främst ombyggnad av fastigheten Kalkstenen 2 i Storvreten, ombyggnad av Forbonden 5 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. Botkyrkabyggen hanterar inte några finansiella instrument. Bolagets totala räntebärande låneskuld uppgick till 1.231 mkr (1.060).

Under året uppgick räntekostnaderna till 35,3 mkr (40,0). Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 901,6 mkr (811,6).

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt mycket hög och omflyttningen minskar för femte året

i rad. Under 2017 slutförs nyproduktion i Riksten av 70 hyresbostäder. Cirka 200 bostäder kommer under 2017 vara under stambyte och ombyggnad. Ränteläget har varit gynnsamt för den kapitalintensiva verksamhet som Botkyrkabyggen bedriver och uppfattningen är att ränteläget under de närmaste åren fortsatt kommer att vara relativt lågt.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Moderbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	784 136	773 080	770 025	834 172	845 833
Resultat efter finansiella poster tkr	87 637	61 137	49 803	78 134	70 105
Balansomslutning tkr	2 894 492	2 616 420	2 495 772	2 617 517	2 794 672
Antal anställda st	128	126	127	127	135
Soliditet synlig %	31,5	31,1	31,1	28,8	23,5
Soliditet justerad %	75,3	76,5	76,1	74,2	68,9
Avkastning på eget kapital %	9,6	7,4	7,9	10,3	10,7
Direktavkastning %	3,6	3,5	3,5	4,5	3,5
Överskottsgrad %	36,5	33,5	32,0	36,3	31,4
Räntetäckningsgrad %	341	246	211	204	208
Belåningsgrad %	16,1	14,7	13,4	14,6	26,8
Koncernen	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	798 531	787 829	784 415	880 225	876 869
Resultat efter finansiella poster tkr	87 756	58 627	48 286	579 023	72 862
Balansomslutning tkr	2 898 297	2 618 229	2 502 602	2 631 977	2 812 208
Antal anställda st	128	126	127	127	135
Soliditet synlig %	49,5	51,4	51,6	47,6	24,1
Soliditet justerad %	81,2	83,1	83,0	80,1	71,2
Avkastning på eget kapital %	6,1	4,4	3,7	46,3	10,8
Direktavkastning %	4,1	4,0	3,7	4,9	3,7
Överskottsgrad %	40,2	36,8	33,2	38,2	31,7
Räntetäckningsgrad %	349	245	201	206	193
Belåningsgrad %	16,0	14,7	14,3	17,3	26,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Till följd av omklassificering i koncernmellanhavanden och uppskjuten skatt avseende balansräkningen för år 2015 så har balansomslutningen för moderbolaget ändrats till 2 616 420. I föregående års godkända årsredovisning uppgick balansomslutningen till 2 610 299.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel		514 637 919
Årest vinst		93 509 863
	kronor	608 147 782
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
till aktieägarna utdelas 30,8 kr per aktie, totalt		4 099 730
i ny räkning överförs		604 048 052
	kronor	608 147 782

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 31% procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

KONCERNRESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	793 923	782 234
Övriga förvaltningsintäkter		4 608	5 595
Summa hyresintäkter		798 531	787 829
Övriga intäkter		11 435	31 374
Summa intäkter		809 967	819 203
Underhållskostnader		-110 226	-98 583
Driftskostnader	3, 4	-364 469	-404 187
Fastighetsskatt		-16 927	-14 809
Summa fastighetskostnader		-491 622	-517 579
Driftsnetto		318 345	301 624
Central administration	5, 16	-121 613	-101 173
Förvaltningsnetto		196 732	200 451
Av- och nedskrivningar			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-73 869	-102 260
Avskrivning maskiner och inventarier	7	-357	-275
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		567	722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 317	-40 011
Resultat efter finansiella poster		87 756	58 627
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	-21 113	-13 706
Uppskjuten skatt	8	28 882	6 670
ÅRETS RESULTAT		95 525	51 591

KONCERNBALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 604 484	2 297 916
Maskiner och inventarier		770	819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		208 146	234 812
		2 813 400	2 533 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	9	1 691	1 691
Andra långfristiga fordringar		768	1 995
Uppskjutna skattefordringar	10	7 158	3 147
		9 617	6 833
Summa anläggningstillgångar		2 823 017	2 540 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 216	3 197
Övriga kortfristiga fordringar		2 209	15 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10 994	3 305
		14 419	22 392
Kassa och Bank		60 861	55 457
		60 861	55 457
Summa omsättningstillgångar		75 280	77 849
SUMMA TILLGÅNGAR		2 898 297	2 618 229

SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		11 317	11 317
		309 456	309 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 019 625	971 584
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		95 525	51 591
		1 127 650	1 035 675
Summa eget kapital		1 437 106	1 345 131
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	10	23 115	44 653
Summa avsättningar		23 115	44 653
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 231 250	1 060 000
Summa långfristiga skulder		1 231 250	1 060 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 000	978
Leverantörsskulder		120 258	82 127
Aktuella skatteskulder		1 642	-
Övriga kortfristiga skulder		4 694	4 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	79 232	80 542
Summa kortfristiga skulder		206 826	168 445
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 898 297	2 618 229

