

BOTKYRKABYGGEN

ÅRSREDOVISNING 2009



---

VD har ordet	4
Utveckling och stabilitet	6
Miljö och energi	8
Personalekonomisk redovisning	10
Finansiering	13
Femårsöversikt	16
Förvaltningsberättelse	17
Koncernresultaträkning	20
Koncernbalansräkning	21
Kassaflödesanalys koncern	23
Moderbolagets resultaträkning	24
Moderbolagets balansräkning	26
Kassaflödesanalys moderbolag	27
Notförteckning och redovisningsprinciper	28
Revisionsberättelse	38
Lägenhetsfördelning	41
Fastighetsbestånd	42
Styrelse	46

# 2009 i korthet



## januari

Fittja är klart som första område med stadsnät.

## februari

Den nya webbsidan lanseras, med ny färgsättning och helt ny struktur.

## april

Vi inleder samarbete med Stockholm stads bostadsförmedling för den kategori sökande som inte bor i Botkyrka eller hos Botkyrkabyggen.

## maj

Svaren på vår mätning av våra hyresgästers synpunkter om oss, Nöjd Boende Index, börjar sammanställas, och visar på att NBI totalt förbättrats från 62 till 64 sedan förra mätningen.

## juni – juli

Fler än någonsin – över 120 sommarjobbare hos Botkyrkabyggen under sommaren.

## augusti – september

Alby blir klart för stadsnätet.

## september

Ombyggnaden av Segersjöparken startar på allvar och merparten av förnyelsen utförs under hösten.

## oktober

Första spadtaget för bygget av 85 nya bostäder i Tullingeberg.

## november

Omfärgningen av det första av de tre punkthusen högt över Tumba centrum påbörjas.

## december

Hyresförhandling leder till uppskjuten hyreshöjning, den nya högre hyran skjuts fram till maj månad.

# Attraktivt boende för en bredare kundkrets

Intresset för att bo i Botkyrka har ökat avsevärt de senaste åren. Som kommunens största aktör på bostadsmarknaden tycker vi att det är viktigt att leda utvecklingen och ge fler möjlighet till ett bättre boende. Vi ser därför nyproduktion som en mycket viktig del av vår verksamhet.

I början av 2009 färdigställdes de sista av 50 nya lägenheter i Riksten, Tullinge. Vår offensiva satsning fortsatte under året och i oktober inleddes byggnationen av 85 lägenheter i Tullingeberg i Tullinge.

Det låga ränteläget möjliggjorde en större satsning på underhållning av våra fastigheter. Under 2009 la vi bland annat fokus på 50 och 60-tals beståndet, där vi har genomfört stambyten och fasadrenoveringar. Parallellt med detta har vi arbetat med utemiljöerna i något nyare områden i Albydalen och Fittja, exempelvis genom fasadrenovering och gårdsupprustning.

Vår ambition är att hålla en fortsatt hög nivå i vårt underhållsarbete genom att skapa en långsiktig plan för våra utemiljöer. Vi har för avsikt att förbättra gårdsmiljöerna genom ny belysning, fler sittplatser, gröna planteringar och utökade möjligheter för sport och andra aktiviteter. Ett unikt exempel på det här är ombyggnaden av Segersjöparken som vi inledde under hösten 2009.

## MILJÖFRÅGOR ÄR EN CENTRAL DEL AV VÅR VERKSAMHET

Vår miljöpolicy bygger på en hållbar utveckling vilket kräver en ständig och aktiv förbättring av vårt arbetssätt ur flera aspekter. Det är en stor utmaning, men vi arbetar på en bred front och lägger fokus på att hitta smarta lösningar för att exempelvis minska energiförbrukningen i vårt stora miljöprogrambestånd, liksom i våra nyproducerade lägenheter. Att genomföra prognosstyrning i samtliga fastigheter via SMHI är ett av många exempel på offensiva satsningar.

Sedan 2004 har vi mätt vad våra hyresgäster anser om sitt boende och om oss som hyresvärd. Resultatet för 2009 års Nöjd Boende Index visar en förbättring jämförelsevis med föregående år överlag. Våra kunder är speciellt nöjda med delarna personlig service och felanmälan, men har även ett bra helhetsintryck. Det är en positiv utveckling som känns viktig att följa upp.

En av anledningarna till förbättringen kan ligga i lanseringen av vår nya hemsida som skedde i början av året.

Ambitionen var att göra det enklare för våra hyresgäster att hitta boendeinformation samt att underlätta exempelvis bokning av tvättstuga och felanmälan vilket vi har uppnått.

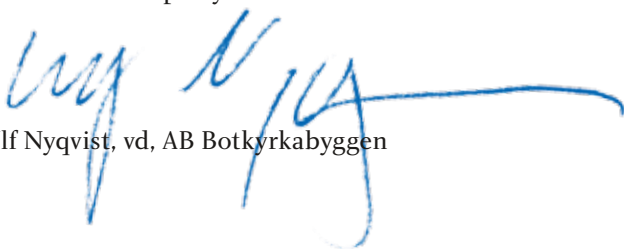
Under 2008 genomförde Botkyrkabyggen en större omorganisation då etableringen av tre nya KundCenter skedde. Syftet var att förbättra servicen och föra verksamheten närmare våra kunder. Resultatet har varit det önskvärda och under det gångna året har det blivit enklare för hyresgästerna att få hjälp med alla former av boendeärenden. Besökarna har varit många och vi har märkt att den lokala förankringen och tillgängligheten är av stor betydelse för våra hyresgäster.

Botkyrkabyggen arbetar aktivt för att stärka vårt varumärke som en attraktiv och uppskattad arbetsgivare. Vår ambition är att skapa större mångfald i ålder, kön och etnisk bakgrund. Det är en central aspekt för att få en bra och välmående personalstyrka. Botkyrkabyggen lägger stor vikt vid att öka trivselen för våra hyresgäster. Ett återkommande exempel på det är stöd och sponsring av det lokala föreningslivet som i sin tur hjälper till att skapa lugnare bostadsområden.

## UNDER SOMMAREN FORTSATTE SAMARBETET

med Botkyrka kommun för att erbjuda ungdomar möjlighet till extraarbete. Det här är något som vi tycker är ett viktigt led i vår mångfaldssatsning. I somras hade vi fler än 120 ungdomar som arbetade med trädgårdsskötsel, underhåll och mindre reparationsarbeten.

Under det gångna året har vi även inlett ett samarbete med Stockholm stads bostadsförmedling för den kategori av sökande som inte bor i Botkyrkabyggen eller i Botkyrka kommun. Det här var ett strategiskt beslut för att bygga ett starkare varumärke. Vi är kända på hemmaplan men tror att det här kan vara ett bra sätt att nå ut till fler och bli en mer känd aktör på hyresmarknaden.



Ulf Nyqvist, vd, AB Botkyrkabyggen



Botkyrkabyggens HR-chef Susanne  
Axelsson och VD Ulf Nyqvist.

# Utveckling och stabilitet

Vi arbetar långsiktigt och strategiskt för en hållbar framtid. Det handlar om våra kunder och vårt serviceerbjudande. Det handlar om våra fastigheter och deras skick och attraktivitet. Det handlar om hur vi lägger tonvikten på hållbar utveckling i allt vad vi gör.

## VÅRA KUNDER

**NYA HEMSIDAN** När vi lanserade vår nya webbsida var det mycket medvetet som vårt 4:e KundCenter. Vår ambition var att förmedla att vi satsar på service och utökad service, att vi också såg vår webbsida som en möjlighet att underlätta för våra hyresgäster genom att kunna erbjuda lätt åtkomliga tjänster och boinformation. Det blev lättare att boka sin tvättstuga och göra en felanmälan digitalt, men vi kunde också erbjuda information om hyran som varit mycket efterfrågad.

**SSBF** Beslutet att inleda ett samarbete med Stockholm stads bostadsförmedling för den kategori sökande som inte bor i Botkyrka eller hos Botkyrkabyggen var ett medvetet steg för att öka vår marknad. Utgångspunkten var att nå flera bostadssökande på Stockholms läns marknad. Kännedomen om oss är stor på hemmaplan, men blir allt lägre ju längre ifrån Botkyrka man kommer. Det här är ett sätt att nå nya grupper bostadssökande och bli en mer känd aktör på hyresmarknaden.

**NÖJD BOENDEINDEX, NBI** Vartannat år frågar vi våra hyresgäster vad de anser om sitt boende och oss som företag. I år kunde vi glädjas av att våra kunder hade blivit mer nöjda med oss och ger ett bra helhetsbetyg. Det ger stimulans i det förbättringsarbete som ständigt pågår. Personlig service och felanmälan är två delar som våra kunder är nöjda med, men även de faktorerna kan vi förbättra.

För att uppnå ett bättre resultat arbetar vi också med att bli ännu bättre inom den inre skötseln med målet helt, rent och snyggt, men också med trygghetsfrågor och våra lägenheters skick.

## VÅRA FASTIGHETER

**STORSATSNING PÅ UNDERHÅLL** Hyresuppgörelsen för 2009/2010 möjliggjorde en större satsning än någonsin på underhåll. Med de investeringar som gjordes i samband med underhållsinsatserna passerades tvåhundramiljonersgränsen under 2009.

Programmet rymde skiftande insatser. Så fick fasader på Alhagsvägen i Alby och på Vårdshusvägen i Fittja välbehövliga ansiktslyftningar, med nya balkongfronter och fräschare färgsättning. Andra stora potter har gått till att upprusta tvättstugor, till stambyten och badrumsrenoveringar och inte minst till olika åtgärder som både betyder ett jämnt och bra inomhusklimat och klok energihushållning. Det betydde bland annat tilläggsisoleringar, fortsatt byte av radiatorventiler och ventilationsombyggnader.

**FÖRNYELSE AV SLITNA UTEMILJÖER** I Segersjö gick grävskopan i marken efter sommaren för att ge parken en välbehövlig ansiktslyftning. I den förvandlade parken kommer besökaren att hitta både visningsträdgård med perenner och lökar, ny belysning, sagoland med trollskog, skulpturhästar och multiidrottsplats. I anslutning till idrottsplatsen får boulevanan en ny placering. De gamla bänkarna kompletteras med nya, till glädje både för äldre och yngre. De sista planteringarna blir klara våren 2010.

Projektet och vad som skulle ingå, stöttes och blöttes i ett par omgångar vid möten öppna för alla Segersjöes hyresgäster och boende, och utformades till slut utifrån de synpunkter som kommit fram.

På Krögervägen i Fittja har de första kvarteren fått en rejäl förnyelse. Starten gick redan 2008 med markarbeten, och under våren färdigställdes den första gården med spal-



jéer, sittplatser och nya växter. Under sommaren fortsatte arbetena på nästa gård.

Överlag har våra ökade ambitioner betytt att vi av egen kraft har kunnat genomföra många gröna förnyelseprojekt i mindre skala, nog så betydelsefulla för upplevelsen av boendemiljön.

**NYPRODUKTIONEN TULLINGEBERG** Vi fortsätter att nyproducera bostäder i en takt som vår ekonomi tillåter. I Tullingeberg togs ett första spadtag i oktober, för tre femvåningshus med 85 lägenheter som blir inflyttningsklara våren 2011. Husen kommer att beläggas med sedumtak, som fångar upp en hel del av det sura regn som annars hamnar i dagvattenbrunnarna och så småningom i våra sjöar. Projektet är ett av flera i Tullinge under de närmaste åren.

---

## VÅRA ARBETSSÄTT

---

**SAMHÄLLSANSVAR ÄR SAMHÄLLSUTVECKLING** Botkyrka-byggen har och tar ett samhällsansvar, som innefattar ekonomiskt, socialt, etiskt och ekologiskt ansvar. Vi fortsätter att stödja och sponsra verksamhet som stödjer hyresgäster i våra bostadsområden. Genom olika satsningar på upplevelser och aktiviteter för framför allt barn och ungdomar men också de vuxna, ökar våra hyresgästers upplevelse av mervärde i boendet.

**VI TAR VÅRT ANSVAR FÖR MILJÖN** Miljötänkande och omsorg om miljön genomsyrar hela vår verksamhet. Vi arbetar utifrån målet att genomföra en ISO 14001 certifiering och principen för ständiga förbättringar. Vi innefattar våra entreprenörer i vårt miljöarbete.

