

---

# ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETS- RAPPORT 2017

---



2016-2017 byttes 12 000  
lampor i områdena till  
mer energisnåla

Botkyrkabyggens solpaneler  
producerade 51,57 MWh el  
under 2017

72 nya lägenheter  
färdigställdes  
under 2017

88,8 % av hyresgästerna  
trivs i sin lägenhet

Över 600 barn deltog i sommar-  
verksamheten "Kul i sommar"

# INNEHÅLL

VD HAR ORDET . . . . .	sid 4
VÅR VERKSAMHET . . . . .	sid 6
MILJÖANSVAR . . . . .	sid 12
EKONOMISK HÅLLBARHET . . . . .	sid 18
SAMSPEL MED INTRESSETER . . . . .	sid 22
GOD ARBETSMILJÖ . . . . .	sid 26
SOCIALT ANSVARSTAGANDE . . . . .	sid 30
VÄSENTLIGHETSANALYS . . . . .	sid 34
DEFINITIONER . . . . .	sid 36
KVALITETSSÄKRADE INDIKATORER . . . . .	sid 38
ÅRSREDOVISNING . . . . .	sid 43
GRANSKNINGSRAPPORT . . . . .	sid 70
STYRNING OCH ORGANISATION . . . . .	sid 72
FASTIGHETSBESTÅND . . . . .	sid 74

3717 blommor  
planterades i  
Norsborg 2017

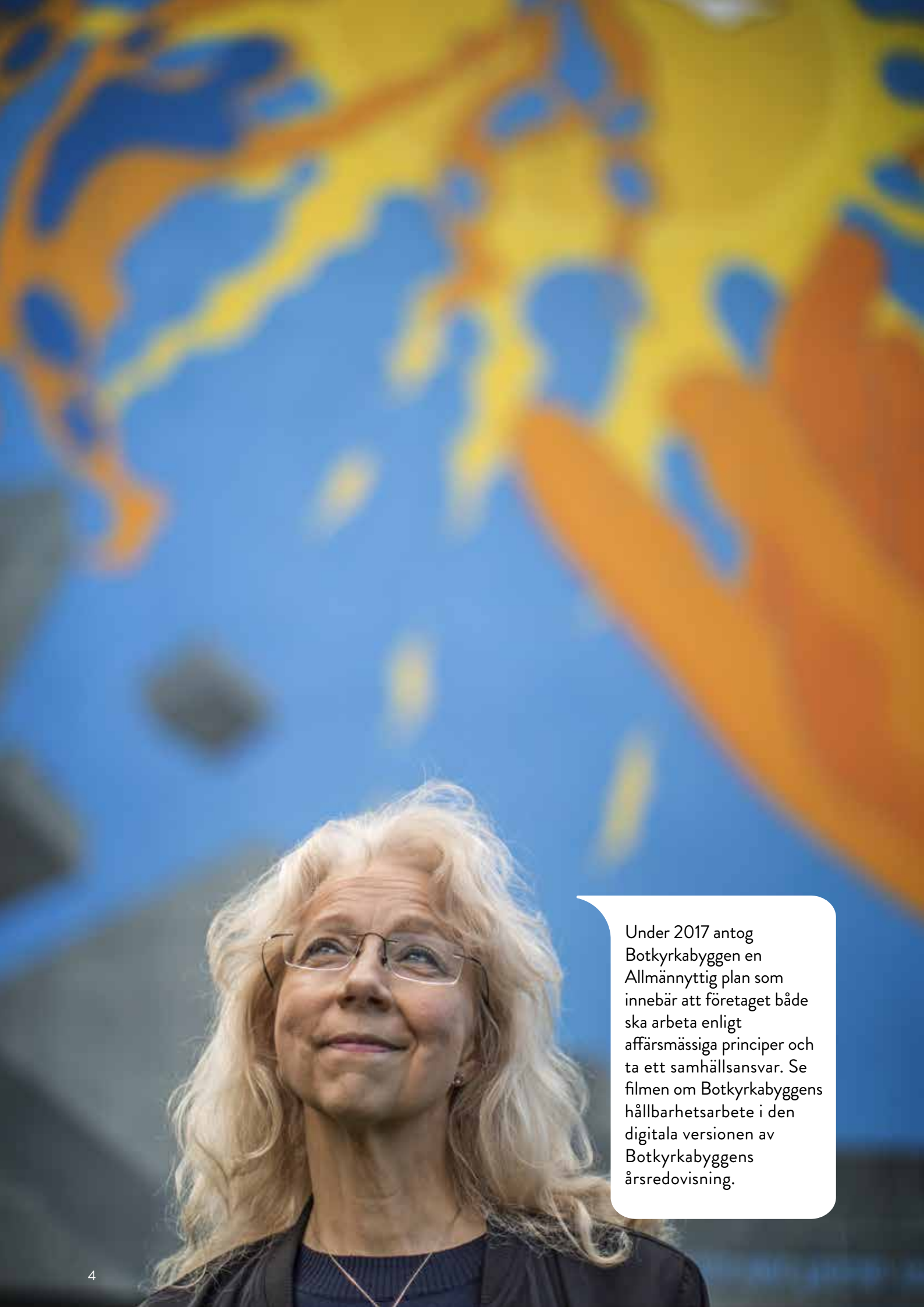


En digital version av Botkyrkabyggens  
årsredovisning hittar du via QR-koden  
eller på [www.botkyrkabyggen.se/omoss](http://www.botkyrkabyggen.se/omoss)

**Produktion:** AB Botkyrkabyggen 2018

**Illustrationer:** Care of Haus

**Foto:** Botkyrkabyggen, Niklas Björling, Andreas Elgstrand, Tobias Fischer

A woman with long, wavy blonde hair and glasses is looking upwards and to the right. She is wearing a dark blue top. The background is a vibrant, abstract pattern of blue, yellow, and orange, resembling a stylized map or a digital graphic. A white speech bubble is positioned to the right of her head, containing text.

Under 2017 antog Botkyrkabyggen en Allmännyttig plan som innebär att företaget både ska arbeta enligt affärsmässiga principer och ta ett samhällsansvar. Se filmen om Botkyrkabyggens hållbarhetsarbete i den digitala versionen av Botkyrkabyggens årsredovisning.

# VD HAR ORDET

2017 antog Botkyrkabyggen en Allmännyttig plan. Därför löper social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet som en röd tråd genom denna redovisning och det arbete som vi har framför oss.

## SAMHÄLLSANSVAR – DEN RÖDA TRÅDEN UNDER 2017

**VI LEVER I EN TID** med stora samhällsförändringar. Det utmanar oss, men ger också hopp och grund för konstruktiva lösningar. I ett allmännyttigt bostadsbolag som Botkyrkabyggen blir det extra tydligt. Jag vill därför ta tillfället i akt att lyfta fram vad vi gör för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

**BOTKYRKABYGGEN SKA BÅDE ARBETA** enligt affärsmässiga principer och ta ett samhällsansvar. I det ansvaret ligger en självklar koppling till socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbarhetsarbete. Detta är grunden för vår Allmännyttiga plan som antogs hösten 2017 och den röda tråden i denna redovisning.

**BOTKYRKABYGGENS NYPRODUKTION** är ett exempel på detta. 72 nya lägenheter i Riksten blev inflyttningsklara hösten 2017 och de kunde byggas tack vare en prispressad ramupphandling. Den gjorde det möjligt för oss att få ihop kalkylen och erbjuda fler prisvärda bostäder till kommuninvånarna. Vi upphandlade även modulhus från ett utländskt byggbolag för att få ett bättre pris och snabbare leverans då behovet var stort.

**VÅRA RENOVERINGAR** är ett annat exempel. Det är mycket viktigt att vi får långsiktig ekonomi i våra projekt, samtidigt som renoveringarna behöver göras på ett miljömässigt och socialt hållbart sätt. Därför slänger vi inte ut kök och material som fungerar bra och vi renoverar till så låga hyresjusteringar som möjligt eftersom vi vill att våra hyresgäster ska kunna bo kvar.

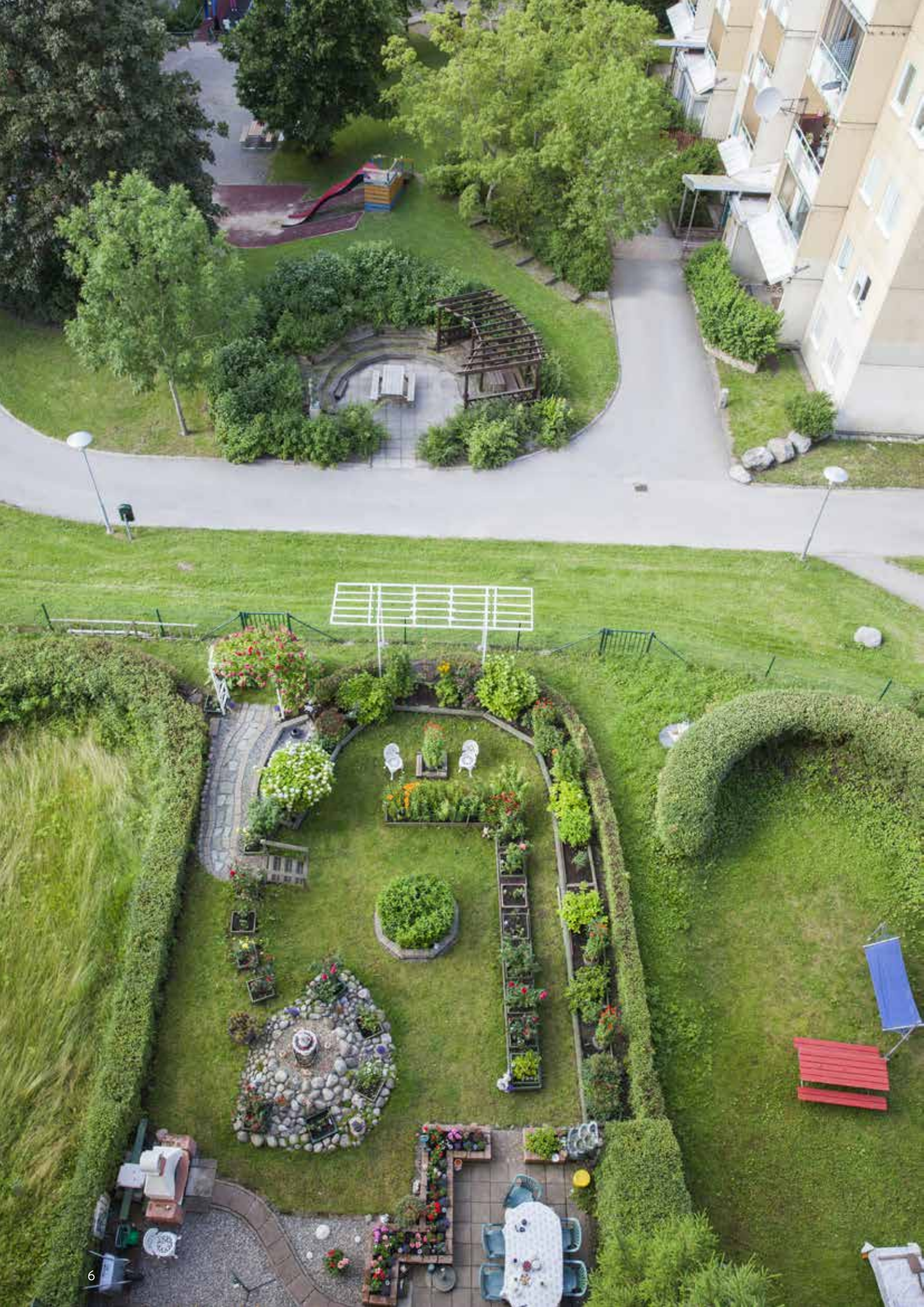
**MÅNGA FÖRETAG** börjar nu att tala om hållbarhet ur ett socialt perspektiv. Men det är något som Botkyrkabyggen arbetat med i många år. 2017 valde vi att medverka i ett pilotprojekt tillsammans med Brottsförebyggande rådet där vi samverkade med kommunen och polisen. På så sätt kunde vi systematiskt arbeta för att öka tryggheten i flera av våra bostadsområden, vilket jag vet uppskattas mycket av våra hyresgäster. Det arbetet kommer fortsätta 2018.

**JAG VILL ÄVEN LYFTA FRAM** Kvinna i Botkyrka, där vi gett arbete till nio kvinnor som bor i Fittja. De städar i området och bidrar därmed även till att öka tryggheten. Botkyrkabyggen har i sin tur kunnat ge dessa kvinnor, som stod långt ifrån arbetsmarknaden, en anställning och undervisning i svenska. Det är hållbart för många – för individen, hyresgästerna, bolaget och samhället. Projektet har gett mersmak för hur vi kan och bör arbeta framöver.

**NÄR DET GÄLLER** ekologisk hållbarhet har vi bland annat satsat en hel del på solceller och haft ett framgångsrikt arbete med systematiska energibesparingar. Även 2017 blev Botkyrkabyggen också certifierat enligt ISO 14001:2004 och våren 2018 genomför vi övergångsrevisionen till ISO 14001:2015. Vi har glädjande nog redan nu ett integrerat kvalitets- och miljöledningssystem och 2017 lyckades vi även minska våra koldioxidutsläpp från bränsleförbrukningen. Men vi har en bit kvar för att nå några av våra miljömål. Under 2018 kommer vi därför växla upp vårt miljöarbete ytterligare.

**I DEN HÄR REDOVISNINGEN** finns förstås mycket mer som visar hur Botkyrkabyggen 2017 konkret arbetade för ett starkare, mer hållbart samhälle. En sådan här summering ger även tillfälle till reflektion och inspiration. Planen för 2018 är att arbeta vidare med Botkyrkabyggens Allmännyttiga plan. Den leder oss i hur vi kan skapa ekonomisk lönsamhet på ett hållbart sätt. Nu gäller det att bli medvetna, ännu mer systematiska, följa upp och samla ihop det som gjorts och görs så att vi får kraft framåt. Hållbarhetsfrågorna – de sociala, ekonomiska och ekologiska – ställer Botkyrkabyggens allmännyttiga uppdrag på sin spets. Det är en utmaning som jag ser fram emot att arbeta med under 2018 tillsammans med mina fantastiska medarbetare.

Chris Österlund



# VÅR VERKSAMHET

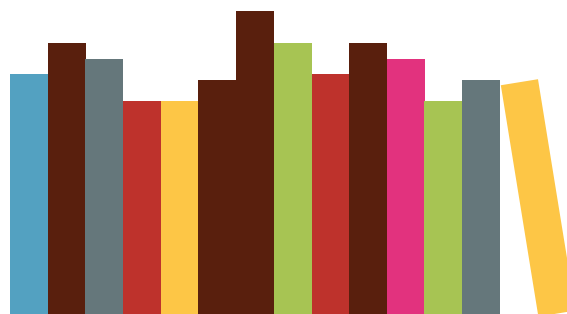
Bolaget behöver upprusta 8500 bostäder och nyproducera 300 lägenheter per år samtidigt som vardagens förvaltningsarbete pågår. Lösningen måste vara långsiktig och hållbar. Det allmännyttiga uppdraget har aldrig varit viktigare än nu.

## BOLAGSORDNING

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

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

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



## LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSAKTIEBOLAG

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

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

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

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

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

# BOSTADSFÖRSÖRJNING I BOTKYRKA KOMMUN

Botkyrka kommuns program för bostadsförsörjning lägger fast de politiska riktlinjerna för hur boendet i Botkyrka ska utvecklas. Den omfattar inriktningen för en hållbar bostadsförsörjning med riktlinjer för bostadsförsörjning som tar sikte på nybyggnation, renovering och förnyelse.

Vi ska värna hyresrätten som boendeform. En bred hyresbostadsmarknad – med god tillgång till olika typer av bostäder av hög kvalitet och till rimliga priser – är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad och minskade klyftor i samhället.

Ett starkt kommunalt bostadsföretag är en tillgång för Botkyrkaborna och ett nödvändigt verktyg för en hållbar bostadspolitik. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör som utöver effektiv förvaltning också bidrar till utvecklingen av befintliga bostäder och bostadsområden samt står för nyproduktion som bidrar till att möta behoven av fler bostäder. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör för att öka boendestandarden för Botkyrkas medborgare.

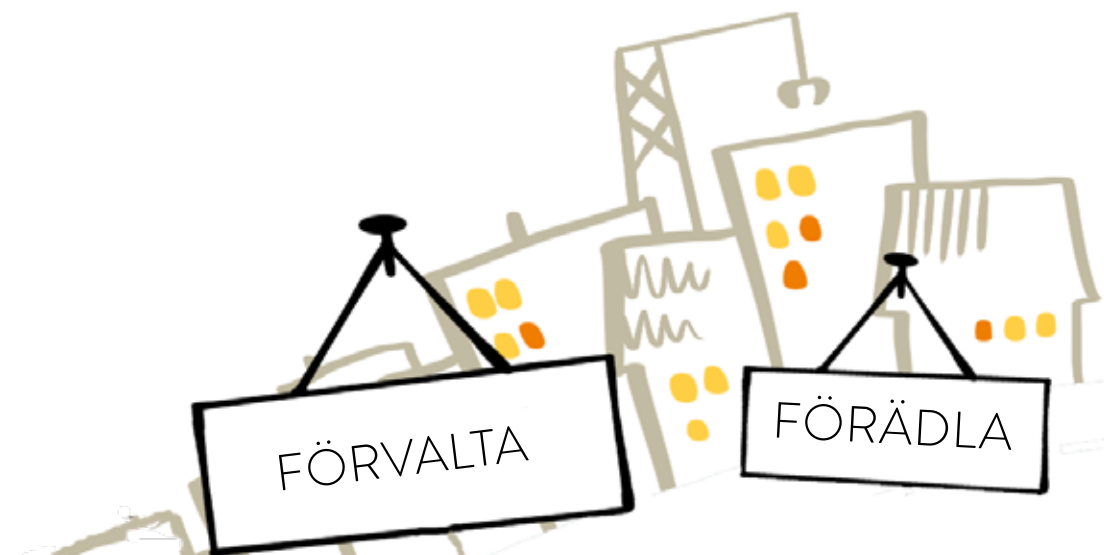
Alla riktlinjer för boendepanering gäller för såväl Botkyrkabyggen som andra, till exempel var och hur nybyggnation ska ske. I programmet finns även riktlinjer specifikt för Botkyrkabyggen. Dessa blir preciserade och kompletterade i ett särskilt ägardirektiv.

- Botkyrkabyggen ska renovera och modernisera sitt bostadsbestånd
- Botkyrkabyggen ska skapa större variation i beståndet
- Botkyrkabyggen ska vid upprustning skapa energisnålare hus
- Botkyrkabyggen ska vid nybyggnation prioritera ungdomslägenheter och boenden för äldre
- Botkyrkabyggen ska bidra till mer blandade upplåtelseformer genom fler hyresrätter i områden där de är få
- Botkyrkabyggens hyror ska täcka kostnaderna
- Botkyrkabyggen behöver bidra till att få fram kommunkontrakt

## AFFÄRSMODELL

Botkyrkabyggens affärsmodell baseras på hyresgäster som bor i bolagets hyresbostäder och som betalar månatliga hyror vilket i sin tur leder till ett långsiktigt positivt kassaflöde. Hyresnivåerna och hyresutvecklingen fastställs i hyresförhandlingar med hyresgästföreningen.

Kommersiella lokaler, andra lokaler, centrum och p-platser är stödjande affärer som stärker bolagets huvudaffär genom att skapa mervärde och nyttor för de hyresgäster som bor i Botkyrkabyggens bostadsområden.