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Kapitalandel obs reserver	Överkurs- fond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-01-01		135 500	162 639	11 317	12 500	971 584	1 293 540
Årets resultat		-	-	-	-	51 591	51 591
Utdelning				-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31		135 500	162 639	11 317	12 500	1 023 175	1 345 131
Årets resultat		-	-	-	-	95 525	95 525
Utdelning				-	-	-3 550	-3 550
Effekt av koncernelimineringar		-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2016-12-31		135 500	162 639	11 317	12 500	1 115 150	1 437 106

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	87 756	58 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	67 023	75 236
Betald skatt	-22 458	-17 710
	132 321	116 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 974	1 819
Ökning/minskning av rörelseskulder	36 739	13 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 034	131 083
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-353 256	-229 072
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13 926	29 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 330	-199 656
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	171 250	65 000
Utbetalt utdelning	-3 550	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 700	65 000
Årets kassaflöde	5 404	-3 573
Likvida medel vid årets början	55 457	59 029
Likvida medel vid årets slut	60 861	55 456

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
Hysesintäkter	2	779 528	767 485
Övriga förvaltningsintäkter		4 608	5 595
Summa hyresintäkter		784 136	773 080
Övriga rörelseintäkter		11 421	31 372
Summa intäkter		795 557	804 452
Driftskostnader	3, 4	-355 392	-381 884
Underhållskostnader		-111 594	-111 335
Fastighetsskatt		-16 324	-14 206
Övriga externa kostnader		-13 143	-7 208
Övriga rörelsekostnader		-12 934	483
Summa fastighetskostnader		-509 387	-514 150
Driftsnetto		286 170	290 302
Central administration	5, 16	-95 534	-94 448
Förvaltningsnetto		190 636	195 854
Avskrivningar			
Avskrivning maskiner och inventarier	7	-357	-275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-69 928	-97 200
Rörelseresultat		120 351	98 379
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 598	2 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 314	-40 011
Resultat efter finansiella poster		87 637	61 137
Bokslutsdispositioner	14	-955	-3 146
Uppskjuten skatt	8	27 604	6 746
Skatt på årets resultat	8	-20 776	-13 595
ÅRETS VINST		93 510	51 142

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 15	2 501 496	2 190 986
Inventarier	7	770	819
Pågående projekt	17	208 034	234 594
		2 710 300	2 426 399
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	29 931	29 931
Andelar i intresseföretag	9	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		63 967	69 967
Andra långfristiga fordringar		768	1 995
		96 357	103 584
Summa anläggningstillgångar		2 806 657	2 529 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 191	3 015
Fordringar hos koncernföretag		8 594	20 067
Uppskjutna skattefordringar	10	7 158	7 158
Övriga kortfristiga fordringar		1 979	1 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10 966	3 296
		29 888	35 404
Kassa och bank	19	57 947	51 033
Summa omsättningstillgångar		87 835	86 437
SUMMA TILLGÅNGAR		2 894 492	2 616 420

SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		293 450	293 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		502 138	454 546
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		93 510	51 142
		608 148	518 188
Summa eget kapital		901 598	811 638
Obeskattade reserver	20	14 509	14 509
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	16 211	43 816
Summa avsättningar		16 211	43 816
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		1 231 250	1 060 000
Skulder till koncernföretag		513 992	513 992
Summa långfristiga skulder		1 745 242	1 573 992
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		677	661
Leverantörsskulder		118 793	80 626
Skulder till koncernföretag		14 305	11 452
Aktuella skatteskulder		1 146	-3 561
Övriga kortfristiga skulder		4 534	4 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	77 477	78 630
Summa kortfristiga skulder		216 932	172 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 894 492	2 616 420

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-01-01		135 500	157 950	12 500	454 546	760 496
Årets resultat		-	-	-	51 142	51 142
Utdelning					-	-
Eget kapital 2015-12-31		135 500	157 950	12 500	505 688	811 638
Årets resultat		-	-	-	93 510	93 510
Utdelning					-3 550	-3 550
Eget kapital 2016-12-31		135 500	157 950	12 500	595 648	901 598

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	87 637	61 138
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	70 285	97 475
Realisationsvinst	-7 203	-27 298
Betald skatt	-22 494	-21 135
	128 225	110 180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	5 516	12 923
Ökning/minskning av rörelseskulder	39 759	13 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 500	136 521
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-352 947	-233 577
Investeringar i inventarier	-309	-602
Försäljning anläggningstillgångar	13 926	29 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 330	-204 763
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	171 250	65 000
Amortering av skuld	6 000	6 000
Utbetalt koncernbidrag	-955	-3 147
Utbetald utdelning	-3 550	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	172 745	68 353
Årets kassaflöde	6 915	111
Likvida medel vid årets början	51 033	50 920
Likvida medel vid årets slut	57 948	51 031

NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

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

Markanläggningar

Övrigt	25-40 år
Inventarier, datorer, verktyg och installationer	3-5 år

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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



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

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för

aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Energisäkring

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar efter avslutad anställning: Det förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos bank.