Vi tar ett ekologiskt ansvar genom att aktivt arbeta inom hela organisationen med miljöfrågorna.

**KVALITETSLEDNINGSSYSTEM** Vi arbetar enligt principen för kvalitetsledning och ständiga förbättringar. Det betyder att vi lägger stor vikt på våra värdeskapande processer och att vår verksamhet får en ökad kundfokus. Vi arbetar med ständiga förbättringar av våra processer.



# Vi har anslutit oss till Skåneinitiativet

SABO-företagens Skåneinitiativ lanserades på konferensen SABOs energiutmaning den 7 februari 2008 i Malmö. Målsättningen för de företag som ansluter sig är att minska sin energianvändning med 20 procent till år 2016.

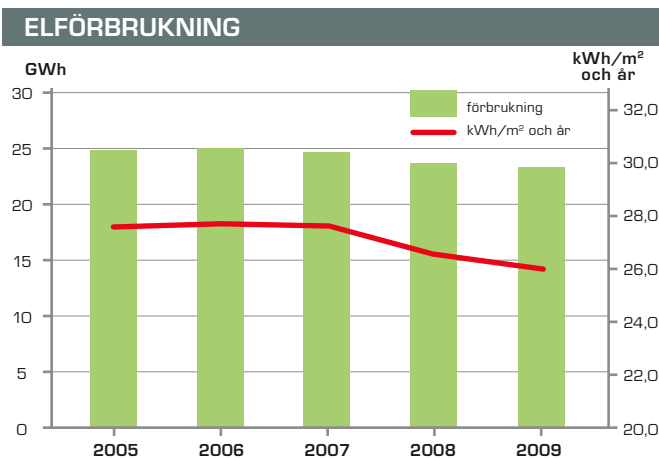
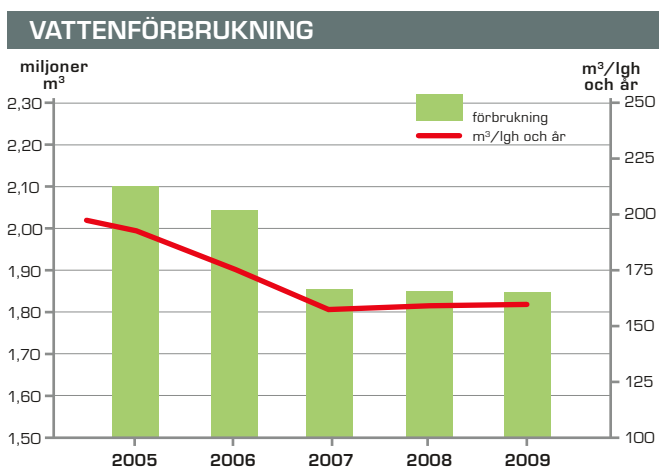
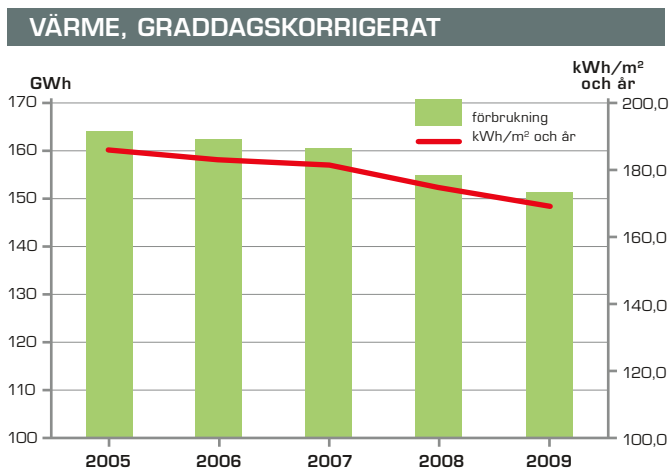
Man ansluter sig genom att skriva på en Avsiktsförklaring som skickas till SABO. Alla bostadsföretag i Sverige är välkomna att gå med.

Företagen som väljer att ansluta sig till Skåneinitiativets mål åtar sig bland annat att årligen rapportera in uppgifter om sin energianvändning till SABO. För Botkyrkabyggens del har de två första åren inneburit att vi är en bit på väg mot målet. Vårt totala sparmål är 37 200 MWh.

**ENERGISPARARBETET** De två viktiga utgångspunkterna för våra energisparplaner är att de ska innebära både minskade driftkostnader och minskad miljöpåverkan. De får inte heller medföra att inomhusmiljön för de boende försämras. Alla åtgärder ska granskas ur ett hållbarhetsperspektiv med avseende på företagets hållbarhetspolicy.

Vi har redan betat av ett antal genomförda projekt. Inom ramen för planerat underhåll kan det handla om att systematiskt byta ut till energisnål tvättutrustning respektive belysning och att tilläggsisolera fasader i de stora fasadprojekt vi genomför. På driftssidan har vi arbetat med bland annat väderprognosstyrning med SMHI liksom med kontroll och injustering av fläktar, värmesystem och anläggningar med värmeåtervinning.

**ENERGISPARANDE OCH BÄTTRE INOMHUSKLIMAT MED SMHI-PROGNOS** När vi efter en tvåårig testperiod utvärderade försöket med prognosstyrda värmeanläggningar på ett antal adresser, var våra erfarenheter mycket goda, och vi valde att gå vidare med tekniken och teckna ett treårigt avtal som omfattar utbyggnad av det resterande beståndet.





# Avsiktsförklaring

Härmed ansluter vi oss till Skåneinitiativet i enlighet med vad som bestämdes på SABOs energiumtaning i Malmö den 7 februari 2008.

Företag: \_\_\_\_\_

Företagsrepresentant 1  
Namnunderskrift: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Befattning: \_\_\_\_\_

Företagsrepresentant 2  
Namnunderskrift: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Befattning: \_\_\_\_\_

**Företagen som väljer att ansluta sig till Skåneinitiativets mål står sig följande:**

- Skåneinitiativet ska vara frivilligt i företags styrelse och ledningsgrupps energianvändning och för företag som ansvarar för rapportering av rapportering av energianvändningen sker årligen till SABO. Uppgifter som ska rapporteras in över perioden 1 januari till 31 december varje kalenderår. Basår 2007 års energianvändning.
- Följande uppgifter ska rapporteras in:
  - Köpt energi för värme och varmvatten (KWh) (Elektrisk fjärrvärme, eldrivna gas, fjärrvärme, pellets, gas, fjärrkyla och övrigt)
  - BOA och LOA (inklusive varmgatage) samt Atemp, om uppgift finns.

**Företagen som deltar i Skåneinitiativet får:**

- En årlig avvärmning
- Kandidatera till den årliga utmärkelsen "SABOs energiumtaning"

Den här avsiktsförklaring uppnått i två exemplar som ett lämnas till SABO och ett behålls av bostadsföretaget.



# Personalekonomisk redovisning

**MÅNGFALDSARBETE I ORGANISATIONEN** Att arbeta med mångfald skapar ett mervärde för våra hyresgäster och medarbetare. Vårt arbete har tydliga kopplingar till vår verksamhet, affärsplan och vision med problemformulering och mätbara mål som vi kan utvärdera. Det är viktigt att medarbetarna är delaktiga i förändringsprocessen och håller den levande. Botkyrkabyggens verksamhet speglar mångfalden i samhället. Många av våra hyresgäster har olika nationaliteter och det ska också speglas bland våra anställda. Vi är stolta över att cirka 35 procent av våra medarbetare idag har utländsk härkomst och representerar 15 olika nationaliteter.

Vårt företagsövergripande mångfalds- och jämställdhetsarbete startade med en konferens för alla medarbetare. Den inleddes med en mätning där man med hjälp av mentometer ställde alla de frågor som man normalt inte får fråga efter i en medarbetarenkät till exempel varifrån medarbetare kommer, sexuell läggning, funktionshinder. Vi hade sedan möjlighet att ta fram statistik utifrån samtliga diskrimineringsgrunder och därmed borra oss ner för att ta reda på var Botkyrkabyggens förbättringspotential ligger.

Redan på konferensen kunde personalen identifiera fem områden att arbeta med och börja formulera nuläge och

önskvärda mål. Det handlar om varumärke, diskriminering, kränkande behandling, bemötande och trygghet.

På hemmaplan fortsätter nu arbetet i olika grupper med att ta fram uppslag till hur företaget ska ta sig till målet. Nya rutiner förväntas vara färdigformulerade ungefär sex månader från mätningstillfället och därefter vidtar implementering. En ny mätning kommer att göras cirka ett år efter första mätningen.

Metoden vi arbetar efter bygger på att gå i värderad riktning. Oavsett vilka föreställningar eller fördomar som finns i organisationen ska vi som arbetar där agera på ett sätt som minimerar diskriminering och olika behandling av varandra och våra kunder.

Vi arbetar på att kvalitetssäkra våra processer och rutiner. Det är ett genomgripande värdegrundsarbete i flera steg där många medarbetare är direkt involverade i grupper kring olika förbättringsområden. En av utgångspunkterna för projektet är naturligtvis positionen som ett bostadsföretag i en högst mångfaldsrik kommun. Lika viktigt är att vara en attraktiv arbetsgivare om präglas av öppenhet och där allas erfarenhet och kunskap tas tillvara.

**LEDARSKAPsutbildning** Under året har vi satsat stora resurser på en kompetensutbildning för våra arbetsledare. En företagsintern ledarskapsutveckling som är skraddarsydd utifrån våra behov har tagits fram, som löper under drygt ett år. Syftet har varit att utveckla ett ledarskap som är tydligt och samtidigt förankrat i företagets värderingar. Vi tror på ett tydligt ledarskap där man skapar en öppenhet, tillit och trygghet i organisationen och tar tillvara kompetensen bland medarbetarna. Det har handlat om att utveckla den inre tryggheten hos cheferna, att kommunicera tydligare, hantera stress och ta tag i konflikter. För oss är det ett led i att behålla attraktiv kompetens och undvika att duktiga medarbetare söker sig till andra arbetsgivare.

**TRAINEE** År 2009 var första året vi var med i SABO:s traineeprogram för akademiker som löper under ett år. Som trainee ska man få en bra och snabb start in i fastighetsbranschen, en bred kunskap om de allmännyttiga bostadsföretagen och ett eget branschnätverk utanför och



Antal anställda	kvinnor	män	totalt
2005	43	69	112
2006	43	70	113
2007	44	72	116
2008	45	75	120
2009	51	74	125

Åldersfördelning	kvinnor	män	totalt
21-30	7	3	10
31-40	13	16	29
41-50	19	24	43
51-60	8	23	31
61-65	4	8	12

Genomsnittslön (tkr)	kvinnor	män	totalt
2005	25,9	24,7	25,3
2006	26,7	26,2	26,4
2007	27,4	27,2	27,3
2008	27,5	27,5	27,5
2009	27,7	28,5	28,1

Anställda /kategori	2009	2008	2007
Tjm kvinnor	32	32	31
Tjm män	21	21	21
Koll kvinnor	19	13	13
Koll män	53	54	51
Utbildningskostnad/anställd	19	15	16
Hälso och friskvård/anställd	12	8	8

Sjukfrånvaro	2009	2008
män	4,9%	4,3%
kvinnor	3,7%	4,2%
- 29 år	6,8%	5,0%
30-49 år	4,2%	3,5%
50 år -	4,3%	4,8%
Total	4,5%	4,2%
Korttid	2,4%	2,7%
Långtid	2,1%	1,5%

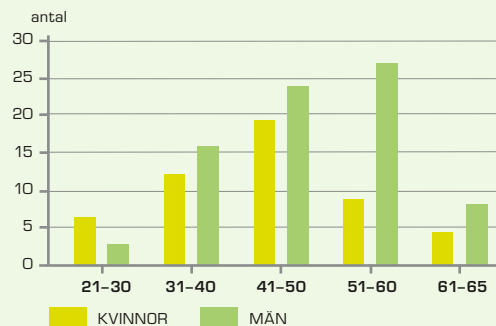
Andel av total sjukfrånvaro som under en sammanhängande period varat mer än 60 dagar

2009	46,9%
2008	36,3%

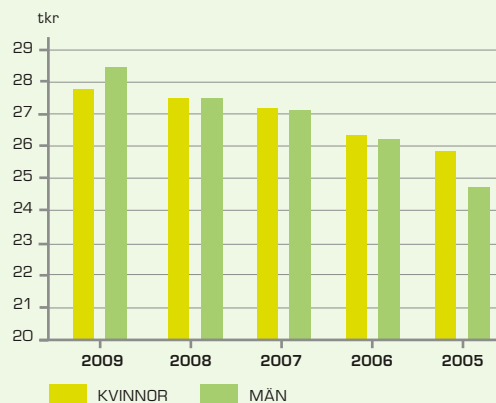
## ANSTÄLLDA



## ÅLDERSFÖRDELNING



## GENOMSNIITSLÖN





<b>Personal, löner och andra ersättningar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Antal anställda	125	120
Varav män	59 %	63 %
Löner och andra ersättningar	45 396	40 740
Sociala kostnader	14 018	13 086
Pensionskostnader	7 660	7 315

#### **Fördelning mellan ledningsgrupp och övriga anställda**

Styrelse och VD	1 111	1 152
Övriga anställda	44 285	39 588

#### **Anställningsvillkor för verkställande direktören**

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

inom den egna arbetsplatsen. Under året genomförs fem utbildningsblock på de olika fastighetsföretagen samt ett internt program på den egna arbetsplatsen.