## ANTAL HYRESBOSTÄDER

10682

## ANTAL ANSTÄLLDA

133



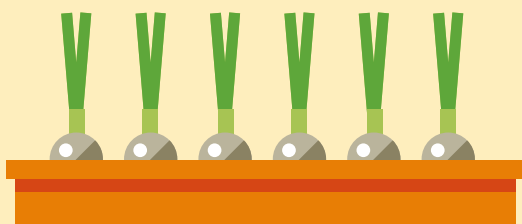
5908

barn mellan 0-15 år  
bor hos Botkyrkabyggen



200 000

planterade blomsterlök  
i Storvreten



64 028

BESVARADE  
TELEFONSAMTAL  
PÅ KUNDCENTER



## ÄGARDIREKTIV

Botkyrka kommun äger Botkyrkabyggen och har tagit fram ett ägardirektiv för bolaget.

*”Ägarens avsikt är att långsiktigt vara företrädare på kommunens bostadsmarknad genom Botkyrkabyggen och bolaget ska tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendialternativ i Stockholmsregionen.”*

Bolaget ska bedriva verksamheten på affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig stabilitet. Våra ekonomiska riktlinjer innebär krav på en direktavkastning om minst 3,5% och soliditeten får inte understiga 25% mätt mot bolagets marknadsvärde.

Övriga riktlinjer är:

- Tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden

- Medverka aktivt i kommunens stadsutvecklingsarbete
- I samverkan med kommunen motverka segregation och främja god gemenskap och trygghet
- Successivt öka bostadsbyggandet och från år 2020 ska nyproduktionen kunna ligga på omkring 300 bostäder per år
- I samband med bolagets omfattande förnyelsebehov ska bolaget i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommunkoncernen, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget. I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en social, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”.

## AFFÄRSIDÉ

Botkyrkabyggens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjningen i Botkyrka kommun och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla.

Botkyrkabyggen är en långsiktig, affärsmässig och konkurrenskraftig aktör som äger, förvaltar, utvecklar och bygger hyresrätter. Därigenom bidrar bolaget till tillväxt i

Botkyrka kommun. Botkyrkabyggens ledstjärna på vägen är hållbar utveckling och integration.

Botkyrkabyggen erbjuder hyresrätter för alla med valmöjligheter och bereder hyresgäster möjligheter till boendeinflytande. Bolaget tar sitt samhällsansvar och skapar levande stadsdelar samt stabila och trygga bostadsområden.

## VISIONEN: TILLSAMMANS SKAPAR VI EN HÅLLBAR FRAMTID FÖR ALLA

**Tillsammans** med våra hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter

**Skapar** vi en rörelse framåt i rätt riktning

**Vi**, vi som arbetar på Botkyrkabyggen, våra ägare och styrelse

**En** väg framåt

**Hållbar framtid** där vi tänker och agerar utifrån vad som är bäst för Jorden – Människor – Ekonomi

**För alla**, alla är välkomna att bo hos oss



## ÖVERGRIPANDE MÅL

Botkyrkabyggens övergripande mål är att marknadsvärdet reellt ska öka från dagens 7,7 mdkr till 9,6 mdkr (25%) senast år 2025.

Bolaget står inför en stor utmaning, med upprustning av ca 8500 bostäder samt en nyproduktion med ca 300 nya bostäder per år from år 2020. Det innebär en rejäl ökning från nuvarande nivåer på ca 160 renoverade bostäder/år och ca 70 nyproducerade bostäder. Utöver detta ska bolagets linjeverksamhet pågå och utvecklas.

Marknadsvärdet speglar både fastigheternas vinstmarginaler och riskexponering i form av avkastningskrav. Genom tydlighet i uppdraget och ansvarsfördelningen samt bra styrning och uppföljning på alla nivåer kan personalens engagemang öka så att bolaget når sin fulla kapacitet. Det kommer att leda till att Botkyrkabyggen får bättre förutsättningar att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

## MARKNAD OCH TILLVÄXT

Botkyrkabyggen erbjuder god service i sin löpande verksamhet och ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

## ORGANISATION OCH KOMPETENSUTVECKLING

Botkyrkabyggens organisation ska präglas av medarbetare och chefer med rätt kompetens som gör att bolaget lever upp till sina värderingar samt klarar av sina uppdrag och mål.

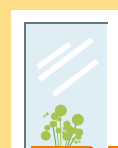
## KUND- OCH VERKSAMHETS-UTVECKLING

Utifrån kunden och verksamhetens perspektiv optimerar bolaget sitt sätt att arbeta.

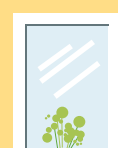
## HÅLLBAR FRAMTID

Botkyrkabyggens ledstjärna är att hållbar framtid som ska genomsyra hela bolagets arbete. Miljömässig hållbarhet innebär att miljöbelastningen av byggnad och boende minimeras. Ekonomisk hållbarhet innebär att ekonomin präglas av långsiktighet, affärsmässighet och effektivitet. Social hållbarhet verkar för att de som bor hos Botkyrkabyggen ska kunna leva ett gott liv och att integration ska ske så att samhället hålls samman.

## STRATEGIER



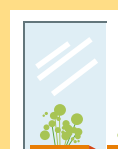
Kundservicestrategi  
Marknadsstrategi



Nyproduktionsstrategi  
Renoveringsstrategi



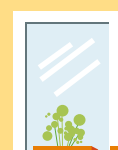
Likabehandlingsplan  
Personalstrategi



Kompetensutvecklingsstrategi



Digitaliseringsstrategi  
Fastighetsutvecklingsforum



Verksamhetsutvecklingsforum  
Programutvecklingsforum



Hållbarhetsstrategi



# MILJÖANSVAR

*Utgångspunkten för Botkyrkabyggens miljö- och kvalitetsarbete är att det ska främja hållbar utveckling samt leda till ständig förbättring av vår verksamhet och nöjda kunder.*

## RISKANALYS

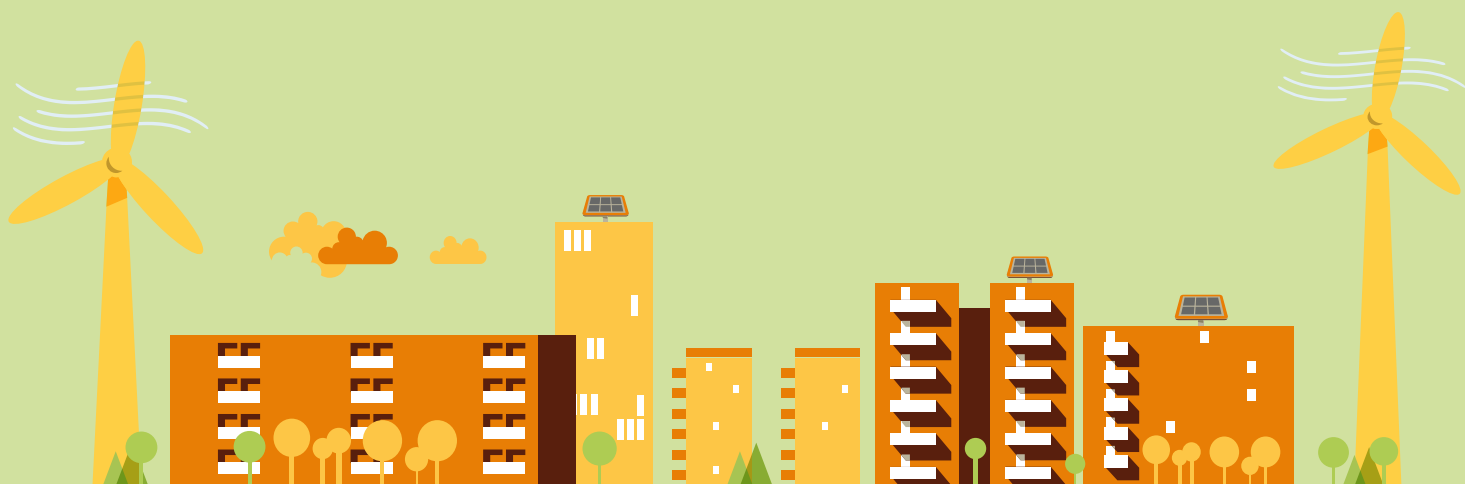
Risکاناليسن genomförs via intressent- och omvärldsanalysen samt identifiering och värdering av miljöaspekter och nödlägesrisker. Riskanalyser görs även för varje kemikalie som används internt.

Dessa analyser har visat att risker för företaget att hantera är klimat- och miljöpåverkan samt påverkan på hälsa och miljö för de boende och de anställda. Därför arbetar vi för att bidra till sunda och miljöanpassade inomhus- och utomhusmiljöer för dem som bor i våra fastigheter, såväl befintliga som framtida generationer.

För att minska vår klimatpåverkan har vi mål kring minskad energiförbrukning, minskade tjänsteresor och minskad bränsleförbrukning för företagets egna bilar. Vi avser också att utöka andelen miljöklassade bilar internt.

För att kunna arbeta med dessa frågor på ett strukturerat sätt har vi ett integrerat kvalitets- och miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Vi arbetar enligt företagets miljö- och kvalitetspolicy.



# BETYDANDE MILJÖASPEKTER OCH NÖDLÄGESRISKER

De aktiviteter inom Botkyrkabyggen som påverkar eller riskerar att påverka miljön, klimatet, naturresursförbrukningen eller människors hälsa och säkerhet på ett eller annat sätt kallas miljöaspekter respektive nödlägesrisker. Dessa listas i Botkyrkabyggens miljöaspektregister och i vårt nödlägesregister. I dessa register arbetar vi systematiskt med

att identifiera och värdera aspekterna och riskerna. Alla miljöaspekter mäts och följs upp årligen, då kan det även tillkomma nya miljöaspekter. Genomgång av de större miljöaspekterna och nödlägesriskerna sker med företagsledningen två gånger per år, då beslutas även mål och handlingsplaner.

## MILJÖASPEKTER

Innehav av byggnad, energi-användning för uppvärmning

**Miljöpåverkan:** Utsläpp till luft av miljö- och hälsoskadliga ämnen som bidrar till växthuseffekten, försurning och övergödning.

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning och andel fossila bränslen

**Livscykelperspektiv under:** Minskad förbrukning

Innehav av byggnad, fastighetsel för el-installationer och uppvärmning

**Miljöpåverkan:** Utsläpp till luft av miljö- och hälsoskadliga ämnen, som bidrar till växthuseffekten, försurning och övergödning.

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning och andel fossila bränslen

**Livscykelperspektiv under:** Nyproduktion. De hus som inte värms av fjärrvärme värms med el.

Innehav av byggnad, material-val vid renovering och ny-byggnation

**Miljöpåverkan:** Utsläpp till mark, vatten och luft, samt fara för människors hälsa.

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning

**Livscykelperspektiv under:** Nya tätskikt, kakel och klinker, nya rör, el, köksförnyelse

**Livscykelperspektiv efter:** Nya larm om materiel kan komma

**Handling:** Ta hänsyn till miljöpåverkan vid val av material under renovering och nybyggnation för de stora materialen och för de som vi vet har stor miljöpåverkan.

Avfall, hyresgästernas avfall, restavfall från hushåll

**Miljöpåverkan:** Restprodukterna och rökgaserna kan innehålla giftiga ämnen, främst om inte avfallet sorteras före förbränning.

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning

**Livscykelperspektiv under:** Tänka igenom användning, inte slänga i onödan, sortera rätt

**Livscykelperspektiv efter:** Energiutvinning

Avfall, bygg- och rivningsavfall

- Asfalt, jord, sten (bygg- och rivningsavfall)
- Betong /Klinker (bygg- och rivningsavfall)
- Schaktmassor (bygg- och rivningsavfall)
- Farligt avfall, blandat (bygg- och rivningsavfall)

**Livscykelperspektiv före:** Finns redan i våra byggnader, vid nyproduktion och renoveringar bör material som är återvinningsbart användas.

**Livscykelperspektiv under:** Sortera rätt

**Livscykelperspektiv efter:** Behandling/Deponi/Återanvändning/Farligt avfall

Innehav av fordon och arbets-maskiner, fordonsparken, totalt antal fordon och ej miljöklassade bilar

**Miljöpåverkan:** Resursförbrukning och utsläpp till luft

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning

**Livscykelperspektiv under:** Tänka igenom de fordon vi behöver, öka andelen miljöklassade

**Livscykelperspektiv efter:** Fortsätter användas av någon annan

Innehav av fordon och arbets-maskiner, bensin och diesel

**Miljöpåverkan:** Resursförbrukning och utsläpp till luft (CO<sub>2</sub>)

**Livscykelperspektiv före:** Ändlig resurs och raffineringen

**Livscykelperspektiv under:** Kör mindre, planera åkandet, samåk

**Livscykelperspektiv efter:** Fortsätter användas av någon annan

Tjänsteresor, flyg, utrikes, personbil

**Miljöpåverkan:** Resursförbrukning och Utsläpp till luft (CO<sub>2</sub>)

**Livscykelperspektiv före:** Tillverkning

**Livscykelperspektiv under:** Om möjligt, ta tåget. Fler videomöten

**Livscykelperspektiv efter:** Fortsätter användas av någon annan

## NÖDLÄGESRISKER

### Risk för brand

**Miljöpåverkan:** Risk för den yttre miljön och människors hälsa och säkerhet  
Garagebränder och bränder i lägenheter förekommer. Utbildnings- och informationsinsatser har genomförts internt och gentemot hyresgäster. Antalet anlagda bränder har ökat under 2017.

### Risk för läckage från oljeavskiljare utan larm

**Miljöpåverkan:** Risk för utsläpp till dag- eller spillvattennät. Om olja når reningsverket fungerar inte reningen som den ska. Oljan kan förorena sjöar och vattendrag.  
Regelbunden tömning och översyn. Inga avvikelser inrapporterade.



### Minska antalet kemiska produkter

Under 2017 har ett arbete skett för att minska mängden kemikalier inom företaget genom samordning mellan de olika områdenas kemikalieförråd. Tyvärr upptäcktes kemikalier som inte fanns med i systemet vid en inventering under hösten, detta har gjort att mängden kemikalier i systemet ökade innan jul. Arbetet pågår dock med att fasa ut dessa.

## MILJÖ- OCH KVALITETSLEDNINGSSYSTEM

Botkyrkabyggen har ett integrerat miljö- och kvalitetsledningssystem och är miljöcertifierade enligt standarden ISO 14001:2004 sedan år 2010.

För att säkerställa att företaget lever upp till de krav som ISO 14001 ställer genomförs årligen intern och extern miljörevision. Vid båda dessa typer av revisioner kan revisorn hitta avvikelser. Avvikelse rutin med rapportering och hantering är även implementerad hos samtliga anställda för löpande avvikelsehantering. Behandlade på rätt sätt är avvikelser en hjälp att förbättra rutiner och arbets sätt samt minimera miljöpåverkan och reducera riskerna i verksamheten.

En omcertifiering sker enligt standardens krav vart tredje år. Syftet är att verifiera att vårt miljöledningssystem i sin helhet

har genomgått förbättringar under certifieringsperioden och uppfyller aktuella standardkrav samt säkerställa effektiviteten i ledningssystemet och att bättre prestanda åstadkommit.

Externrevisionen 2017 visade styrkor, svagheter och möjligheter. Bland styrkorna kan energibesparingsprojekt, affärsplanering och styrkort samt bra proaktiv inställning till avvikelser nämnas och bland svagheter att få interna avvikelser registreras och att miljömålen inte är nedbrutna i organisationen på ett systematiskt sätt. Det finns dock goda förutsättningar för den uppgradering till ISO 14001:2015, som planeras i maj 2018. Externrevisionen gav också en mindre avvikelse som håller på att åtgärdas, det finns brister i att definiera ansvar och befogenheter för alla roller med betydande miljöpåverkan.



# NYA MÅL KRING MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING

Efter det omfattande arbete som Botkyrkabyggen genomfört under tiden för Skåneinitiativet där ett 80-tal SABO-företag haft som målsättning att minska sin energianvändning med 20 % under perioden 2007 till 2016 styr Botkyrkabyggen nu mot nya energimål. Nuvarande energimål sträcker sig till 2020 och är en fortsättning på målsättningen från Skåneinitiativet. Målet är att sänka energiförbrukningen med 30 % från 2007 till och med till 2020. År 2017 var målsättningen att energiförbrukningen skulle ligga på högst 127,3 kWh/m<sup>2</sup> per år.

## Resultat år 2017

År 2017 uppgick energiförbrukningen, enligt preliminära siffror, till 130,5 kWh/m<sup>2</sup> per år. Om man räknar med bidraget från vindkraftverket om 3,6 kWh/m<sup>2</sup> per år blir den koldioxidstrande förbrukningen 126,9 kWh/m<sup>2</sup> per år. Att energiförbrukningen inte nått uppsatt mål beror bland annat på att:

- Värmepumpsanläggningar har färdigställts löpande under hela året och vissa har drifttagits under hösten vilket innebär att besparingar kommer först kommande år.
- Under ombyggnadstiden har vi haft en provisorisk och delvis försämrad drift vad gäller de anläggningar som byggts om.

## Exempel på aktiviteter kring miljöåtgärder

- Värmepumpsinstallationer
- Belysningsåtgärder
- Nyproduktion av ungdomsbostäder med solceller
- Utbyte av radiatorventiler i Tuna och Storvreten
- Modernisering av styr och reglerutrustning i Storvreten
- Installation av nytt ventilationssystem i Bremora
- Ombyggnation av ventilationssystem i Alby

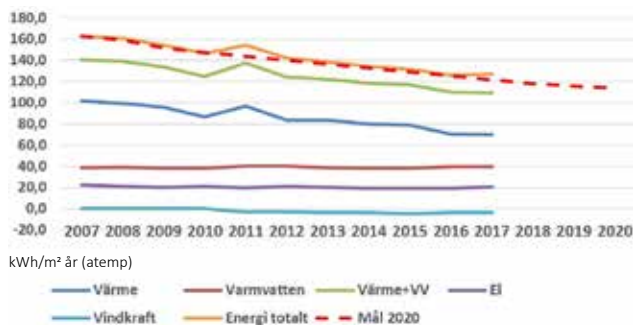
## Framtiden

Botkyrkabyggen har under året arbetat med att ta fram strategier för vidare arbete med energiinriktning. Inför kommande år ser företaget utvecklingsmöjligheter inom:

- Torkteknik i tvättstugorna
- Fortsatt arbete med styr- och reglerutrustning
- Fönsterrenoveringar
- Tilläggsisolering av kallvindar

Ett stort strategiskt planeringsarbete gällande IMD, individuell mätning och debitering, inleds år 2018. Arbetet kommer initialt att vara av utredande karaktär, men även innehålla aktiviteter som test av lösningar av laddningsstolpar och utbyte av äldre uttjänta system för elmätning i Affärsområde Södra. Utredning av framtida IMD-lösningar för minskad vattenförbrukning står också högt på agendan. Botkyrkabyggen stora målstyrningsarbete i och med projekt Sirius kommer att vara ett sätt att ytterligare arbeta för att nå uppsatta energimål.

## Botkyrkabyggens energianvändning inklusive vindkraft



## KOMMENTARER PER OMRÅDE

I Tumba ökade värmeförbrukningen med 5,1% och elförbrukningen minskade med 3,4%. Kallvattenförbrukningen ökade med 1,8%.



I Storvreten minskade värmeförbrukningen med 16,8%.



Minskningen beror på effekten av installation av värmepumpar. Fastighetselen ökade med 22,6%, vilket beror på driften av värmepumparna. Kallvattenförbrukningen minskade med 1,1%.

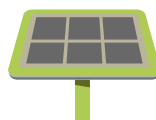
I Alby ökade värmeförbrukningen med 6,0%. Vattenförbrukningen ökade med 3,6%. Elförbrukningen minskade med 7,6%.



I Fittja minskade värmeförbrukningen med 3,1% som en effekt av ytterligare intrimning av tidigare installerade värmepumpar. Elförbrukningen ökade med 7,4%, kopplat till värmepumparna, och vattenförbrukningen minskade med 2,9%.