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till totala tillgångar inklusive fastigheternas övervärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Ränteteckningsgrad

Resultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Samtliga fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet, synlig

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

Soliditet, justerad

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

Avkastning på eget kapital

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostadsuthyrning	732 166	723 283	728 262	718 075
Lokaluthyrning	38 156	35 330	28 621	27 417
Övriga hyresintäkter	25 717	28 546	25 343	27 694
Garage- och p-platsuthyrning	28 616	25 926	27 626	24 975
Summa	824 655	813 085	809 852	798 161
Avgår hyresbortfall:				
Bostadsuthyrning	-6 258	-6 825	-6 258	-6 812
Lokaluthyrning	-679	-397	-481	-291
Garage- och p-platsuthyrning	-1 376	-1 188	-1 321	-1 133
Hyresrabatter bostäder	-22 419	-22 441	-22 271	-22 441
Summa	-30 732	-30 851	-30 331	-30 677
	793 923	782 234	779 527	767 484
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende uthyrning av bostäder och lokaler:				
Förfaller till betalning inom ett år	8 301	9 880	7 122	9 287
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	27 809	28 438	20 990	21 412
Förfaller till betalning senare än fem år	2 808	4 201	1 119	2 521
	38 918	42 519	29 231	33 220

I beloppen ovan ingår lokalhyresavtal och parkeringsavtal.

Samtliga hyresgrundande bostadshyresavtal löper med en uppsägningstid om 3 månader.

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Elkostnader	-26 047	-25 313	-21 245	-24 282
Värmekostnader	-89 394	-91 034	-88 278	-89 954
Vattenkostnader	-32 233	-29 479	-31 926	-29 237
Sophantering	-21 425	-22 175	-21 254	-21 983
Fastighetsskötsel intern	-24 478	-25 045	-24 478	-25 045
Fastighetsskötsel extern	-38 540	-39 695	-37 864	-38 202
Reparationer	-58 393	-103 270	-57 045	-85 764
Tomträttsavgifter	-8 453	-8 656	-8 453	-8 656
Övriga driftskostnader	-65 506	-59 520	-64 848	-58 7612
	-364 469	-404 187	-355 391	-381 885

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	4 498	331	4 497	331
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 202	5 903	1 202	5 903
	5 700	6 234	5 699	6 234
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 004	6 234	6 004	6 234

Den operationella leasingen består av avhyrda fordon och till stor del av förhyrda kontorslokaler (4 311).

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	52
Män	68	74
Totalt	128	126
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 697	1 684
Löner och ersättningar till övriga anställda	52 532	50 911
	54 229	52 595
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 746	16 040
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	334	267
Pensionskostnader för övriga anställda	3 104	5 007
Totalt	74 413	73 909
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7
<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	1	1
Totalt	8	8
VD har inga avtal om avgångsvederlag utöver avtalad uppsägningstid.		

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	4 298 649	4 267 774	4 069 025	4 039 891
Årets anskaffning Byggnad	346 834	17 942	346 834	16 201
Årets anskaffning Markanläggning	24 531	11 046	24 531	11 046
Årets anskaffning Mark	24 557	-	24 557	-
Anskaffning förbättringsutgifter på annans fastighet	6 604	-	6 604	-
Försäljningar och utrangeringar	-34 091	1 887	-34 091	1 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 667 084	4 298 649	4 437 460	4 069 025
Ingående avskrivningar	-1 650 030	-1 579 116	-1 605 386	-1 538 348
Årets avskrivningar byggnad	-66 501	-65 908	-62 983	-63 609
Årets avskrivning markanläggning	-7 044	-6 987	-6 945	-6 888
Avskrivning förvärv dotterföretag	-325	-1 478	-	-
Försäljningar och utrangeringar	12 744	3 459	12 744	3 459
Omklassificering	-742	-	-740	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 711 898	-1 650 030	-1 663 310	-1 605 386
Ingående nedskrivningar	-350 703	-323 999	-272 654	-245 949
Årets nedskrivningar	-	-26 704	-	-26 704
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-350 703	-350 703	-272 654	-272 653
Utgående restvärde enligt plan	2 604 483	2 297 916	2 501 496	2 190 986
Totalt bokfört värde	2 604 483	2 297 916	2 501 496	2 190 986
Bokfört värde byggnader	2 163 449	1 904 693	2 084 850	1 820 233
Bokfört värde markanläggning	87 219	70 708	84 684	68 071
Bokfört värde mark	347 211	322 515	325 362	302 682
Bokfört värde förbättringsutgifter	6 604	-	6 604	-
Marknadsvärde	7 686 000	7 226 504	7 541 500	7 082 604

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

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	6 935	6 333
Årets förändringar		
-Inköp	309	602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 244	6 935
Ingående avskrivningar	-6 116	-5 841
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-357	-275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 473	-6 116
Utgående restvärde enligt plan	771	819

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-21 112	-13 706	-20 776	-13 595
Uppskjuten skatt	28 882	6 670	27 605	6 746
Skatt på årets resultat	7 770	-7 036	6 829	-6 849
Redovisat resultat före skatt	88 082	58 840	86 681	57 991
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	19 378	12 945	19 070	12 758
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	53	62	53	62
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-10	-9	-10	-9
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	15	21	15	21
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-2 143	-1 833	-2 066	-1 833
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässig resultat vid försäljning av fastighet	38	-	38	-
Årets avskrivning på direktavdrag	2 733	2 733	2 733	2 733
Lämnat koncernbidrag	-	-	-210	-692
Skatt på grund av ändrad taxering	1 091	555	1 153	555
Skatteeffekt underskott från föregående år	-43	-357	-	-
AB Alfågeln 2015 ej bokad aktuell skatt	-	-410	-	-
Redovisad skattekostnad	21 112	13 707	20 776	13 595