Traineeprogrammet är något vi kommer fortsätta med varje år och placeringen beror på hur kompetensbehovet ser ut på respektive avdelning på företaget. Vår allra första trainee är en nyexaminerad byggnads- och civilingenjör med placering på vår teknikavdelning.

**SAMARBETE MED SKOLOR** För att lyckas nå affärsverksamhetens mål behöver vi förutse och planera framtida kompetensbehov. Vi vill lyckas attrahera den bästa arbetskraften och bli framgångsrik i konkurrensen med andra företag om kvalificerad kompetens. Det är viktigt för oss att ha

rätt medarbetare med rätt kompetens på rätt plats för att nå verksamhetens mål. Vi har därför etablerat ett långsiktigt samarbete med olika skolor. Tillsammans med en yrkesinriktad gymnasieskola i kommunen har vi tagit fram ett eget utbildningsprogram för reparatörer. Vi har också ett nära samarbete med en KY-utbildning inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder praktikplatser till utvalda elever på dessa båda utbildningar med en förhoppning om att de ska bli våra framtida medarbetare.

Under året har vi även deltagit i jobbmässor och arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor. Flera branschtidningar har uppmärksammat vårt personalarbete i form av artiklar och reportage. Vi kommer att fortsätta med att synliggöra Botkyrkabyggen bland studenter och andra.

# Finansiering

**RÄNTEMARKNADEN 2009** 2009 inleddes stormigt. Riksbanken hade nyligen sänkt reporäntan hela 175 räntepunkter ned till 2,00 % och marknadsaktörer och bedömare förväntade sig ett riktigt krisår, inte minst med tanke på de kraftiga varsel som uppdagades i slutet av 2008. Finanskrisen som startade under 2008 hade nu övergått till en global lågkonjunktur. Den svenska exporten föll kraftigt och resursutnyttjandet likaså. Många av de företag som inte varslade införde kollektiva arbetstidsminskningar. I början av februari valde Riksbanken att sänka reporäntan igen, från 2,00 % till 1,00 %. Dessutom kommunicerade man att räntan kan behövas sänkas ytterligare framöver.

Runt om i världen fortsatte de kraftiga finans- och penningpolitiska stimulanserna. Banker och finansiella institutioner räddades eller garanterades och räntebärande papper köptes av centralbanker i syfte att trycka ned långa räntor. I Sverige ökade kreditförlusterna för bankerna, i synnerhet för Swedbank och SEB med dess exponering mot Baltikum. Båda bankerna anslöt sig till den svenska statens garantiprogram. Räntenettona steg däremot i samtliga banker. Kreditgivningens var fortsatt restriktiv och margi-

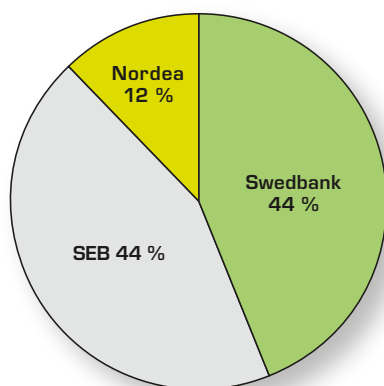
nalerna mot företagskunder höga. I takt med att de korta marknadsräntorna föll, sjönk också de räntor de svenska bolånetagarna mötte, vilket ledde till att bankerna lånade ut mer och mer till privatpersoner. Fler låntagare valde dessutom rörlig ränta framför fast. Utvecklingen med ökad utlåning till privatpersoner och minskad utlåning till företag fortsatte sedan under resten av året.

BNP sjönk med 4,9 % på årsbasis det fjärde kvartalet 2008. Det första kvartalet 2009 var ännu värre, BNP sjönk med hela 6,6 %. I april kom även inflationstakten in under noll. Svenska konjunkturindikatorer uppvisade rekordlåga nivåer. I kölvattnet av finanskrisen, lågkonjunkturen och de svenska bankernas exponering i Baltikum försvagades kronan kraftigt. Stockholmsbörsen började vid detta skede att stiga ordentligt.

Samma månad sänkte Riksbanken återigen styrräntan, denna gång ned till 0,50 %. Rapporten som släpptes i samband med beskedet var mycket dystert och Riksbanken meddelade genom sin räntebana att den låga räntan förväntas kvarstå under en lång tid. Tanken med detta var att trycka ned de långa räntorna ytterligare.

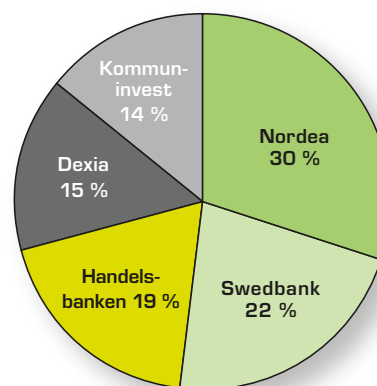
## MOTPART DERIVAT

kreditinstitut	belopp i mkr	andel i %
SEB	350	44
Swedbank	350	44
Nordea	100	12
<b>summa</b>	<b>800</b>	<b>100</b>



## MOTPART LÅN

kreditinstitut	belopp i mkr	andel i %
Nordea	480	30
Swedbank	352	22
Handelsbanken	300	19
Dexia	250	15
Kommuninvest	230	14
<b>summa</b>	<b>1 612</b>	<b>100</b>



Marknaden köpte inte Riksbankens budskap om låg ränta en lång tid framöver och terminspris­sättningen indikerade snabbare reporäntehöjningar. Även bankernas bedömare prognostiserade tidigare höjningar. Under sommaren gick räntorna i sidled medan börsen fortsatte uppåt. Inflationstakten minskade ytterligare och var i juni -0,6 %. Inför Riksbankens möte i juli förväntade sig de flesta en oförändrad ränta eftersom effekterna på interbankmarknaden av en ännu lägre ränta var okända. Att Riksbanken sänkte räntan till 0,25 % och dessutom erbjöd 100 mdr kr i direktlån till bankerna mot reporänta plus ett minimupåslag om 0,15 % på ett års löptid fick direkt effekt på marknaden där räntorna föll och terminspris­sättningen närmade sig Riksbanken räntebana. Räntenedgången varade dock inte länge, börsuppgången tillsammans med stigande indikatorer ökade optimismen på räntemarknaden. Samtidigt föll resursutnyttjandet och industriproduktionen ytterligare och BNP sjönk med 5,8 % i det andra kvartalet.

I september lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad, men lånade återigen ut pengar till bankerna på cirka ett års löptid för att poängtera att låg ränta lång tid gäller.

#### LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

år	konvertering	andel i %	ränteförfall	andel i %
2010	512	32	1012	63
2011	0	0	100	6
2012	0	0	150	9
2013	300	18	150	9
2014 och senare	800	50	200	13
<b>summa</b>	<b>1612</b>	<b>100</b>	<b>1612</b>	<b>100</b>

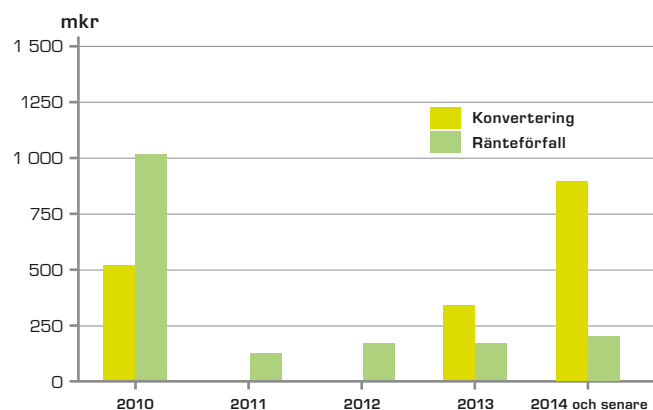


foto: Kjell Hensebjer



Marknaden tog till sig budskapet och 3-mån Stibor föll ned till 0,50 % samtidigt som terminspriserna återigen närmade sig räntebanan. Samma månad bottenade inflationstakten på -1,6 %. Under hösten började även obligationsmarknaderna i Sverige och övriga Europa att fungera allt bättre. I oktober lät Riksbanken, i likhet med i juli och september, lämna räntebanan oförändrad och låna ut ytterligare pengar till bankerna. Efter detta låg marknadens prissättning i princip på Riksbankens räntebana.

Inte förrän efter Riksbankens möte i december ändrade bankerna sina prognoser över reporäntan. Reporäntan och räntebanan lämnades ännu en gång oförändrad, men inget lån till bankerna kom till stånd. Trots att beskedet var väntat föll räntorna, men bara kortvarigt. Det tredje kvartalets BNP föll med 5 % i jämförelse med samma kvartal 2008. Oljepriset som i början av året låg på cirka 40 \$/fat ökade till cirka 80 \$/fat. Inflationstakten började stiga under hösten men var negativ ända till december. Varslen minskade markant och arbetslösheten stannade runt 8 %. Börsen (OMX30) gick totalt upp totalt 36 % under 2009 och konsumentförtroendet var i slutet av året tillbaka på nivåer som rådde innan finanskrisen.

**OMSTRUKTURERING AV LÅN** Under året har lån för 120 mkr lösts och ersatts med nya lån på 130 mkr. Därmed har den totala skulden ökat med 10 mkr under året för att vid årets slut uppgå till 1612 mkr. Swedbank har delat upp lånen i mindre poster och därmed har antal lån ökat från 31 till 40. Under de närmaste åren har vi ett ökat lånebehov på grund av pågående nyproduktion.

**SÄKERHETER** Den för bolaget kostnadsmässigt mest fördelaktiga säkerheten används vid nyupplåning.

Under 2009 har hela nyupplåningen haft kommunal borgen som säkerhet. Av den totala skulden har 1212 mkr kommunal borgen och 400 mkr pantbrev som säkerhet. För kommunal borgen erhåller Botkyrka Kommun en ersättning på 0,15 % av säkerställt belopp.

**SNITTRÄNTA OCH LÖPTIDER** Snitträntan har sjunkit med hela 203 räntepunkter under året, från 4,62 % till 2,59 %. Det beror naturligtvis i huvudsak på den kraftiga räntenedgången under året som medfört kraftiga kostnadsbesparingar på rörliga lån. Räntenedgången har samtidigt medfört att ränteswaparna nu belastar resultatet med en relativt hög ränta med ett genomsnitt på 3,88 %. Löptiden på krediterna har minskat till i genomsnitt 3,5 år (4,9).

Nyupplåningen har gjorts med endast ett års kapitalbindning med anledning av de relativt höga marginaler som erbjudits i spåren av finanskrisen. Nu ser vi en normalisering av påslagen för längre kapitalbindning och kommer därför att sträva efter att förlänga portföljens kapitalbindning den närmaste tiden. Den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat till 1,6 år (1,2).

**RÄNTESTRATEGI OCH FINANSPOLICY** Botkyrkabyggens finanspolicy innehåller en räntestrategi formulerad som en normportfölj med en bestämd volym ränteförfall inom specifika årsintervall. Förändringar i räntebindningstiden hanteras främst genom ränteswapar som vid årsskiftet uppgick till 800 mkr (1100) med löptider mellan två och fem år. SEB och Swedbank har vardera 350 mkr av volymen medan Nordea har resterande 100 mkr.