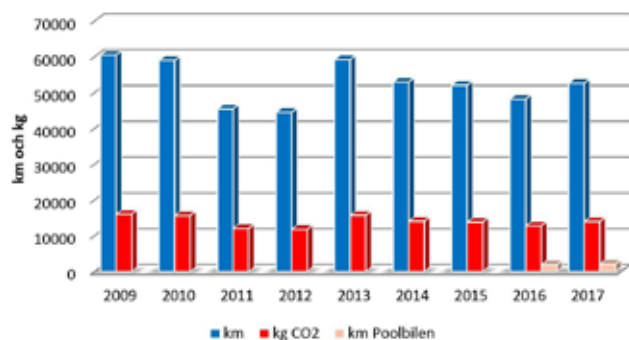
I Norsborg minskade värmeförbrukningen med 5,7% och elförbrukningen ökade med 20,4%. Liksom tidigare nämnda områden är detta effekter av årets installerade värmepumpar. I och med att en del av installationerna färdigställts under hösten förväntas full effekt av åtgärderna under 2018.





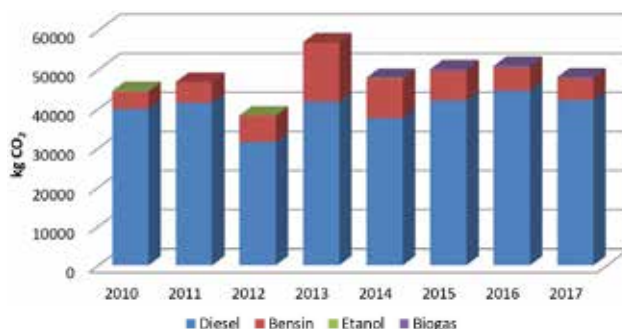
# TJÄNSTERESOR, DRIVMEDEL OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

Tjänsteresor med bil



Tjänsteresorna med egen bil i Botkyrkabyggen har ökat under 2017, medan huvudkontorets poolbils nyttjandegrad är oförändrad. Under 2018 behöver företaget minska tjänsteresorna med bil totalt och öka nyttjandegraden för poolbilen för de resor som trots allt måste genomföras från huvudkontoret.

Koldioxidutsläpp

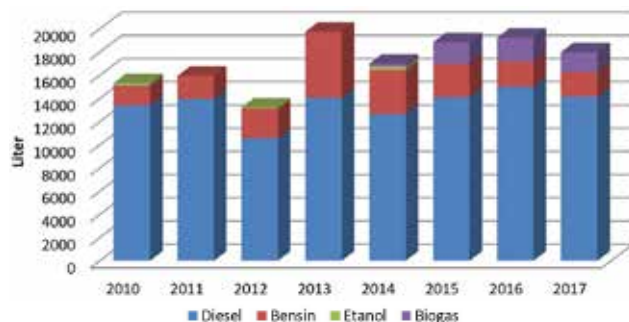


Eftersom bränsleförbrukningen minskat under 2017 så har även koldioxidutsläppen från bränsleförbrukningen minskat.

Andel miljöklassade bilar

	2017	2016	2015	2014
Antal fordon	51	50	49	50
Antal miljöklassade fordon	28	27	26	27
Antal ej miljöklassade fordon	23	23	23	23

Drivmedelsförbrukning



Förbrukningen av alla drivmedel har minskat under 2017. Detta beror delvis på att bovärdarna sitter ute i områdena efter omorganisationen.

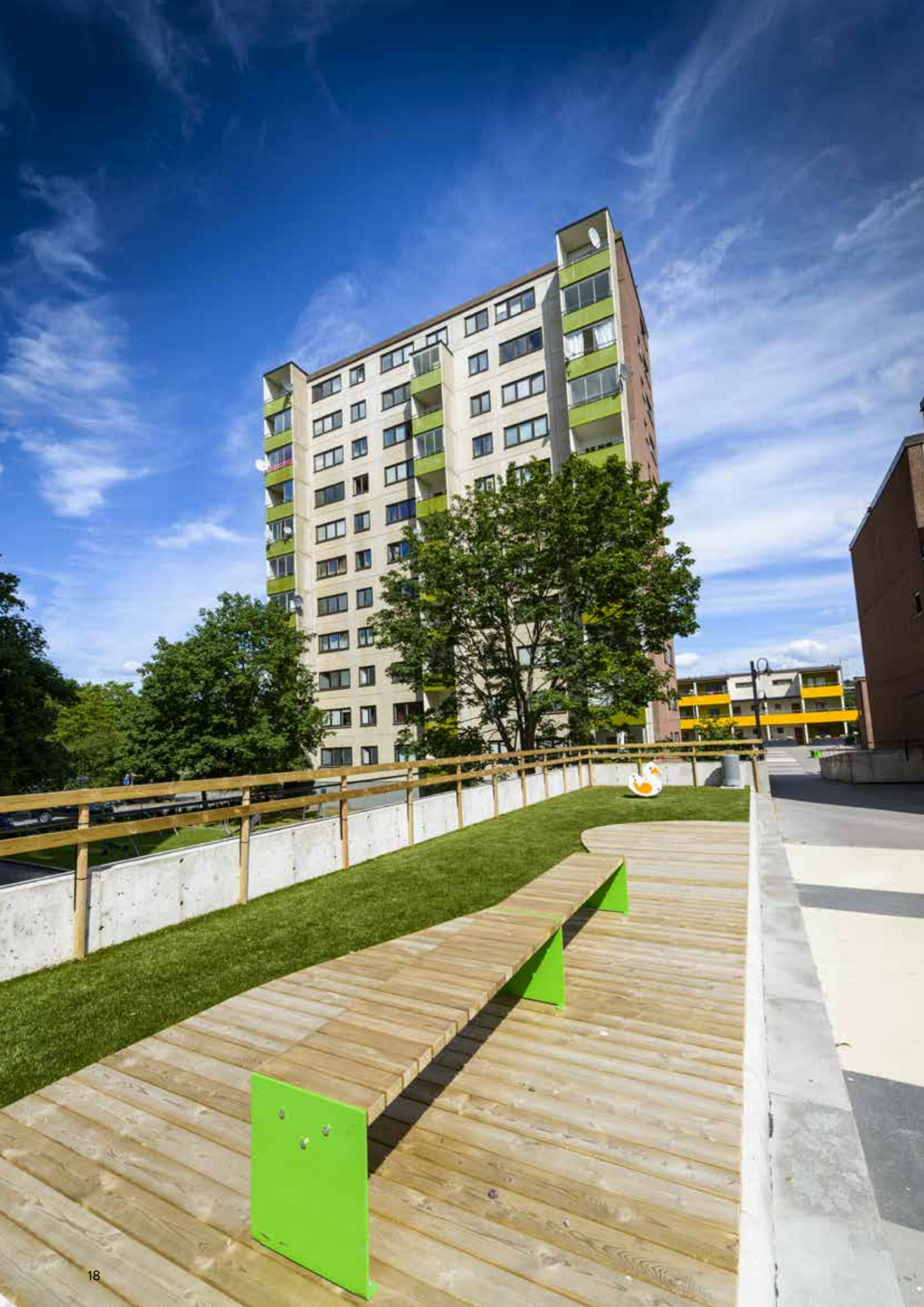
Under 2017 har det tillkommit en miljöbil i företaget. Andelen miljöklassade bilar utgör 55%.

Som miljöfordon räknas elbilar, fordon som är skattebefriade enligt Euro 5 samt fordon som uppfyller 2013 års miljökrav. Ambitionen över tid är en fordonsflotta som baseras på gas- och elbilar (beroende på var tankningsställena finns).

## FOTSTEG VISAR VÄGEN TILL NÄRMASTE SOPTUNNA

”Nudging” har blivit ett populärt begrepp som handlar om att ”puffa” människor i rätt riktning. Tanken är att kunna påverka människors beteende genom att arrangera en valsituation där det blir lätt att göra rätt. Metoden har visat sig effektiv när det gäller att göra hållbara val i vardagen. I Norsborg har områdesteamet målat fotspår fram till soptunnan för att testa om det skulle kunna minska antalet soppsåsar som människor ställer vid sidan av inkastet istället för att öppna luckan och kasta in soppsåsen. Resultatet blev en markant minskning av antalet påsar som hamnat fel. ”Soptunnan” är för övrigt det vinnande förslaget i en namntävling där Botkyrkabyggens hyresgäster tävlade om att hitta på ett nytt namn till moloken, som behållaren tidigare kallades. Juryns motivering: ”det är ofta det enkla och självklara som är det bästa”.





# EKONOMISK HÅLLBARHET

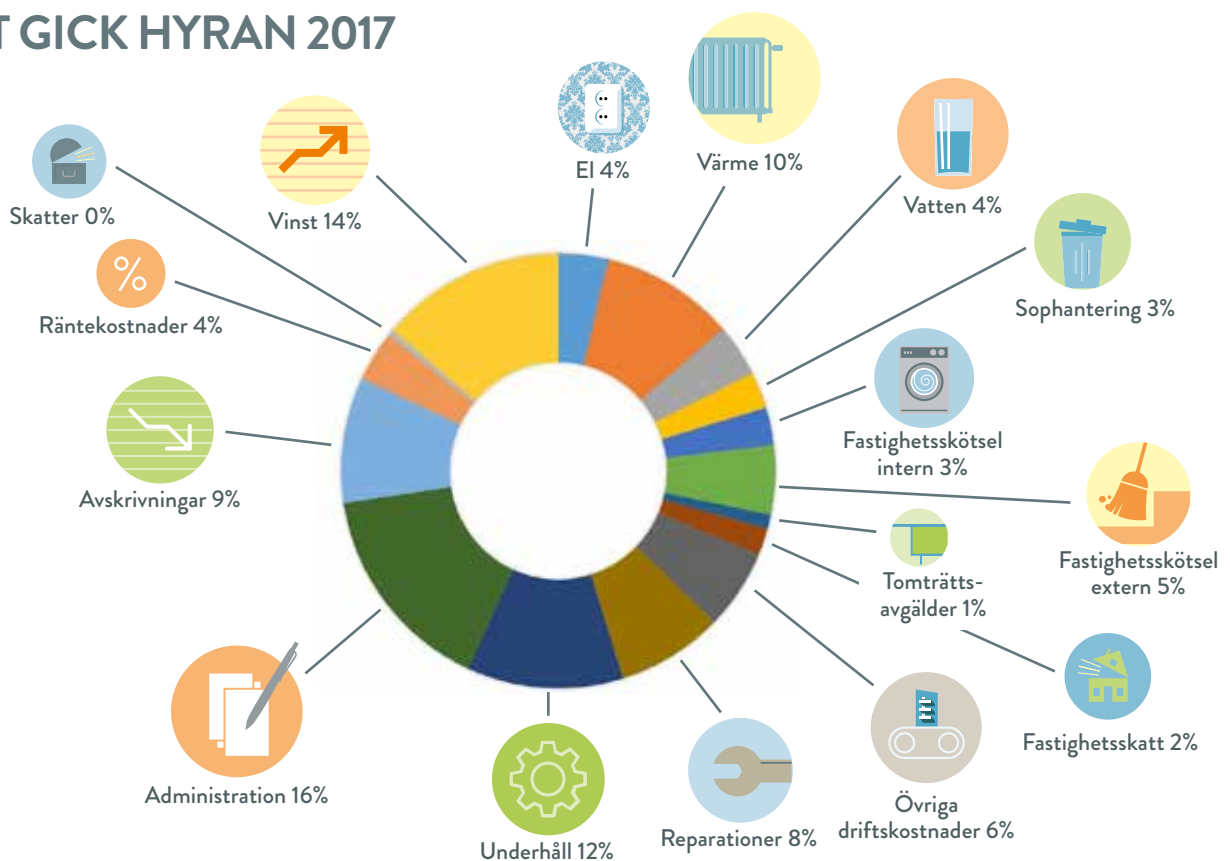
Botkyrkabyggen är en stor aktör på bostadsmarknaden i Botkyrka och med många åtaganden. Det räcker inte bara med att våra fastigheter och hyresgästers hem mår bra utan vi behöver även bevaka att bolaget i sin helhet mår bra.

## RISKANALYS

Vårt bestånd har till en övervägande del uppförts under perioden för de klassiska miljonprogrammen och det innebär i sin tur att vi nu antar en stor utmaning genom omfattande upprustningar. Detta kommer att leda till att bolagets finansiella ställning kommer förändras genom ökad upplåning och då med begränsningar i vår finansiella styrka (soliditet).

De initiala riskerna vi ser är att räntekostnaden kommer att öka mot bakgrund av att vi kommer allt närmare ett högre ränteläge och där våra skulder sakta ökar, med följden av att vår soliditet minskar. I dagsläget skulle en höjd ränta motsvarande en procent ge bolaget en ökad belastning på räntekostnaden motsvarande drygt 7 miljoner kronor per helår. Med andra ord måste våra investeringar ske med stor försiktighet och där med anpassning till fastigheternas nödvändigaste behov av upprustning.

## HIT GICK HYRAN 2017



## 72 NYBYGGDA LÄGENHETER MED ATTRAKTIV HYRA

Strax efter sommaren stod Botkyrkabyggens byggnader på plats i Riksten Friluftstad i Tullinge och där nya, eller kanske till och med befintliga, hyresgäster fick sin nyckel och tillgång till en nyproducerad lägenhet. Projektet omfattande 72 lägenheter och uteslutande blev det denna gång två- och trerummare som uppfördes. Den totala ytan uppgår till motsvarande 4770 kvadratmeter och den normerade hyran, litet förenklat hyran för en trerummare på 77 kvadratmeter, hamnade på 1590 kronor per kvadratmeter och år.

Lägenheterna har utvecklats i formen för nyckelfärdiga så kallade Kombohus som är framtagen i samverkan med allmännyttans bransch- och intresseorganisation, SABO. Det innebär att vi tillsammans inom allmännyttan har kunnat uppföra nya hus till ett fast pris och det i sin tur har inte bara gynnat bolaget, utan även hyresgästerna. Fördelen blir att husen fått en begränsad produktionskostnad och det har inte förekommit några överraskningar på byggnaderna som ändrat deras förhållanden, samtidigt som vi kunnat erbjuda de nya lägenheterna till en attraktiv hyra.

I satsningen har Botkyrkabyggen även kunnat tillse att de nya lägenheterna fått en relativt hög standard och detta utan att behöva tumma på kvaliteten. Samtidigt har företaget skapat möjligheten för att de som önskar annat än andra hus som enda granne ska kunna ta del av den delen av Botkyrka som just kan erbjuda gröna sommarängar och en lugn naturlig miljö. Trots det är denna fastighet väl placerad för att även kunna ge hyresgästerna en chans att på ett smidigt sätt, via bland annat kollektivtrafik, ta sig till sin kanske dagliga arbetsplats eller för den delen helt enkelt kunna tillbringa dagen med shopping i kommunens centrum.

De nyproducerade lägenheterna förmedlades i tre etapper och med en genomsnittlig kötid på 4,5 år bland de sökande. Söktrycket var som högst i den första etappen, med cirka 50-60 sökande per lägenhet.

Entreprenör för detta lyckade projekt har varit JSB som i god dialog med bolaget givit hyresgästerna förutsättningen för ett lyckat och långsiktigt boende, så länge dessa önskar.



*Botkyrkabyggens senaste nyproduktion i Riksten Friluftstad i Tullinge omfattade totalt 72 lägenheter i form av två- och trerummare i nyckelfärdiga Kombohus, som tagits fram genom allmännyttans branschorganisation SABO.*

# PRISAD RENOVERING I FITTJA – NU ÅKER TÅGET VIDARE

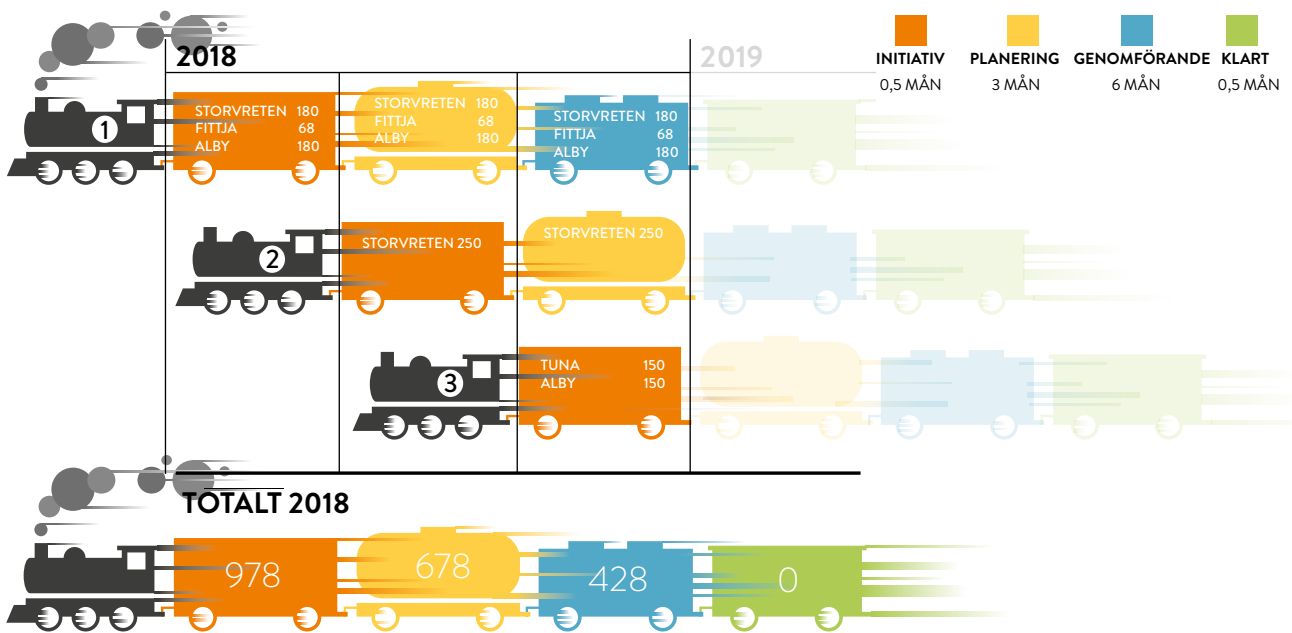
Botkyrkabyggens renoveringsprojekt i Fittja har rönt stor uppmärksamhet även utanför företaget. Renoveringen på Krögarvägen 2, som slutfördes under 2016, var under 2017 nominerad till hela tre priser:

- Årets bästa renoveringsprojekt 2017, i regi av SABO, där Botkyrkabyggen delade förstapriset med Hyltebo städer
- Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris 2017, där Botkyrkabyggen var en av fem nominerade
- Årets Bygge 2017, som tidningen Byggindustrin och Svensk Byggtjänst står bakom.

Den positiva uppmärksamheten för konceptet visar att

Botkyrkabyggen är på rätt väg för att hitta en modell för hållbar renovering, där dialogen med hyresgästerna och den sociala hållbarheten i projekten är minst lika viktig som den ekonomiska och ekologiska hållbarheten.

Under 2017 har renoveringarna i Fittja fortsatt med ytterligare ett hus på Krögarvägen 10 och inom kort står fler fastigheter och områden på tur. De kommande stambytena i företaget kan illustreras som ett tåg där vagnarna utgör projekt i olika faser. För att klara åtagandet att renovera totalt 8 000 lägenheter på tolv år krävs många tågvagnar som rullar samtidigt vid olika stationer.



## TRYGG MILJÖ SKAPAR EKONOMISK TILLVÄXT

För att vi ska kunna finansiera oss och ha en god långsiktig stabil ekonomi behöver vi även visa att vi har en ekonomisk styrka (solida). Vår ekonomiska soliditet bygger vi upp genom att skapa investeringar i våra fastigheter som ger en rimlig avkastning. Detta kan bland annat ske genom att vi utvecklar våra yttre miljöer som leder till en ökad trygghet och som i sin tur gör att ännu fler människor vill bo i våra områden, vilket även skapar ett ekonomiskt mervärde i våra fastigheter.