NOT 9 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	Kapitalandel %	Bokfört värde	Antal andelar
HBV ekonomisk förening, 702000-9226		52	5
SABO Byggförsäkring AB, 516401-8441	2,4 %	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	99,0 %	1 489	1
Summa		1 691	

NOT 10 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	7 158	3 147	7 158	7 158
Summa	7 158	3 147	7 158	7 158
Uppskjutna skatteskulder				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	3 352	4 706	-	-
Obeskattade reserver	3 192	3 192	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	16 571	36 755	16 211	43 816
Summa	23 115	44 653	16 211	43 816

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	480	3 305	480	3 296
Övriga poster	10 514	-	10 486	-
	10 994	3 305	10 966	3 296

NOT 12 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 231 250	-1 060 000	-1 231 250	-1 060 000
Summa	-1 231 250	-1 060 000	-1 231 250	-1 060 000
Förfallotider				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 231 250	-1 060 000	-1 231 250	-1 060 000
Summa	-1 231 250	-1 060 000	-1 231 250	-1 060 000

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	61 749	58 725	60 012	56 896
Upplupna semesterlöner	5 169	5 129	5 169	5 129
Upplupna sociala avgifter	2 480	2 891	2 480	2 891
Övriga poster	9 835	13 797	9 816	13 715
Summa	79 233	80 542	77 477	78 631

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	-955	-3 146
Summa	-955	-3 146

NOT 15 EVENTUALTILLGÅNGAR

Moderbolaget har en pågående tvist i ett av de avslutade projekten under 2016, där slutligt besked förväntas under nästa år. Företagets aktuella bedömning är att mellan 2 700 tkr och 5 000 tkr kommer att erhållas.

NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
PwC				
Revisionsuppdraget	-360	-521	-360	-521
Skatterådgivning	-34	-	-34	-
Övriga tjänster	-65	-420	-65	-420
Summa	-459	-941	-459	-941

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	234 594	49 930
Under året nedlagda kostnader	376 337	289 916
Under året genomförda omfördelningar	-402 897	-105 253
Utgående nedlagda kostnader	208 034	234 593

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			Moderbolaget	
			2016	2015
Ingående anskaffningsvärde			29 931	29 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			29 931	29 931
Utgående restvärde enligt plan			29 931	29 931
Koncernen	Org. nr	Säte	Kapitalandel %	
AB Botkyrkabyggen	556064-6191	Botkyrka	100	
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	556390-8309	Botkyrka	100	
Förbundet 2 AB	556766-5533	Botkyrka	100	
Botkyrkabyggen Holding AB	556932-8098	Botkyrka	100	
KB Valutan 1 i Tumba	969680-6323	Botkyrka	100	
Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2016-12-31
Fastighetsaktiebolaget Alfågeln	100	100	300 000	16 750
Förbundet 2 AB	100	100	1 000	13 130
Botkyrkabyggen Holding AB	100	100	1 000	50
KB Valutan 1 i Tumba				1
Summa				29 931

NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

			Moderbolaget	
			2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till			20 000	20 000
Utnyttjad andel			-	-

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

			Moderbolaget	
			2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond			-14 509	-14 509
Summa avsättningar			-14 509	-14 509

NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att bostadshyror, samt lokaler som omfattas av förhandlingsordningen, kommer att höjas med 0,64 % from 1 januari 2017. Hyrorna för p-platser och garage har from 2016 inarbetats i modellen för systematisk hyressättning. Nettoeffekten av de sammantagna hyresökningarna beräknas uppgå till 5,2 mkr.

TUMBA DEN 2017-04-24

Chris Österlund
VD

Bo Johansson
Styrelsens ordförande

Kerstin Amelin

Jimmy Baker

Stefan Dayne

Per Jarretun

Christina Zedell

Aydan-Sedef Özkan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24

Bo Åsell
Huvudansvarig revisor

Jenny Nobrand
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelsen avser sidorna 44-67 i denna tryckta årsredovisning.

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Botkyrkabyggen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera

bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Botkyrkabyggen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dis-

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bo Åsell

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Jenny Nobrand

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen
Organisationsnummer 556064-6191

Granskningsrapport för år 2016

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2016.

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.

En sammanfattande redogörelse över den utförda granskningen bifogas.