Räntestrategin infördes i finanspolicyen under våren 2005 och har utvärderats årligen sedan dess, nu senast i december 2009 då styrelsen beslutade att strategin ska förändras genom att minska tillåten andel lån med kort räntebindningstid till 50 % av total skuld, med möjlighet att avvika med +/- 10 procentenheter. Målet för andelen lån med löptid mellan ett och fem år är 12,5 % per år, med möjlighet till avvikelse med 7,5 %. Dessutom finns möjligheten att låna upp till 10% av total volym per år med räntebindning från sex upp till tio år.

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

# Femårsöversikt – moderbolaget

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Resultaträkningen (mkr)</b>					
Totala intäkter	767	731	704	693	690
varav intäkter bostäder	680	651	627	619	616
Underhålls- och reparationskostnader	-213	-190	-192	-204	-185
Driftkostnader	-303	-294	-280	-274	-265
Fastighetsskatt o tomträttsavgälder	-26	-23	-28	-29	-29
Förvaltningsnetto	170	172	164	130	154
Resultat efter finansiella poster	50	46	44	16	25
Årets resultat	27	32	36	50	4
<b>Balansräkningen (mkr)</b>					
Investeringar i fastigheter	200	40	4	123	38
Fastigheternas bokförda värde	2 129	1 996	2 021	2 081	2 050
Fastighetslån	1 612	1 602	1 547	1 593	1 553
Balansomslutning	2 390	2 299	2 187	2 210	2 152
<b>Nyckeltal</b>					
Direktavkastn på fastigheternas bokf. värde (%)	8,3	8,6	8,0	6,3	7,5
Direktavkastning totalt kapital(%)	7,1	7,5	7,5	6,1	7,2
Räntabilitet eget kapital (%)	9,2	8,8	9,3	3,5	5,7
Soliditet (%)	22,7	22,6	21,8	20,2	20,3
Räntebidragsexponering (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,0	1,7	1,8	1,3	1,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,0	3,1	3,2	3,9	3,9
Grundhyra bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	804	776	752	737	734
Bruttosnittshyra lokaler (kr/m <sup>2</sup> ) *exkl. lager	761*	768*	520	528	623
Interna lokalkostnader (tkr)	4 779	4 867	4 937	5 071	5 049
Omflyttning bostäder (%)	12	12	13	15	15
Uthyrningsgrad bostäder (%)	99,8	100,0	99,5	99,3	99,4
Antal bostäder vid årets utgång	11 724	11 690	11 667	11 711	11 666

## DEFINITIONER

### Driftöverskott

Bruttoresultat exkl avskrivningar plus administration.

### Direktavkastning

Förvaltningsnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

### Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i procent av totalt kapital.

### Räntabilitet eget kapital

Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital.

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med de totala tillgångarna

### Räntebidragsexponering

Räntebidrag i förhållande till de totala intäkterna

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder / eget kapital

### Omflyttning bostäder

Antalet avflyttningar under året i förhållande till antalet bostäder.

### Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda objekt i förhållande till det totala antalet bostäder.

### Grundhyra bostäder

Årets hyresintäkter brutto dividerat med genomsnittlig area bostäder.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2009.

**INFORMATION OM VERKSAMHETEN** AB Botkyrkabyggen ägs till 90,3 procent av det kommunala bolaget Botkyrka kommunfastigheter AB och till 9,7 procent direkt av Botkyrka kommun. AB Botkyrkabyggen är en koncern som förutom moderbolaget består av två helägda dotterbolag, Fastighets AB Alfågeln och Botkyrka Stadsnät AB.

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

Kundservice och felanmälan finns i tre större lokalkontor i våra tre affärsområden med syftet att förbättra servicen och närheten till våra kunder. På huvudkontoret finns VD samt avdelningarna Affärsutveckling, Teknik, Ekonomi och HR som fungerar som stödfunktioner till affärsområdena.

**FASTIGHETSBESTÅND** Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Botkyrka kommun. Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 893 747 kvm varav 95 % var bostadsyta. Det fanns 11 724 bostäder och 749 lokaler i beståndet.

**NYPRODUKTION** I Riksten, Tullinge har nio hus med sammanlagt 50 lägenheter nyproducerats. De sista lägenheterna färdigställdes i början av 2009 med inflyttning i februari. Under 2009 har ytterligare nyproduktion påbörjats i Tullingeberg. Där byggs 85 lägenheter fördelade på tre byggnader.

Ytterligare ett projekt har påbörjats i Tullinge, nära centrum, med 60 lägenheter. Båda projekten har beräknad inflyttning under första halvan av 2011. I Riksten, Tullinge, har avtal träffats om förvärv av 57 nyproducerade lägenheter som färdigställs under 2011.

I Alby kommer upp till tio lägenheter att byggas om till etagelägenheter genom att en helt ny modul lyfts på plats på taken. De befintliga lägenheterna är på 92 kvm och får en ny övervåning på 23 kvm och hela kortsidan,

som ligger utanför husgaveln, blir ett panoramafönster. Dessutom får lägenheten en stor terrass i söder eller väster.

**MARKNAD** Efterfrågan på bostäder har varit totalt sett stabil under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 100% (100). Uteblivna intäkter för outhyrda lägenheter uppgick till 2,6 mkr (2,7), för lokaler 0,6 mkr (0,8) och för p-platser 3,5 mkr (3,7).

Bostadshyrorna och avgifterna för samtliga avgiftsbelagda parkeringsplatser och garageplatser höjdes med 2,92 % från och med januari 2009. Tvåårsavtalet från hösten 2008 förhandlades om på hyresgästföreningens begäran och den överenskomna hyreshöjningen på 1,9 % för 2010 flyttades fram fyra månader. Samtidigt ströks den tidigare överenskommelsen om återbetalning av hälften av ett eventuellt överskott för värmekostnaden.

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

Färdigställda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 202 mkr för 2009 (40). Den största posten bland investeringarna var nyproduktionen av 50 lägenheter i Riksten, Tullinge. Den investeringen uppgick till 71 mkr. Pågående arbeten uppgick till 82 mkr (184) vid årets slut och består huvudsakligen av:

■ Fastighetsnät	20 mkr
■ Fasadreovering Albydalen	18 mkr
■ Gårdsupprustning Fittja	13 mkr
■ Nyproduktion Tullingeberg och Tullinge C	13 mkr
■ Stambyten Tuna	9 mkr

Avskrivningarna uppgick till 70 mkr (64) enligt plan. Samtliga fastigheter skrivs av med 2 % årligen. Avskrivningar på investeringar i fastigheterna skrivs av mellan 2 och 10 % beroende på bedömd ekonomisk livslängd. Markanläggningar i form av sophanteringskärl skrivs av med 10 % årligen, övriga markanläggningar med 5 %.

**FASTIGHETSVÄRDERING** Hela fastighetsbeståndet har värderats med stöd av Alf E Johansson, AEJ RE Consulting, av Samfundet för fastighetsekonomi auktoriserad fastighetsvärderare. Fastigheternas bedömda marknadsvärde har sjunkit med cirka 7 % jämfört med föregående år och uppgick per årsskiftet till 5 900 mkr (6 357). Fastigheternas bokförda värde uppgår till 2 129 mkr (1 996).

Ingen fastighet har ett bokfört värde som väsentligt överstiger det bedömda marknadsvärdet. Dotterbolaget Fastighets AB Alfågeln äger fastigheten Byatomten 2 (Alby Centrum) som värderas till 30 mkr. Bokfört värde uppgår till 32 mkr.

**FINANSIERING** Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 541 mkr (518). Ökningen med 23 mkr består av följande poster:

■ Resultat före skatt	+50 mkr
■ Lämnat koncernbidrag	-24 mkr
■ Erhållet aktieägartillskott	+13 mkr
■ Uppskjuten skatt på investeringar	-16 mkr

Soliditeten ökade marginellt till 22,7 % (22,6). De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 1612 mkr (1602). Av

låneskulden är 612 mkr (950) kortfristig, dvs räntebindningen är under ett år, vilket motsvarar 38 % (59) av den totala låneskulden. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 73 mkr (46). Årets totala kassaflöde uppgick till +27 mkr (+18).

**DOTTERBOLAG** Fastighets AB Alfågeln driver Alby Centrum med cirka 7000 kvm lokalyta. Bolaget redovisar en vinst på 203 tkr (923).

Botkyrka Stadsnät AB har under året arbetat med utbyggnaden av ett stadsnät med fiberkabel till Botkyrka-byggens fastigheter och kommunens arbetsplatser. Arbetet har påbörjats i Fittja, Alby och Norsborg och fortsätter i resten av kommunen under de närmaste åren. Bolaget redovisar en förlust på -280 tkr (-2 663).

**RESULTAT** Resultatet efter finansiella poster uppgick till 50,0 mkr (45,5). Direktavkastning på totalt kapital uppgick till 7,1 % (7,5) och direktavkastning på eget kapital uppgick till 9,2 % (8,8).



**FLERÅRSJÄMFÖRELSE** Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	tkr	766 710	731 316	703 732	693 231	689 623
Resultat efter finansiella poster	tkr	49 993	45 460	44 384	15 794	24 777
Balansomslutning	tkr	2 390 418	2 299 269	2 187 336	2 209 675	2 151 549
Antal anställda	st	125	120	116	113	112
Soliditet	%	22,7	22,6	21,8	20,2	20,3
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	<b>%</b>	<b>7,1</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>6,1</b>	<b>7,2</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>%</b>	<b>9,2</b>	<b>8,8</b>	<b>9,3</b>	<b>3,5</b>	<b>5,7</b>

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

**FRAMTIDA UTVECKLING** Affärsplanen håller på att omarbetas med utgångspunkt i nya ägardirektiv.

Vi har ett stort underhållsbehov framför oss eftersom vårt fastighetsbestånd till största delen är byggt under miljonprogrammet 1965-1974 och därmed har uppnått en ålder då större underhållsåtgärder är nödvändiga. Vi har sedan några år en utökad satsning på underhållet och den

satsningen kommer att fortsätta och intensifieras. Genom en förbättrad framförhållning och uppföljning under de senaste åren har vi kunnat få ut mer underhåll per satsad krona. Vi arbetar med en löpande tjugoårsplan som ständigt uppdateras och hålls aktuell, vilket innebär möjligheten att snabbt styra om underhållsåtgärder efter behov.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION** Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	220 806 540
Årets vinst	27 241 412
	<hr/>
	248 047 952
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	248 047 952



foto: Kjell Hensebjar

# Koncernresultaträkning

	Not	2009	2008
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar med mera</b>			
Nettoomsättning	2	776 426	736 356
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 783	2 276
<b>Bruttoresultat</b>		<b>779 209</b>	<b>738 632</b>
Driftskostnader	4	- 358 342	- 346 338
Fastighetskostnader		- 18 292	- 15 070
Underhållskostnader	5	- 178 769	- 152 000
Övriga rörelseintäkter	6	4 190	1 795
Central administration	7	- 56 505	- 55 491
Avskrivningar fastigheter	8	- 71 160	- 65 393
Avskrivningar maskiner och inventarier	8	- 1 536	- 1 440
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>98 795</b>	<b>104 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	9	1 205	2 989
Räntebidrag		524	610
Finansiella kostnader	10	- 50 609	- 64 574
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 48 880</b>	<b>- 60 975</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>49 915</b>	<b>43 720</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 915</b>	<b>43 720</b>
Skatt på årets resultat	11	- 22 751	- 13 667
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 164</b>	<b>30 053</b>

# Koncernbalansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	2 147 986	2 014 518
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 271	3 600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		134 567	198 334
		<b>2 285 824</b>	<b>2 216 452</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	14	1 762	1 762
Andra långfristiga fordringar		3 327	12 508
		5 089	14 270
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 290 913</b>	<b>2 230 722</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 692	4 401
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga kortfristiga fordringar	15	22 760	12 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 132	5 148
		<b>37 584</b>	<b>22 387</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank		77 192	51 416
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>114 776</b>	<b>73 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 405 689</b>	<b>2 304 525</b>

# Koncernbalansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Bundna reserver		162 639	162 639
		<b>298 139</b>	<b>298 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fria reserver		215 387	189 614
Årets resultat		27 164	30 053
		<b>242 551</b>	<b>219 667</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>540 690</b>	<b>517 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	652 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>652 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	18		
Skulder till kreditinstitut		612 000	950 000
Leverantörsskulder		84 022	55 955
Aktuella skatteskulder		44 582	28 343
Övriga kortfristiga skulder	19	29 616	10 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	94 779	90 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>864 999</b>	<b>1 134 719</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 405 689</b>	<b>2 304 525</b>

# Kassaflödesanalys koncern

Belopp i tkr	2009	2008
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	49 915	43 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	72 695	66 832
Förändring skatteskuld	16 239	7 850
Betald skatt	- 22 751	- 17 617
	<b>116 098</b>	<b>100 785</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	- 15 197	- 6 912
Ökning/minskning av rörelseskulder	52 041	12 307
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	6 720	6 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 662</b>	<b>112 900</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	- 204 626	- 39 679
Pågående projekt	63 767	- 106 161
Investeringar i inventarier	- 1 208	- 2 020
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	9 181	- 17 896
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 132 886</b>	<b>- 165 756</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	5 000
Upptagna lån	130 000	180 000
Amortering av skuld	- 120 000	- 124 957
Erhållet koncernbidrag	13 000	13 000
Utbetalt koncernbidrag	- 24 000	- 24 000
Överkursfond	-	25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 1 000</b>	<b>74 043</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>25 776</b>	<b>21 187</b>
Likvida medel vid årets början	51 416	30 229
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>77 192</b>	<b>51 416</b>

# Moderbolagets resultaträkning

	Not	2009	2008
Hysesintäkter	2	763 302	728 527
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 408	2 789
		<b>766 710</b>	<b>731 316</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4, 21	-346 332	-341 798
Underhållskostnader	5	-177 661	-151 440
Fastighetsskatt		-17 858	-14 637
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>224 859</b>	<b>223 441</b>
Övriga rörelseintäkter	6	2 071	1 790
Central administration	7, 21	-56 590	-52 916
<b>FÖRVALTNINGSNETTO</b>		<b>170 340</b>	<b>172 315</b>
<b>Avskrivningar</b>	8		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 121	-64 362
Avskrivning maskiner och inventarier		-1 467	-1 424
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>98 752</b>	<b>106 529</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 321	2 745
Räntebidrag		524	609
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 604	-64 423
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-48 759</b>	<b>-61 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 993</b>	<b>45 460</b>
Skatt på årets resultat	11	-22 751	-13 667
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>27 242</b>	<b>31 793</b>



# Moderbolagets balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	2 128 679	1 996 130
Inventarier	13	2 962	3 393
Pågående projekt		82 228	183 968
		<b>2 213 869</b>	<b>2 183 491</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	22	33 250	33 250
Andelar i intresseföretag	14	1 762	1 762
Reversfordringar i dotterbolag		41 000	3 000
Andra långfristiga fordringar		3 327	12 508
		79 339	50 520
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 293 208</b>	<b>2 234 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 035	4 123
Övriga kortfristiga fordringar	15	15 984	10 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 402	5 272
		<b>24 421</b>	<b>19 686</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>72 789</b>	<b>45 572</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>97 210</b>	<b>65 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 390 418</b>	<b>2 299 269</b>

# Moderbolagets balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	17		
Aktiekapital		135 500	135 500
Bundna reserver		157 950	157 950
		<b>293 450</b>	<b>293 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fria reserver och balanserat resultat		220 807	193 293
Årets vinst		27 242	31 793
		<b>248 049</b>	<b>225 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>541 499</b>	<b>518 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	1 000 000	652 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	652 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	612 000	950 000
Leverantörsskulder		69 187	51 315
Aktuella skatteskulder		44 565	28 144
Skulder till koncernbolag		660	356
Övriga kortfristiga skulder	19	28 994	9 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	93 513	89 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>848 919</b>	<b>1 128 733</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 390 418</b>	<b>2 299 269</b>
Ställda säkerheter	24	400 000	520 000
Ansvarsförbindelser	25	810	746

# Kassaflödesanalys moderbolag

Belopp i tkr	2009	2008
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	49 993	45 460
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	71 585	65 785
Förändring skatteskuld	16 421	3 830
Betald skatt	-22 751	-13 667
	<b>115 248</b>	<b>101 408</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 734	-5 504
Ökning/minskning av rörelseskulder	41 765	10 547
Avgår skatteeffekt koncernbidrag	6 720	6 720
	<b>158 999</b>	<b>113 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-202 667	-39 679
Pågående projekt	101 740	-94 973
Investeringar i inventarier	-1 036	-1 803
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-28 819	-17 896
	<b>-130 782</b>	<b>-154 351</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	2 500
Upptagna lån	130 000	180 000
Amortering av skuld	-120 000	-124 957
Erhållet koncernbidrag	13 000	13 000
Utbetalt koncernbidrag	-24 000	-24 000
Överkursfond	-	12 500
	<b>-1 000</b>	<b>59 043</b>
Årets kassaflöde	27 217	17 863
Likvida medel vid årets början	45 572	27 709
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>72 789</b>	<b>45 572</b>

# Notförteckning och redovisningsprinciper

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

**Intresseföretagsredovisning** Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där bolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. I bolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

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

### ÖVRIGA INTÄKTER SOM INTJÄNATS INTÄKTS-REDOVISAS ENLIGT FÖLJANDE

**Hysesintäkter** i den period uthyrningen avser

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

**Ränteintäkter** i enlighet med effektiv avkastning

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

**Lånekostnader** I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av långfristiga värdepappersinnehav, derivata kontrakt, avsättningar för pensioner och skattemässiga underskott.

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

**Materiella anläggningstillgångar** Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

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

**Nedskrivningar** När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligger, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. För immateriella tillgångar med en nyttjandetid som överstiger 20 år eller som ännu inte är färdiga att användas sker en prövning av eventuellt nedskrivningsbehov en gång per år, oberoende av om en indikation på värdenedgång föreligger eller ej.

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

**Statliga stöd** Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

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

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

**Finansiella instrument** Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen.

Marknadsräntor och en uppskattning av företagets riskpremie ligger till grund för beräkningar av marknadsvärden på långfristiga lån. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

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

**Låneskulder** Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

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

**Säkring av bolagets räntebindning** Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

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

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

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

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

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

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

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

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

## NYCKELTALSDEFINITIONER

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

**Avkastning på totalt kapital** Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
<b>Not 2 Hyresintäkter</b>				
Bostäder	679 602	650 535	679 602	650 535
Lokaler	28 981	28 038	23 066	21 779
Övriga projekt	22 434	21 481	21 792	20 842
Debiterade vatten och energiavgifter	2 478	2 330	2 122	1 991
Ersättning och intäkter från hyresgäster	35 611	32 584	34 918	31 910
Fakturerade kostnader	7 320	1 388	1 803	1 470
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>776 426</b>	<b>736 356</b>	<b>763 303</b>	<b>728 527</b>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Förvaltningsuppdrag	2 619	2 276	3 244	2 789
Övriga sidointäkter	164	-	164	-
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2 783</b>	<b>2 276</b>	<b>3 408</b>	<b>2 789</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsskötsel	- 127 368	- 124 076	- 111 085	- 109 220
Reparationer	- 37 479	- 39 285	- 35 089	- 38 952
El	- 38 906	- 36 057	- 37 721	- 35 044
Uppvärmning	- 93 390	- 86 696	- 92 694	- 85 995
Vatten	- 20 009	- 19 997	- 19 850	- 19 833
Sophämtning	- 18 912	- 19 328	- 18 745	- 19 193
Fastighetförsäkring	- 3 603	- 3 043	- 3 540	- 2 958
Ersättning till hyresgäster	- 1 383	- 1 006	- 1 369	- 1 005
Tomträttsavgälder	- 7 817	- 8 521	- 7 817	- 8 521
Hyresgästmedel	- 821	- 2 313	- 821	- 2 313
Kabel-tv	- 4 487	- 4 173	- 4 484	- 4 170
Hyres- och kundförluster	- 4 581	- 3 342	- 4 498	- 3 341
Övriga driftskostnader	414	1 499	- 8 618	- 11 252
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>- 358 342</b>	<b>- 346 338</b>	<b>- 346 331</b>	<b>- 341 797</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 5 Underhållskostnader	2009	2008	2009	2008
Underhåll tillval/VLU	- 28 277	- 30 178	- 28 277	- 30 178
Underhåll bostäder	- 12 987	- 12 997	- 12 987	- 12 997
Underhåll våtrum	- 19 934	- 18 401	- 19 934	- 18 401
Underhåll tekniska avd	- 92 535	- 76 563	- 91 961	- 76 205
Underhåll förvaltning	- 25 036	- 13 861	- 24 501	- 13 659
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>- 178 769</b>	<b>- 152 000</b>	<b>- 177 660</b>	<b>- 151 440</b>
<b>Not 6 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Återvunna fordringar	1 008	1 204	1 003	1 199
Övriga rörelseintäkter	3 182	591	1 067	591
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 190</b>	<b>1 795</b>	<b>2 070</b>	<b>1 790</b>
<b>Not 7 Central administration</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Lokalkostnader	- 2 537	- 1 628	- 2 537	- 2 186
Kontorskostnader	- 1 497	- 1 494	- 1 497	- 1 496
Transporter och resor	- 216	- 152	- 216	- 152
Reklam och PR	- 4 223	- 5 620	- 4 223	- 5 620
Tele och post	- 4 066	- 3 385	- 4 066	- 3 388
Företagsförsäkring och riskkostnader	- 4 598	- 1 116	- 4 588	- 1 114
Förvaltningskostnader	- 851	- 646	- 886	- 711
Extern köpta tjänster	- 7 850	- 10 859	- 7 850	- 8 157
Externa kostnader	- 1 192	- 1 233	- 1 192	- 1 233
IT- kostnader	- 6 938	- 6 613	- 6 998	- 6 618
Administrativ personal	- 22 537	- 22 745	- 22 537	- 22 241
<b>Summa central administration</b>	<b>- 56 505</b>	<b>- 55 491</b>	<b>- 56 590</b>	<b>- 52 916</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Byggnader och markanläggningar	- 71 160	- 65 393	- 70 121	- 64 362
Maskiner och inventarier förvaltning	- 1 322	- 1 163	- 1 252	- 1 147
Maskiner och inventarier administration	- 214	- 277	- 214	- 277
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>- 72 696</b>	<b>- 66 833</b>	<b>- 71 587</b>	<b>- 65 786</b>
<b>Not 9 Övr ränteintäkter och likn resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ränteintäkter	128	223	277	223
Övriga finansiella intäkter	1 077	2 766	1 044	2 522
<b>Summa</b>	<b>1 205</b>	<b>2 989</b>	<b>1 321</b>	<b>2 745</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknade resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Räntekostnader fastighetslån	- 49 061	- 63 026	- 49 056	- 62 875
Borgensavgift Botkyrka kommun	- 1 548	- 1 548	- 1 548	- 1 548
<b>Summa räntekostnader och liknade resultatposter</b>	<b>- 50 609</b>	<b>- 64 574</b>	<b>- 50 604</b>	<b>- 64 423</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 11 Skatt på årets resultat	2009	2008	2009	2008
Beräknad skatt på koncernbidrag	- 6 720	- 6 720	- 6 720	- 6 720
Uppskjuten skatt på aktiverat underhåll	- 16 031	- 6 947	- 16 031	- 6 947
<b>Summa</b>	<b>- 22 751</b>	<b>- 13 667</b>	<b>- 22 751</b>	<b>- 13 667</b>
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärden	3 155 125	3 115 446	3 057 224	3 017 545
Inköp	201 867	39 679	199 910	39 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 356 992</b>	<b>3 155 125</b>	<b>3 257 134</b>	<b>3 057 224</b>
Ingående avskrivningar	- 1 192 097	- 1 129 197	- 1 181 159	- 1 119 290
Årets avskrivningar	- 68 655	- 62 900	- 67 617	- 61 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 1 260 752</b>	<b>- 1 192 097</b>	<b>- 1 248 776</b>	<b>- 1 181 159</b>
Ingående nedskrivningar	- 323 999	- 323 999	- 245 949	- 245 949
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 323 999	- 323 999	- 245 949	- 245 949
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 772 241</b>	<b>1 639 029</b>	<b>1 762 409</b>	<b>1 630 116</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	355 918	355 918	346 443	346 443
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>355 918</b>	<b>355 918</b>	<b>346 443</b>	<b>346 443</b>
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	26 114	26 114	26 114	26 114
Inköp	2 759	-	2 759	-
<b>Utgående anskaffningsvärde markanläggning</b>	<b>28 873</b>	<b>26 114</b>	<b>28 873</b>	<b>26 114</b>
<b>Avskrivning markanläggning</b>				
Ingående avskrivningar	- 6 543	- 4 050	- 6 543	- 4 050
Årets avskrivning	- 2 503	- 2 493	- 2 503	- 2 493
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 9 046</b>	<b>- 6 543</b>	<b>- 9 046</b>	<b>- 6 543</b>
Byggnader och mark	2 147 986	2 014 518	2 128 679	1 996 130
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	3 555 302	3 555 302	3 518 366	3 518 366
Taxeringsvärden mark i Sverige	1 115 772	1 115 772	1 109 415	1 109 415
	<b>4 671 074</b>	<b>4 671 074</b>	<b>4 627 781</b>	<b>4 627 781</b>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	13 519	11 499	13 253	11 450
<b>Årets förändringar</b>				
Inköp	1 208	2 020	1 036	1 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 727	13 519	14 289	13 253
Ingående avskrivningar	- 9 919	- 8 481	- 9 861	- 8 437
<b>Årets förändringar</b>				
Avskrivningar	- 1 537	- 1 438	- 1 467	- 1 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 11 456	- 9 919	- 11 328	- 9 861
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 271</b>	<b>3 600</b>	<b>2 961</b>	<b>3 392</b>