Bolaget går nu mot en stor framtida utmaning i att genomföra stambyten på drygt 8 000 lägenheter under de kommande tolv åren och då krävs det en stabil ekonomisk grundstomme. Detta skapar vi genom en god balans mellan vår finansiella belåning och vår ägares insatta kapital, vilket i sin tur också kräver att våra satsade kronor ökar i värde efter varje slutförd investering.



Söndagen den 20 augusti firade Botkyrkabyggen 60 år med en hejdundrande fest i Hågelby-parken. 4000 besökare kunde njuta av diverse aktiviteter, jubileumsshow, fotoutställning och mycket mer. En fantastisk dag som inte bara lockade dagens Botkyrkabor utan också hyresgäster från förr.



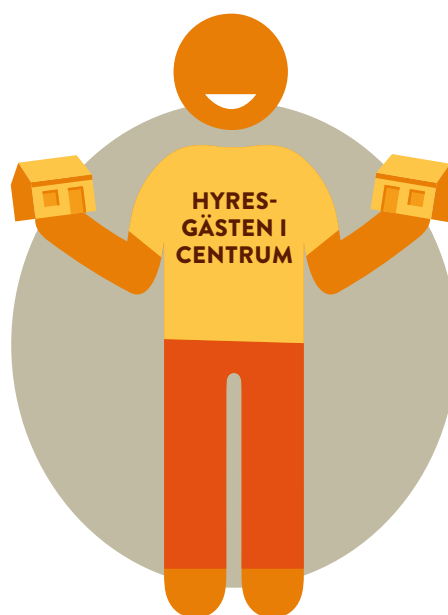
# SAMSPEL MED INTRESSEENTER

Botkyrkabyggen har identifierat risken att vårt budskap inte hörs i den stora samhällsdebatten. Vi som företag vill stå på våra kunders sida. Vi vill behålla våra hyresgäster, inte byta ut dem.

## RISKANALYS

Riskanalysen har inneburit satsningar på att lyfta upp hyresgästernas synpunkter i exempelvis externa satsningar, så som Almedalen. Där har budskapet varit att hyresgästernas plånböcker måste styra den renoveringsnivå som företaget väljer. I riskanalysen har företaget identifierat vikten av att hyresgästerna känner sig involverade i företagets arbete. Botkyrkabyggen satsar därför stort på exempelvis bomöten, satsningen Boendekraft och en årlig kundnöjdhetsmätning.

Det finns en Sponsrings- och samarbetspolicy som företaget arbetar efter, som styr arbete med sponsring och samarbeten för att stärka samarbetet med hyresgäster. Denna har också bäring på antikorrupsionsarbete, eftersom den sätter ramen för hur företagets sponsring ska ske. I vår roll som allmännyttigt bolag ska Botkyrkabyggen vara till nytta för såväl hyresgäster som ägaren och samhället i stort.



## VÅRA INTRESSEENTER

Ägare/ Styrelse	Personal	Hyresgäster
Gårdsambassadörer	Hyresgästförening	Botkyrka Kommun
Entreprenörer	Leverantörer	Samverkanspartners
Lokala kontakter	Föreningar	Organisationer

## BOMÖTEN MED HYRESGÄSTER

Bovärdarna har haft cirka 50 bomöten och sammanlagt har cirka 700 hyresgäster deltagit. Utöver dessa möten har även tre trygghetsmöten arrangerats tillsammans med polisen.

Följande är några av de områden som har diskuterats på bomöten:

- återvinning och miljö
- grannsamverkan
- trygghet, trygghetsvärdar och nattvandring
- Boendekraft, Boendekraftsmedel samt hyresgästernas förslag på aktiviteter
- gårdsambassadörer, skapa trivsel, trygghet och engagemang

## BOTKYRKABYGGEN I ALMEDALEN

Botkyrkabyggen deltog i flera seminarier, samtal och paneler under Almedalen 2017 i Visby. Många av de samtal Botkyrkabyggen deltog i under veckan fokuserade på hållbar renovering och hyresgästkommunikation.

Botkyrkabyggens vd Chris Österlund deltog bland annat i seminarium tillsammans med Botkyrka kommun, och i seminarium tillsammans med NCC och pratade om hållbar renovering på de boendes villkor och vår kommunikation med hyresgästerna under renoveringar. Chris Österlund deltog också i flera samtal på SABO:s Allmännyttans Arena.

Botkyrkabyggen ska renovera ungefär 600 lägenheter per år. Det innebär att företaget kommer att arbeta enligt en modell för renovering som är enkel att återupprepa, vilket även innefattar kommunikation med de boende. Renoveringsmodellen modifieras utifrån områdets och husets förutsättningar.

### VÅRA BUDSKAP

- Botkyrkabyggen har en renoveringsstrategi som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar
- Vi byter ut det som måste bytas, men slänger inte ut ett fungerande kök
- Vi vill inte byta ut våra hyresgäster, vi vill behålla dem
- Det är hyrorna från de boende som ska bekosta renoveringarna
- Vi måste ha en renoveringsnivå som tar hänsyn till de boendes plånbok. Vi lyssnar på våra hyresgäster
- Vi renoverar och för en nära dialog med de boende
- Målsättningen är att hyresgästerna bor kvar under renoveringarna, som planeras utifrån kvarboendet
- Vi satsar på tillval för att ge våra hyresgäster en valmöjlighet att välja boendestandard

## SPONSRING OCH SAMARBETEN

Idag har Botkyrkabyggen samarbetsavtal med cirka 35 föreningar som hjälper bolaget att arbeta förebyggande så vi kan nå uppsatta mål så som trygghet, ökat engagemang, ökat värde i våra områden med mera.

Aktiviteter som har genomförts under 2017 är:

- Biokvällar fredag och lördag 23.00 - 01.00
- Familjefestivalerna Albydagen, Fittjadagen, Norsborgsdagen och Storstadsdagen
- Sambacupen är en ny rolig matchform för tjejer i norra Botkyrka som bidrar till att skapa glädje, gemenskap och hälsa hos tjejerna
- Aktivitetsdagar
- Hälsodagar
- Städdagar
- Demokratidagar
- Trygghetsdagar
- Sambajulturnering i samarbete med Botkyrkabyggen, kommunen och Fittjapulsen

Botkyrkabyggen lade 2 174 092 kronor på sponsring 2017, fördelat på 33 sponsringmottagare. Sponsringen har ökat med 135 536 kronor från 2016. Av den totala summan var 277 000 kronor sponsring i form av hyresrabatter, vilket är en ökning med 4784 kronor från 2016.

Den främsta anledningen till att sponsringssumman har ökat är att flera organisationer har fått en högre sponsringssumma än året innan. 2017 ökade även antalet sponsringmottagare med en förening.

För femte året i rad har sommarlovssatsningen Kul i sommar anordnats av några av de föreningar och organisationer som Botkyrkabyggen sponsrar. Sammanlagt har tolv föreningar och organisationer arrangerat olika aktiviteter under sommaren, som fotboll, dans, målning och byggande. Aktiviteterna har varit öppna för barn i hela Botkyrka och allt har varit gratis. Kul i sommar är en del av sponsringsavtalet för de tolv föreningar och organisationer som anordnar aktiviteterna. Under årets Kul i sommar deltog mer än 600 barn. 2016 deltog strax över 700 barn.

Minskningen kan bero på den kalla sommaren. Däremot är det få föreningar som själva uppger i sina rapporter att de upplever att färre barn deltog i deras sommaraktiviteter. De flesta uppger att de är nöjda med sommaren och upplevde att aktiviteterna varit mycket uppskattade bland barn och ungdomar.

# 2 174 092

Botkyrkabyggen lade  
2 174 092 kronor  
på sponsring under  
2017, fördelat på 33  
sponsringmottagare.





Se den härliga filmen om arbetet med målningen och dess invigning i den digitala versionen av Botkyrkabyggens årsredovisning.

## MAMMORNAS KONST

På Mors dag invigdes konstverket Mammornas konst på den föränderliga konstscenen Konstkuben i Fittja Centrum. Konstverket är ett resultat av att Fittjas mammor, av olika härkomst, bakgrund och ålder, har träffats, delat och diskuterat berättelser om livet. Dessa berättelser har vävts ihop till en kollektiv bild som därefter målats och färdigställdes i verkstan på Mångkulturellt Centrum.

Konsten har varit en förenande kraft för mammorna samt ett friare språk bortom grammatik och dialekter som de kan berätta, uttrycka och synliggöra egna berättelser genom. Vid invigningen av Mammornas konst bjöds det på musikuppträdanden, tal, diktuppläsning samt enklare förtäring. Botkyrkabyggen har under hösten 2017 sammankallat en referensgrupp för framtida verk på Konstkuben.



Projektets konstnärliga ledare Saadia Hussain tillsammans med några av Fittjas mammor under en idéverkstad.

## HYRESPOLICY OCH POLICY MOT MUTOR OCH JÄV

För Botkyrkabyggen som kommunalt ägt bostadsbolaget är det av största vikt att vår uthyrningspolicy och våra uthyrningsregler är transparenta. Vi redovisar vår uthyrningspolicy och våra uthyrningsregler på exempelvis vår webbsida samt har ett datoriserat kösystem för att skapa transparens. Företaget bedriver också ett arbete mot olovlig

andrahandsuthyrning. Uthyrningspolicyen är beslutad av företagets styrelse.

Sedan 2014 har Botkyrkabyggen även en policy mot mutor och jäv, beslutad av företagets styrelse. Utbildning i policyen ingår för nyanställda.



I Botkyrkabyggen arbetade 133 personer under 2017. För första gången i företags historia fanns det fler kvinnor än män anställda. I den digitala upplagan kan du se en film om några av medarbetarna.

# GOD ARBETSMILJÖ

*Botkyrkabyggen arbetar i en typiskt mansdominerad bransch som tidigare inte varit jämställd. Företaget har därför arbetat strukturerat för ökad jämställdhet i många år efter att ha identifierat ojämslällda personalgrupper som en risk. En jämställd arbetsplats är attraktiv för både kunder och personal.*

## RISKANALYS

Både risken för ojämslällda personalgrupper och sjuktalen hos personalen ligger till grund för företagets likabehandlingsplan och personalstrategi, samt företagets arbete med sjukfrånvaron där företaget arbetar strukturerat.

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.



## JÄMSTÄLLT FÖRETAG

För första gången i företagets historia har Botkyrkabyggen nu fler antal kvinnor i företaget än män. Det innebär totalt 56 % kvinnor och 44 % män i företaget. Jämställdhet är nu nådd i en annars typiskt mansdominerad branch.

I det fortsatta arbetet kring jämställda arbetsgrupper, något som är attraktivt både för kunder och personal, ligger fokus på två grupper; miljövärdar och reparatörer. En bred mångfald i grupperna ger en god arbetsmiljö och gör att alla kan känna sig trygga oavsett kön, etnicitet och ålder. Miljövärdgruppen är snart uppe i 50 %, och gällande reparatörerna kommer gruppen under nästa år uppnå målet på 20 %. Det långsiktiga målet på 40 % som ligger i den Allmännyttiga planen kommer förmodligen att uppnås redan om ett par år och då får företaget flytta fram sina positioner.

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.

## BOTKYRKABYGGENS VÄRDEGRUND

Värdegrunden är de värderingar som ligger till grund för Botkyrkabyggens verksamhet och är något som genomsyrar all verksamhet. Botkyrkabyggens värdegrund utgår ifrån alla människors lika värde, jämställdhet samt hållbar framtid.

Som ledare och medarbetare lever vi upp till våra principer:

- Tydlighet handlar om att vi står upp för och följer våra beslut
- Respekt handlar om att vi värdesätter alla människors lika värde
- Tillit handlar om att vi tror på våra förmågor
- Stolthet handlar om att vi är stolta över det arbete som vi utför
- Glädje handlar om att vi tar vårt ansvar för en god arbetsmiljö

### Ledord

Ledorden anger hur vi som anställda vill att våra kunder, ägare och intressenter ska uppfatta oss:

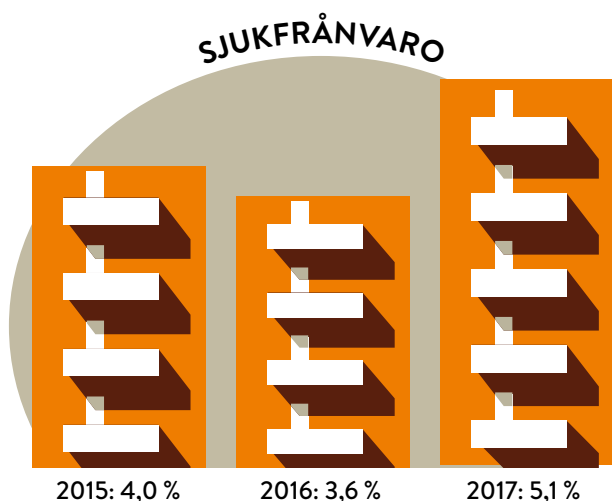
- Nära handlar om samverkan och tillgänglighet
- Engagerade handlar om att vi bygger relationer, är lyhörda och visar att vi bryr oss om
- Pålitliga handlar om förhållningssätt och att skapa förtroende

## SJUKFRÅNVARO

Under 2017 gick tyvärr sjukfrånvaron upp rejält från de rekordlåga siffrorna för 2016 där den totala sjukfrånvaron var 3,6%. Botkyrkabyggen hamnar på 5,1% totalt där framförallt den långa sjukfrånvaron har gått upp från 1,4% till 2,7%, medan den korta ligger ungefär på samma nivå som 2016.

Omorganisation och förändringar i företaget kan möjligen vara en bidragande orsak till att sjukfrånvaron ökade. Företaget fortsätter att följa upp sjukfrånvaron och ser positivt på framtiden.

Botkyrkabyggen arbetar även aktivt med friskvård och har ett generöst friskvårdbidrag.



# QVINNA I BOTKYRKA ÖKAR TRYGGHET OCH TRIVSEL

Med projektet Qvinna i Botkyrka vill Botkyrkabyggen hjälpa kvinnor med utländsk härkomst att komma ut i arbetslivet och få möjlighet till egen försörjning. Att anställa lokalt förankrade kvinnor kan förhoppningsvis leda till ökad trygghet och minskad skadegörelse i området och på sikt även höja bostadsområdenas marknadsvärden.

Projektet startade i september 2017 med nio arbetslösa kvinnor boende i Botkyrkabyggens hus i Fittja. De kommer under ett år att städa trapphusen och områdena kring bostadshusen samt fungera som ambassadörer ute i Botkyrkabyggens områden i Fittja. För att ytterligare göra kvinnorna anställningsbara får de utbildning i svenska varje vecka. Kvinnorna utbildas även i annat de kan ha nytta av, till exempel hjärt-lungräddning, jämställdhet och friskvård. Kvinnorna är i åldern 25 till 55 år, bor hos Botkyrkabyggen och var tidigare långtidsarbetslösa. Många har aldrig haft ett riktigt jobb utan enbart praktikplatser utan lön och nu får de heltidsjobb med avtalsenlig lön. Kvinnorna blir självständiga och får egen försörjning som bidrar till ett jämställt samhälle. De blir anställningsbara genom arbetslivserfarenhet och kunskaper i svenska. Kvinnorna blir också goda förebilder för andra kvinnor och barn i området.

Qvinna i Botkyrka har också bidragit till en mer positiv mediebild av Fittja då projektet har blivit uppmärksammat både i radio, tidningar och på webben. Projektet har gått jättebra och kvinnorna gör ett fantastiskt jobb, portarna har aldrig varit så rena och hyresgästerna är mer nöjda.



Khadija Rafi och Zeliha Bulduk är två av deltagarna i Qvinna i Botkyrka. I den digitala upplagan kan du se en film om projektet.



Här städar Fatme Alieva och Arafa Deveci i tvättstugan.

Kvinnorna är så positiva, de har utvecklats och fått både mer självförtroende och bättre självkänsla. De har även blivit mycket bättre på att prata svenska. Projektets samordnare har fått ihop gruppen på ett mycket bra sätt.

Målet är att permanenta projektet och starta nya projekt, då flera kvinnor redan står i kö för att få vara med. Företagets vision är att till år 2025 ha anställt 100 kvinnor i alla områden, vilket leder till att kvinnor får en egen försörjning och ett bättre liv samt att områdena blir en tryggare plats för alla hyresgäster. Botkyrkabyggen vill med Qvinna i Botkyrka visa ett exempel på hur man kan jobba med social hållbarhet och integration på ett positivt sätt.

## Respekt för mänskliga rättigheter

Företaget arbetar med boende från cirka ett hundratal länder och har anställda från ett stort antal länder. Riskanalysen angående likabehandling har inneburit att företaget skapat bland annat en likabehandlingsplan. Botkyrkabyggen ska vara en attraktiv arbetsgivare som präglas av ömsesidig respekt och en inkluderande arbetsmiljö. Målsättningen är att alla medarbetare och kunder ska känna sig trygga i vår miljö och bli behandlade utifrån lika villkor. Medarbetare ska känna att deras arbetsinsatser är betydelsefulla och att de har ett ansvar för att medverka till att skapa goda arbetsförhållanden och en inkluderande arbetsmiljö.

Botkyrkabyggen har en likabehandlingsplan som ska främja lika rättigheter och möjligheter samt motverka förekomsten av diskriminering. Detta gäller alla situationer som kan uppstå på en arbetsplats i relationen mellan arbetsgivaren och arbetstagaren samt mot kunder när det gäller tillhandahållande av bostäder. Likabehandlingsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet inom Botkyrkabyggen där cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet. En förutsättning för detta är att såväl chefer som medarbetare har kunskaper inom området. Information om likabehandlingsplanen ska lämnas till alla anställda och finns i personalhandboken. Det strukturerade arbetet om motverkande av korruption har också sin grund i detta arbete.



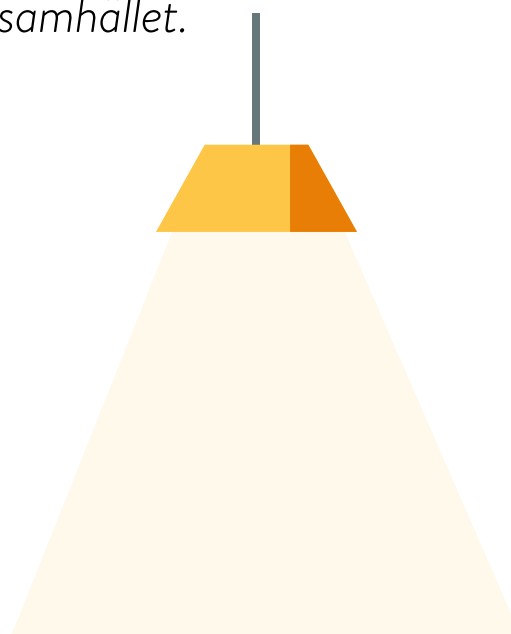
# SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Botkyrkabyggens riskanalys bygger på att företaget verkar i ett område med generellt lägre disponibla inkomster per hushåll, samt lägre förvärvsfrekvens, än genomsnittet. Botkyrkabyggen har därför identifierat ett behov av att lägga stor vikt vid sociala aspekter i arbetet, för att stärka civilsamhället.

## RISKANALYS

En risk som Botkyrkabyggen har identifierat är hushållens lägre förvärvsfrekvens, vilket särskilt gäller kvinnor. Därför driver företaget aktivt ett målarbete som syftar till att öka förvärvsfrekvensen, exempelvis genom satsningen Qvinna i Botkyrka. Företaget har också gjort en riskanalys av exempelvis trygghetsindex i den årliga kundnöjdhetsmätningen. Efter denna analys satsar företaget stort på trygghetsskapande åtgärder.