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

Tumba den 6 april 2017

Karl-Erik Strömberg

Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
							Totalt	Mark	Byggnad	
ALBY										
Byatomten 4	320	1972	1972		28 254	144 500	130 052	34 234	95 818	
Fjällsta 1	320	1974	1974		47 222	142 600	136 438	37 439	98 999	
Fjällsta 2	320	1973	1973		72 474	195 600	181 987	50 352	131 635	
Kvarnängen 1	320	1972	1972		43 265	115 700	108 981	30 534	78 447	
Lagmannen 1	320	1972	1972		29 794	122 300	104 860	28 931	75 929	
Lagmannen 2	320	1972	1972		25 356	109 000	100 468	27 293	73 175	
Lagmannen 3	321	1972	1972		26 982	66 200	57 451	16 093	41 358	
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973		18 844	45 900	42 526	11 515	31 011	
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972		44 158	106 700	97 590	27 861	69 729	
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972		46 074	113 800	108 176	29 446	78 730	
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973		47 505	120 300	104 632	28 796	75 836	
ALBY TOTALT					429 928	1 282 600	1 173 161	322 494	850 667	
ERIKSBERG										
Eriksberg 2:52	320	1945	1945		3 701	4 600	3 467	922	2 545	
Trälberget 1	320	1975	1975		28 559	62 400	69 046	18 802	50 244	
Trälberget 2	321	1975	1975		35 311	63 400	66 019	19 086	46 933	
Trälberget 3	320	1975	1975	X	19 416	92 900	98 910	26 327	72 583	
ERIKSBERG TOTALT					86 987	223 300	237 442	65 137	172 305	
FITTJA										
Fittja Gård 1	320	1971	1971	X	34 158	111 500	124 800	37 400	87 400	
Fittja Gård 2	320	1971	1971	X	46 517	191 700	226 713	66 368	160 345	
Forbonden 5	321	1973	1973	X	89 095	163 300	145 600	41 000	104 600	
Forbonden 6	320	1973	1973	X	28 366	118 500	135 683	38 402	97 281	
Forbonden 7	320	1973	1973	X	13 346	86 500	94 730	26 478	68 252	
FITTJA TOTALT					211 482	671 500	727 526	209 648	517 878	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
945	16 943	235	14	125	95	1		947	11		8 446
930	18 352	216			132	82	2	520	16	104	26 078
944	23 552	304	8	90	133	72	1	283	15	297	32 425
930	14 170	179	12	15	115	37		538	19	144	27 977
961	13 656	192	36	36	96	24		313	26	177	21 744
959	13 139	178	29	27	92	30		149	21	141	21 222
965	7 392	102	18	18	42	24		170	11	161	9 043
952	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	51	10 892
961	12 552	174	30	30	90	24		318	17	240	34 387
938	14 574	180		36	96	48		303	25		16 705
950	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	82	19 844
947	153 811	2 026	173	471	975	401	6	3 890	181	1 397	228 763
968	369	12	12							12	5 134
899	7 840	116	8	46	51	7	4	94	6		8 877
902	6 572	97	6	39	41	8	3	196	5	214	10 580
903	13 419	199	7	100	84	6	2	219	10		11 974
903	28 200	424	33	185	176	21	9	509	21	226	36 565
871	16 211	234	14	73	112	29	6	3 270	12	133	16 342
841	31 918	398		114	155	112	17	534	11	294	38 157
909	17 932	260	13	88	117	37	5	3 382	18	245	23 910
877	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	55	14 682
877	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	143	17 349
870	98 037	1 389	88	457	572	235	37	7 593	45	870	110 440

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
NORSBORG									
Freja 1	320	1973	1973	X	22 557	57 900	53 249	14 875	38 374
Freja 4	320	1973	1984	X	22 658	52 500	53 388	14 113	39 275
Freja 5	320	1973	1982	X	22 642	58 300	54 056	14 875	39 181
Freja 7	320	1974	1974	X	19 657	57 600	52 248	14 849	37 399
Freja 8	320	1974	1974	X	18 558	52 100	51 870	14 095	37 775
Freja 9	320	1974	1984	X	19 368	52 000	53 419	14 144	39 275
Freja 10	325	1974	1974	X	5 254	4 400	3 406	704	2 702
Frigg 1	320	1971	1986	X	14 092	63 200	54 448	14 105	40 343
Frigg 4	320	1971	1971	X	23 574	59 900	53 756	14 773	38 983
Frigg 5	320	1971	1971	X	16 476	56 800	52 158	14 016	38 142
Frigg 6	320	1971	1986	X	16 502	57 500	54 406	14 116	40 290
Hallunda 4:2	498			X		200			
Hallunda 4:4	498			X		200			
Hallunda 4:7	498			X		200			
Hallunda 4:8	498			X		200			
Hallunda 4:12	498			X		200			
Hallunda 4:14	498			X		200			
Idun 1	320	1972	1982	X	14 440	59 200	53 146	14 457	38 689
Idun 4	320	1972	1989	X	23 820	62 800	55 792	14 382	41 410
Idun 5	320	1971	1992	X	20 418	61 400	57 754	15 076	42 678
Idun 7	320	1972	1991	X	20 379	57 300	56 944	14 735	42 209
Idun 8	320	1972	1992	X	18 333	57 600	62 279	15 918	46 361
Idun 9	320	1972	1992	X	18 211	53 700	54 455	14 094	40 361
Idun 10	325	1972	1972	X	185	4 900	2 873	711	2 162
Idun 11	320	1994	1994		5 791	12 900	13 394	3 273	10 121
Idun 12	320	1994	1994		7 998	17 900	17 140	4 177	12 963
Mimer 4	321	1972	1972	X	10 274	106 000	77 802	20 249	57 553
NORSBORG TOTALT					341 187	1 067 101	987 983	261 737	726 246
SEGERSJÖ									
Hopparen 2					4 246	35 200			
Hopparen 3					3 012	22 700			
Kastaren 1					8 609	70 400			
Löparen 1					61 537	209 400			
Uven 8					2 271	17 500			
Uven 9					10 800	81 300			
Uven 10					3 251	26 900			
SEGERSJÖ TOTALT	320	1955	1955		93 726	463 400	326 132	82 132	244 000