Not 14 Andelar i intresseföretag	Säte	Antal andel %	Kapitalandelar	Bokfört värde
HBV ekonomisk förening upa, 702000-9226	Stockholm		5	52
SABO Byggförsäkringar AB, 516401-8441	Stockholm	2,4 %	150	150
KB Valutan 1 i Tumba, 969680-6323	Tumba	99,0 %	1	1 560
<b>Summa aktier i intresseföretag</b>			<b>156</b>	<b>1 762</b>

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar	2009	2008	2009	2008
Avräkning skatt och avgifter	184	4 111	101	4 049
Övriga kortfristiga fordringar	22 576	8 727	15 883	6 242
<b>Summa övriga kortfristig fordringar</b>	<b>22 760</b>	<b>12 838</b>	<b>15 984</b>	<b>10 291</b>
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda fakturor	5 032	5 040	4 980	4 995
Upplupna ränteutgifter	-	-	322	170
Övriga poster	100	108	100	108
	5 132	5 148	5 402	5 273

Not 17 Förändring av eget kapital	Aktie-- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Moderbolaget</b>	-			
<b>Eget kapital 2009-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>225 086</b>	<b>518 536</b>
Lämnat koncernbidrag	-	-	- 24 000	- 24 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	6 720	6 720
Aktieägartillskott	-	-	13 000	13 000
Årets resultat	-	-	27 242	27 242
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>248 048</b>	<b>541 498</b>
<b>Koncernen</b>				
<b>Eget kapital 2009-01-01</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>219 667</b>	<b>517 806</b>
Lämnat koncernbidrag	-	-	- 24 000	- 24 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	6 720	6 720
Aktieägartillskott	-	-	13 000	13 000
Årets resultat	-	-	27 164	27 164
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>242 551</b>	<b>540 690</b>

Aktiekapitalet består av 135 500 st A-aktier.

Not 18 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 000 000	652 000	1 000 000	652 000
Summa	1 000 000	652 000	1 000 000	652 000
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	612 000	950 000	612 000	950 000
Summa	612 000	950 000	612 000	950 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 612 000</b>	<b>1 602 000</b>	<b>1 612 000</b>	<b>1 602 000</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Depositioner	1 034	1 074	512	879
Redovisning moms, källskatt och sociala avgifter	2 562	2 769	2 462	2 385
Övriga kortfristiga skulder	24 461	4 625	24 461	4 899
Resultatandel KB Valutan 1 i Tumba	1 559	1 559	1 559	1 559
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>29 616</b>	<b>10 027</b>	<b>28 994</b>	<b>9 722</b>

Not 20	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	- 4 773	- 8 671	- 4 773	- 8 671
Förskottshyror	- 53 831	- 49 694	- 53 145	- 48 776
Upplupna semesterlöner	- 4 774	- 3 889	- 4 699	- 3 889
Upplupna sociala avgifter	- 2 948	- 2 637	- 2 925	- 2 637
Övriga poster	- 28 453	- 25 503	- 27 970	- 25 224
<b>Summa</b>	<b>- 94 779</b>	<b>- 90 394</b>	<b>- 93 512</b>	<b>- 89 197</b>
<b>Not 21 Personal</b>			<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor			51	44
Män			74	76
Totalt			125	120
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören			1 111	1 152
Löner och ersättningar till övriga anställda			44 285	39 588
			45 396	40 740
Sociala avgifter enligt lag och avtal			14 018	13 086
Pensionskostnader för övriga anställda			7 660	7 315
Totalt			67 074	61 141
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
<b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>				
Kvinnor			2	2
Män			5	5
Totalt			7	7
<b>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>				
Män			1	1
Totalt			8	8
<b>Sjukfrånvaro</b>				
Total sjukfrånvaro%			4,5	4,2
– långtidssjukfrånvaro *%			2,1	1,5
– sjukfrånvaro för män%			4,9	4,3
– sjukfrånvaro för kvinnor%			3,7	4,2
– anställda – 29 år%			6,8	5,0
– anställda 30–49 år%			4,2	3,5
– anställda 50 år –%			4,3	4,8

\* Med långtidssjuk avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 22 Aktier i dotterbolag (tkr)	Säte	Kapitalandel %	Antal aktier	Bokfört värde
<b>Namn, Orgnr</b>				
Botkyrka Stadsnät AB, 556471-3088	Botkyrka	100%	2 750	16 500
Fastighets AB Alfågeln, 556390-8309	Botkyrka	100%	300 000	16 750
<b>Summa aktier i dotterföretag</b>				<b>33 250</b>

Not 23 Skulder till kreditinstitut	2009	2008	2009	2008
<b>Förfallostruktur för lån från kreditinstitut</b>				
Lån med ränteförfall år 2009	-	950	-	950
Lån med ränteförfall år 2010	1 112	252	1 112	252
Lån med ränteförfall år 2011	100	100	100	100
Lån med ränteförfall år 2012	150	300	150	300
Lån med ränteförfall år 2013 och senare	250	-	250	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 612</b>	<b>1 602</b>	<b>1 612</b>	<b>1 602</b>

Not 24 Ställda säkerheter	2009-12-31	2008-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	400 000	520 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>400 000</b>	<b>520 000</b>

Not 25 Ansvarsförbindelser	2009-12-31	2008-12-31
<b>Eventualskulder</b>		
Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	810	746
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>810</b>	<b>746</b>



Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den april 2010 för fastställelse.

Tumba den 1 mars 2010

Ulf Nyqvist  
VD

Dag Ericson  
Styrelsens ordförande

Jimmy Baker

Håkan Klasén

Christina Zedell

Bo Carlsson

Nooshi Dadgostar

Leif Gunnahr

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2009

Claes Wallman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Aktiebolaget Botkyrkabyggen

Org nr 556064-61091

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Botkyrkabyggen för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

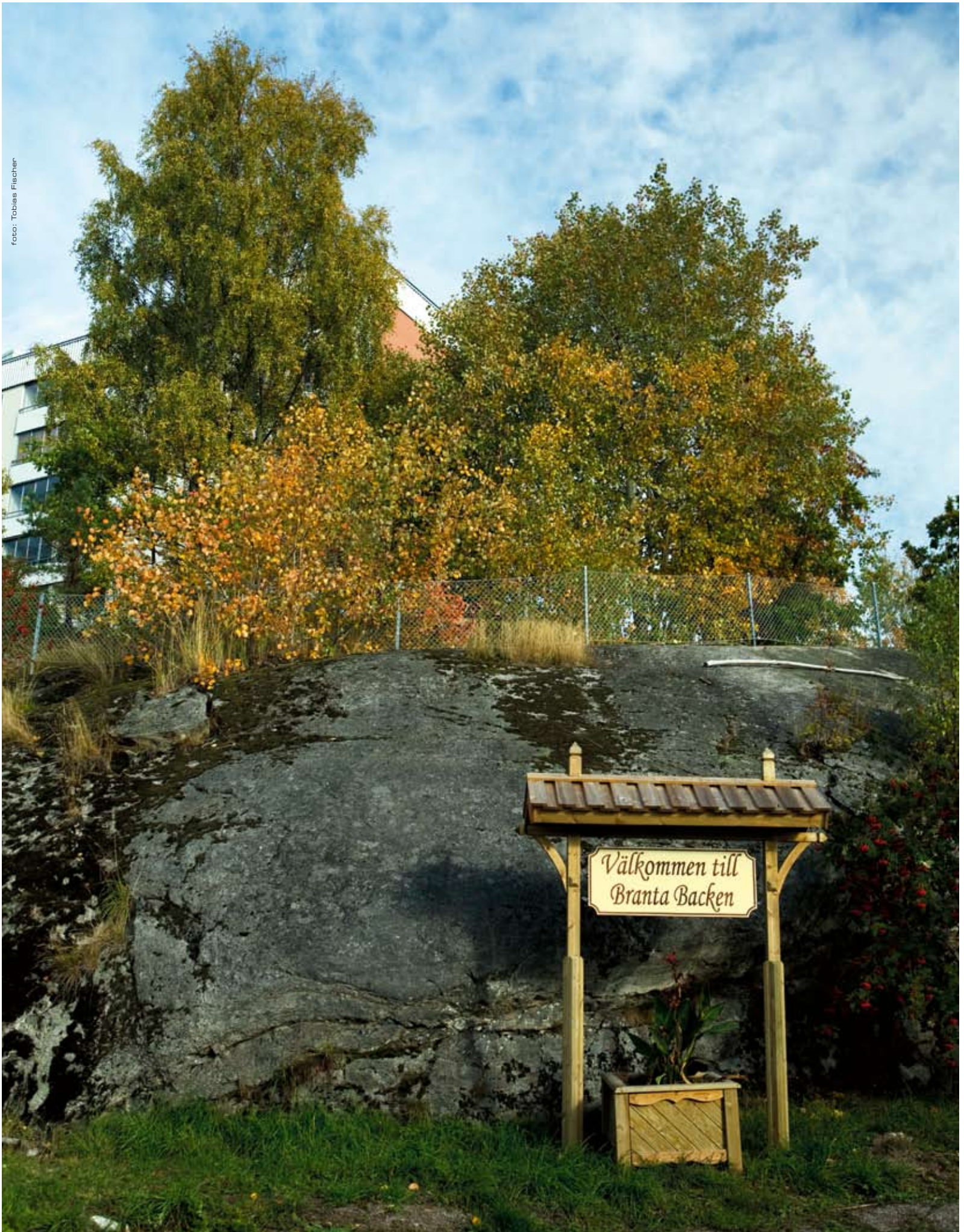
Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens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