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



## ALLMÄNNYTTIG PLAN

Likt de flesta andra företag har Botkyrkabyggen en affärsplan som ses över årligen. Under 2017 gjorde bolaget dock lite annorlunda. Istället för en affärsplan utarbetade Botkyrkabyggen en allmännyttig plan som tar sikte på både affären och samhällsansvaret – det vill säga precis det uppdraget och den avvägningen som är så unik för allmännyttan. Styrelsen tog beslut om planen i slutet av oktober och den gäller från och med 2018 fram till 2020.

Vad är det då som skiljer den allmännyttiga planen från den tidigare affärsplanen? Främst redovisar Botkyrkabyggen på ett ännu tydligare sätt hur en långsiktig hållbarhet ska uppnås. Affären och bolagets lönsamhet kopplas till alla tre perspektiven: Bolagets ekonomi, jorden och människorna.

Botkyrkabyggen har fastslagit ett övergripande mål: Vi ska öka värdet på våra fastigheter. När detta mål bryts ner är det självklart att bolaget ska förbättra driftnettot och bli effektivare, satsa på klimatsmarta lösningar och minska energiförbrukningen med mera. Men det står även lika klart att bolaget måste arbeta på ett strategiskt sätt med trygghet och trivsel för att människor både ska kunna och vilja bo och leva sina liv i Botkyrkabyggens bostadsområden.

Den sociala hållbarheten inkluderar rykte, upplevd trygghet och trivsel och kan i vissa lägen faktiskt påverka fastighetsvärdet mer än förändringar på marginalen i driftnettot. De mjuka värdena blir plötsligt hårda i den bemärkelsen att de påverkar bolagets lönsamhet och finansiella status.

## TRYGGHETSARBETE

Botkyrkabyggen inledde under 2017 ett intensivt trygghetsarbete. Fokus har legat på att bygga upp relationen mellan ungdomarna och Botkyrkabyggen, polisen samt andra aktörer. Under hela året har polisen fokuserat sitt arbete i förebyggande syfte. Polisen kommer att synas mer ute i områdena och göra riktade insatser mot kriminalitet och droger. Botkyrkabyggen har i sin tur medverkat i seminarier och föreläst om EST (Effektiv samordning för trygghet).

I maj 2017 startades EST-arbetet med att skapa en gemensam lägesbild för Botkyrka. Detta innebär att kommunen, polisen och Botkyrkabyggen arbetar för att lägga ihop sina respektive lägesbilder för Botkyrka. Detta görs för att kunna påbörja arbetet med en gemensam lägesbild så snart som möjligt. Både kommunen och Botkyrkabyggen samlar veckovis in information till lägesbilden genom checklistor.

Varje torsdag möts representanter från polisen, Botkyrkabyggen och kommunen. Vid mötet formuleras en gemensam lägesbild utifrån all insamlad information samt prioritering av resurser utefter lägesbilden. Lägesbilden kommuniceras sedan ut till samtliga som har bidragit samt en rad andra viktiga funktioner. Var fjärde månad sammanställs veckorapporterna till en tertiärrapport och i slutet av varje år görs en årsanalys.

Under 2018 kommer Botkyrkabyggen att börja arbeta med Embrace, som är ett digitalt stöd för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Embrace ger organisationen stöd i kontinuerlig informationsinsamling, kartläggning och analys av det organisationen önskar. Trygghetsrelaterad information och brottslighet är det främsta fokuset i Embrace.

## NATTVANDRING I FITTJA

Fittja nattvandningsförening har cirka 30 medlemmar som varje fredag- och lördagskväll går runt i området mellan 22.00–02.00. De pratar med ungdomar, vägleder och finns tillhands. Nattvandringen har även utökats med ett tjugotal kvinnor, vilket har varit positivt då de inte har mötts av samma hårda klimat som de nattvandrande männen gör.

Kvinnorna har även uppmärksammats och utsetts till Årets Vägvisare på Svenska Hjältar-galan. Nattvandringen har bidragit till att tryggheten har ökat under 2017. Idag finns nattvandring både i norra och södra sidan av kommunen.



## TRYGGHETSVÄRDAR I FITTJA

Trygghetsvärdar hjälper Botkyrkabyggen med bevakningen i Fittja. Trygghetsvärdarna ska fokusera på att skapa förtroende och bygga relationer med de boende samt skapa ett kontaktnät med berörda myndigheter och även föreningslivet i området.

Botkyrkabyggen samarbetar även med Grannsamverkan/Grannstöd som verkar i hela Botkyrka. Bolaget sponsrar verksamheten med bil.



De nattvandrande kvinnorna i Fittja blev utsedda till Årets Vägvisare på Svenska Hjältar-galan 2017.



## BOENDEKRAFT

Arbetet som kallas Boendekraft drivs av Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen och handlar om att ge hyresgäster möjlighet att bli delaktiga och få inflytande i frågor som rör deras område. Boendekraft har idag cirka 250 gårdsambassadörer och av dessa är 17 lokala hyresgästföreningar.

Gårdsambassadörer kallas de hyresgäster som vill engagera sig lite extra för att göra gott för sitt bostadsområde. Dessa gårdsambassadörer kan välja att engagera sig precis så mycket som de själva vill. Kanske njuter någon av att plantera och pyssla med blommor, medan en annan tycker om att snickra eller hålla i bokningar i kvarterslokalen.

Under 2017 har följande Boendekraft-aktiviteter genomförts:

- Information om sopor, återvinning och miljö, riktat till alla hyresgäster
- Planeringsdagar i samtliga områden med totalt cirka 200 deltagare
- Städ dagar i samtliga områden under olika perioder med totalt cirka 180 deltagare
- Sopkampanj
- Botkyrkabyggen och SRV anordnade en dag i samband med sopkampanjen i Fittja. Vi skapade mindre tävlingar såsom tipspromenader och sobilen var på plats, vilket roade både barn och vuxna.
- Soppluncher
- Adventsfika tillsammans med hyresgäster i alla områden
- Grillkvällar tillsammans med hyresgäster
- Trygghetsdagar

## SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Under året har 960 lägenheter förmedlats. 439 av dessa förmedlades som lediga objekt via Botkyrkabyggens hemsida eller Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Antal bostadssökande 2017:

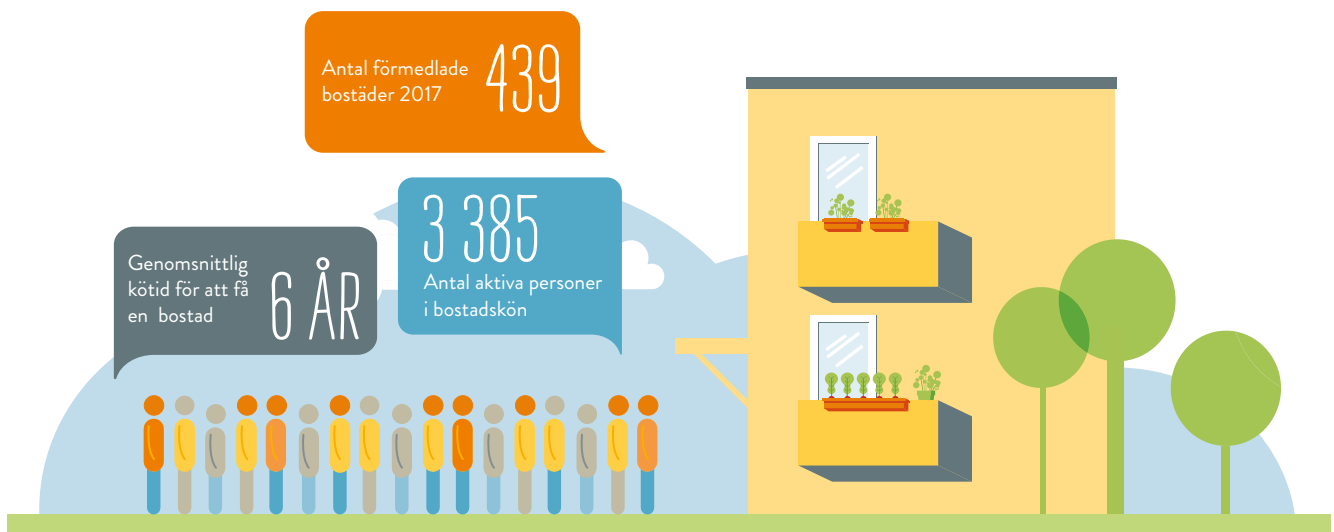
- 3 385 aktiva bostadssökande inom Botkyrka kommun
  - 657 aktiva bostadssökande som bor hos Botkyrkabyggen
- Aktiva bostadssökande avser personer som anmält intresse på minst en bostad under de senaste 3 månaderna.

Den genomsnittliga sökande:

- är 39 år
- har en bruttoinkomst på 23 306 kr
- är beredd att betala max 8 837 kr per månad i hyra.

Detta är en ökning av uppgiven inkomst från 2016, då siffrorna för genomsnittlig inkomst låg på 19 600 kr per månad och önskad maxhyra på 7 600 kr per månad.

Botkyrkabyggen, Socialförvaltningen och kommunens flyktingsamordnare har under året samarbetat väl för att klara kraven i den nya bostättningslagen. Den nya bostättningslagen innebär att kommunerna har ansvar för nyanlända personer. Under 2017 upplät Botkyrkabyggen 220 sociala kontrakt till Botkyrka kommun. 56 av dessa sociala kontrakt förmedlades till nyanlända.





# VÄSENTLIGHETSANALYS

*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!



## CSR OCH HÅLLBARHET

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 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 hållbarhetsrapport.

Botkyrkabyggens har valt att följa Eurhonets redovisnings-system eftersom det ger möjlighet till jämförelse med övriga bostadsbolag i såväl Sverige som Europa. Botkyrkabyggen deltar aktivt i arbetsgruppen som tar fram de nyckeltal som redovisas i slutet av dokumentet. Detta sker bland annat genom intressentanalys av bostadssökande, av befintliga hyresgäster och analys av årliga kundnöjhetsundersökningen.

Denna hållbarhetsrapport följer Årsredovisningslagen 6 kap § 10-12.



# DEFINITIONER

Här listas och förklaras begrepp som används i vår hållbarhetsrapport.

## Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar 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 fjärrvärmens är grön.

## CO<sub>2</sub> beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO<sub>2</sub> från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	38 gram CO <sub>2</sub>
Olja	m <sup>3</sup>	2680 kg CO <sub>2</sub>
Fjärrvärme	KWh	44 gram CO <sub>2</sub>
Bensin	liter	2,65 kg CO <sub>2</sub>
Diesel	liter	2,98 kg CO <sub>2</sub>
E85	liter	0,6 kg CO <sub>2</sub>
Biogas	liter	0,2 kg CO <sub>2</sub>

## Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

## Kontrakt som innehåller miljökrav

Upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökrav. Andel upphandlingar med miljökrav under året.

## 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 arbetsmiljölagen och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

## Riskhantering

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

## 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.

## Fastighetsförvärv

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

## Bostäder tillgängliga för äldre och funktionshindrade

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

## Driftkostnad

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

## 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 företaget har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

## Kontrakt som innehåller sociala krav

Upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.

## Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, dvs uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

# KVALITETSSÄKRADE INDIKATORER

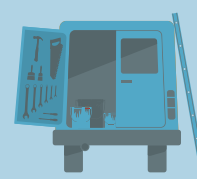
Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer. Detta för att garantera att vi utgår ifrån samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgiften saknas, medan ett nollvärde betyder just noll. Några nya indikatorer har tillkommit 2017.

MILJÖANSVAR				UTVALD FAKTA
<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>123,7</b>
<b>Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan</b>				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total, kWh/m <sup>2</sup> atemp	125,4	124,3	123,7	Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total kWh/m <sup>2</sup> atemp
- varav fjärrvärme, %	84,7	84,6	83,3	
- varav el, %	15,3	15,4	16,7	<b>5,3</b>
- varav olja, %	0	0	0	
- varav bibränsle, %	0	0	0	Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/m <sup>2</sup> atemp
- varav fjärrkyla, %	0	0	0	
- varav solfångare, %	0	0	0	<b>73,5%</b>
Mängd växthusgaser som släpps ut i beståndet från energianvändningen, kg/m <sup>2</sup> atemp	5,4	5,4	5,3	
- varav fjärrvärme, %	86,5	86,4	85,2	Andel förnyelsebar energi som bolaget använder
- varav el, %	13,5	13,6	14,8	
- varav olja, %	0	0	0	Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor
- varav bibränsle, %	0	0	0	
- varav fjärrkyla, %	0	0	0	<b>1,71</b>
- varav solfångare, %	0	0	0	
CO <sub>2</sub> -minskning, basår 2005, %	-	-	-	Vattenförbrukning i beståndet, total m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	74,5	74,4	73,5	
<b>Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning</b>				Vattenförbrukning i beståndet, total m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, Ton CO <sub>2</sub> /år	50,1	50,4	48,1	
Medelutsläpp av koldioxidequivallenter av företagets bilar, g CO <sub>2</sub> /km	-	-	-	
Andel kontrakt som innehåller miljökrav, %			95	
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt, ja/nej			Ja	
<b>Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning</b>				
Vattenförbrukning i beståndet, total m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp	1,63	1,71	1,71	
- varav varmvatten l/m <sup>2</sup> atemp	652	683	684	
- varav kallvatten l/m <sup>2</sup> atemp	979	1024	1026	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor				
- Kompost, kg/lgh	3,4	5,5	16,1	
- Restavfall, kg/lgh	612	614	646	
- Återvinningsmaterial, kg/lgh	369	280	297	

## EKONOMISK HÅLLBARHET

### UTVALD FAKTA

Nyckeltal	2015	2016	2017
<b>Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet</b>			
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet, Tkr/lgh	47	45	27
Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr	494	477	286
Årliga investeringar och underhållskostnader, % av total omsättning	60	59	34
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv			
- Nyproduktion, Mkr	0	98,7	143,8
- Nyproduktion, % av total omsättning	0	12,2	17,8
- Förvärv, Mkr	0	0	0
- Förvärv, % av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99	99	100
<b>Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling</b>			
Utgifternas fördelning per typ av intressent			
- Medarbetare, Tkr	4 520	4 790	4 635
- Leverantörer, Tkr	-	-	-
- Myndigheter (skatt), Tkr	13 706	20 902	13 578
- Bank (räntekostnader), Tkr	42 065	35 316	32 197
- Aktieägare (utdelning), Tkr	3 550	4 100	0



# 286

Årliga investeringar och underhållskostnader, Mkr



# 143,8

Nyproduktion, Mkr

## FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSETER

### UTVALD FAKTA

Nyckeltal	2015	2016	2017
<b>Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem</b>			
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Kvinnor, %	36	36	36
Andel kvinnor och män i ledande positioner, Styrelse, Män, %	64	64	64
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen, Kvinnor, %	50	50	63
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen, Män, %	50	50	37
<b>Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen</b>			
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	78,3	77,8	77,1
Företaget utvärderas av extern revisor, ja/nej	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod, ja/nej	Nej	Nej	Nej
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part, ja/nej	Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande, ja/nej	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ja/nej	Ja	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier, ja/nej	Ja	Ja	Ja
<b>Korruption och mutor</b>			
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor, ja/nej			Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion, ja/nej			Nej
<b>Riskhantering</b>			
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder), ja/nej			Ja
<b>Mänskliga rättigheter</b>			
Företaget har en transparent hyrespolicy, ja/nej			Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser, ja/nej			Ja



# 77,1%

Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende



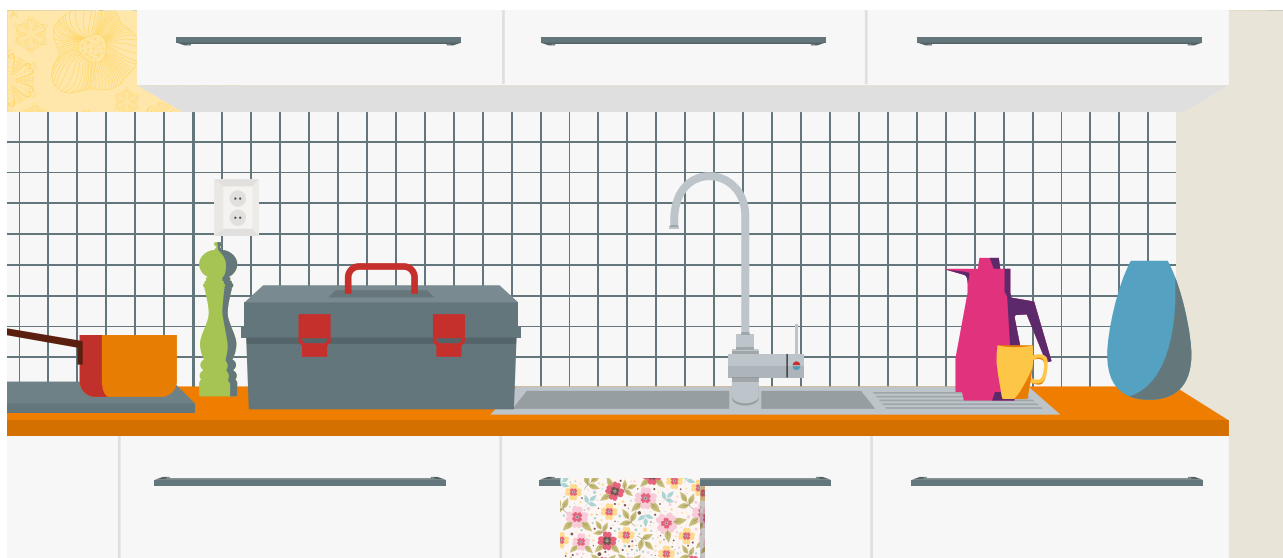
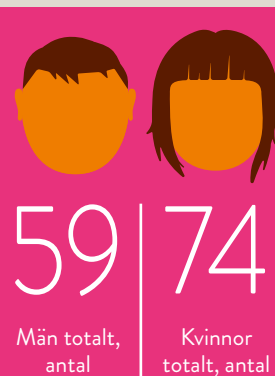
# JA

Företaget har en transparent hyrespolicy

## GOD ARBETSMILJÖ

## UTVALD FAKTA

Nyckeltal	2015	2016	2017
<b>Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor</b>			
Anställningsform, Heltid, %	98	94	96
Anställningsform, Deltid, %	2	6	4
Anställningsform, Tillsvidare, %	91	91	92
Anställningsform, Visstid, %	9	9	8
Ålder, Kvinnor 18-29 år, antal	13	14	11
Ålder, Kvinnor 30-44 år, antal	18	21	28
Ålder, Kvinnor 45-54 år, antal	23	20	27
Ålder, Kvinnor 55-64 år, antal	6	6	8
Ålder, Kvinnor 65 år - , antal	0	0	0
Kvinnor totalt, antal	60	61	74
Ålder, Män 18-29 år, antal	12	8	3
Ålder, Män 30-44 år, antal	18	16	13
Ålder, Män 45-54 år, antal	25	21	22
Ålder, Män 55-64 år, antal	17	20	21
Ålder, Män 65 år - , antal	6	6	0
Män totalt, antal	78	71	59
Tillfällig anställning med ersättning, praktik och säsongsjobb, antal	6	0	0
Fördelning av snittlöner, tjänstemän, män, kr/månad	40 376	41 924	42 264
Fördelning av snittlöner, tjänstemän, kvinnor, kr/månad	36 726	37 043	39 983
Fördelning av snittlöner, kollektivanställda, män, kr/månad	26 797	28 045	28 792
Fördelning av snittlöner, kollektivanställda, kvinnor, kr/månad	25 431	26 870	25 397
<b>Anställningsbarhet och karriärutveckling</b>			
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgifter, kr/anställd	15 284	11 610	6 640
Utbildningsinsatser per anställd och år, timmar	37	16,5	10
<b>Medarbetares hälsa och välbefinnande</b>			
Frånvaro, total frånvaro, %	4	3,6	5,1
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0	0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex, %	76	78	75
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja





## SOCIALT ANSVARSTAGANDE

## UTVALD FAKTA

Nyckeltal	2015	2016	2017
<b>Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön</b>			
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	0,2	0,1	0,5
Nyproduktion av hyresrätter, antal	0	87	72
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	16	6	16
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	90	90	90
<b>Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar</b>			
Hyresnivå, kr/m <sup>2</sup>	955	959	990
Hyresutveckling, kr/m <sup>2</sup>	17	11	31
Hyresutveckling, %	1,8	1,2	0,64
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	504	454	478
Driftkostnadsutveckling, kr/m <sup>2</sup>	14	-50	24
Driftkostnadsutveckling, %	1,8	-10	5,3
Omflyttningar i fastighetsbeståndet extern, %	4,2	3,9	4,1
Omflyttningar i fastighetsbeståndet intern, %	3,8	4,1	4,9
Trygghetsindex, andel trygga, %	73,3	73,6	70,5
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl, antal	20	21	12
Avhysningar på grund av störningar, antal	0	0	1
<b>Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling</b>			
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	71,1	68,4	63,7
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	235,5	30,8
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %			-
Social upphandling, ja/nej			Ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25, Tkr			2 200
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet), Tkr			1 266
<b>Arbetsvillkor</b>			
Uppförandekod för entreprenörer, ja/nej			Ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket, ja/nej			Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter? ja/nej			Ja

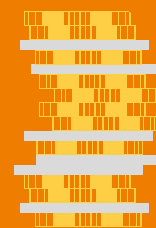


# 72

Nyproduktion av hyresrätter, antal

# 70,5%

Trygghetsindex, andel trygga



# 30,8 Mkr

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

# 2 200 Tkr

Projektkostnader för att engagera unga under 25



## FÖRETAGSAFKTA

Nyckeltal	2015	2016	2017
Fastighetsbestånd, antal lägenheter	10 551	10 615	10 682
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≤ 1 rum och kök	1 029	1 113	1 107
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 2 rum och kök	3 180	3 180	3 216
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 3 rum och kök	4 635	4 622	4 659
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, 4 rum och kök	1 568	1 562	1 562
Fastighetsbeståndet uppdelat på antal rum och kök, ≥ 5 rum och kök	143	138	138
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Äldre	55	55	55
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Student	0	0	0
Fastighetsbeståndet uppdelat på affärsområde, Annat*	45	124	124
Genomsnittlig hyra, Kr/kvm	955	959	990
Företagets omsättning, Mkr	819	809	844
Företagets anställda, antal	128	128	133
Antal hyresgäster	26 736	27 056	-
Antal hyresgäster över 65 år	2 706	2 796	-

\* avser ungdomsbostäder och KompisBo

## UTVALD FAKTA



# 10 682

Fastighetsbestånd,  
antal lägenheter



# ÅRSREDOVISNING

---

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Botkyrkabyggen (556064-6191) får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamheten år 2017.