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
900	7 068	96	2	32	46	16	140	3	147	11 791	
903	7 066	96	2	32	46	16	86	2		5 953	
908	7 066	96	2	32	46	16	72	2	129	10 197	
894	7 076	96	2	32	46	16	104	2	121	9 362	
900	6 922	94	2	32	44	16	224	2		7 062	
900	7 060	96	2	32	46	16	109	3		5 890	
							533	3		1 046	
937	7 060	96	2	32	46	16	80	2		10 925	
932	7 060	96	2	32	46	16	48	1	103	8 997	
936	6 853	93	1	32	44	16	316	6		7 084	
943	7 060	96	2	32	46	16	84	2		5 901	
										1 926	
										1 679	
										1 222	
										1 514	
										1 984	
									139	1 620	
901	7 060	96	2	32	46	16	115	2	160	11 871	
984	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	6 362	
929	7 050	94	3	32	37	19	3	234	3	136	10 085
900	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	138	9 146
895	7 903	105	2	34	41	28		90	3		7 070
901	7 080	96	2	32	46	16		76	2		5 836
								539	3	6	1 507
901	1 561	20		8	4	8		16	1	8	4 818
951	2 039	26	2	16		4	4			7	4 541
1 006	9 695	186	43	104	39			764	8	107	15 453
923	126 598	1 764	76	641	754	282	11	4 311	56	1 201	170 842
1 081	2 524	42	6	23	10	3		273	7	12	4 428
1 089	1 691	32	11	12	6	3		66	4		3 902
1 163	4 697	98	32	60	6			159	4	82	10 952
1 159	13 181	242	52	152	30	8		1 305	24	168	44 942
1 079	1 269	22	9	1	12			41	5	29	6 107
1 094	5 900	106	22	66	12	6		705	13	85	12 140
1 038	2 147	32		1	31			16	2	16	2 047
1 126	31 408	574	132	315	107	20	0	2 565	59	392	84 518

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
STORVRETEN									
Alunstenen 1	320	1968	1968		8 170	49 800	52 819	15 064	37 755
Ametisten 2	399					200			
Bärnstenen 1	320	1971	1971		11 392	50 800	53 888	15 701	38 187
Dioriten 1	320	1969	1969		8 182	51 300	52 426	15 032	37 394
Eldopalen 1	310				132	200	82	82	
Fältspaten 1	498					2 900			
Gnejisen 1	498					1 300			
Graniten 1	320	1969	1969		15 082	92 600	95 797	28 387	67 410
Gråstenen 1	320	1967	1967		10 871	67 900	70 517	19 299	51 218
Grönstenen 3	320	1968	1968		19 706	119 300	125 641	35 200	90 441
Grönstenen 4	320	1967	1967		50 866	169 300	165 431	47 202	118 229
Kalkstenen 1	320	1968	1968		12 614	70 000	76 694	21 157	55 537
Kalkstenen 2	320	1967	1967		146 542	122 000	84 591	21 420	63 171
Kristallen 1	320	1970	1970		5 004	16 200	13 541	3 324	10 217
Lerskiffern 1	320	1967	1967		12 506	82 200	84 615	25 288	59 327
Lerskiffern 2	320	1967/1993	1967/1993		10 477	48 400	49 376	14 006	35 370
Opalen 1	320	1970	1970		17 718	105 300	113 213	32 965	80 248
Opalen 2	320	1971	1971		65 217	178 900	165 885	47 315	118 570
Pegmatiten 1	320	1968	1968		13 334	80 100	86 967	25 001	61 966
Porfyren Norra 1	325	1970	1980		2 112	13 700	10 381	3 181	7 200
Porfyren Södra 1	823				6 329	34 100			
Rubinen 3	222	1979	1979		238	3 500	1 644	792	852
Sandstenen 1	320	1967	1967		21 780	118 900	128 675	36 097	92 578
Smaragden 1	320	1972	1972		17 693	95 800	107 956	30 899	77 057
Tumba 8:495	499					1 100			
Turkosen 1	320	1971	1971		2 791	16 800	17 363	4 853	12 510
STORVRETEN TOTALT					458 756	1 592 599	1 557 502	442 265	1 115 237
TULLINGE									
Förbandet 1	320	2008/09	2008/09		65 167	74 500	45 020	7 820	37 200
Mustangen 1	222/498	1991	1991		22 496	126 200	57 092	29 370	27 722
Norrhagen 2	320	2011	2011		86 727	87 200	50 062	8 062	42 000
Sadeln 33	222/321	1989	1989		35 440	97 600	66 412	33 798	32 614
Skimmeln 1	320	1992	1992		12 821	33 300	23 665	5 479	18 186
Skytten 1	320	2011	2011		106 713	120 100	74 507	13 070	61 437
Spoven 1	320	1994	1994		4 167	13 000	8 758	1 958	6 800
Stigbygeln 1	320	1989	1989		13 059	42 000	26 271	12 974	13 297
Tullinge 20:276	320	1952	1952		2 441	6 400	3 785	919	2 866
Tullinge 20:6	320	1954	1966		8 508	32 200	23 299	6 029	17 270
Tumba 7:226	320	1929	1984		11 069	33 100	26 929	8 112	18 817
Tumba 7:227	222/499	1951	1951		5 128	16 500	19 272	9 600	9 672
Tumba 7:228	320	1988	1988		2 674	8 600	6 659	1 950	4 709
Viggen 6	320	1991	1991		5 590	15 000	11 242	2 619	8 623
TULLINGE TOTALT					382 000	705 700	442 973	141 760	301 213