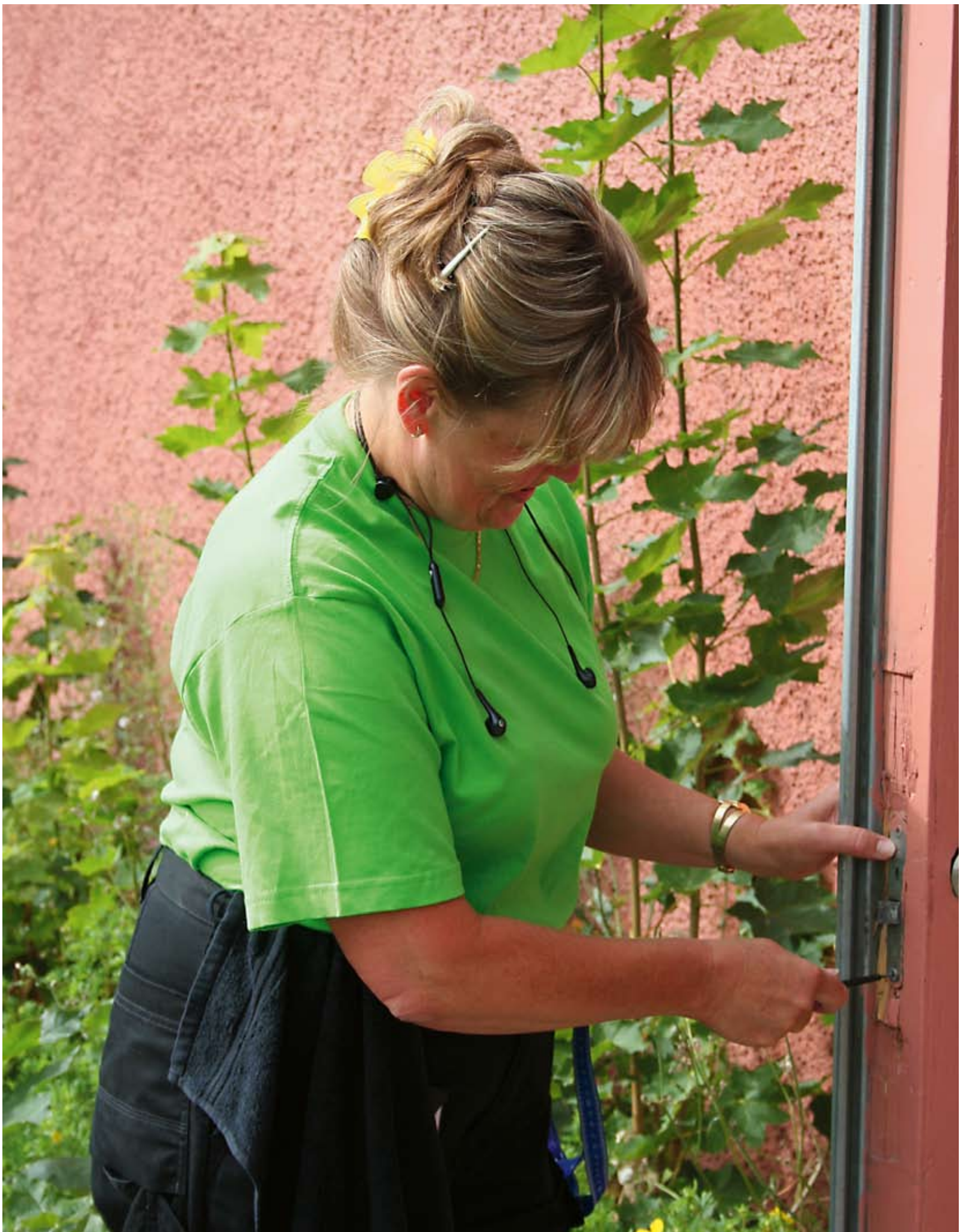
Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 18 mars 2010



Claes Wallman  
Auktoriserad revisor







# Lägenhetsfördelning

Område	< 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk <	Totalt
Alby	266	689	1 695	683	0	3 333
Eriksberg	35	203	189	30	10	467
Fittja	78	449	579	239	37	1 382
Norsborg	76	642	754	282	11	1 765
Segersjö	132	313	107	20	0	572
Storvreten	101	397	1 264	310	80	2 152
Tullinge	61	133	88	115	2	399
Tumba	37	164	147	74	10	432
Tuna	234	221	430	39	0	924
Vårsta	46	116	124	12	0	298
<b>Totalt</b>	<b>1 066</b>	<b>3 327</b>	<b>5 377</b>	<b>1 804</b>	<b>150</b>	<b>11 724</b>



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

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

# Fastighetsbestånd

Fastighet	Vårdeår	Areal	Tomträtt	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
					Byggnad	Mark							
<b>ALBY</b>													
Alby 15:34		119					0						
Albyberget 1	1970	15 891		17 133	32 724	10 599	43 323	124	8 839	9	781	98	770
Albyberget 2	1971	28 158		34 477	68 374	22 057	90 431	263	18 311	23	813	131	772
Albyberget 3	1972	19 389		33 019	61 405	19 193	80 598	210	17 328	14	512	143	754
Albyberget 4	1972	10 847		15 510	29 972	9 947	39 919	109	8 113	4	449	102	764
Albyberget 5	1971	569		256	639	539	1 178			1	530		
Albyberget 6	1971	4 015		6 263	12 745	3 899	16 644	43	3 622	1	50		752
Albyberget 7	1971	9 785		17 733	37 096	12 575	49 671	123	10 182	15	225	142	756
Albyberget 8	1971	26 127		29 568	58 500	18 811	77 311	196	16 076	17	400	139	760
Byamannen 1	1974	125		141	531	67	598			1	63		
Byatomten 4	1972	8 446		31 489	66 341	18 911	85 252	235	16 943	10	932		776
Fjällsta 1	1974	26 078		50 246	66 086	20 619	86 705	216	18 306	14	498	98	757
Fjällsta 2	1973	32 425		44 778	87 502	28 178	115 680	304	23 529	12	372	277	763
Fogden 1	1970	10 158		8 699	13 650	4 540	18 190	42	3 589	2	232	44	753
Godemannen 1	1971	20 093		30 670	58 909	18 047	76 956	197	15 988	20	292	155	761
Kvarnängen 1	1972	27 977		27 478	53 266	17 327	70 593	179	14 170	23	586	145	762
Lagmannen 1	1972	21 744		26 993	50 650	16 268	66 918	192	13 656	16	239	212	775
Lagmannen 2	1972	21 222		28 912	47 804	15 046	62 850	178	13 139	12	87	142	769
Lagmannen 3	1972	9 043		14 616	28 458	9 383	37 841	102	7 392	14	498	147	772
Lilla Fjällshagen 1	1973	10 892		9 368	20 132	6 258	26 390	74	5 424	7	166	51	762
Stora Fjällshagen 1	1972	34 387		24 635	45 706	14 465	60 171	174	12 552	13	243	241	771
Stora Fjällshagen 2	1972	16 705		27 075	51 601	15 716	67 317	180	14 574	24	310		761
Stora Fjällshagen 3	1973	19 844		25 043	53 200	17 171	70 371	192	13 989	10	229	84	774
<b>Alby totalt</b>		<b>374 039</b>		<b>504 102</b>	<b>945 291</b>	<b>299 616</b>	<b>1 244 907</b>	<b>3 333</b>	<b>255 718</b>	<b>262</b>	<b>8 503</b>	<b>2 351</b>	<b>765</b>
<b>ERIKSBERG</b>													
Eriksberg 2:52	1945	5 134		1 881	1 648	461	2 109	12	369			12	870
Trälberget 1	1975	8 877	X	10 570	34 272	9 940	44 212	137	9 301	9	137	2	784
Trälberget 2	1975	10 580	X	11 687	33 694	11 359	45 053	119	8 157	7	218	217	785
Trälberget 3	1975	11 947	X	17 955	49 564	14 468	64 032	199	13 419	12	258		784
<b>Eriksberg totalt</b>		<b>36 538</b>		<b>42 093</b>	<b>119 178</b>	<b>36 228</b>	<b>155 406</b>	<b>467</b>	<b>31 246</b>	<b>28</b>	<b>613</b>	<b>231</b>	<b>785</b>
<b>FITTJA</b>													
Fitija Gärd 1	1971	16 342	X	23 693	65 400	21 731	87 131	233	16 211	11	3 219	131	788
Fitija Gärd 2	1971	38 157	X	36 848	117 600	36 506	154 106	399	32 006	11	439	298	757
Forbonden 5	1973	23 910	X	42 223	76 200	24 400	100 600	257	18 028	14	2 939	237	791
Forbonden 6	1973	14 682	X	23 671	71 935	20 505	92 440	291	19 051	3	305	34	790
Forbonden 7	1973	17 349	X	16 828	49 594	15 200	64 794	202	12 925	3	131	141	790
<b>Fitija totalt</b>		<b>110 440</b>		<b>143 263</b>	<b>380 729</b>	<b>118 342</b>	<b>499 071</b>	<b>1 382</b>	<b>98 221</b>	<b>42</b>	<b>7 032</b>	<b>841</b>	<b>779</b>

Fastighet	Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Marknads-värde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
					Byggnad	Mark							
<b>NORSBORG</b>													
Freja 1	1973	11 791	X	29 563	30 147	8 241	38 388	96	7 068	2	88	132	866
Freja 4	1984	5 953	X	30 775	30 295	7 495	37 790	96	7 066	2	86		869
Freja 5	1982	10 197	X	30 075	32 235	8 247	40 482	96	7 066	1	88	140	854
Freja 7	1974	9 362	X	27 057	29 889	8 213	38 102	96	7 076	2	104	116	849
Freja 8	1974	7 062	X	26 987	29 239	7 486	36 725	94	6 922	2	224		868
Freja 9	1984	5 890	X	25 221	29 324	7 527	36 851	96	7 060	3	109		824
Freja 10	1974	1 046	X	1 235	2 303	566	2 869	3	533	3			
Frigg 1	1986	10 925	X	22 387	29 247	7 496	36 743	96	7 060	2	80	1	827
Frigg 2	1971	1 047	X	831	1 964	562	2 526	3	530	3		1	
Frigg 4	1971	8 997	X	33 185	28 781	8 158	36 939	96	7 060	1	48	104	840
Frigg 5	1971	7 084	X	22 935	27 799	7 458	35 257	93	6 853	6	316		834
Frigg 6	1986	5 901	X	24 470	29 271	7 497	36 768	96	7 060	3	88		823
Hällunda 4:2		1 926	X				0						
Hällunda 4:4		1 679	X				0						
Hällunda 4:7		1 222	X				0						
Hällunda 4:8		1 514	X				0						
Hällunda 4:12		1 984	X				0						
Hällunda 4:14		1 620	X				0					140	
Idun 1	1982	11 871	X	22 314	30 226	7 819	38 045	96	7 060	3	147	139	822
Idun 4	1989	6 362	X	32 031	31 425	7 740	39 165	96	7 182	1	138		856
Idun 5	1992	10 085	X	27 996	34 910	8 310	43 220	94	7 050	4	241	135	867
Idun 7	1991	9 146	X	26 805	36 665	8 090	44 755	91	6 797	4	474	137	911
Idun 8	1992	7 070	X	27 859	37 280	8 294	45 574	105	7 903	3	90		880
Idun 9	1992	5 836	X	26 526	32 240	7 468	39 708	96	7 080	1	72		860
Idun 10	1972	1 507	X	299	2 138	512	2 650	3	539	3		1	
Idun 11	1994	4 818		7 879	8 470	1 814	10 284	20	1 561	1	16	9	969
Idun 12	1994	4 541		11 091	10 566	2 290	12 856	26	2 039			7	939
Mimer 4	1972	15 453	X	5 171	45 600	11 390	56 990	186	9 695	6	720	92	804
<b>Norsborg totalt</b>		<b>171 889</b>		<b>462 692</b>	<b>570 014</b>	<b>142 673</b>	<b>712 687</b>	<b>1 765</b>	<b>126 657</b>	<b>56</b>	<b>4 729</b>	<b>1 154</b>	<b>852</b>

#### SEGERSJÖ

Hopparen 2	1955	4 428		5 215			20 500	41	2 465	8	333	12	809
Hopparen 3	1955	3 902		3 799			12 000	32	1 691	4	66		830
Kastaren 1	1955	10 952		10 618			40 600	98	4 697	4	159	86	834
Löparen 1	1955	31 350		78 910			100 000	242	13 181	25	1 400	188	889
Uven 8	1955	6 107		2 700			10 700	22	1 269	5	41	30	819
Uven 9	1955	12 140		13 349			47 700	105	5 845	15	779	96	810
Uven 10	1955	2 047		4 081			8 500	32	2 147	2	16	15	798
<b>Segersjö totalt</b>		<b>70 926</b>		<b>118 672</b>	<b>128 800</b>	<b>42 330</b>	<b>171 130</b>	<b>572</b>	<b>31 294</b>	<b>63</b>	<b>2 793</b>	<b>427</b>	<b>847</b>