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 0,64 procent från den första januari 2017.

## Fastighetsbestånd

Vid årets utgång uppgick förvaltd yta till 807 661 m<sup>2</sup> varav bostäder utgör 94% av ytan. I beståndet ingår 10 687 bostäder, 685 lokaler samt 8 066 p-platser. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsföretag. Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggnads (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 8 289 mnkr, vilket innebär en ökning med 4,8 % i förhållande till föregående år och jämförbart fastighetsinnehav. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 2 780 mnkr. 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 16 bostäder i Kalkstenen 2 försålts enligt Andelsägarmetoden.

## Koncern och dotterbolag

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

Fastighets AB Alfågeln innehar fastigheten Byatomten 2,

Alby Centrum, omfattande 7.811 m<sup>2</sup> lokalyta. Alby centrum uppfördes 1973 som ett närcentrum för de boende i området.

Förbundet 2 AB består av fastigheten Förbundet 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 125,5 mnkr (102,3).

### Intäkter

De sammantagna hyresintäkterna uppgick till 809,6 mnkr (784,1).

### Kostnader

De sammantagna fastighetskostnaderna uppgick till 502,4 mnkr (509,4). Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 97,6 mnkr (111,6).

### Investeringar

Under året har fastighetsinvesteringar utförts för totalt 189,3 mnkr (352,9). Investeringarna avser främst nyproduktion på fastigheten Piloten 1 avseende 72 lägenheter och uppförandet av ett asylboende på fastigheten Kantorn 1.

### 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 1 276 mnkr (1 231).

Under året uppgick räntekostnaderna till 32,2 mnkr (35,3).

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 058,1 mnkr (936,8).

### Framtidsutsikter

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

rad. Under 2017 har nyproduktion av 72 hyresbostäder slutförts och samtliga lägenheter var vid årsskiftet uthyrda. Cirka 248 bostäder kommer under 2018 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.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	809 634	784 136	773 080	770 025	834 172
Resultat efter finansiella poster tkr	119 327	96 426	69 926	58 592	86 923
Balansomslutning tkr	3 064 470	2 929 648	2 636 666	2 513 350	2 626 306
Antal anställda st	133	128	126	127	127
Soliditet synlig %	33,5	32,0	31,8	31,4	28,3
Soliditet justerad %	76,1	75,2	76,5	76,1	74,2
Avkastning på eget kapital %	11,6	10,3	8,2	7,3	11,5
Direktavkastning %	3,8	3,6	3,4	3,4	4,2
Överskottsgrad %	39,5	36,5	33,5	32,0	36,3
Räntetäckningsgrad %	463	366	268	228	234
Belåningsgrad %	15,7	16,1	14,7	14,3	16,6
<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	824 083	798 531	787 829	784 415	880 225
Resultat efter finansiella poster tkr	121 712	97 597	68 468	58 127	588 864
Balansomslutning tkr	3 073 690	2 937 660	2 646 919	2 522 283	2 641 818
Antal anställda st	133	128	126	127	127
Soliditet synlig %	52,0	50,3	51,9	52,0	47,8
Soliditet justerad %	82,8	81,7	83,1	83,0	80,1
Avkastning på eget kapital %	7,6	6,1	5,0	4,4	46,7
Direktavkastning %	4,0	4,1	4,0	3,7	4,9
Överskottsgrad %	41,8	40,2	36,8	33,2	38,2
Räntetäckningsgrad %	480	349	269	232	222
Belåningsgrad %	15,4	16,0	14,7	14,3	17,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 och rättelse av fel not 7.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

<b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>		
Balanserade vinstmedel		639 203 808
Årets vinst		125 451 298
	<b>kronor</b>	<b>764 655 106</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:</b>		
i ny räkning överförs		764 655 106
	<b>kronor</b>	<b>764 655 106</b>

# KONCERNRESULTATRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	819 427	793 923
Övriga förvaltningsintäkter		4 656	4 608
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>824 083</b>	<b>798 531</b>
Övriga intäkter		19 920	11 436
<b>Summa intäkter</b>		<b>844 003</b>	<b>809 966</b>
<b>Underhållskostnader</b>			
Underhållskostnader		-96 214	-110 226
Driftskostnader	3, 4	-386 155	-364 469
Fastighetsskatt		-17 251	-16 927
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-499 619</b>	<b>-491 622</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>344 384</b>	<b>318 345</b>
Central administration	5, 16	-116 843	-121 613
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>227 540</b>	<b>196 732</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-73 825	-64 028
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-324	-357
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		515	567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 197	-35 317
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 712</b>	<b>97 597</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	7, 9	-13 577	-21 113
Uppskjuten skatt	7, 9	17 376	28 882
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>125 510</b>	<b>105 366</b>

# KONCERNBALANSRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 780 022	2 643 847
Maskiner och andra tekniska anläggningar		465	770
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		171 647	208 146
		<b>2 952 134</b>	<b>2 852 763</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	10	1 691	1 691
Andra långfristiga fordringar		65	768
Uppskjutna skattefordringar	11	9 544	7 158
		<b>11 300</b>	<b>9 617</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 963 434</b>	<b>2 862 380</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 927	1 216
Övriga kortfristiga fordringar		26 370	2 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 060	10 994
		<b>40 357</b>	<b>14 419</b>
Kassa och Bank		69 899	60 861
		<b>69 899</b>	<b>60 861</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>110 256</b>	<b>75 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 073 690</b>	<b>2 937 660</b>



## SAMMANSTÄLLNING KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		162 639	162 639
Kapitalandel i obeskattade reserver		11 317	11 317
		<b>309 456</b>	<b>309 456</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	7		
Balanserad vinst eller förlust		1 150 413	1 049 147
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		125 510	105 366
		<b>1 288 423</b>	<b>1 167 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 597 879</b>	<b>1 476 469</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	11	8 125	23 115
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 125</b>	<b>23 115</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 276 250	1 231 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 276 250</b>	<b>1 231 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 168	1 000
Leverantörsskulder		84 782	120 258
Aktuella skatteskulder		8 921	1 642
Övriga kortfristiga skulder		4 789	4 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	91 776	79 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>191 436</b>	<b>206 826</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>3 073 690</b>	<b>2 937 660</b>

# 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 2016-01-01		135 500	162 639	11 317	12 500	1 023 175	1 345 131
Rättelse fel tidigare år		-	-	-	-	29 522	29 522
Årets resultat		-	-	-	-	105 366	105 366
Utdelning		-	-	-	-	-3 550	-3 550
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>		<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>11 317</b>	<b>12 500</b>	<b>1 154 513</b>	<b>1 476 469</b>
Årets resultat		-	-	-	-	125 510	125 510
Utdelning		-	-	-	-	-4 100	-4 100
Effekt av koncernelimineringar		-	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>135 500</b>	<b>162 639</b>	<b>11 317</b>	<b>12 500</b>	<b>1 275 923</b>	<b>1 597 879</b>

Rättelse av fel framgår av not 20.

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

## SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	121 712	97 597
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	73 496	57 182
Betald skatt	-19 828	-22 458
	<b>175 380</b>	<b>132 321</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-25 938	7 974
Ökning/minskning av rörelseskulder	-22 669	36 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>126 773</b>	<b>177 034</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-174 788	-353 256
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 153	13 926
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 635</b>	<b>-339 330</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	45 000	171 250
Utbetalt utdelning	-4 100	-3 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 900</b>	<b>167 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 038</b>	<b>5 404</b>
Likvida medel vid årets början	60 861	55 457
Likvida medel vid årets slut	69 899	60 861

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2017	2016
Hysesintäkter	2	804 978	779 528
Övriga förvaltningsintäkter		4 656	4 608
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>809 634</b>	<b>784 136</b>
Övriga rörelseintäkter		19 891	11 421
<b>Summa intäkter</b>		<b>829 525</b>	<b>795 557</b>
Driftskostnader	3, 4	-377 684	-355 392
Underhållskostnader		-97 576	-111 594
Fastighetsskatt		-16 638	-16 324
Övriga externa kostnader		-5 738	-13 143
Övriga rörelsekostnader		-4 775	-12 934
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-502 411</b>	<b>-509 387</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>327 114</b>	<b>286 170</b>
Central administration	5, 16	-106 330	-95 534
<b>Förvaltningsnetto</b>		<b>220 784</b>	<b>190 636</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning maskiner och inventarier	8	-324	-357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-71 414	-61 139
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 046</b>	<b>129 140</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		3	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 473	2 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 195	-35 314
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 327</b>	<b>96 426</b>
Bokslutsdispositioner	15	-	-955
Uppskjuten skatt	9	18 597	27 604
Skatt på årets resultat	9	-12 473	-20 776
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>125 451</b>	<b>102 299</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 675 240	2 536 652
Inventarier	8	465	770
Pågående projekt	17	171 528	208 034
		<b>2 847 233</b>	<b>2 745 456</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	29 931	29 931
Andelar i intresseföretag	10	1 691	1 691
Reversfordringar i dotterbolag		63 967	63 967
Andra långfristiga fordringar		3 917	768
		<b>99 506</b>	<b>96 357</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 946 739</b>	<b>2 841 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 772	1 191
Fordringar hos koncernföretag		10 795	8 594
Uppskjutna skattefordringar	11	9 544	7 158
Övriga kortfristiga fordringar		22 475	1 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 053	10 966
		<b>56 639</b>	<b>29 888</b>
<b>Kassa och bank</b>	19	<b>61 092</b>	<b>57 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>117 731</b>	<b>87 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 064 470</b>	<b>2 929 648</b>

## SAMMANSTÄLLNING MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		135 500	135 500
Reservfond		157 950	157 950
		<b>293 450</b>	<b>293 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	7		
Balanserat resultat		626 704	528 505
Överkursfond		12 500	12 500
Årets vinst		125 451	102 299
		<b>764 655</b>	<b>643 304</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 058 105</b>	<b>936 754</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	<b>14 509</b>	<b>14 509</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	10	-	16 211
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>16 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		1 276 250	1 231 250
Skulder till koncernföretag		513 992	513 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 790 242</b>	<b>1 745 242</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		680	677
Leverantörsskulder		83 636	118 793
Skulder till koncernföretag		15 216	14 305
Aktuella skatteskulder		7 490	1 146
Övriga kortfristiga skulder		4 739	4 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	89 853	77 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>201 614</b>	<b>216 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 064 470</b>	<b>2 929 648</b>

# MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2016-01-01</b>		<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>505 688</b>	<b>811 638</b>
Rättelse av fel tidigare år		-	-	-	26 367	26 367
Årets resultat		-	-	-	102 299	102 299
Utdelning					-3 550	-3 550
<b>Korrigerat Eget kapital 2016-12-31</b>		<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>630 804</b>	<b>936 754</b>
Årets resultat		-	-	-	125 451	125 451
Utdelning					-4 100	-4 100
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>135 500</b>	<b>157 950</b>	<b>12 500</b>	<b>752 155</b>	<b>1 058 105</b>

Rättelse av fel framgår av not 20.

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

## SAMMANSTÄLLNING KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	119 327	96 426
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	71 414	61 496
Realisationsvinst	-4 135	-7 203
Betald skatt	-18 817	-22 494
	<b>167 789</b>	<b>128 225</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-30 603	5 516
Ökning/minskning av rörelseskulder	-21 662	39 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>115 524</b>	<b>173 500</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-170 136	-352 947
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar	703	-
Investeringar i inventarier	-	-309
Försäljning anläggningstillgångar	16 153	13 926
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-153 280</b>	<b>-339 330</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	45 000	171 250
Amortering av skuld	-	6 000
Utbetalt koncernbidrag	-	-955
Utbetald utdelning	-4 100	-3 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 900</b>	<b>172 745</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 144</b>	<b>6 915</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>57 948</b>	<b>51 033</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>61 092</b>	<b>57 948</b>



# 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
<b>Inventarier, datorer, verktyg och installationer</b>	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 förpliktelseerna 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	
	2017	2016	2017	2016
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>				
Bostadsuthyrning	748 123	732 166	744 174	728 263
Lokaluthyrning	38 873	38 156	29 335	28 621
Övriga hyresintäkter	30 498	25 717	30 074	25 349
Garage- och p-platsuthyrning	29 246	28 616	28 212	27 626
<b>Summa</b>	<b>846 740</b>	<b>824 655</b>	<b>831 795</b>	<b>809 859</b>
<b>Avgår hyresbortfall:</b>				
Bostadsuthyrning	-3 649	-6 258	-3 640	-6 258
Lokaluthyrning	-856	-679	-563	-481
Garage- och p-platsuthyrning	-1 102	-1 376	-978	-1 321
Hyresrabatter bostäder	-21 706	-22 419	-21 636	-22 271
<b>Summa</b>	<b>-27 313</b>	<b>-30 732</b>	<b>-26 817</b>	<b>-30 331</b>
	<b>819 427</b>	<b>793 923</b>	<b>804 978</b>	<b>779 528</b>
<b>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende uthyrning av lokaler:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	8 063	8 301	6 949	7 122
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	30 605	27 809	21 915	20 990
Förfaller till betalning senare än fem år	1 127	2 808	1 127	1 119
	<b>39 795</b>	<b>38 918</b>	<b>29 991</b>	<b>29 231</b>

I beloppen ovan ingår lokalhyresavtal och parkeringsavtal.

Samtliga hyresgrundande bostadshyresavtal löper med en uppsägningstid om 3 månader.

### NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Elkostnader	-22 134	-26 047	-20 899	-21 245
Värmekostnader	-84 268	-89 394	-83 379	-88 278
Vattenkostnader	-32 819	-32 233	-32 479	-31 926
Sophantering	-21 425	-21 425	-22 508	-21 254
Fastighetsskötsel intern	-23 795	-24 478	-23 795	-24 478
Fastighetsskötsel extern	-47 339	-38 540	-43 575	-37 864
Reparationer	-66 619	-58 393	-65 312	-57 045
Tomträttsavgifter	-8 759	-8 453	-8 759	-8 453
Övriga driftskostnader	-78 997	-65 506	-76 978	-64 849
	<b>-386 155</b>	<b>-364 469</b>	<b>-377 684</b>	<b>-355 392</b>

### NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	5 686	4 498	5 686	4 497
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 201	1 202	1 201	1 202
	<b>6 887</b>	<b>5 700</b>	<b>6 887</b>	<b>5 699</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 588	6 004	6 588	6 004

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	
	2017	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	74	60
Män	59	68
<b>Totalt</b>	<b>133</b>	<b>128</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 174	1 697
Löner och ersättningar till övriga anställda	53 332	52 532
	<b>55 506</b>	<b>54 229</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 322	16 746
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	288	334
Pensionskostnader för övriga anställda	3 675	3 104
<b>Totalt</b>	<b>76 791</b>	<b>74 413</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Kvinnor	4	3
Män	3	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Kvinnor	5	4
Män	3	4
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>				
Byggnader och mark	4 667 084	4 298 649	4 437 460	4 069 025
Årets anskaffning Byggnad	217 783	346 834	217 783	346 834
Årets anskaffning Markanläggning	5 060	24 531	5 060	24 531
Årets anskaffning Mark	-	24 557	-	24 557
Anskaffning förbättringsutgifter på annans fastighet	-6 604	6 604	-6 604	6 604
Försäljningar och utrangeringar	-14 075	-34 091	-14 075	-34 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 869 248</b>	<b>4 667 084</b>	<b>4 639 624</b>	<b>4 437 460</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-1 672 534</b>	<b>-1 620 508</b>	<b>-1 628 154</b>	<b>-1 579 019</b>
Årets avskrivningar byggnad	-68 177	-56 659	-65 773	-54 194
Årets avskrivning markanläggning	-5 649	-7 044	-5 641	-6 945
Avskrivning förvärv dotterföretag	-	-325	-	-
Försäljningar och utrangeringar	4 004	12 744	4 004	12 744
Omklassificering	-	-742	-	-740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 742 356</b>	<b>-1 672 534</b>	<b>-1 695 564</b>	<b>-1 628 154</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-350 703</b>	<b>-350 703</b>	<b>-272 654</b>	<b>-272 654</b>
Årets nedskrivningar p.g.a. försäljning	3 833	-	3 834	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-346 870</b>	<b>-350 703</b>	<b>-268 820</b>	<b>-272 654</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 780 022</b>	<b>2 643 847</b>	<b>2 675 240</b>	<b>2 536 652</b>
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>2 780 022</b>	<b>2 643 847</b>	<b>2 675 240</b>	<b>2 536 652</b>
Bokfört värde byggnader	2 351 339	2 209 417	2 268 830	2 120 002
Bokfört värde markanläggning	84 348	87 219	81 908	84 684
Bokfört värde mark	344 335	347 211	324 502	325 362
Bokfört värde förbättringsutgifter	-	6 604	-	6 604
<b>Marknadsvärde</b>	<b>8 288 700</b>	<b>7 686 000</b>	<b>8 138 800</b>	<b>7 541 500</b>

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

## NOT 7 RÄTTELSE AV FEL

Fastigheternas ingående värde avseende föregående och innevarande år har korrigerats i enlighet med rättelse av historiskt felaktiga avskrivningar på tidigare genomförda nedskrivningar. Rättelsen motsvarar för koncernen totalt ett belopp om 39 363, där 35 156 avser AB Botkyrkabyggen och 4 207 avser Fastighets Aktiebolaget Alfågeln. Rättelsen påverkar i årsredovisningen nyckeltalen, resultat- och balansräkningen, förändringar i eget kapital samt not 6 och 8.

## NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	7 244	6 935
<b>Årets förändringar</b>		
-Inköp	18	308
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 262</b>	<b>7 243</b>
Ingående avskrivningar	-6 473	-6 116
<b>Årets förändringar</b>		
-Avskrivningar	-324	-357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 797</b>	<b>-6 473</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>465</b>	<b>770</b>

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-13 578	-21 112	-12 473	-20 776
Uppskjuten skatt	18 730	28 882	18 597	27 605
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>5 152</b>	<b>7 770</b>	<b>6 124</b>	<b>6 829</b>
Redovisat resultat före skatt	121 712	97 597	119 327	95 470
<b>Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)</b>	<b>26 777</b>	<b>21 471</b>	<b>26 252</b>	<b>21 003</b>
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	86	53	86	53
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-	-10	-	-10
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	15	15	12	15
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-3 251	-4 236	-3 521	-3 999
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässig resultat vid försäljning av fastighet	-	38	-	38
Årets avskrivning på direktavdrag	2944	2 733	2 944	2 733
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-210
Skatt på grund av ändrad taxering	-12 993	1 091	-13 300	1 153
Skatteeffekt underskott från föregående år	-	-43	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>13 578</b>	<b>21 112</b>	<b>12 473</b>	<b>20 776</b>

## NOT 10 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
<b>Summa</b>		<b>1 691</b>	

## NOT 11 UPPSKJUTNA SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	9 544	7 158	9 544	7 158
<b>Summa</b>	<b>9 544</b>	<b>7 158</b>	<b>9 544</b>	<b>7 158</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Koncernmässigt övervärde på byggnader	3 352	3 352	-	-
Obeskattade reserver	3 192	3 192	-	-
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	1 581	16 571	-	16 211
<b>Summa</b>	<b>8 125</b>	<b>23 115</b>	<b>-</b>	<b>16 211</b>

## NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	-	480	-	480
Övriga poster	7 060	10 514	7 053	10 486
	<b>7 060</b>	<b>10 994</b>	<b>7 053</b>	<b>10 966</b>

## NOT 13 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 276 250	-1 231 250	-1 276 250	-1 231 250
<b>Summa</b>	<b>-1 276 250</b>	<b>-1 231 250</b>	<b>-1 276 250</b>	<b>-1 231 250</b>
<b>Förfallotider</b>				
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Skuld till Botkyrka kommun	-1 276 250	-1 231 250	-1 276 250	-1 231 250
<b>Summa</b>	<b>-1 276 250</b>	<b>-1 231 250</b>	<b>-1 276 250</b>	<b>-1 231 250</b>



## NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	63 435	61 749	61 589	60 012
Upplupna semesterlöner	5 144	5 169	5 144	5 169
Upplupna sociala avgifter	3 953	2 480	3 953	2 480
Övriga poster	19 244	9 834	19 167	9 816
<b>Summa</b>	<b>91 776</b>	<b>79 232</b>	<b>89 853</b>	<b>77 477</b>

## NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-	-955
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-955</b>

## NOT 16 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>PwC</b>				
Revisionsuppdraget	-545	-360	-545	-360
Skatterådgivning	-	-34	-	-34
Övriga tjänster	-201	-65	-201	-65
<b>Summa</b>	<b>-746</b>	<b>-459</b>	<b>-746</b>	<b>-459</b>

## NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	208 034	234 594
Under året nedlagda kostnader	193 802	376 337
Under året genomförda omfördelningar	-230 308	-402 897
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>171 528</b>	<b>208 034</b>

## NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

			Moderbolaget	
			2017	2016
Ingående anskaffningsvärde			29 931	29 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			29 931	29 931
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>			<b>29 931</b>	<b>29 931</b>
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 2017-12-31
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
<b>Summa</b>				<b>29 931</b>

## NOT 19 CHECKRÄKNINGSKREDIT

			Moderbolaget	
			2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till			20 000	20 000
Utnyttjad andel			-	-

## NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

			Moderbolaget	
			2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond			-14 509	-14 509
<b>Summa avsättningar</b>			<b>-14 509</b>	<b>-14 509</b>

---

## TUMBA DEN 2018-02-26

Chris Österlund  
VD

Bo Johansson  
Styrelsens ordförande

Kristina Hjelte

Kerstin Amelin

Stefan Dayne

Per Jarretun

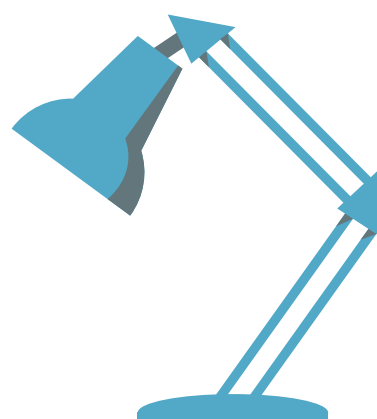
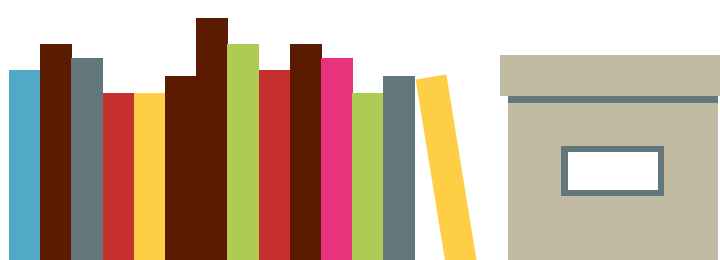
Christina Zedell

Martina Wickham

### Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-26

Bo Åsell  
Auktoriserad revisor

Alexander McGuire  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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 2017.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-69 i detta dokument.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess 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 revisorssed 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 revisorssed 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. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor

torn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende 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 dispositioner 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 för-

valtningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 februari 2018

Bo Åsell  
Auktoriserad revisor

Alexander McGuire  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

**Till årsstämman i AB Botkyrkabyggen**  
**Organisationsnummer 556064-6191**

## Granskningsrapport för år 2017

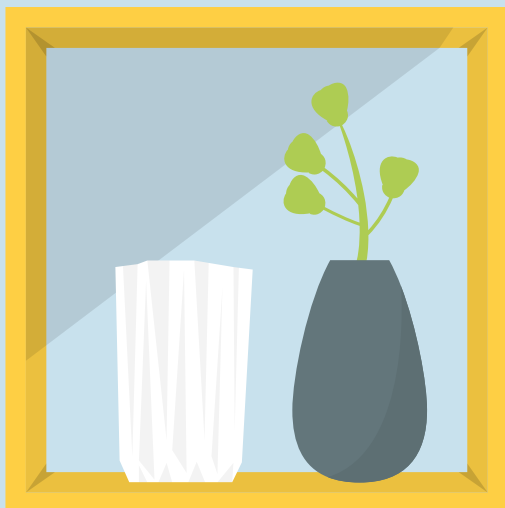
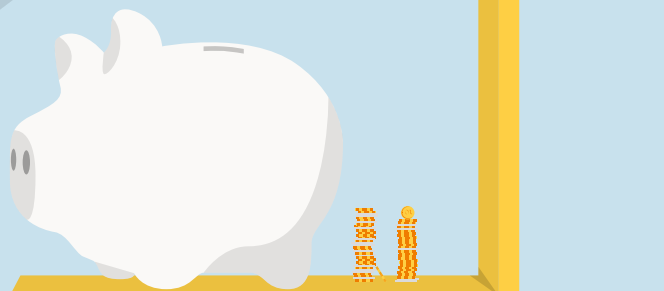
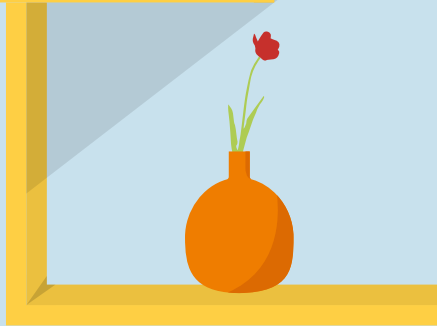
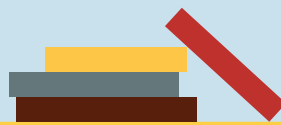
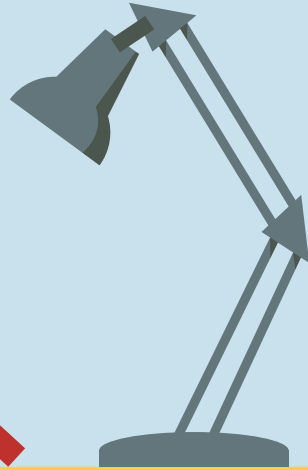
Jag har granskat bolagets verksamhet under 2017. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande 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 tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

**Tumba den 12 april 2018**

*Karl-Erik Strömberg*  
*Av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun*  
*utsedd lekmannarevisor*



# STYRNING OCH ORGANISATION



Främre raden från vänster: Fredrik Olsson, Therese Hellichius, Jean-Pierre Zune.

Bakre raden från vänster: Per Jardeun, Bo Johansson, Kerstin Amelin, Aylin Brimo, Björn Pettersson, Kristina Hjelte, Christina Zedell

## STYRELSE

Botkyrkabyggens styrelse har under 2017 bestått av:

Ordförande:

Bo Johansson (S)

Vice ordförande:

Jimmy Baker (M), till 4 december

Kristina Hjelte (M), från 4 december

Ledamöter:

Christina Zedell (S)

Kerstin Amelin (V)

Stefan Dayne (KD)

Per Jardeun (L)

Aydan Sedef Özkan (MP), till 24 april

Martina Wickham (MP), från 24 april

Suppleanter:

Jean-Pierre Zune (S)

Aylin Brimo (S)

Björn Pettersson (S)

Therese Hellichius (M)

Gary Hjelm (M)

Fredrik Olsson (MP)

Mikael Widercrantz (TUP), till 24 april

Sture Nordberg (TUP), från 24 april



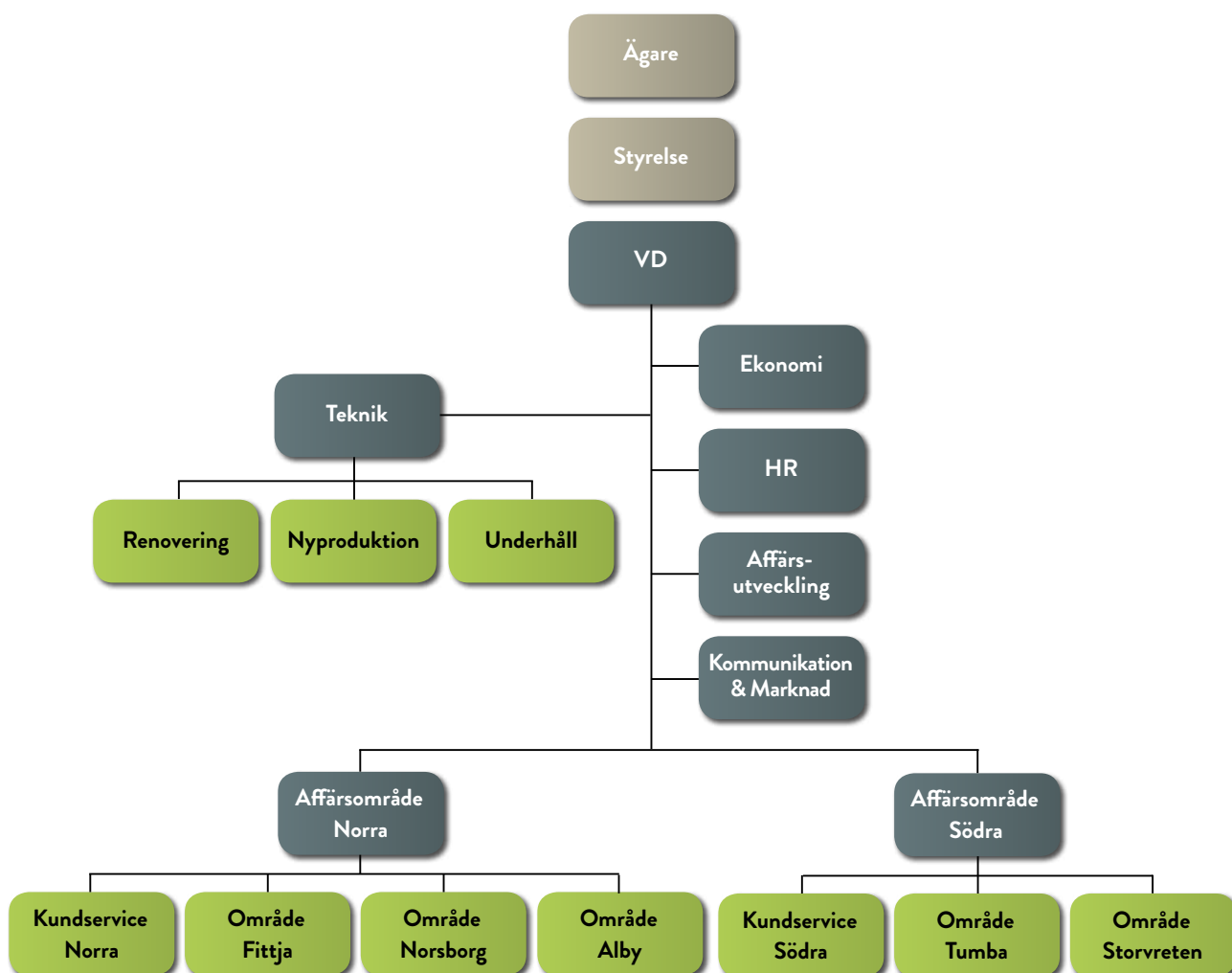
# ORGANISATION

Botkyrkabyggens organisation ska säkerställa att vi kan utföra vårt uppdrag, ge ökad kvalitet och produktivitet i verksamheten. Den ska även vara tydlig gällande ledarskap, ansvar och befogenheter.

Våra två affärsområden, Norra och Södra, har yttersta affärsansvaret för fastigheterna och de boende med drift och förvaltning inklusive kundservice. Affärsområdena har ansvar för affären och sponsorskapet gällande renovering, underhåll och nyproduktionen i respektive affärsområde.

Teknikavdelningen är bolagets projektkontor med kompetenser inom beställning och genomförande av projekt främst inom renovering/upprustning, underhåll, nyproduktion och områdesutveckling men kan även ansvara för att tillhandahålla projektledning inom andra verksamhetsområden.

De övriga stabsfunktionerna Ekonomi, HR, Affärsutveckling och Kommunikation & Marknad är stödfunktioner till all verksamhet i bolaget.



# FASTIGHETSBESTÅND

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
							Totalt	Mark	Byggnad	
<b>ALBY</b>										
Byatomten 4	320	1972	1972		27 796	152 500	130 052	34 234	95 818	
Fjällsta 1	320	1974	1974		46 324	152 100	136 438	37 439	98 999	
Fjällsta 2	320	1973	1973		71 503	211 100	181 987	50 352	131 635	
Kvarnängen 1	320	1972	1972		42 616	119 900	108 981	30 534	78 447	
Lagmannen 1	320	1972	1972		53 286	131 600	104 860	28 931	75 929	
Lagmannen 2	320	1972	1972		51 542	117 900	100 468	27 293	73 175	
Lagmannen 3	321	1972	1972		40 923	68 700	57 451	16 093	41 358	
Lilla Fjällshagen 1	320	1973	1973		18 549	49 400	42 526	11 515	31 011	
Stora Fjällshagen 1	320	1972	1972		43 911	115 800	97 590	27 861	69 729	
Stora Fjällshagen 2	320	1972	1972		50 085	123 800	108 176	29 446	78 730	
Stora Fjällshagen 3	320	1973	1973		46 603	130 600	104 632	28 796	75 836	
<b>ALBY TOTALT</b>					<b>493 138</b>	<b>1 373 400</b>	<b>1 173 161</b>	<b>322 494</b>	<b>850 667</b>	
<b>ERIKSBERG</b>										
Eriksberg 2:52	320	1945	1945		3 620	4 800	3 467	922	2 545	
Trälberget 1	320	1975	1975		28 275	68 900	69 046	18 802	50 244	
Trälberget 2	321	1975	1975		34 933	70 000	66 019	19 086	46 933	
Trälberget 3	320	1975	1975	X	18 948	102 400	98 910	26 327	72 583	
<b>ERIKSBERG TOTALT</b>					<b>85 776</b>	<b>246 100</b>	<b>237 442</b>	<b>65 137</b>	<b>172 305</b>	
<b>FITTJA</b>										
Fittja Gård 1	320	1971	1971	X	34 788	117 200	124 800	37 400	87 400	
Fittja Gård 2	320	1971	1971	X	45 278	209 600	226 713	66 368	160 345	
Forbonden 5	321	1973	1973	X	86 282	173 700	145 600	41 000	104 600	
Forbonden 6	320	1973	1973	X	27 237	122 900	135 683	38 402	97 281	
Forbonden 7	320	1973	1973	X	15 129	93 700	94 730	26 478	68 252	
<b>FITTJA TOTALT</b>					<b>208 714</b>	<b>717 100</b>	<b>727 526</b>	<b>209 648</b>	<b>517 878</b>	

## 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				
950	16 943	235	14	125	95	1		971	12		8 446
931	18 352	216			132	82	2	520	16	104	26 078
952	23 552	304	8	90	133	72	1	283	15	297	32 425
940	14 170	179	12	15	115	37		538	19	144	27 977
979	13 656	192	36	36	96	24		313	26	177	21 744
978	13 139	178	29	27	92	30		149	21	139	21 222
985	7 392	102	18	18	42	24		170	11	161	9 043
969	5 470	74	14	10	30	18	2	184	9	52	10 892
980	12 552	174	30	30	90	24		334	18	240	34 387
940	14 574	180		36	96	48		307	26		16 705
960	14 012	192	12	84	54	41	1	166	11	82	19 844
<b>960</b>	<b>153 810</b>	<b>2 026</b>	<b>173</b>	<b>471</b>	<b>975</b>	<b>401</b>	<b>6</b>	<b>3 933</b>	<b>184</b>	<b>1 396</b>	<b>228 763</b>
980	369	12	12							12	5 134
907	7 840	116	8	46	51	7	4	99	7		8 877
911	6 572	97	6	39	41	8	3	196	5	215	10 580
910	13 419	199	7	100	84	6	2	219	10		11 974
<b>927</b>	<b>28 200</b>	<b>424</b>	<b>33</b>	<b>185</b>	<b>176</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>514</b>	<b>22</b>	<b>227</b>	<b>36 565</b>
894	16 211	234	14	73	112	29	6	3 270	11	133	16 342
865	31 918	398		114	155	112	17	534	11	294	38 157
937	17 844	260	13	88	117	37	5	3 382	18	245	23 910
905	19 051	295	35	107	114	34	5	299	2	55	14 682
906	12 925	202	26	75	74	23	4	108	2	142	17 349
<b>901</b>	<b>97 949</b>	<b>1 389</b>	<b>88</b>	<b>457</b>	<b>572</b>	<b>235</b>	<b>37</b>	<b>7 593</b>	<b>44</b>	<b>869</b>	<b>110 440</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde			
							Totalt	Mark	Byggnad	
<b>NORSBORG</b>										
Freja 1	320	1973	1973	X	24 208	63 000	53 249	14 875	38 374	
Freja 4	320	1973	1984	X	25 731	56 900	53 388	14 113	39 275	
Freja 5	320	1973	1982	X	24 352	61 400	54 056	14 875	39 181	
Freja 7	320	1974	1974	X	21 345	61 400	52 248	14 849	37 399	
Freja 8	320	1974	1974	X	20 295	55 400	51 870	14 095	37 775	
Freja 9	320	1974	1984	X	20 923	55 300	53 419	14 144	39 275	
Freja 10	325	1974	1974	X	5 301	4 500	3 406	704	2 702	
Frigg 1	320	1971	1986	X	20 547	61 100	54 448	14 105	40 343	
Frigg 4	320	1971	1971	X	29 351	63 000	53 756	14 773	38 983	
Frigg 5	320	1971	1971	X	22 988	60 200	52 158	14 016	38 142	
Frigg 6	320	1971	1986	X	22 168	59 100	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		4 900				
Idun 1	320	1972	1982	X	15 990	64 000	53 146	14 457	38 689	
Idun 4	320	1972	1989	X	25 094	66 200	55 792	14 382	41 410	
Idun 5	320	1971	1992	X	21 856	62 800	57 754	15 076	42 678	
Idun 7	320	1972	1991	X	22 273	61 000	56 944	14 735	42 209	
Idun 8	320	1972	1992	X	20 361	59 800	62 279	15 918	46 361	
Idun 9	320	1972	1992	X	19 939	58 000	54 455	14 094	40 361	
Idun 10	325	1972	1972	X	215	4 700	2 873	711	2 162	
Idun 11	320	1994	1994		5 537	13 900	13 394	3 273	10 121	
Idun 12	320	1994	1994		7 655	19 000	17 140	4 177	12 963	
Mimer 4	321	1972	1972	X	9 915	108 000	77 802	20 249	57 553	
<b>NORSBORG TOTALT</b>					<b>386 044</b>	<b>1 124 600</b>	<b>987 983</b>	<b>261 737</b>	<b>726 246</b>	
<b>SEGERSJÖ</b>										
Hopparen 2					4 156	38 300				
Hopparen 3					2 939	25 000				
Kastaren 1					8 422	74 200				
Löparen 1					60 529	215 100				
Uven 8					2 217	19 600				
Uven 9					10 560	89 800				
Uven 10					3 172	30 100				
<b>SEGERSJÖ TOTALT</b>	<b>320</b>	<b>1955</b>	<b>1955</b>		<b>91 995</b>	<b>492 100</b>	<b>326 132</b>	<b>82 132</b>	<b>244 000</b>	