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
904	5 716	72		7	65			655	15	71	30 996
											6 922
906	6 258	80		15	50	15		77	6	74	17 637
897	5 998	72			54	18		150	5	63	15 566
											2 246
										94	8 745
										45	2 516
891	10 476	130			130			267	10	196	30 989
931	7 719	111	21	69		21		75	3	61	16 726
910	14 114	180	10	20	116	24	10	152	5	137	28 466
925	18 929	266	54	96	62	54		294	9	229	40 218
920	8 412	120	24	72		24		119	3		9 208
1 060	7 090	90	10		59	21		255	15		11 471
913	1 131	16	4	6	3	3		378	2	2	11 543
897	9 792	120			108		12	562	7	125	19 156
891	4 716	60			60			1 249	7	51	13 009
889	12 672	160		26	112	22		134	8	165	33 017
935	19 124	262	34	51	134	43		207	7	236	37 423
893	9 850	119			93	26		304	4	43	19 959
								2 314	7	40	6 942
								3 291	6		6 921
758	125	1					1				2 096
897	14 254	144			96		48	525	10	125	28 796
890	11 815	152	8	23	102	19		155	5	138	46 559
	0	0								28	1 805
879	1 881	24		12	6	6		115	4	30	10 050
913	170 070	2 179	165	397	1 250	296	71	11 276	138	1 953	458 982
1 412	3 184	50		18	14	18				58	11 345
963	5 353	62		24	14	24		40	1	71	21 705
1 373	2 948	45	12	15		18		653	1	46	9 386
979	5 235	62		22	10	30		762	3	71	22 242
1 059	2 186	30		20		10		60	1	36	9 802
1 378	5 168	84	27	29		28		94	2	63	10 944
1 207	783	18	18							13	3 126
991	2 206	28		14	4	10		83	2	29	8 401
1 186	355	12	12					35	3	4	1 980
1 053	2 374	38	4	12	20		2	126	5	30	7 131
745	3 255	47	15	15	2	15		72	3	58	21 700
876	1 392	24			24					32	20 314
797	780	8				8				21	8 001
1 098	1 042	20	12	8				12	1	14	5 528
1 096	36 260	528	100	177	88	161	2	1 937	22	546	161 605

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
							Totalt	Mark	Byggnad	
TUMBA										
Kronan 5	320	2006	2006		41 003	66 700	39 400	7 400	32 000	
Kronan S:1							0			
Kulturen 1	320	1994	1994		47 978	161 100	114 854	25 729	89 125	
Sågaren 1	321	1961	1961		4 150	35 400	24 559	6 239	18 320	
Sågaren 2	321	1965	1965		1 889	12 300	9 004	2 328	6 676	
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965		4 330	31 200	22 674	6 028	16 646	
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965		4 490	31 300	22 400	6 000	16 400	
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965		4 071	26 900	19 671	5 225	14 446	
Tumba 8:40	321	1990	1990		37 981	87 100	58 977	13 377	45 600	
Älgen 31	321	1993	1993		10 207	24 000	17 764	4 082	13 682	
Älgen 32	320	1993	1993		18 198	42 800	34 052	7 649	26 403	
TUMBA TOTALT					174 297	518 800	363 355	84 057	279 298	
TUNA										
Kaplanen 5	320	1960	1960		27 030	44 300	33 214	8 033	25 181	
Kaplanen 6	320	1960	1960		6 807	90 000	64 057	15 251	48 806	
Kaplanen 7	320	1961	1961		7 046	78 300	58 431	15 116	43 315	
Kaplanen 8	320	1961	1961		2 992	36 500	27 238	6 817	20 421	
Kaplanen 9	320	1961	1961		8 979	39 000	29 615	7 545	22 070	
Kaplanen 10	320	1961	1961		24 821	40 200	29 627	7 459	22 168	
Kaplanen 11	320	1962	1962		15 084	72 200	53 343	13 554	39 789	
Kaplanen 12	320	1963	1963		42 421	73 000	54 110	13 657	40 453	
Komministern 2	320	1958	1958		3 354	22 200	15 626	4 041	11 585	
Komministern 3	320	1958	1958		6 808	43 900	31 203	7 730	23 473	
Komministern 4	320	1958	1958		6 860	42 300	31 001	7 767	23 234	
Komministern 5	320	1958	1958		32 296	63 700	34 547	9 547	25 000	
Kyrkoherden 2	320	1963	1963		15 420	71 600	54 935	13 604	41 331	
Prosten 1	320	1963	1963		16 299	72 300	54 130	13 664	40 466	
TUNA TOTALT					216 217	789 500	571 077	143 785	427 292	