#### STORVREITEN

Alunstenen 1	1968	30 996		8 947	24 339	7 657	31 996	72	5 716	13	609	71	769
Ametisten 2		6 922					0						
Briljanten 1	1979	1 266		1 182	1 932	1 344	3 276	4	500				631
Bärnstenen 1	1971	17 637		10 923	26 253	7 907	34 160	80	6 258	8	115	79	769
Diamanten 1	1979	2 910		2 270	4 347	3 339	7 686	9	1 125				629

Fastighet	Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Marknads-värde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
					Byggnad	Mark						
Dioniten 1	1969	15 566		9 413	24 874	7 579	32 453	72	5 998	3	176	62
Eldopalen 1		2 246		132		63	63					
Fältspaten 1		8 745				0	4 100					94
Gnejsen 1		2 516					1 800					45
Graniten 1	1969	30 989		17 186	44 752	15 469	60 221	130	10 476	10	267	203
Grästenen 1	1967	16 726		10 212	30 767	9 676	40 443	111	7 719	3	75	44
Grönstenen 3	1968	28 466		22 421	56 980	17 739	74 719	180	14 114	5	152	146
Grönstenen 4	1967	40 218		27 615	75 078	24 882	99 960	242	18 159	9	294	225
Kalkstenen 1	1968	9 208		12 173	33 367	10 520	43 887	120	8 412	3	119	780
Kalkstenen 2	1967	11 471		12 702	33 060	10 877	43 937	99	8 332	6	470	765
Kristallen 1	1970	11 543		5 696	6 096	1 798	7 894	16	1 131	2	378	2
Lerskiffern 1	1967	19 156		13 602	42 101	12 768	54 869	120	9 792	6	558	122
Lerskiffern 2		13 009		12 821	27 452	8 021	35 473	60	4 716	8	1 263	52
Opalen 1	1970	33 017		20 201	53 608	17 629	71 237	160	12 672	7	126	164
Opalen 2	1971	37 423		28 777	78 775	25 099	103 874	232	18 161	6	139	238
Pegmatiten 1	1968	19 959		15 002	39 599	12 668	52 267	119	9 850	4	304	44
Porfyren Norra	1980	6 942		2 489	6 800	2 359	9 159			7	2 314	37
Porfyren Södra 1		6 921		8 714		0	40 000			5	3 319	
Rubinen 1	1979	2 096		1 514	2 418	1 680	4 098	6	750			629
Sandstenen 1	1967	28 796		23 737	56 938	18 770	75 708	144	14 254	10	525	121
Smaragden 1	1972	46 559		20 042	50 303	16 401	66 704	152	11 815	8	200	149
Tumba 8:495		1 805					0					28
Turkosen 1	1971	10 050		3 076	8 196	2 468	10 664	24	1 881	4	115	30
<b>Storvreten Totalt</b>		<b>463 158</b>		<b>290 847</b>	<b>728 035</b>	<b>236 713</b>	<b>984 748</b>	<b>2 152</b>	<b>171 828</b>	<b>127</b>	<b>11 516</b>	<b>1 956</b>
<b>TULLINGE</b>												
Förbandet 1	2009	11 508		74 038	27 200	3 976	31 176	50	3 184			61
Mustangen 1	1991	21 705		29 625	24 152	26 136	50 288	62	5 353	1	40	66
Sadeln 33	1989	22 242		36 651	26 743	29 523	56 266	62	5 235	2	734	78
Skimmeln 1	1992	9 802		15 733	13 585	2 793	16 378	30	2 186	1	60	39
Spoven 1	1976	3 126		5 166	4 545	978	5 523	18	783			13
Stigbygeln 1	1989	8 401		13 041	10 250	11 069	21 319	28	2 206	2	83	31
Tullinge 20:276	1952	1 980		2 881	1 592	463	2 055	12	355	1	24	894
Tullinge 20:6	1966	7 131		7 600	10 264	3 164	13 428	38	2 374	4	124	32
Tumba 7:226	1984	21 700		13 474	13 968	4 141	18 109	47	3 255	3	72	52
Tumba 7:227	1951	20 314		5 778	4 848	9 000	13 848	24	1 392			31
Tumba 7:228	1988	8 001		3 174	3 512	975	4 487	8	780			26
Viggen 6	1991	5 528		7 073	6 225	1 312	7 537	20	1 042	1	12	17
<b>Tullinge Totalt</b>		<b>141 438</b>		<b>214 234</b>	<b>146 884</b>	<b>93 530</b>	<b>240 414</b>	<b>399</b>	<b>28 145</b>	<b>15</b>	<b>1 149</b>	<b>446</b>
<b>TUMBA</b>												
Kronan 5	2006	1 407		47 926	26 000	5 400	31 400	49	2 962			3
Kulturen 1	1994	12 497		62 612	64 644	13 498	78 142	132	9 874	3	154	83
Sågaren 1	1961	3 593		4 051	11 371	3 287	14 658	32	2 251	10	484	810
Sågaren 2	1965	1 079		1 752	4 549	344	4 893	10	800	3	244	3
Trädgårdsmästaren 1	1965	3 068		2 035	9 818	3 039	12 857	32	2 414	1	22	17
Trädgårdsmästaren 12	1965	2 077		2 320	9 600	3 013	12 613	32	2 411			22

Fastighet	Vårdeår	Areal	Tomt-rätt	Bokfört värde	Taxeringsvärde			Marknadsvärde	Antal bostäder	Area bostäder	Antal lokaler	Area lokaler	Antal p-platser	Hyra bostad kr/kvm
					Byggnad	Mark	Totalt							
Trädgårdsmästaren 13	1965	2 611		1 771	8 637	11 341	14 300	28	2 149	1	19		794	
Tumba 8:40	1990	4 605		48 186	36 800	7 294	81 900	64	4 578	7	1 122	50	1 019	
Algen 31	1993	3 686		13 188	10 945	2 324	12 200	17	1 262	4	702	23	1 058	
Algen 32	1993	14 142		23 799	20 645	4 299	39 500	36	2 748	4	643	50	1 038	
<b>Tumba Totalt</b>		<b>48 765</b>		<b>207 640</b>	<b>203 009</b>	<b>45 202</b>	<b>370 800</b>	<b>432</b>	<b>31 447</b>	<b>33</b>	<b>3 390</b>	<b>251</b>	<b>982</b>	
<b>TUNA</b>														
Kaplanen 5	1960	4 909		5 352	26 278	8 027	34 305	105	6 006	5	627	70	804	
Kaplanen 6	1960	7 703		3 185	12 953	3 926	16 879	54	3 099	2	54	22	804	
Kaplanen 7	1961	7 289		7 461	25 311	7 488	48 500	106	6 069	3	88	50	801	
Kaplanen 8	1961	3 115		3 282	11 200	3 476	14 000	48	2 781	1	13		800	
Kaplanen 9	1961	3 779		3 399	13 516	3 902	26 700	53	3 034	2	109	58	805	
Kaplanen 10	1961	4 342		3 583	12 600	3 792	21 000	53	3 034	1	45		802	
Kaplanen 11	1962	10 501		17 181	22 339	6 908	44 500	82	5 314	3	193	74	883	
Kaplanen 12	1963	10 086		8 666	23 269	6 806	39 300	84	5 413	6	96	72	833	
Kommunistern 2	1958	2 438		4 327	6 223	2 141	14 500	24	1 504	1	113	16	901	
Kommunistern 3	1958	6 608		8 643	12 221	4 127	29 600	48	3 008			36	900	
Kommunistern 4	1958	6 242		8 697	12 331	4 110	28 400	48	3 008	2	128	28	900	
Kommunistern 5	1958	7 941		10 175	12 497	4 100	23 800	48	3 008	3	412	22	891	
Kyrkoherden 2	1963	9 726		19 249	23 269	6 790	37 300	87	5 410	3	79	91	892	
Prosten 1	1963	11 632		9 215	22 920	6 836	47 800	84	5 413	6	125	115	791	
<b>Tuna totalt</b>		<b>96 311</b>		<b>112 415</b>	<b>236 927</b>	<b>72 429</b>	<b>428 700</b>	<b>924</b>	<b>56 099</b>	<b>38</b>	<b>2 079</b>	<b>654</b>	<b>839</b>	
<b>VÄRSTA/BREMORA</b>														
Vårsta 1:174	1954	8 674		9 971	10 585	2 811	13 396	43	2 218	6	165	35	917	
Vårsta 1:339	1963	4 083		4 727	8 648	2 749	21 700	33	2 004	1	475	19	889	
Vårsta 1:399	1965	4 773		814	1 668	491	2 000	8	400	1	45		821	
Vårsta 2:17	1970	851		2 480	6 416	1 895	7 200	24	1 592	3	6	17	784	
Vårsta 2:39	1969	852		1 352	4 868	1 573	9 200	18	1 215	3	6		790	
Vårsta 2:40	1969	765		1 386	4 559	1 425	5 600	12	1 182	2	4		754	
Vårsta 2:41	1969	851		1 248	6 016	1 899	10 800	24	1 592	3	6		783	
Vårsta 2:42	1969	688		1 152	3 927	1 259	6 700	12	1 014	3	24		765	
Vårsta 2:43	1970	688		990	4 054	1 259	5 900	12	1 014	2	4		764	
Vårsta 2:44	1970	688		995	4 120	1 259	6 700	12	1 014	2	4		765	
Vårsta 2:45	1969	851		1 397	5 624	1 799	9 500	22	1 504	4	9	84	783	
Vårsta 2:46	1970	851		1 621	7 561	2 411	9 972	20	1 413	4	96	144	785	
Vårsta 2:47	1970	688		1 443	4 092	1 270	4 800	12	1 014	3	15		766	
Vårsta 2:48	1970	851		1 337	6 612	1 895	9 900	24	1 592	3	6	1	787	
Vårsta 2:49	1970	851		1 808	6 471	1 912	10 900	22	1 522	4	137		785	
<b>Vårsta Bremora totalt</b>		<b>27 005</b>		<b>32 721</b>	<b>85 221</b>	<b>25 907</b>	<b>111 128</b>	<b>298</b>	<b>20 288</b>	<b>44</b>	<b>1 001</b>	<b>300</b>	<b>805</b>	
<b>Botkyrkabyggen totalt</b>		<b>1 540 509</b>		<b>2 128 679</b>	<b>3 544 088</b>	<b>1 112 970</b>	<b>5 905 200</b>	<b>11 724</b>	<b>850 942</b>	<b>708</b>	<b>42 805</b>	<b>8 611</b>	<b>804</b>	
<b>Dotterbolag Fastighets AB Alfågen</b>														
Byatomten 2	1973/-90	20 476		32 806	36 936	6 357	43 293			41	7 027	202		
<b>TOTALT KONCERNEN</b>		<b>1 560 985</b>		<b>2 161 485</b>	<b>3 581 024</b>	<b>1 119 327</b>	<b>5 935 200</b>	<b>11 724</b>	<b>850 942</b>	<b>749</b>	<b>49 831</b>	<b>8 813</b>	<b>804</b>	

# Styrelse

---

## Ordinarie styrelseledamöter

---



Dag Ericson  
ordförande (s)



Jimmy Baker  
vice ordförande (m)



Christina Zedell (s)



Håkan Klasén (s)



Bo Carlsson (m)



Nooshi Dadgostar (v)



Leif Gunnahr (fp)

---

## Styrelsesuppleanter

---



Inga-Britt Rova (s)



Bo Johansson (s)



Gabriel Melki (s)



Michael Erikson (m)



Stefan Dayne (kd)



Eber Vikström (kd)



Magnus Lindgren (mp)

---

## Arbetstagarrepresentanter

---

Christer Runing (Unionen)  
Robert Lagergren (Fastighets)

---

## Revisorer

---

Claes Wallman (auktoriserad revisor)  
Karl-Erik Strömberg (lekmannarevisor)  
Carl-Georg Isacson (lekmannarevisor, ersättare)

---

## Firmatecknare

---

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

---

## Verkställande direktör

---

Ulf Nyqvist är bolagets verkställande direktör.

*Foto där fotobyline saknas har tagits av  
Annicka Istemo och Anders F Johansson.*

*Foto styrelsen: Fotokenne*



## BOTKYRKABYGGEN

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

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

**E-post** [info@botkyrkabyggen.se](mailto:info@botkyrkabyggen.se) • **Hemsida** [www.botkyrkabyggen.se](http://www.botkyrkabyggen.se)

**Organisationsnummer** 556064-6191