## 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				
910	7 068	96	2	32	46	16	140	3	147	11 791	
911	7 066	96	2	32	46	16	86	2		5 953	
917	7 066	96	2	32	46	16	72	2	129	10 197	
904	7 076	96	2	32	46	16	104	2	121	9 362	
910	6 922	94	2	32	44	16	224	2		7 062	
910	7 060	96	2	32	46	16	109	3		5 890	
							533	3		1 046	
947	7 060	96	2	32	46	16	80	2		10 925	
941	7 060	96	2	32	46	16	48	1	103	8 997	
944	6 853	93	1	32	44	16	316	6		7 084	
952	7 060	96	2	32	46	16	84	2		5 901	
										1 926	
										1 679	
										1 222	
										1 514	
										1 984	
									139	1 620	
912	7 060	96	2	32	46	16	115	2	160	11 871	
998	7 182	96	2	32	44	16	2	138	1	6 362	
941	7 050	94	3	32	37	19	3	234	3	136	10 085
910	6 738	90	1	31	41	15	2	544	5	138	9 146
904	7 903	105	2	34	41	28		90	3		7 070
911	7 080	96	2	32	46	16		76	2		5 836
								583	3	1	1 507
907	1 561	20		8	4	8	16	1	8	4 818	
967	2 039	26	2	16		4	4		7	4 541	
1 021	9 695	186	43	104	39		764	8	107	15 453	
<b>932</b>	<b>126 598</b>	<b>1 764</b>	<b>76</b>	<b>641</b>	<b>754</b>	<b>282</b>	<b>11</b>	<b>4 354</b>	<b>56</b>	<b>1 196</b>	<b>170 842</b>
1 099	2 524	42	6	23	10	3	273	7	12	4 428	
1 121	1 691	32	11	12	6	3	66	4		3 902	
1 178	4 697	98	32	60	6		159	4	82	10 952	
1 174	13 181	242	52	152	30	8	1 299	24	168	44 942	
1 127	1 269	22	9	1	12		41	5	29	6 107	
1 110	5 900	106	22	66	12	6	705	13	85	12 140	
1 040	2 147	32		1	31		16	2	16	2 047	
<b>1 121</b>	<b>31 408</b>	<b>574</b>	<b>132</b>	<b>315</b>	<b>107</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>2 558</b>	<b>59</b>	<b>392</b>	<b>84 518</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
<b>STORVRETEN</b>									
Alunstenen 1	320	1968	1968		7 970	53 200	52 819	15 064	37 755
Ametisten 2	399					200			
Bärnstenen 1	320	1971	1971		11 160	54 400	53 888	15 701	38 187
Dioriten 1	320	1969	1969		8 002	54 500	52 426	15 032	37 394
Eldopalen 1	310				132	200	82	82	
Fältspaten 1	498					3 000			
Gnejsen 1	498					1 300			
Graniten 1	320	1969	1969		14 771	98 200	95 797	28 387	67 410
Gråstenen 1	320	1967	1967		10 627	72 800	70 517	19 299	51 218
Grönstenen 3	320	1968	1968		19 284	130 300	125 641	35 200	90 441
Grönstenen 4	320	1967	1967		49 678	180 100	165 431	47 202	118 229
Kalkstenen 1	320	1968	1968		12 329	74 900	76 694	21 157	55 537
Kalkstenen 2	320	1967	1967		143 396	135 200	84 591	21 420	63 171
Kristallen 1	320	1970	1970		4 925	16 800	13 541	3 324	10 217
Lerskiffern 1	320	1967	1967		12 221	86 900	84 615	25 288	59 327
Lerskiffern 2	320	1967	1993		10 251	50 800	49 376	14 006	35 370
Opalen 1	320	1970	1970		17 332	108 000	113 213	32 965	80 248
Opalen 2	320	1971	1971		63 913	189 100	165 885	47 315	118 570
Pegmatiten 1	320	1968	1968		13 075	81 300	86 967	25 001	61 966
Porfyren Norra 1	325	1970	1980		2 080	14 000	10 381	3 181	7 200
Porfyren Södra 1	823				6 051	35 000			
Rubinen 3	222	1979	1979		234	3 700	1 644	792	852
Sandstenen 1	320	1967	1967		21 244	126 100	128 675	36 097	92 578
Smaragden 1	320	1972	1972		17 331	102 000	107 956	30 899	77 057
Tumba 8:495	499					1 100			
Turkosen 1	320	1971	1971		2 726	17 900	17 363	4 853	12 510
<b>STORVRETEN TOTALT</b>					<b>448 732</b>	<b>1 691 000</b>	<b>1 557 502</b>	<b>442 265</b>	<b>1 115 237</b>
<b>TULLINGE</b>									
Förbandet 1	320	2009	2009		64 177	76 800	45 020	7 820	37 200
Mustangen 1	222/498	1991	1991		21 688	134 900	57 092	29 370	27 722
Norrhagen 2	320	2011	2011		85 437	88 700	50 062	8 062	42 000
Sadeln 33	222/321	1989	1989		34 481	102 700	66 412	33 798	32 614
Skimmeln 1	320	1992	1992		12 534	34 800	23 665	5 479	18 186
Skytten 1	320	2011	2011		105 107	125 400	74 507	13 070	61 437
Spoven 1	320	1994	1994		4 047	13 500	8 758	1 958	6 800
Stigbygeln 1	320	1989	1989		12 785	45 900	26 271	12 974	13 297
Tullinge 20:276	320	1952	1952		2 394	6 800	3 785	919	2 866
Tullinge 20:6	320	1954	1966		8 291	32 900	23 299	6 029	17 270
Tumba 7:226	320	1929	1984		10 850	34 200	26 929	8 112	18 817
Tumba 7:227	222/499	1951	1951		5 024	16 100	19 272	9 600	9 672
Tumba 7:228	320	1988	1988		2 626	8 800	6 659	1 950	4 709
Viggen 6	320	1991	1991		4 097	11 400	11 242	2 619	8 623
Piloten 1	320	2017	2017		143 750	148 700			
<b>TULLINGE TOTALT</b>					<b>517 288</b>	<b>881 600</b>	<b>442 973</b>	<b>141 760</b>	<b>301 213</b>

## 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				
907	5 716	72		7	65			655	15	71	30 996
											6 922
910	6 258	80		15	50	15		77	6	72	17 637
900	5 998	72			54	18		154	4	62	15 566
											2 246
										94	8 745
										45	2 516
892	10 476	130			130			267	10	196	30 989
945	7 719	111	21	69		21		75	3	61	16 726
931	14 114	180	10	20	116	24	10	152	5	137	28 466
981	18 929	266	54	96	62	54		294	9	229	40 218
938	8 412	120	24	72		24		119	3		9 208
1107	7 090	90	10		59	21		255	15		11 471
928	1 131	16	4	6	3	3		378	2	2	11 543
901	9 792	120			108		12	554	6	125	19 156
893	4 716	60			60			1 249	7	51	13 009
894	12 672	160		26	112	22		134	8	165	33 017
998	19 124	262	34	51	134	43		207	7	236	37 423
896	9 928	120			94	26		227	4	43	19 959
								2 314	7	40	6 942
								3 291	6		6 921
762	125	1					1				2 096
902	14 254	144			96		48	525	10	125	28 796
896	11 815	152	8	23	102	19		155	5	138	46 559
										28	1 805
885	1 881	24		12	6	6		115	4	30	10 050
<b>919</b>	<b>170 147</b>	<b>2 180</b>	<b>165</b>	<b>397</b>	<b>1 251</b>	<b>296</b>	<b>71</b>	<b>11 195</b>	<b>136</b>	<b>1 950</b>	<b>458 982</b>
1 424	3 184	50		18	14	18				58	11 345
979	5 353	62		24	14	24		40	1	71	21 705
1 406	2 948	45	12	15		18		150	1	46	9 386
993	5 235	62		22	10	30		762	3	71	22 242
1 070	2 186	30		20		10		60	1	36	9 802
1 424	5 168	84	27	29		28		94	2	63	10 944
1 209	783	18	18							13	3 126
1 003	2 206	28		14	4	10		83	2	29	8 401
1 207	355	12	12					35	3	4	1 980
1 090	2 374	38	4	12	20		2	126	5	30	7 131
780	3 255	47	15	15	2	15		72	3	58	21 700
878	1 392	24			24					32	20 314
797	780	8				8				21	8 001
1 094	781	14	6	8				12	1	14	5 528
1 656	4 770	72		36	36					72	8 907
<b>1 134</b>	<b>40 769</b>	<b>594</b>	<b>94</b>	<b>213</b>	<b>124</b>	<b>161</b>	<b>2</b>	<b>1 434</b>	<b>22</b>	<b>618</b>	<b>170 512</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Värdeår	Tomträtt	Bokfört värde	Marknadsvärde	Taxeringsvärde		
							Totalt	Mark	Byggnad
<b>TUMBA</b>									
Kronan 5	320	2006	2006		40 274	69 500	39 400	7 400	32 000
Kronan S:1									
Kulturen 1	320	1994	1994		46 541	169 800	114 854	25 729	89 125
Sågaren 1	321	1961	1961		4 033	37 000	24 559	6 239	18 320
Sågaren 2	321	1965	1965		1 821	13 000	9 004	2 328	6 676
Trädgårdsmästaren 11	320	1965	1965		4 253	33 300	22 674	6 028	16 646
Trädgårdsmästaren 12	320	1965	1965		4 400	33 700	22 400	6 000	16 400
Trädgårdsmästaren 13	320	1965	1965		3 999	29 000	19 671	5 225	14 446
Tumba 8:40	321	1990	1990		37 117	92 100	58 977	13 377	45 600
Älgen 31	321	1993	1993		9 948	25 100	17 764	4 082	13 682
Älgen 32	320	1993	1993		17 677	45 900	34 052	7 649	26 403
<b>TUMBA TOTALT</b>					<b>170 063</b>	<b>548 400</b>	<b>363 355</b>	<b>84 057</b>	<b>279 298</b>
<b>TUNA</b>									
Kaplanen 5	320	1960	1960		26 375	46 800	33 214	8 033	25 181
Kaplanen 6	320	1960	1960		6 653	94 300	64 057	15 251	48 806
Kaplanen 7	320	1961	1961		6 866	79 900	58 431	15 116	43 315
Kaplanen 8	320	1961	1961		2 925	38 700	27 238	6 817	20 421
Kaplanen 9	320	1961	1961		8 782	41 200	29 615	7 545	22 070
Kaplanen 10	320	1961	1961		24 292	42 700	29 627	7 459	22 168
Kaplanen 11	320	1962	1962		14 655	76 400	53 343	13 554	39 789
Kaplanen 12	320	1963	1963		41 431	77 000	54 110	13 657	40 453
Komministern 2	320	1958	1958		3 240	23 500	15 626	4 041	11 585
Komministern 3	320	1958	1958		6 583	46 200	31 203	7 730	23 473
Komministern 4	320	1958	1958		6 641	45 000	31 001	7 767	23 234
Komministern 5	320	1958	1958		31 622	65 900	34 547	9 547	25 000
Kyrkoherden 2	320	1963	1963		14 974	73 400	54 935	13 604	41 331
Prosten 1	320	1963	1963		15 863	76 500	54 130	13 664	40 466
<b>TUNA TOTALT</b>					<b>210 902</b>	<b>827 500</b>	<b>571 077</b>	<b>143 785</b>	<b>427 292</b>



## 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				
1 367	2 962	49	14	23	4	8			3	1 407	
									37		
1 155	9 874	132	12	74	23	22	1	181	4	81	12 497
1 046	2 251	32	4		24	4		484	10		3 593
980	800	10			7	3		249	4	3	1 079
992	2 414	32	1	8	16	7		22	1	18	3 068
1 005	2 411	32	2	7	15	8				22	2 077
990	2 149	28		7	14	7		19	1		2 611
1 101	4 629	64		41	15	7	1	1 128	8	53	4 605
1 119	1 262	17	2	4	6	5		702	4	24	3 686
1 086	2 748	36	2	18	6	10		643	4	47	14 142
<b>1 084</b>	<b>31 498</b>	<b>432</b>	<b>37</b>	<b>182</b>	<b>130</b>	<b>81</b>	<b>2</b>	<b>3 429</b>	<b>36</b>	<b>288</b>	<b>48 765</b>
1 163	3 033	53	19	16	18			480	2	23	4 909
1 160	6 072	106	36	34	36			191	4	69	7 703
1 080	6 069	106	38	32	36			88	3	50	7 289
1 100	2 781	48	16	14	18			13	1		3 115
1 062	3 034	53	19	16	18			109	2	57	3 779
1 089	3 034	53	19	16	18			45	1		4 342
1 125	5 314	82	16	19	40	7		193	3	61	10 501
1 120	5 413	84	18	19	40	7		100	7	65	10 086
1 102	1 504	24	2	2	18	2		136	1	16	2 438
1 104	3 008	48	4	4	36	4				36	6 608
1 099	3 008	48	4	4	36	4		128	2	28	6 242
1 291	3 650	68	24	4	36	4		315	4	44	7 941
1 144	5 410	87	21	22	40	4		79	3	82	9 726
1 127	5 413	84	18	19	40	7		125	6	102	11 632
<b>1 126</b>	<b>56 741</b>	<b>944</b>	<b>254</b>	<b>221</b>	<b>430</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>1 998</b>	<b>39</b>	<b>633</b>	<b>96 311</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Fastighet	Typkod	Byggår	Vårdeår	Tomt-rätt	Bokfört värde	Marknads-värde	Taxeringsvärde			
							Totalt	Mark	Byggnad	
<b>VÅRSTA</b>										
Vårsta 1:174	320	1954	1954		7 621	32 300	19 373	4 670	14 703	
Vårsta 1:339	321	1963	1963		3 758	27 800	18 231	4 549	13 682	
Vårsta 1:399	320	1965	1965		690	6 300	3 425	851	2 574	
Vårsta 2:17	320	1970	1970		2 050	17 300	12 604	3 190	9 414	
Vårsta 2:39	320	1969	1969		1 217	14 000	9 450	2 436	7 014	
Vårsta 2:40	320	1969	1969		1 132	12 700	8 779	2 368	6 411	
Vårsta 2:41	320	1969	1969		1 142	17 600	12 204	3 190	9 014	
Vårsta 2:42	320	1969	1969		1 051	10 500	7 521	2 040	5 481	
Vårsta 2:43	320	1970	1970		869	10 800	7 643	2 032	5 611	
Vårsta 2:44	320	1970	1970		874	10 800	7 643	2 032	5 611	
Vårsta 2:45	320	1969	1969		1 189	16 900	11 640	3 018	8 622	
Vårsta 2:46	321	1970	1970		1 419	15 700	13 008	3 645	9 363	
Vårsta 2:47	320	1970	1970		1 224	10 600	7 727	2 045	5 682	
Vårsta 2:48	320	1970	1970		1 185	17 300	12 404	3 190	9 214	
Vårsta 2:49	320	1970	1970		1 586	16 400	12 344	3 198	9 146	
Vårsta S:5										
<b>VÅRSTA TOTALT</b>					<b>27 007</b>	<b>237 000</b>	<b>163 996</b>	<b>42 454</b>	<b>121 542</b>	
Ore 1:3					35 582					
<b>AB BOTKYRKABYGGEN</b>					<b>2 675 241</b>	<b>8 138 800</b>	<b>6 551 147</b>	<b>1 795 469</b>	<b>4 755 678</b>	
<b>Förbandet 2 AB</b>										
Förbandet 2	320	2011	2011		76 717	92 900	53 600	9 600	44 000	
<b>Fastighets AB Alfågeln</b>										
Byatomten 2	325	1973	1990		26 329	57 000	59 266	13 463	45 803	
<b>TOTALT KONCERNEN</b>					<b>2 778 287</b>	<b>8 288 700</b>	<b>6 664 013</b>	<b>1 818 532</b>	<b>4 845 481</b>	

## 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				
1 205	2 218	43	15	15	13			168	9	34	8 674
1 091	2 004	33	3	21	9			475	1	28	4 083
1 152	400	8		8				45	1		4 773
1 005	1 592	24	6	9	9			6	3		851
991	1 215	18		18				6	3		852
956	1 182	12				12		4	2		765
1 018	1 592	24	6	9	9			6	3		851
949	1 014	12			12			24	3		688
957	1 014	12			12			4	2		688
957	1 014	12			12			4	2		688
1 022	1 504	22	4	9	9			9	4		851
979	1 413	20	2	9	9			124	5		851
945	1 014	12			12			15	3		688
997	1 592	24	6	9	9			6	3		851
960	1 522	22	4	9	9			137	4		851
										239	
<b>1 012</b>	<b>20 288</b>	<b>298</b>	<b>46</b>	<b>116</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 032</b>	<b>48</b>	<b>301</b>	<b>27 005</b>
<b>988</b>	<b>757 408</b>	<b>10 625</b>	<b>1 098</b>	<b>3 198</b>	<b>4 643</b>	<b>1 548</b>	<b>138</b>	<b>38 040</b>	<b>646</b>	<b>7 870</b>	<b>1 432 703</b>
1 390	3 853	57	9	18	16	14				51	8 664
								7 727	40	205	20 476
<b>990</b>	<b>761 261</b>	<b>10 682</b>	<b>1 107</b>	<b>3 216</b>	<b>4 659</b>	<b>1 562</b>	<b>138</b>	<b>45 766</b>	<b>686</b>	<b>8 126</b>	<b>1 461 843</b>

**Telefon:** 08-530 693 00

**AB Botkyrkabyggen**, Box 1, 147 21 Tumba

[www.botkyrkabyggen.se](http://www.botkyrkabyggen.se)



**BOTKYRKABYGGEN**