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤ 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 324	2 962	49	14	23	4	8			3	1 407	
									37		
1 130	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 024	2 251	32	4		24	4		484	10		3 593
979	800	10			7	3		249	4	3	1 079
986	2 414	32	1	8	16	7		22	1	18	3 068
993	2 411	32	2	7	15	8				22	2 077
984	2 149	28		7	14	7		19	1		2 611
1 088	4 578	64		41	15	7	1	1 040	8	53	4 605
1 104	1 262	17	2	4	6	5		702	4	24	3 686
1 074	2 748	36	2	18	6	10		643	4	47	14 142
1 093	31 447	432	37	182	130	81	2	3 341	36	288	48 765
1 140	3 033	53	19	16	18			480	2	23	4 909
1 138	6 072	106	36	34	36			191	4	69	7 703
1 060	6 069	106	38	32	36			88	3	50	7 289
1 076	2 781	48	16	14	18			13	1		3 115
1 041	3 034	53	19	16	18			109	2	57	3 779
1 071	3 034	53	19	16	18			45	1		4 342
1 082	5 314	82	16	19	40	7		193	3	61	10 501
1 082	5 413	84	18	19	40	7		100	7	65	10 086
1 095	1 504	24	2	2	18	2		136	1	16	2 438
1 095	3 008	48	4	4	36	4				37	6 608
1 088	3 008	48	4	4	36	4		128	2	28	6 242
1 201	3 650	68	24	4	36	4		315	4	44	7 941
1 095	5 410	87	21	22	40	4		79	3	82	9 726
1 087	5 413	84	18	19	40	7		125	6	104	11 632
1 096	56 741	944	254	221	430	39	0	1 999	39	636	96 311

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
VÅRSTA									
Vårsta 1:174	320	1954	1954		7 850	31 200	19 373	4 670	14 703
Vårsta 1:339	321	1963	1963		3 860	26 600	18 231	4 549	13 682
Vårsta 1:399	320	1965	1965		705	6 000	3 425	851	2 574
Vårsta 2:17	320	1970	1970		2 103	16 600	12 604	3 190	9 414
Vårsta 2:39	320	1969	1969		1 238	13 500	9 450	2 436	7 014
Vårsta 2:40	320	1969	1969		1 160	12 200	8 779	2 368	6 411
Vårsta 2:41	320	1969	1969		1 168	16 900	12 204	3 190	9 014
Vårsta 2:42	320	1969	1969		1 065	10 100	7 521	2 040	5 481
Vårsta 2:43	320	1970	1970		884	10 300	7 643	2 032	5 611
Vårsta 2:44	320	1970	1970		889	10 300	7 643	2 032	5 611
Vårsta 2:45	320	1969	1969		1 226	16 300	11 640	3 018	8 622
Vårsta 2:46	321	1970	1970		1 452	15 000	13 008	3 645	9 363
Vårsta 2:47	320	1970	1970		1 247	10 100	7 727	2 045	5 682
Vårsta 2:48	320	1970	1970		1 215	16 500	12 404	3 190	9 214
Vårsta 2:49	320	1970	1970		1 620	15 600	12 344	3 198	9 146
Vårsta S:5									
VÅRSTA TOTALT					27 682	227 200	163 996	42 454	121 542
AB BOTKYRKABYGGEN					2 422 262	7 541 700	6 551 147	1 795 469	4 755 678
Förbundet 2 AB									
Förbundet 2	320	2011	2011		78 123	89 500	53 600	9 600	44 000
Fastighets AB Alfågeln									
Byatomten 2	325	1973/1990	1973/1990		23 127	55 000	59 266	13 463	45 803
TOTALT KONCERNEN					2 523 512	7 686 200	6 664 013	1 818 532	4 845 481

YTOR OCH ANTAL

Hyra kr/kvm	Area bostäder	Antal bostäder	Antal bostäder per lgh-typ					Area lokaler	Antal lokaler	Antal p-platser	Markareal
			≤1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	≥ 5 rk				
1 145	2 218	43	15	15	13			168	9	34	8 674
1 077	2 004	33	3	21	9			475	1	28	4 083
1 152	400	8		8				45	1		4 773
992	1 592	24	6	9	9			6	3		851
991	1 215	18		18				6	3		852
954	1 182	12				12		4	2		765
1 001	1 592	24	6	9	9			6	3		851
949	1 014	12			12			24	3		688
953	1 014	12			12			4	2		688
954	1 014	12			12			4	2		688
1 004	1 504	22	4	9	9			9	4		851
971	1 413	20	2	9	9			124	5		851
945	1 014	12			12			15	3		688
980	1 592	24	6	9	9			6	3		851
954	1 522	22	4	9	9			137	4		851
										239	
1 006	20 288	298	46	116	124	12	0	1 033	48	301	27 005
957	752 859	10 558	1 104	3 162	4 606	1 548	138	38 452	645	7 810	1 423 796
1 378	3 853	57	9	18	16	14				51	8 664
								7 727	40	205	20 476
959	756 712	10 615	1 113	3 180	4 622	1 562	138	46 179	685	8 066	1 452 936

Telefon: 08-530 693 00
AB Botkyrkabyggen, Box 1, 147 21 Tumba
www.botkyrkabyggen.se

